

Sygn. akt III Ca 393/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SSO Gabriela Sobczyk

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. D.

przeciwko Powiatowi (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 24 września 2015 r., sygn. akt I C 325/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Gabriela Sobczyk

UZASADNIENIE

Powód A. D. wniósł o zasądzenie od pozwanego Powiatu (...) kwoty 8.000 zł wraz ustawowymi odsetkami naliczanymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia oraz o zasądzenie kosztów procesu. Wskazał, że w sierpniu 1992 roku zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego obecnie w R. przy ul. (...) i uiścił kaucję mieszkaniową w wysokości 7.855.000 ówczesnych złotych. W dniu 20 czerwca 2008 roku zawarł z pozwanym umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży zajmowanego przez siebie lokalu, a następnie wezwał pozwanego do zwrotu wpłaconej kaucji w zwaloryzowanej wysokości. Powód sprecyzował, że dochodzona pozwem kwota stanowi należność z tytułu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej przy przyjęciu waloryzacji w wysokości 80 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.

Nakazem zapłaty z dnia 23 grudnia 2014 roku wydanym w postępowaniu upominawczym (I Nc 7821/14), orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu. Pozwany zaskarżył nakaz w całości wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwany przyznał fakt zawarcia umowy najmu, podniósł jednak, że powód nie wykazał faktu wpłaty kaucji mieszkaniowej. Ponadto zasądzenie kaucji w żądanej wysokości uwzględniałoby wyłącznie interes powoda i byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach (I C 325/15) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia. W punkcie drugim Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: w sierpniu 1992 roku powód A. D. zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanego Powiatu (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego obecnie w R. przy ul. (...) (...). Powód uiszczył na rzecz poprzednika prawnego pozwanego kaucję mieszkaniową w wysokości 7.855.000 ówczesnych złotych. W dniu 20 czerwca 2008 roku pozwany Powiat (...) ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) / (...), a następnie lokal ten został sprzedany powodowi, z odpowiednimi udziałami w części wspólnej budynku i prawie własności nieruchomości. W pismach z dnia 19 listopada 2012 roku i z dnia 31 lipca 2014 roku powód wezwał pozwanego do zwrotu kaucji mieszkaniowej w zwaloryzowanej wysokości. Pozwany nie zwrócił przedmiotowej kaucji.

Powyższe okoliczności doprowadziły Sąd Rejonowy do przekonania, że żądanie pozwu jest zasadne. Okolicznością sporną między stronami było to, czy powód zapłacił kaucję mieszkaniową – brak było bowiem potwierdzenia takiej zapłaty. Zdaniem Sądu Rejonowego powód udowodnił tą okoliczność. Przedłożył bowiem umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartego z poprzednikiem prawnym pozwanego, na której to umowie, nad podpisami, znajduje się odrębna adnotacja o treści „kaucja mieszkaniowa – 7.855.000 zł”. Okoliczność wpłaty kaucji mieszkaniowej Sąd Rejonowy ustalił również w oparciu o zeznania świadków: B. G., która była ona obecna przy wpłaceniu przez powoda kaucji mieszkaniowej, K. M., która widziała potwierdzenie wpłaty kaucji przez powoda, J. D., która również potwierdziła tą okoliczność, oraz w oparciu o zeznania powoda. Sąd Rejonowy dokonał oceny tych dowodów, powołując się również na zasady doświadczenia życiowego, zgodnie z którymi najemcy zawierający umowy najmu w tym okresie mieli obowiązek uiszczania kaucji mieszkaniowych i kaucje takie uiszczali.

Sąd Rejonowy wskazał, że kaucja mieszkaniowa została wpłacona przed dniem 12 listopada 1994 roku, zatem zastosowanie do niej ma art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd powołując się na uchwałę SN z dnia 26 września 2002 roku wskazał (III CZO 58/02) wskazał, że przepis ten nie wyłącza możliwości stosowania art. 358¹ § 3 kc w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku. Rozważając przesłanki art. 358¹ § 3 kc, Sąd Rejonowy wskazał, że kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1992 roku. W okresie od uiszczenia kaucji do powstania obowiązku jej zwrotu, nastąpił znaczny spadek wartości pieniądza, wzrost cen towarów i usług, a także dewaluacja złotego. Przedstawione okoliczności stanowią w ocenie Sądu Rejonowego o dopuszczalności zastosowania waloryzacji sądowej. Dokonując waloryzacji, Sąd Rejonowy oparł się o kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowniczego brutto. W chwili wpłacenia kaucji średnie miesięczne wynagrodzenie wynosiło 2.935.000 ówczesnych złotych (Monitor Polski z 1993 roku, nr 6, poz.21). Tytułem kaucji mieszkaniowej wpłacono kwotę 7.855.000 ówczesnych złotych, co stanowiło 2,67 średniego miesięcznego wynagrodzenia. W chwili wyrokowania, którą to chwilę Sąd przyjął za miarodajną, średnie miesięczne wynagrodzenie brutto wynosiło 3.854,88 zł (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w drugim kwartale 2015 roku), zaś 2,67 tej kwoty to 10.292 zł.

Sąd Rejonowy uznał, iż powód może skutecznie dochodzić od pozwanego zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w wysokości dochodzonej pozwem, szczególnie wobec faktu, że dochodzona kwota stanowi około 77 % kwoty pełnej waloryzacji. Sąd Rejonowy podkreślił, że z woli ustawodawcy w przypadku zwrotu kaucji może być ona pomniejszana jedynie o ewentualne należności wynajmującego z tytułu umowy najmu. Ponadto świadczenie powoda nie miało charakteru ekwiwalentnego, albowiem nie odpowiadało mu żadne świadczenie wzajemne ze strony pozwanej.

W związku z powyższym na podstawie art. 358¹ § 3 kc Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie pierwszym. Podstawą żądania odsetkowego był art. 481 i n. k.c. Odsetki zasądzone zostały od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, ma ono bowiem charakter prawnokształtujący. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 kpc, zasądzając

od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1517 zł, na którą złożyła się opłaty od pozwu (300 zł), koszty zastępstwa procesowego (1200 zł) oraz opłata od pełnomocnictwa (17 zł).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Pozwany wskazał na naruszenia art. 358¹ § 3 k.p.c. poprzez dokonanie waloryzacji bez właściwego rozważanie interesów stron oraz nieprawidłowe określenie daty waloryzacji na dzień wyrokowania, zamiast na dzień ustanowienia odrębnej własności lokalu i zbycia go na rzecz powoda. W ocenie skarżącego taka sytuacja narusza prawa pozwanego i może prowadzić do nadużyć, ze strony były lokatorów, którzy będą zwlekać z wystąpieniem o zwrot kaucji, by otrzymać jak najwyższą kwotę. Ponadto pozwany podniósł zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. polegający na sporządzeniu uzasadnienia w sposób nieczytelny, bez podania podstawy faktycznej oraz wyjaśnienia podstawy prawnej. W ocenie pozwanego Sąd Rejonowy naruszył również przepis art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego. Zdaniem pozwanego, powód w toku postępowania nie udowodnił, że wpłacił kaucję mieszkaniową – brak jest bowiem dokumentów potwierdzających taką okoliczność, zaś zeznania świadków nie prowadzą do takiego ustalenia. Poczynienie ustaleń co do wpłaty kaucji mieszkaniowej nie może również opierać się o zasady doświadczenia życiowego. Pozwany podniósł również, że nie dysponuje on kwotami wpłacanych kaucji mieszkaniowych, zaś powód nabył lokal na preferencyjnych warunkach, w związku z czym waloryzacja kaucji mieszkaniowej nie powinna być przeprowadzana.

Formułując powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa bądź o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Pozwany wniósł ewentualnie o zmianę wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda kwoty odpowiadającej wartości nominalnej kaucji po przeprowadzeniu denominacji bądź o zmianę wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda kaucji zwaloryzowanej, z określeniem prawidłowej daty waloryzacji i uwzględnieniem interesów stron.

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. W uzasadnieniu wskazał, że ocena materiału dowodowego przeprowadzona przez sąd jest prawidłowa. Odnosząc się do zarzutu błędnego przeprowadzenia waloryzacji kaucji mieszkaniowej, powód wskazał, że skutki takiej waloryzacji powinny w większej mierze obciążać pozwanego, bowiem to wynajmujący narzucał najemcy wysokość kaucji, od czego uzależniony był przydział lokalu. Bez znaczenia jest, w ocenie powoda, okoliczność, że pozwany nie dysponuje obecnie wpłaconymi kaucjami mieszkaniowymi. Brak dbałości po stronie pozwanego nie może obciążać powoda. Powód podkreślił również, że to na pozwanym ciąży obowiązek zwrotu kaucji, nie można więc czynić zarzutu powodowi, że nie wystąpił z takim roszczeniem bezpośrednio po zakończeniu umowy najmu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

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.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Okręgowy podziela w całości i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd Rejonowy ocenił w granicach swobodnej oceny dowodów. Tym samym za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Stanowisko prezentowane w apelacji można określić jako polemikę z prawidłowymi ustaleniami zaskarżonego wyroku. Przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c., ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa

620/12). W ocenie Sądu odwoławczego skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Apelujący nie wykazał, aby Sąd meriti dopuścił się powyższych naruszeń. Pozwany ograniczył się jedynie do twierdzenia o niespójności zeznań świadków, nie wskazując w żaden sposób, na czym owa niespójności miałyby polegać. Nie sposób również przyznać racji pozwanemu, który uznał, że Sąd pierwszej instancji nie mógł się powołać na zasady doświadczenia życiowego. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił zeznania świadków oraz powoda, dochodząc do wniosku, że tworzą one spójną i logiczną całość. Świadkowie potwierdzili zarówno fakt wpłaty kaucji przez powoda, jak i to, że w tamtym okresie, w ich budynku kaucje takie były wpłacane. Sąd Rejonowy wskazał również na istnienie umowy najmu wraz z dopiskiem o wpłacie kaucji mieszkaniowej. Powyższe dowody Sąd Rejonowy zestawił z realiami wynajmu mieszkań na początku lat 90 opierając się na doświadczeniu życiowym. Wszelkoniem i dokładnie poczynione ustalenia doprowadziły w ocenie Sądu Okręgowego do prawidłowego wniosku o wpłacie przez powoda kaucji mieszkaniowej. Odmienne przekonanie strony pozwanej, która w żaden sposób nie wykazała błędności rozumowania Sądu I instancji nie mogło być uznane za zasadne. Pozwany w żaden sposób nie wskazał również na czym jego zdaniem, polegała nieprawidłowość w oparciu się przez Sąd na zasadach doświadczenia życiowego przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy.

Na uwzględnienie nie zasługuje także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Ponieważ uzasadnienie sporządzane jest po wydaniu wyroku i ma charakter sprawozdawczy, naruszenie wskazanego przepisu może mieć wpływ na zapadłe rozstrzygnięcie tylko w sytuacjach wyjątkowych, w których błędy uzasadnienia nie pozwalają na dokonanie merytorycznej oceny rozumowania Sądu pierwszej instancji. Podkreślić jednak należy, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do jakiegokolwiek naruszenia wskazanego przepisu, bowiem Sąd Rejonowy w prawidłowo sporządzonym uzasadnieniu zawarł wszystkie elementy wymagane przez przepis art. 328 § 2 k.p.c. Nie są prawdziwe zarzuty, jakoby Sąd Rejonowy nie wskazał podstawy faktycznej wyroku, czy też nie uzasadnił rozstrzygnięcia prawnego.

Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że w sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 36 ust. 1 ustawy w dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

Wskazać również należy, że zgodnie z art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy. W przedmiotowej sprawie znajdzie zastosowanie także art. 65 ust 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998, nr 133 poz. 872 ze zm.), który stanowi, że nabycie przez powiat przekazywanego mienia Skarbu Państwa oraz mienia Skarbu Państwa będącego we władaniu państwowych osób prawnych następuje wraz z obciążeniami, które ujawnia się w decyzji o przekazaniu. Wskazany przepis przesądza o tym, że obciążenie związane z przekazywanymi pozwanemu nieruchomościami, polegające na obowiązku zwrotu kaucji mieszkaniowych przeszło na pozwanego. W tych okolicznościach bez znaczenia pozostaje to, czy pozwany faktycznie dysponował bądź dysponuje wpłaconymi kaucjami. Ewentualne nieprawidłowości związane z przekazaniem kaucji mieszkaniowych bądź ich wydatkowaniem w żaden sposób nie mogą wpływać na prawo powoda do otrzymania zwrotu kaucji. Brak staranności pozwanego w tej kwestii nie może go zwalniać z odpowiedzialności za zwrot kaucji mieszkaniowych.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 358¹ § 3 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że nie zasługiwał on na uwzględnienie. Prawidłowo wskazał Sąd Rejonowy, że od czasu uiszczenia kaucji do czasu powstania obowiązku jej zwrotu nastąpił znaczny spadek wartości pieniądza, a także dewaluacja złotego, co uzasadniało zastosowanie waloryzacji ustawowej. Właściwie Sąd Rejonowy przyjął kryterium waloryzacji, przeliczając kwotę kaucji mieszkaniowej w oparciu o średnie miesięczne wynagrodzenie. Sąd Okręgowy nie dopatrzył się zarówno w żądaniu pozwu, jak i w działaniu Sądu

Rejonowego – naruszenia zasad współżycia społecznego, czy też pokrzywdzenia pozwanego. Zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że konsekwencje waloryzacji powinny w większej mierze obciążać pozwanego, w mniejszej zaś powoda. Świadczenie powoda nie miało bowiem charakteru ekwiwalentnego, a jego wysokość została jednostronnie narzucona przez poprzednika prawnego pozwanego. Sąd Okręgowy nie podzielił twierdzeń pozwanego jakoby waloryzacja świadczenia musiała nastąpić na dzień powstania obowiązku zwrotu kaucji, nie zaś na dzień wyrokowania. Prawidłowo Sąd Rejonowy wskazał, że wydane przez niego orzeczenie ma charakter konstytutywny oraz kształtujący nowy układ obowiązków pomiędzy pozwanym a powodem. Od tego momentu bowiem można mówić o obowiązku zwrotu przez pozwanego konkretnej, zwaloryzowanej kwoty kaucji mieszkaniowej. Nie jest przekonujący również argument pozwanego o celowym odwlekaniu żądania zwrotu kaucji mieszkaniowej przez byłych lokatorów, którzy mogą chcieć otrzymać kwotę po wyższej waloryzacji. Zauważyć bowiem należy, że to na pozwanym ciąży obowiązek zwrotu kaucji mieszkaniowej. Wystąpienie powoda z żądaniem zwrotu kaucji było skutkiem niedopełnienia przez pozwanego swojego obowiązku. W takich okolicznościach nie sposób czynić pozwanemu zarzutu zwłoki w wystąpieniu z żądaniem pozwu.

W świetle prawidłowo dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych w sprawie, zastosowanie prawa materialnego stanowiącego podstawę zaskarżonego orzeczenia, w ocenie Sądu Odwoławczego jest prawidłowe.

Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację pozwanego jako bezzasadną oddalił w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 §1 i 3 k.p.c. i § 13 ust. 1 pkt 1 i § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 sierpnia 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu(t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461 ze zm.), uznając stronę powodową za wygrywającą w całości.

SSO Gabriela Sobczyk