

Sygn. akt III Ca 350/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Gabriela Sobczyk (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2016 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. S. i M. S.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 19 listopada 2015 roku, sygn. akt I C 1640/15

oddala apelację.

SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 350/16

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. i A. S. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. kwoty 1.351,04 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia orzeczenia tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż na podstawie umowy z dnia 4 marca 1991 roku zawartej z KWK (...) w R. uzyskali prawo najmu lokalu położonego w R. przy ul. (...). W związku z powyższym powodowie uiszcili na rzecz wynajmującego kaucję mieszkaniową w kwocie 1.932.000 zł. Kwota ta stanowiła 1,09 średniego wynagrodzenia w 1991 roku, które ówczesnie wynosiło 1.770.000 zł. Powodowie wskazali, że w dniu 21 maja 1998 roku na mocy umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków pozwana przejęła ich mieszkanie. W umowie wskazano, że kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazane zostaną stronie nabywającej w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w dniu zawarcia umowy. W dacie przekazania średnie wynagrodzenie wynosiło 1.239,49 zł. Prawo najmu nie zostało przekształcone w spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a tym samym wpłacona kaucja nie mogła zostać zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego. W dniu 27 czerwca 2012 roku nabyli własność mieszkania położonego w R. przy ul. (...), a tym samym ziściły się przesłanki do żądania zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Powodowie podkreślili, że nigdy nie odebrali wpłaconej kwoty kaucji, nigdy też nie zgodzili się na zwrot kaucji na zaproponowanych im warunkach. Powodowie wyjaśnili, że kwota żądania pozwu stanowi iloczyn współczynnika 1,09 i kwoty przeciętnego wynagrodzenia w 1998 roku.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz powodów solidarnie A. S., M. S. kwotę 1.351,04 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 244 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 4 marca 1991 roku powód A. S. zawarł z Kopalnią (...) w R. umowę najmu mieszkania położonego w R. przy ulicy (...). W związku z zawarciem umowy najmu lokalu powodowie zostali zobowiązani do uiszczenia kaucji mieszkaniowej w łącznej kwocie 1.932.000 zł, w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. W dniu 10 kwietnia 1991 roku powodowie uiszcili na rzecz wynajmującego kwotę kaucji w pełnej wysokości. Dnia 21 maja 1998 roku pozwana nieodpłatnie nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz własność budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, w którym powodowie wynajmowali lokal mieszkalny.

W dniu 27 czerwca 2012 roku, aktem notarialnym, pozwana (...) w R. ustanowiła odrębną własność przedmiotowego lokalu i dokonała przeniesienia ustanowionego prawa na rzecz powodów. W umowie tej określono również udziały w części wspólnej budynku i w użytkowaniu wieczystym gruntu.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy powołał treść art. 48 ust. 1 i 4-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych (Dz. U z 1994r. nr 119 poz. 567 ze zm.)

Wskazał, że z postępowania dowodowego w sprawie wynika, iż powodowie zawarli umowę najmu lokalu z pośrednikiem prawnym pozwanej, tj. z KWK (...) w R.. Pozwana na mocy umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków, stała się właścicielką m.in. budynku, w którym powodowie wynajmowali lokal, pozwana nabyła powyższe prawa nieodpłatnie. Wobec powyższego na podstawie art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawierając z powodami umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności miała prawo żądać od nich wyłącznie spłaty zadłużenia z tytułu najmu. Zapłaty wkładu budowlanego pozwana mogłaby żądać wyłącznie w przypadku odpłatnego nabycia własności budynku i wtedy również przysługiwałoby jej prawo do zaliczenia na poczet wkładu budowlanego kaucji mieszkaniowej w wysokości zwaloryzowanej proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu..

Sąd Rejonowy powołał się na uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2014 roku (III CZP 83/14), wskazując, że dokonując tam wykładni art. 48 ust. 5 zd. 2 Sąd Najwyższy uznał, iż z przepisu tego wynika swoiste zamrożenie kaucji w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni. W powołanej uchwale 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, a faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, w sytuacji gdy kaucja została uiszczona pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974 roku (jak miało to miejsce w niniejszej sprawie) do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku kaucji zastosowanie znajdzie art. 358¹ §3 k.c.

Następnie Sąd Rejonowy przywołał brzmienie art. 358¹ §3 k.c., zgodnie z którym w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia.

Wskazał, że powodowie wpłacili kaucję w kwocie 1.932.000 zł w dniu 10 kwietnia 1991 roku. W ocenie Sądu Rejonowego, kaucja ta powinna podlegać waloryzacji w całości.

Sąd Rejonowy wskazał, że obowiązkiem sądu jest uwzględnienie przy waloryzacji dwóch kryteriów: zasad współzycia społecznego i interesów stron. (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1992 r., III CZP 126/91, OSNCP 1992, nr 7-8, poz. 121; orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 23 listopada 1993 r., III CRN 46/93, OSNCP 1994, nr 4, poz. 93; z dnia 2 grudnia 1999 r., I CKN 489/98, niepubl.; z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 720/00, niepubl.).

Odnosząc ten obowiązek do okoliczności niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1991 roku. W okresie od jej wpłacenia do powstania obowiązku jej zwrotu niewątpliwie nastąpił znaczny spadek wartości siły nabywczej pieniądza, wzrost cen towarów i usług, a także dewaluacja złotego. Te okoliczności stanowią o dopuszczalności zastosowania waloryzacji sądowej.

Dokonując waloryzacji Sąd Rejonowy oparł się o kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto – uznając, że to jest najbardziej miarodajne do określenia rzeczywistej wartości kaucji. Miał przy tym na względzie różnice jakie zaszły w strukturze składników wynagrodzenia w okresie od wpłaty kaucji do dnia orzekania.

Kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1991 roku, w tym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.770.000 zł. Powodowie uiszcili kaucję mieszkaniową w kwocie 1.932.000 zł, co stanowiło 1,09 miesięcznego wynagrodzenia. Na chwilę nieodpłatnego przeniesienia na rzecz pozwanej prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków – wynagrodzenie to wyniosło 1.239,49 zł. Wynagrodzenie to pomnożono przez wskaźnik 1,09 co dało kwotę 1.351,04 zł.

Sąd Rejonowy uznał, z uwagi na okoliczność, że strona powodowa uiszczając kwotę kaucji znacznie obciążyła swój budżet domowy, iż pozwana powinna ponieść skutki inflacji. Dodatkowo dokonując waloryzacji kaucji mieszkaniowej Sąd Rejonowy miał na względzie, że świadczenie strony powodowej nie miało charakteru ekwiwalentnego, albowiem nie odpowiadało mu żadne świadczenie wzajemne ze strony wynajmującego. W ocenie Sądu Rejonowego ponadto brzmienie art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze w dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji. Gdyby pozwana należycie wykonała swe prawa zagwarantowane przepisami, dysponowałyby kwotą zwaloryzowanej kaucji.

W konsekwencji uznać należy, że kaucja winna podlegać zwrotowi w takiej wartości, jaką stanowiła w chwili jej wpłaty.

Z uwagi na prawno-kształtujący charakter wyroku, o odsetkach Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na mocy art. 481 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że kwota zasądzona w wyroku jest wymagalna w dniu wydania orzeczenia, jednakże nie mógł orzekać ponad żądanie pozwu. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku w części wniosła pozwana. Zaskarżyła ten wyrok co do kwoty 676zł. zarzuciła mu naruszenie prawa materialnego, a to art. 358¹§3kc poprzez nieuwzględnienie interesów stron w szczególności interesów strony pozwanej wyrażającego się w dyrektywie równomiernego obciążenia stron stosunku cywilnoprawnego skutkami przemian gospodarczych i ustrojowych na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX wieku. Zarzuciła też naruszenie art. 5 kc przy ustaleniu, w jakim rozmiarze strony powinny ponieść skutki przemian gospodarczych i ustrojowych na przełomie lat 80-tych i 90-tych. Zarzuciła też naruszenie prawa procesowego a to art. 233§1kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wnosząc te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w pozostałej części oraz zasądzenie kosztów postępowania również za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, że nie aprobuje wyrażonego w uzasadnieniu Sądu rejonowego poglądu, że wykładnia oparta na uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2014r., sygn. III CZP 83/14 w pełni ochrania interesy pozwanej w odniesieniu do żądania zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej wyliczonej do chwili nieodpłatnego przejęcia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową. W ocenie skarżącej, niezasadnie też Sąd Rejonowy przyjął, że pozwana uzyskałaby kaucję w wysokości zasądzonej wyrokiem od poprzedniego właściciela

budynku, skoro powodem przejęcia zasobów mieszkaniowych górnictwa przez inne podmioty (spółdzielnie) była jego nienajlepsza kondycja finansowa. Wskazała, że niezłożenie przez najemców deklaracji członkowskich do spółdzielni było okolicznością niezależną od pozwanej.

Powołana trudna sytuacja finansowa spółek węglowych przeczy temu, jakoby pozwana mogła od poprzednika prawnego uzyskać 100 % wpłaconej kaucji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne uznać należy za prawidłowe. Nie zostały one podważone skutecznie w apelacji, która jedynie ogólnikowo zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie art. 233§1kpc, bez uszczegółowienia na czym naruszenie owo miałyby polegać. tym samym wskazany zarzut jako zupełnie gołosłowny nie zasługiwał na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadne są też zarzuty naruszenia art. 358¹§3kc i art. 5kc. Sprowadzają się one do kwestionowania sposobu i zakresu dokonanej waloryzacji, przy braku kwestionowania podstaw do jej dokonania. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił i uwzględnił przy dokonaniu waloryzacji interesy obu stron i charakter świadczenia, którego waloryzacji domagają się powodowie. Było to świadczenie nieekwiwalentne, zatem możliwość dysponowania nim przez wynajmującego nie wiązała się dla niego z koniecznością jakichkolwiek świadczeń na rzecz osób, które kaucję wpłaciły (ekwiwalemtem za wynajem lokalu był uiszczany przez najemców czynsz).

Skarżąca przy tym kwestionując wniosek Sądu Rejonowego co do tego, że regulacja art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jej wykładnia dokonana przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 listopada 2014r., sygn. III CZP 83/14 w pełni zabezpiecza interesy spółdzielni, jednocześnie w swej argumentacji odnosi się do kwestii uzasadnienia zmiany prawa dotyczącego możliwości przekazywania budynków mieszkalnych spółdzielniom (ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych(Dz. U z 1994r. nr 119 poz. 567 ze zm.)

Sama motywacja ustawodawcy dla wydania takiego aktu prawnego w ocenie Sądu Okręgowego nie przesądza kwestii niemożności uzyskania kaucji przez spółdzielnię, ponadto z treści tego aktu prawnego w zestawieniu z art. 358¹§3kc wynika obowiązek przekazania kaucji w takiej wysokości jaka należała się najemcom(art. 9 ust.1 w zw. z art. 7 ust.3 w.w.) ustawy. Tym samym argumentacja apelacji przytoczona na uzasadnienie stanowiska skarżącej musi być uznana za bezzasadną. Podnieść przy tym należy, że argument o tym, że pozwana z pewnością nie uzyskałaby od swego poprzednika kaucji w zasądzonej przez Sąd wysokości opiera się w pełnym zakresie jedynie na przypuszczeniach pozwanej, a nie na dowodach zgromadzonych w sprawie.

W tych okolicznościach apelację jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385kpc.

SSO Gabriela Sobczyk