

Sygn. akt III Ca 1748/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska

Protokolant Sandra Olesiak

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 18 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 636/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Magdalena Hupa – Dębska

Sygn. akt III Ca 1748/15

UZASADNIENIE

E. K. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. kwoty 7.455,29 zł z ustawowymi odsetkami od daty prawomocności wyroku oraz z kosztami procesu. W uzasadnieniu żądania wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową wpłaconą KWK (...) w 1976 r.

w kwocie 10.425 zł, która mimo ustania stosunku najmu nie została dotychczas zwrócona.

Pozwana uznała żądanie pozwu do kwoty 5,96 zł, wnosila o oddalenie powództwa

w pozostałej części oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wskazała, że w chwili przekazania jej budynków otrzymała od KWK (...) wpłaconą przez powoda kaucję w wysokości 5,96 zł. W dniu 31 marca 2009 r. strony zawarły umowę, w której pozwana ustanowiła i przeniosła na rzecz powoda odrębną własność lokalu wynajmowanego dotychczas przez powoda, co nastąpiło na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przywołała art. 48 ust. 5 tej ustawy, zgodnie z którym kaucja podlega zwrotowi w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, a przepis ten nie przewiduje możliwości waloryzacji kaucji, co wyłącza zastosowanie art. 358¹ § 3 k.c.

Pismem z 23 marca 2015 r. powód ograniczył żądanie pozwu do kwoty 3.619,80 zł

z odsetkami i kosztami, a to z uwagi na treść uchwały Sądu Najwyższego zapadłej w sprawie III CZP 83/14. Pozwana nie wyraziła zgody na częściowe cofnięcie pozwu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Zabrze zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.328,14 zł z ustawowymi odsetkami od dnia prawomocności wyroku, oddalił powództwo w pozostałej części oraz zniósł między stronami koszty procesu. Wyrokowi w punkcie 1 do kwoty 5,96 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że powód był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...). W związku z zawarciem umowy najmu z KWK (...) powód uiszczył w 1979 r. kwotę 10.425 zł tytułem kaucji mieszkaniowej. Następnie powód dokonał zamiany lokalu na inny położony w Z. przy ul. (...), co zostało potwierdzone umową najmu z dnia 7 maja 1985 r., zawartą z KWK (...). Umową nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków z dnia 30 grudnia 1999 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. przejęła substancję mieszkaniową dawnej KWK (...), w tym budynek przy ul. (...). KWK (...) przekazała pozwanej kaucję mieszkaniową dotyczącą lokalu zajmowanego przez powoda. Przekazanie na rzecz spółdzielni praw i obowiązków wynikających z zawartych umów najmu lokali nastąpiło na podstawie cesji z dnia 01.03.1999 r. W dniu 31 marca 2009 r., na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy

z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustanowiono odrębną własność zajmowanego przez powoda lokalu, który został nabyty przez powoda i jego żonę wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu. Powód nie przyjął zwrotu spornej kaucji mieszkaniowej w kwocie proponowanej przez pozwaną.

W opisanym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził dopuszczalność waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej poprzedniemu właścicielowi nieruchomości. Sąd wskazał, że art. 9 ust. 2 i art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, nie wyłączają możliwości waloryzacji kaucji w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c., co było przedmiotem wykładni zawartej w uchwale Sądu Najwyższego, zapadłej dnia 26 listopada 2014 r. W sprawie III CZP 83/14). Przytoczył pogląd Sądu Najwyższego, że dosłowne rozumienie art. 7 ust. 3 wskazanej ustawy prowadziłoby do błędnych wniosków, albowiem najemcy zostaliby obciążeni zaniechaniem przedsiębiorstwa przekazującego lokale spółdzielni mieszkaniowej co do przekazania kaucji we właściwej wysokości. Skutki takiego zaniechania spółdzielni nie mogą obciążać najemców, którzy nie mieli żadnego wpływu na zachowanie podmiotów dokonujących przekazania budynków, a kaucja ma być wypłacona byłemu najemcy po zakończeniu stosunku najmu w wysokości zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku, według reguł waloryzacji właściwych ze względu na to, kiedy została ona wpłacona. Faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej. Do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku, zastosowanie ma art. 358¹ § 3 k.c. również w sytuacji, kiedy kaucja została wpłacona pod rządami ustawy - prawo lokalowe z 1974 roku. Za Sądem Najwyższym przyjął też Sąd Rejonowy, że z art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika swoiste zamrożenie kaucji jedynie

w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni mieszkaniowej, zatem zasadna jest waloryzacja kaucji mieszkaniowej na dzień przejścia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową.

Waloryzacji dokonał Sąd zatem przy przyjęciu kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w dacie wpłaty kaucji (1979 r.) i w dacie przekazania budynku przez KWK (...) pozwanej (1999 r.). Wskazując, iż wpłacona w 1979 r., kaucja stanowiła 1,95 ówczesnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, Sąd określił w pełni zwaloryzowaną kwotę kaucji na 3.328,14 zł, skoro w 1999 r. wynagrodzenie to wynosiło 1.706,74 zł. Jednocześnie wskazał, że kaucja była świadczeniem, któremu nie odpowiadał żaden ekwiwalent ze strony wynajmującego. Dalej idące roszczenie oddalił stwierdzając nieskuteczność cofnięcia pozwu wobec treści art. 203 § 1 k.p.c. O odsetkach

orzekł Sąd mając na uwadze, iż wydany wyrok ma charakter prawnokształtujący i wywołuje określone skutki dopiero od daty swej prawomocności. Rozstrzygnięcie o kosztach podjął na podstawie art. 100 k.p.c., a o rygorze natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c.

Wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz zawierającej rozstrzygnięcie o kosztach procesu zaskarżyła pozwana, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa ponad kwotę 5,96 zł, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powoda na jej pozwanej kosztów postępowania za obie instancje. Zarzuciła mu naruszenie prawa materialnego, a to: art. 48 ust. 5 zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przez błędną jego wykładnię skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, iż kaucja mieszkaniowa zwracana byłemu najemcy podlega waloryzacji na podstawie przepisu art. 358¹ § 3 k.c; art. 358¹ § 3 k.c. poprzez jego zastosowanie, pomimo braku podstaw; art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 358¹ § 3 k.c. poprzez przyjęcie, iż w razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 358¹ § 3 k.c. ma zastosowanie do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust. 5 ustawy, który to pogląd jest dokładnym przeciwieństwem stanowiska Sądu Najwyższego skonkretyzowanego

w sentencji uchwały zapadłej dnia 26 listopada 2014 r. w sprawie o sygn. III CZP 83/14 i stanowi jedynie oparcie się na rozważaniach Sądu Najwyższego zawartych w uzasadnieniu tej uchwały.

Zarzuciła też naruszenie przepisów postępowania: art. 228 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, skutkujące nieuwzględnieniem odmiennej sytuacji społeczno-ekonomicznej w dacie przekazania przez powoda kaucji w 1979 r. z warunkami społeczno-ekonomicznymi istniejącymi w chwili przekazania przez KWK (...) budynku w 1999 r. i przyjęciem na tej podstawie w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c. sądowej waloryzacji kaucji w oparciu o nieuzasadniony miernik przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego oraz art. 227 k.p.c. poprzez niewykazanie przesłanek zastosowania instytucji sądowej waloryzacji, a także przyjęcie miernika waloryzacji, który prowadzi do sprzecznych z zasadami współżycia społecznego rezultatów, w szczególności obciążenia tylko jednej ze strony skutkami zmiany siły nabywczej pieniądza.

Wnosiła też przedstawienie w trybie art. 390 k.p.c. Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego odnoszącego się do dopuszczalności oparcia orzeczenia sądu na treści uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z pominięciem jej sentencji w sytuacji, gdy zachodzi sprzeczność pomiędzy treścią jej sentencji i uzasadnienia.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sprawa została rozpoznana w trybie uproszczonym, a Sąd Odwoławczy nie przeprowadził postępowania dowodowego. Artykuł 505¹³ § 1 k.p.c. jest przepisem szczególnym do art. 387 § 1 k.p.c. Jeżeli Sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku winno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Mając na względzie powyższe unormowania, Sąd Odwoławczy dokonując oceny całości ustaleń

i oceny prawnej uznał, że apelacja jest nieuzasadniona.

Zaznaczenia także wymaga przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż nie zachodzą podstawy do przedstawienia w niniejszej sprawie zagadnienia prawnego Sądowi Najwyższemu, jak chciała tego skarżąca, o czym poniżej.

W istocie zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że od dnia uiszczenia kaucji (1979 r.) doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, która spowodowała, że nominalna kwota kaucji stanowi niewielką wartość (5,96 nowych zł). Nie odnosząc się w tym miejscu do właściwego miernika waloryzacji wskazać należy, że niewątpliwie za kwotę uiszczoną przez

powoda w 1979 r. można było wówczas kupić znacznie więcej niż za nominalną wartość kaucji w dniu dzisiejszym, czy też

w 1999 r. Zatem nawet uwzględniając różnice w obecnych relacjach cen niektórych dóbr

w porównaniu z ówczesnymi dojść należy do wniosku, że niewątpliwie doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, co jest rzeczą powszechnie znaną i jako taką okoliczność tę należało uznać za nie wymagającą dowodu.

Odrębne rozważania należy w tym miejscu poświęcić kwestii dopuszczalności dokonania waloryzacji na gruncie art. 48 ust. 5 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten stanowi, że wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje

w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodziły podstawy do zaliczenia kaucji na poczet wkładu budowlanego. Zatem przedmiotem rozważań winien być art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przepisie tym znajduje się wyraźne odniesienie do kaucji w wysokości środków przekazanych tytułem kaucji spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe. Tym samym rozważania należy rozszerzyć na przepisy ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zm.). Wskazać należy, że przepisy art. 9 ust. 1 oraz 7 ust. 3 tej ustawy nie wyłączają możliwości waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. Zgodnie z art. 7 ust. 3 w zw. z art. 9 ust. 1 tej ustawy, kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca spółdzielnia mieszkaniowej najpóźniej w dniu zawarcia umowy

w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu.

Kwestią wykładni wskazanych przepisów zajmował się Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 83/14. W tezie uchwały z dnia 26 listopada 2014 r. wskazał, że w razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 1222) art. 358¹ § 3 k.c. nie ma zastosowania do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust. 5 zd. 2 tej ustawy. W uzasadnieniu tej uchwały wskazano na regulację art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych oraz 7 ust. 3 i 9 ust. 1 w/w ustawy z 12 października 1994 r.

o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Zwrócono uwagę na wynikający z nich ciężący na spółdzielni mieszkaniowej obowiązek zwrotu kaucji. Wskazano, że dosłowne rozumienie art. 7 ust. 3 w/w ustawy prowadziło do błędnych wniosków, albowiem najemcy zostaliby obciążeni zaniechaniem przedsiębiorstwa przekazującego lokale spółdzielni mieszkaniowej co do przekazania kaucji we właściwej wysokości.

Odnieść to należy też do skutków zaniechania spółdzielni, jeżeli nie poczyniłaby ona należytych starań o to, aby uzyskać od poprzednika z tytułu przekazania kaucji odpowiedniej kwoty. Skutki takiego zaniechania spółdzielni nie mogą obciążać najemców, którzy nie mieli żadnego wpływu na te zachowanie podmiotów dokonujących przekazania budynków.

Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że kaucja ma być wydana przez spółdzielnię byłemu najemcy po zakończeniu stosunku najmu w wysokości zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku, według reguł waloryzacji właściwych ze względu na to, kiedy została wpłacona. Innymi słowy, faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji (bądź brak jej przekazania) nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień

nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej. W tym zakresie do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku kaucji zastosowanie znajdzie art. 358¹ § 3 k.c.,

w sytuacji, gdy kaucja została uiszczona pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974 r. Sąd Najwyższy zwrócił przy tym uwagę na brzmienie art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 nr 120 poz. 787 z późniejszymi zmianami) oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000 r. uznający niekonstytucyjność powołanego art. 62, w takim zakresie, w jakim interpretowany on był jako wyłączający waloryzację na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. Sąd Najwyższy wskazał, że w tych okolicznościach waloryzacja kaucji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. może mieć miejsce odnośnie kaucji wpłaconych pod rządami prawa lokalowego z 1974 r.

Odnosząc się zatem wprost do znaczenia art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy, Sąd Najwyższy dokonał jego wykładni w ten sposób, że uznał, iż z przepisu tego wynika swoiste zamrożenie kaucji

w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni.

Przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego podziela Sąd Okręgowy. Przepis art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budził wątpliwości w praktyce i wskazana uchwała niewątpliwie przyczyniła się do ich wyjaśnienia. Podzielając argumentację wyrażoną w jej uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie istnieją zarówno podstawy prawne, jak

i podstawy faktyczne do zastosowania art. 358¹ § 3 k.c.

Zdaniem Sądu odwoławczego treść sentencji uchwały Sądu Najwyższego nie pozostaje zatem w sprzeczności z jego uzasadnieniem, które jedynie pozostaje jej uzupełnieniem

i wyjaśnieniem. W tym stanie rzeczy brak było podstaw do zwrócenia się o wyjaśnienie podanego w apelacji zagadnienia prawnego do Sądu Najwyższego. Co istotne, Sąd pierwszej instancji jest także uprawniony do formułowania własnych poglądów prawnych, bazując jedynie na tezach

i twierdzeniach wygłaszanych przez Sąd Najwyższy, a przywoływanych w uzasadnieniu kwestionowanych orzeczeń, bądź też z nimi polemizując.

Z powyższych przytoczonych za Sądem Najwyższym wywodów wynika zasada waloryzacji kaucji na dzień przejścia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową. Uznając zatem podstawy do dokonania waloryzacji na ten dzień, Sąd Rejonowy zobowiązany był do dokonania wyboru właściwego kryterium waloryzacji. Wskazać należy, iż żaden inny miernik nie ma charakteru

w równym stopniu obiektywnego, jak przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Mimo zmiany podaży i popytu na rynku, zmian co do struktury i relacji cen, wskaźnik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pozwala na zobiektywizowanie oceny siły nabywczej pieniądza, którego nie zapewniają inne kryteria waloryzacji.

Zatem wobec zaistnienia podstaw do dokonania waloryzacji i podstawy prawnej do jej dokonania, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowego porównania wysokości przeciętnego wynagrodzenia w 1979 r. i wysokości kaucji wpłaconej przez powoda ustalając, że w dacie wpłaty kaucji stanowiła ona 195% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Trafnie przyjął Sąd, iż są to wskaźniki miarodajne dla dokonania waloryzacji, albowiem choć odwołują się do innych elementów składowych, należą do odzwierciedlają wymagane w danych czasach standardy

i wartości pozwalające na poczynienie stosownych porównań, z uwzględnieniem specyfiki

i odmienności w czasie stosunków społeczno gospodarczych i stopy życiowej.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania, budynek w którym znajduje się mieszkanie powoda został przekazany pozwanej w 1999 r., gdy przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.706,74 zł. Zatem 195 % tego wynagrodzenia wynosiło 3.328,14 zł.

W ocenie Sądu drugiej instancji powód ma prawo do zwrotu 100% tak wyliczonej zwaloryzowanej kaucji. Istotne znaczenie ma tu okoliczność, że świadczenie najemców z tytułu kaucji nie stanowiło odpowiednika świadczenia wzajemnego obciążającego wynajmującego, lecz

w rzeczywistości kaucja służyć miała zabezpieczeniu pokrycia należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Inaczej mówiąc, najemca nic nie uzyskiwał w zamian za wpłaconą kaucję. Ta okoliczność przemawia zaś za dopuszczeniem możliwości pełnej waloryzacji świadczenia z tytułu zwrotu kaucji po zakończeniu najmu i przyjęciem, że waloryzacja taka należyce uwzględni interes stron. Tym samym, przy uwzględnieniu brzmienia art. 358¹ § 3 k.c. brak jest podstaw, by ograniczać waloryzację świadczenia na korzyść pozwanej.

Uwzględnienie zmian prawa omówione wcześniej i brzmienie art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze w dostateczny sposób uwzględni interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji. Wskazane okoliczności, w szczególności zaniedbanie pozwanej w uzyskaniu od poprzednika prawnego pełnej zwaloryzowanej kaucji na dzień przekazania nieruchomości na rzecz pozwanej, nie może spowodować negatywnej oceny znajdującego oparcie w prawie roszczenia powoda.

Podzielając zatem motywy, leżące u podstaw zaskarżonego orzeczenia, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono bezzasadną apelację pozwanej. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwaną, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego adwokatem, ustalone zgodnie z § 6 pkt 3 w związku z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Magdalena Hupa-Dębska