

Sygn. akt I C 87/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: sędzia Donata Nowocień - Pluta

Protokolant: Anna Ogrodnik

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2020 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko (...) SA w (...) sp. z o.o. w W.

o stwierdzenie nieważności i zapłatę

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powoda W. S. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronom pozwanym (...) SA w (...) sp. z o.o. w W..

Sygn. akt I 87/20

UZASADNIENIE

Powodowie K. J. i W. S. w pozwach wniesionych przeciwko (...) S.A. w W. oraz (...) Sp. z o.o. w W. wniesli ostatecznie o:

1. stwierdzenie naruszenia prawa przy podpisywaniu umów, zawartych w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzonego w dniu 20.08.1997 r., oraz aktu notarialnego Rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 30.12.1997 r., w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2006 r., o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości,
2. uznanie za nieważne wskazanych umów,
3. rozwiązanie wskazanych umów w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych,
4. stwierdzenie naruszenia interesu prawnego,
5. naprawienie wyrządzonej szkody przez nieodpłatne przekazanie powodom na własność mieszkania, zwrot niesłusznie pobranych przez (...) Sp. z o.o. w W. opłat, zwrot wkładu mieszkaniowego oraz wpłatę kwoty 3.000 zł na cele społeczne.

W uzasadnieniu pozwów podali oni, że nieodpłatne przekazanie mieszkań zakładowych do (...) nastąpiło z naruszeniem prawa, co naraziło na szkody finansowe powodów oraz Skarb Państwa.

Pozwany (...) S.A. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie obu powództw w całości podając, że powodom nie służyło prawo pierwokupu. Również pozwany (...) wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 19 października 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwa, opierając swoje rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym.

Decyzją o numerze (...) z dnia 1 marca 1982 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) w W. zezwoliło powodowi K. J. na zamieszkanie tymczasowe w lokalu zastępczym mieszczącym się w W. przy ulicy (...) w mieszkaniu nr (...). Powodowi K. J. na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 27 lutego 1982 r. zostało przekazane mieszkanie nr (...) przy ulicy (...). Zakłady (...) S.A. w W. zawiadomiły dnia 27 sierpnia 1997 r. powoda K. J., iż od dnia 1 września 1997 r. aktem notarialnym przekazano budynek przy ulicy (...) do (...) Sp. z o.o. w W.. W związku z powyższym powód został zawiadomiony, że wszystkie sprawy wynikające z umowy najmu należy od dnia 1 września 1997 r. załatwiać w (...) Spółka z o.o. Powód K. J. został zawiadomiony przez (...) Towarzystwo Budownictwa (...) o zmianie wysokości opłat od dnia 1 lutego 2000 r., ogółem opłata miesięczna za lokal wyniosła 560 zł. Powód wpłacił w 1982 roku kaucję mieszkaniową o łącznej wysokości - 26.862 zł.

Powód W. S. jest lokatorem mieszkania nr (...) położonego przy ul. (...) w W. od 1982 roku. Powód był najemcą tego mieszkania ze względu na to, że pracował w (...) Przedsiębiorstwie (...). Powód wpłacił kaucję w wysokości około 28.000 zł na poczet wyposażenia mieszkania. Powód miał zadłużenie z tytułu czynszu w wysokości około 30.000 zł i toczyła się sprawa o jego eksmisję.

Strona pozwana (...) S.A. była zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, numer KRS (...) przez Sąd Rejonowy dla (...), (...) Krajowego Rejestru Sądowego. Dnia 18 kwietnia 1997 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą Zakłady (...) S.A. w W.. W trakcie tegoż Zgromadzenia zostały podjęte uchwały: w sprawie zatwierdzenia sprawozdania bilansu rachunku zysków i strat za rok 1996, w sprawie podziału zysku za 1996 rok, w sprawie pokwitowania dla Zarządu Spółki, w sprawie pokwitowania dla Rady Nadzorczej Spółki, w sprawie zbycia nieruchomości fabrycznych Spółki, w sprawie obniżenia kapitałów własnych z tytułu nieodpłatnego przekazania budynków mieszkalnych - Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na obniżenie kapitałów własnych o równowartość nieodpłatnie przekazanych na rzecz (...) sp. z o.o., bądź innych osób prawnych, budynków mieszkalnych w roku 1997 o kwotę 5.891.307,31 zł, z tego obniżenie kapitału zapasowego o kwotę 2.273.174,38 zł, obniżenie kapitału rezerwowego z aktualizacji majątku trwałego o kwotę 3.618.132,93 zł, nadto podjęto jeszcze uchwały w sprawie sprawozdań kwartalnych i przekazywania protokołów do Ministerstwa Skarbu Państwa, w sprawie zmian w statucie Spółki. Zarząd Spółki Zakładu (...) S.A. w W. podjęła jednogłośnie dnia 26 marca 1997 r. uchwałę nr (...) w sprawie obniżenia kapitałów własnych spółki z tytułu nieodpłatnego przekazania budynków mieszkalnych. Zarząd Spółki zawnioskował do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o wyrażenie zgody na obniżenie kapitałów własnych o równowartość przekazanych nieodpłatnie budynków mieszkalnych na rzecz Towarzystwa Budownictwa (...) w W. o kwotę ustaloną w dniu przekazania. Rada Nadzorcza Zakładu (...) S.A. w W. podjęła jednomyślnie dnia 18 kwietnia 1997 r. uchwałę nr (...) w sprawie opinii wniosku Zarządu dotyczącego obniżenia kapitału własnego. (...) pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu w sprawie obniżenia kapitału własnego (zapasowego i rezerwowego) z tytułu nieodpłatnego przekazania budynków mieszkalnych w kwocie nieumorzonej wartości tych budynków w momencie ich przekazania, nie większej niż 5.891.307,31 zł.

Zarząd (...) sp. z o.o. zawiadomił pismem z dnia 6 czerwca 1997 r. Zakład (...) S.A. w W., iż przyjął do realizacji wnioski (...) S.A. z dnia 15 maja 1997 r. o przejęcie zasobów mieszkaniowych w oparciu o ustawę z dnia 12 października 1994 r. W dniu 28 maja 1997 r. odbyło się w siedzibie (...) sp. z o.o. w W. spotkanie przedstawicieli w/w spółki celem wstępnego określenia warunków realizacji wniosku (...) S.A. z dnia 16 maja 1997 r. do (...) o przejęcie zasobów mieszkaniowych. Przedstawiciele (...) u zaproponowali rozpoczęcie procesu notarialnego przejmowania 43 budynków wg przedłożonej listy.

Strona pozwana (...) Sp. z o.o. w W. wpisana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym, nr KRS (...), prowadzonym przez (...), (...) Krajowego Rejestru Sądowego. Rada Miejska W. podjęła dnia 27 czerwca 1996 r. uchwałę o numerze

W § 2 oświadczenia pozwani podali, że wartość netto budynków i budowli, będących przedmiotem wskazanych w § 1 umów - wymienionych w wykazie przedłożonym do aktu, stanowiącym integralną jego część - wynosi łącznie 3.582.618,96 zł, zgodnie z dowodami przekazania środka trwałego przez stronę zbywającą. Ponadto wskazali, że wartość gruntów, będących przedmiotem wskazanych w oświadczeniu umów - wymienionych w wykazie przedłożonym do aktu, stanowiącym integralną jego część - wynosi łącznie 500.631,57 zł, i została ustalona na podstawie właściwych decyzji uwłaszczeniowych Wojewody (...). Zgodnie z wykazem nieodpłatnie przejętych zasobów mieszkaniowych od (...) S.A. w W. przedmiotem przekazania były:

- nieruchomości budowlane w łącznej liczbie 77, w tym nieruchomości przy u I. B. (...),
- komórki gospodarcze w łącznej liczbie 7, inne urządzenia w łącznej liczbie 5 grunty (działki) w łącznej liczbie 37, garaże położone na działkach wyszczególnionych w wykazie w łącznej liczbie 6.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 2005 r. Nr 157, poz. 1315) jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 3, przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5. Ponadto w myśl art. 4 ust. 2 powołanej ustawy, prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1, zostało naruszone prawo osoby określonej w ust. 1 do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy nowelizowanej w art. 3, lub (pkt. 1) naruszono interes prawny osoby fizycznej określonej w ust. 1 (pkt. 2). Ustawa „nowelizowana”, o której mowa w art. 4 ust. 2 pkt 1, to ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.).

W myśl art. 4 ust. 7 prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli w okresie 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2. Termin ten ma charakter prekluzyjny, co oznacza, że nie jest możliwe jego przywrócenie, Sąd uwzględnia ten termin z urzędu. Uchybienie powyższemu terminowi powoduje, że powództwo wniesione po jego upływie podlega oddaleniu bez konieczności badania czy prawo powoda do nabycia mieszkania zakładowego zostało naruszone. Ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości weszła w życie z dniem 20 października (powinno być: września) 2005 r., tak więc powództwa w oparciu o art. 4 ust. 4 mogły być wnoszone skutecznie tylko do dnia 20 września 2008 r. Powód W. S. w niniejszej sprawie powództwo wniósł w dniu 8 grudnia 2008 r. (w dniu złożenia pozwu w Sądzie Rejonowym w (...), który został następnie przekazany do rozpoznania do Sądu Okręgowego w (...)). Już z tego powodu zdanie Sądu Okręgowego powództwo w niniejszej sprawie odnośnie do żądania stwierdzenia naruszenia prawa przy podpisywaniu aktów notarialnych z dnia 20 sierpnia 1997 r. oraz z dnia 30 grudnia 1997 r. podlega oddaleniu jako wniesione po upływie terminu określonego w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

Odnosząc się merytorycznie jednak do powyższego żądania, Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a w myśl art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Tak więc na powodach w niniejszej sprawie ciążył dowód wykazania, że pozwane (...) S.A. oraz (...) sp. z o.o. przy przekazywaniu nieruchomości wskazanych w powyższych aktach notarialnych naruszyły prawo powodów do nabycia zajmowanych przez nich mieszkań (w szczególności poprzez naruszenie prawa pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych,

niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa).

Zdaniem Sądu Okręgowego, powodowie nie wykazali, iż pozwani w jakikolwiek sposób naruszyli ich prawo do nabycia zajmowanego lokalu. Zgodnie z § 4 umowy z dnia 20 sierpnia 1997 r., nieodpłatne przekazanie nieruchomości na rzecz (...) nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Zgodnie z brzmieniem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. przepisy art. 3, art. 4 oraz art. 7 ust. 1-3 tej ustawy stosowało się odpowiednio w wypadku nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz innej niż gmina osoby prawnej. W myśl art. 3 ust. 1 przekazaniu mogły podlegać nieruchomości, w stosunku do których przedsiębiorstwa państwowe lub spółki, w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy, złożyły gminom właściwym ze względu na miejsce położenia tych nieruchomości oświadczenia o zamiarze ich przekazania wraz z pełnymi odpisami z ksiąg wieczystych urządzonych dla przekazywanych nieruchomości, a w szczególności potwierdzającymi prawo przekazującego do gruntów oraz własność położonych na nich budynków i innych urządzeń (pkt 1), dokumentacją budowy i dokumentacją powykonawczą budynków i urządzeń, a także książką obiektu budowlanego, a w razie ich braku inwentaryzacją budynków i urządzeń (pkt 2) oraz informacją o tym, kiedy i jakie remonty lub modernizacje zostały w przekazanych obiektach przeprowadzone w ciągu ostatnich 10 lat (pkt 3). Umowa przekazania nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 4 ustawy). Zgodnie z art. 7 przekazanie nieruchomości było nieodpłatne i pomniejszało z dniem przekazania majątek przedsiębiorstwa państwowego, a także fundusz założycielski lub fundusz przedsiębiorstwa, na podstawie przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o gospodarce finansowej przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. z 1992 r. Nr 6, poz. 27 oraz z 1993 r. Nr 18, poz. 82) (ust. 1), ponadto od dnia zawarcia umowy przechodziły na gminę wierzytelności związane z przekazywanymi nieruchomościami, w tym wierzytelności z tytułu zaległych czynszów (ust. 2) oraz kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłacał gminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu (ust. 3). Istotne jest także, że w ustawie z dnia 12 października 1994 r. nie sformułowano kryterium wyboru przez przedsiębiorstwo państwowe podmiotu, na którego rzecz miała być przekazana nieodpłatnie nieruchomość. Taki stan prawny pozwalał temu przedsiębiorstwu na dowolność w doborze czy kontrahentem umowy przekazania nieruchomości ma być gmina czy inna osoba prawna.

Umowa przekazania nieruchomości unormowana ustawą o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe była umową nienazwaną, stanowiącą odrębny typ umowy od umów uregulowanych w kodeksie cywilnym. Do jej najistotniejszych elementów należy określenie stron umowy (z jednej strony przedsiębiorstwo państwowe jako przekazujący, a z drugiej gmina lub inna osoba prawna), określenie przedmiotu umowy (zgodnie z art. 1 ust. 1 są to nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej). Ponadto w ustawie określono istotne skutki umowy, które wiązały się z głównym jej przedmiotem - nieruchomością zabudowaną (art. 7 ust. 2 i 3, a więc wynikający z ustawy przelew wierzytelności z tytułu zaległych czynszów oraz obowiązek przedsiębiorstwa państwowego wypłacenia gminie lub innej osobie prawnej kaucji mieszkaniowych).

Przekazanie nieruchomości było nieodpłatne, co stanowiło element przedmiotowo istotny dla tej właśnie umowy, odróżniający ją od innego typu umów. Nabywca nieruchomości nie był więc zobowiązany do uiszczenia na rzecz przekazującego jakiegokolwiek ekwiwalentu w zamian za to bezpłatne przysporzenie. Powyższe nie wykluczało jednak świadczeń pieniężnych (o różnym charakterze), jeżeli takie świadczenie nierozłącznie wiązały się z nieruchomością, która stanowiła przedmiot przekazania. Wynikało to z treści art. 7 ust. 3 ustawy, który stanowił, że kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłacał gminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu. Tak więc ustawodawca stanowiąc, że przekazanie nieruchomości jest nieodpłatne, zarazem obciążał przekazującego wskazanym w art. 7 ust. 3 świadczeniem pieniężnym, co nie przesądzało o nieodpłatności samego przekazania. Nie był to jednak element decydujący o ważności samej umowy przekazania nieruchomości, której celem był skutek rzeczowy, a mianowicie przeniesienie

własności nieruchomości zabudowanej na rzecz gminy lub innej osoby prawnej. Obowiązek przekazania kaucji należało traktować w kontekście art. 56 k.c, który stanowi, że czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Pozwalało to na przyjęcie, że obowiązek przekazania kaucji wynika wprost z ustawy i nie musiał być wskazany w umowie (nieodpłatnego) przekazania nieruchomości. Wskazany w omawianej ustawie termin przekazania kaucji (najpóźniej w dniu zawarcia umowy), należy zdaniem Sądu traktować jako termin wykonania tego świadczenia (art. 455 k.c). Nie przekazanie kaucji mieszkaniowych mogłoby być rozpatrywane wyłącznie jako źródło roszczenia (odszkodowawczego) o jej przekazanie po stronie nabywcy nieruchomości w stosunku do przekazującego (art. 471 k.c), a uchybienie temu terminowi pozwalałoby naliczać nabywcy odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c).

Powyższe uzasadnia wnioszek, że umowa o przekazanie (nieodpłatne) nieruchomości zawarta na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, stanowi typ umowy odrębny od innych umów uregulowanych przez przepisy prawa, a w szczególności kodeksu cywilnego.

Z tego powodu, nawet jeżeli odrębne przepisy przyznawały osobom fizycznym w dniu zawarcia umów o przekazanie nieruchomości uprawnienia do preferencyjnego (w szczególności poprzez ulgi w cenie sprzedaży) nabycia zajmowanych lokali, to zawsze należy uwzględnić wszystkie przesłanki skorzystania z tego preferencyjnego nabycia, w tym np. typ umowy jaki właściciel lokalu (w przypadku ustawy z dnia 12 października 1994 r. - zawsze przedsiębiorstwo państwowe) zamierzał zawrzeć z innym niż lokator podmiotem.

Zgodnie z powyższym, powodowie zobowiązani byli do wykazania, że w dniu zawierania umowy przez pozwane spółki, w systemie prawa lub w oparciu o postanowienia umowy, decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu, istniała regulacja prawna lub postanowienie gwarantujące im prawo nabycia zajmowanego przez nich lokalu (w szczególności prawo pierwszeństwa nabycia lokalu), które pozwane przez umowę z dnia 20 sierpnia 1997 r. naruszyły, uniemożliwiając jego realizację.

W ocenie Sądu powodowie w żaden sposób nie wykazali pierwszeństwa do nabycia zajmowanego przez nich mieszkania. Podstawą prawną rozporządzenia lokalem wraz z całą nieruchomością była ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, tworząca dla tych przedsiębiorstw państwowych specjalny reżim rozporządzenia posiadanymi zasobami nieruchomości. Prawa pierwszeństwa powodów do nabycia lokalu nie można także wywodzić z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.). Przede wszystkim ustawa ta weszła w życie 8 lutego 2001 r., a więc już po zawarciu w dniu 20 sierpnia 1997 r. umowy przez pozwane spółki. Ponadto dopiero tą ustawą wprowadzono pierwszeństwo najemców lokali stanowiących własność przedsiębiorstw państwowych w nabyciu zajmowanych lokali (art. 3 ust. 1 ustawy), zabezpieczając interesy najemcy rygorem nieważności czynności prawnej w przypadku pominięcia prawa pierwszeństwa najemcy. Przepisy tej ustawy nie wprowadziły jednak regulacji pozwalających na wzruszenie skutków prawidłowo zawartych na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. umów o (nieodpłatne) przekazanie nieruchomości.

Żądanie stwierdzenia naruszenia prawa odnośnie do aktu notarialnego z dnia 30 grudnia 1997 r., zdaniem Sądu I instancji, również nie jest zasadne. Powyższe oświadczenie nie wywoływało żadnych skutków prawnych (rzeczowych lub obligacyjnych) i tym samym nie mogło mieć znaczenia dla naruszenia jakichkolwiek praw powodów. Oświadczenie to dotyczyło jedynie stwierdzenia faktu zawarcia między pozwanymi spółkami umów o (nieodpłatne) przekazanie nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. oraz wartości przedmiotu przekazania.

Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego po stronie pozwanej (...) S.A. w zakresie żądania ustalenia naruszenia prawa przy podpisywaniu aktów notarialnych zachodzi brak legitymacji biernej. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2008 r., (III CZP 147/07, OSNC 2009/3/40) stwierdził, że w procesie o ustalenie naruszenia prawa, wszczętym przez

najemcę lokalu mieszkalnego na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315) legitymowaną biernie jest tylko jednostka samorządu terytorialnego, na rzecz której Skarb Państwa zbył nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalny.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwa w zakresie żądania stwierdzenia naruszenia prawa odnośnie do wskazanych przez powodów aktów notarialnych podlegały oddaleniu z powodu uchybienia przez powodów terminowi do wniesienia powództw. Ponadto brak jest jakichkolwiek podstaw, aby przyjmować, że przy zawieraniu powyższej umowy z dnia 20 sierpnia 1997 r. oraz składaniu oświadczenia z dnia 30 grudnia 1997 r. zostało naruszone w jakimś zakresie prawo powodów do nabycia zajmowanych mieszkań. Zarazem wobec pozwanego (...) S.A. powództwa podlegały oddaleniu wobec braku po jego stronie legitymacji procesowej biernej.

Odnosząc się do żądania rozwiązania aktów notarialnych - na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. z dnia 10 lipca 1990 r. Nr 44, poz. 255) - celem żądania powodów było rozwiązanie umowy, którą przekazano własność na rzecz pozwanej (...) sp. z o.o. nieruchomości, w których znajdowały się lokale zajmowane przez powodów.

W ocenie Sądu Okręgowego, również te żądania powodów nie zasługują na uwzględnienie. Po pierwsze, pozwane spółki na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe skutecznie przeniosły własność nieruchomości budynkowych oraz prawo użytkowania wieczystego na rzecz (...). Brak jest podstaw do przyjęcia, że powyższa umowa jest nieważna, co omówiono już przy odnoszeniu się do zarzutów powodów odnośnie do ważności umowy. Po drugie, nie zachodzą okoliczności, które mogłyby świadczyć o tym, że pozwany (...) "niesłusznie" otrzymała od pozwanego (...) S.A. jakąkolwiek korzyść. Nie można pod pojęciem niesłusznej korzyści rozumieć nieodpłatnego przekazania przez (...) S.A. na rzecz (...) spornych nieruchomości, skoro taka była istota umowy sporządzonej na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.

Sąd Okręgowy oddalił także żądania powodów odnośnie do wyrównania strat przez pozwanych poprzez przekazanie nieodpłatne własności mieszkania wraz z ułamkową częścią gruntu, zwrotu niesłusznie pobranych opłat za mieszkanie i zwrotu wkładów finansowych, wpłacenia na konto Stowarzyszenia (...) z siedzibą w R. kwoty 3.000 zł na cele statutowe z tytułu pomocy w odzyskaniu niesłusznie zagarniętego mienia. Powodowie w tym zakresie poprzestali jedynie na sformułowaniu powyższych żądań. Nie wskazali podstawy prawnej, która miałaby stanowić podstawę do uwzględnienia powyższych żądań oraz nie przedstawili jakichkolwiek dowodów dla uzasadniania tych żądań wbrew treści art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

Odnośnie do żądania nieodpłatnego przekazania na rzecz powodów na własność lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu, to na podstawie okoliczności przytoczonych przez nich, brak jest podstawy prawnej do uwzględnienia tak sformułowanego żądania.

Odnośnie do żądania zwrotu niesłusznie pobranych przez (...) opłat na mieszkanie (czynsze, opłaty) należy wskazać, że powyższe roszczenie pozostało nieudowodnione i niesprecyzowane co do okresu w jakim te opłaty miały być pobierane.

Żądanie wpłacenia na konto Stowarzyszenia (...) z siedzibą

w R. kwoty 3.000 zł powodowie uzasadnili pomocą, jaką powyższe stowarzyszenie udzieliło im w uzyskaniu niesłusznie zagarniętego mienia w 1997 roku. Brak jest podstawy prawnej do uwzględnienia tak sformułowanego żądania. Traktując powyższe roszczenie jako pozostające w związku przyczynowym ze szkodą, jaka mogła być wyrządzona powodom (art. 361 § 1 k.p.c.), to powodowie nie wykazali, aby ponieśli jakąkolwiek szkodę, z tego już powodu to żądanie podlega oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł o treść art. 102 kpc.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wnieśli powodowie, zaskarżając je w całości i wnosząc o uchylenie wyroku. Powodowie zarzucali, że postępowanie przed Sądem Okręgowym dotknięte było szeregiem uchybień, a to: niedopuszczeniem do udziału w sprawie przedstawiciela organizacji społecznej, wadliwym przeprowadzeniem postępowania dowodowego polegającym na pominięciu dowodu z zeznań świadków, wadliwym protokolowaniem rozpraw, uniemożliwieniu zadawania pytań, swobodnej wypowiedzi, odbieraniu głosu, zastraszaniu, co w konsekwencji prowadziło do ustalenia błędnego stanu faktycznego. Zarzucono również, że nie poddano rzetelnej analizie faktów i dowodów zgłoszonych przez powodów.

Z treści apelacji wynika także, że powodowie zarzucili Sądowi I Instancji przekroczenie granic swobodnej oceny. Nadto, naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieprawidłowe uzasadnienie zapadłego orzeczenia, uniemożliwiające wywiedzenie apelacji

W ich ocenie zaskarżony wyrok zapadł z pogwałceniem elementarnych zasad prawa i sprawiedliwości społecznej.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie podnosząc, iż postępowanie przed Sądem I instancji było prawidłowe, zaś wyrok odpowiada przepisom prawa.

Postanowieniem z dnia 7 stycznia 2019 r. Sąd Apelacyjny zawiesił postępowanie z powództwa K. J. z powodu śmierci strony.

W następstwie przekształceń następcą prawnym (...) S.A. jest (...) S.A. w K..

Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację w części i uchylił zaskarżony wyrok w części, obejmującej roszczenie o ustalenie nieważności umowy oraz o zapłatę i w tym zakresie sprawę przekazał do ponownego rozpoznania, oddalając apelację w pozostałej części i pozostawiając Sądowi Okręgowemu w (...) rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd stwierdził, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji w części, obejmującej żądanie stwierdzenia nieważności spornej umowy i zasądzenie odszkodowania nie poddaje się ocenie instancyjnej. Sąd ten nie wyjaśnił dostatecznie podstawy faktycznej żądania, nie przeprowadził postępowania dowodowego, co do tego i lakonicznie uzasadnił swoje rozstrzygnięcie w zakresie odszkodowania argumentując, że powodowie nie wykazali swojego żądania, przemilczając kwestię nieważności umowy. Nieważność bezwzględna umowy powinna zaś być brana pod uwagę z urzędu. Sąd Apelacyjny zalecił, by w toku dalszego postępowania Sąd I instancji, stosownie do inicjatywy dowodowej stron, ocenił przedmiotową umowę pod kątem przesłanek nieważności czynności prawnej określonych w art. 58 § 2 k.c, tj. czy umowa ta nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. S. pracował w D. w fabryce maszyn rolniczych, gdzie miał otrzymać mieszkanie zakładowe. Powód dowiedział się, że mieszkania nie otrzyma i wysłał do różnych zakładów w kraju prośby o informację, gdzie będzie mógł się zatrudnić i otrzymać mieszkanie. Powód otrzymał odpowiedź z W., że jako specjalista odlewnik może otrzymać mieszkanie zakładowe w wybudowanych budynkach mieszkalnych przy ulicy (...) w W., gdzie dwa mieszkania przeznaczone były dla fachowców odlewników. Powód zatrudnił się w 1982 r. w (...) Przedsiębiorstwie (...) i otrzymał mieszkanie zakładowe, dwa dni później podpisał umowę o pracę, a za kilka dni wpłacił kaucję. Wysokość kaucji (26.500 zł) była równa około trzykrotności jego pensji miesięcznej (9.000 zł). Mieszkanie było kompletnie wyposażone, a kaucja stanowiła zabezpieczenie otrzymanego wyposażenia, miała zostać zwrócona przy opuszczeniu lokalu.

Czynsz za mieszkanie wynosił początkowo około dziesiątej części wynagrodzenia powoda, ale od końca lat 90-tych przekraczał już sześćdziesiąt procent otrzymywanego wynagrodzenia. Od 2003 r. powód zaczął zalegać z opłatami czynszowymi. Jego zaległość wyniosła około 75.000 zł i w 2016 r. został eksmitowany z mieszkania.

Dowód:

Zeznania świadka W. L. k. 1032,

Zeznania świadka J. C. k. 1032,

Zeznania powoda W. S. k. 582, 1032.

Powód nie otrzymał zwrotu wpłaconej kaucji.

Dowód:

Zeznania świadka W. L. k. 1032,

Zeznania świadka J. C. k. 1032,

Zeznania powoda W. S. k. 582, 1032.

Dnia 18 kwietnia 1997 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą Zakłady (...) S.A. w W.. W trakcie tegoż Zgromadzenia zostały podjęte uchwały: w sprawie zatwierdzenia sprawozdania bilansu rachunku zysków i strat za rok 1996, w sprawie podziału zysku za 1996 rok, w sprawie pokwitowania dla Zarządu Spółki, w sprawie pokwitowania dla Rady Nadzorczej Spółki, w sprawie zbycia nieruchomości fabrycznych Spółki, w sprawie obniżenia kapitałów własnych z tytułu nieodpłatnego przekazania budynków mieszkalnych - Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na obniżenie kapitałów własnych o równowartość nieodpłatnie przekazanych na rzecz (...) sp. z o.o., bądź innych osób prawnych, budynków mieszkalnych w roku 1997 o kwotę 5.891.307,31 zł, z tego obniżenie kapitału zapasowego o kwotę 2.273.174,38 zł, obniżenie kapitału rezerwowego z aktualizacji majątku trwałego o kwotę 3.618.132,93 zł, nadto podjęto jeszcze uchwały w sprawie sprawozdań kwartalnych i przekazywania protokołów do Ministerstwa Skarbu Państwa, w sprawie zmian w statucie Spółki. Zarząd Spółki Zakład (...) S.A. w W. podjęła jednogłośnie dnia 26 marca 1997 r. uchwałę nr(...) w sprawie obniżenia kapitałów własnych spółki z tytułu nieodpłatnego przekazania budynków mieszkalnych. Zarząd Spółki zawniósł do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o wyrażenie zgody na obniżenie kapitałów własnych o równowartość przekazanych nieodpłatnie budynków mieszkalnych na rzecz Towarzystwa Budownictwa (...) w W. o kwotę ustaloną w dniu przekazania. Rada Nadzorcza Zakład (...) S.A. w W. podjęła jednomyślnie dnia 18 kwietnia 1997 r. uchwałę nr (...) w sprawie opinii wniosku Zarządu dotyczącego obniżenia kapitału własnego. (...) pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu w sprawie obniżenia kapitału własnego (zapasowego i rezerwowego) z tytułu nieodpłatnego przekazania budynków mieszkalnych w kwocie nieumorzonych wartości tych budynków w momencie ich przekazania, nie większej niż 5.891.307,31 zł.

Zarząd (...) sp. z o.o. zawiadomił pismem z dnia 6 czerwca 1997 r. Zakład (...) S.A. w W., iż przyjął do realizacji wnioski (...) S.A. z dnia 15 maja 1997 r. o przejęcie zasobów mieszkaniowych w oparciu o ustawę z dnia 12 października 1994 r. W dniu 28 maja 1997 r. odbyło się w siedzibie (...) sp. z o.o. w W. spotkanie przedstawicieli w/w spółki celem wstępnego określenia warunków realizacji wniosku (...) S.A. z dnia 16 maja 1997 r. do (...) o przejęcie zasobów mieszkaniowych. Przedstawiciele (...) u zaproponowali rozpoczęcie procesu notarialnego przejmowania 43 budynków wg przedłożonej listy.

Dowód:

odpis z rejestru przedsiębiorców k. 47 – 5-

akt notarialny k. 54,

uchwały nr (...) i (...)k. 54, 55,

pismo (...) k. 56 - 57.

Rada Miejska W. podjęła dnia 27 czerwca 1996 r. uchwałę o numerze (...) w sprawie przystąpienia Gminy W. do Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą (...) Towarzystwo Budownictwa (...) w W. i przyjęcia umowy spółki (...). (...) sp. z o.o. jest spółką o charakterze użyteczności publicznej i ma siedzibę w W.. Zarząd Miasta W. skierował do Rady Miejskiej w W. pismo z dnia 20 maja 1996 r., w którym podniósł, iż dotychczasowe poparcie Rady Miejskiej dla idei budownictwa społecznego w W. stanowi podstawę do przedłożenia wniosku o upoważnienie Zarządu do podjęcia działań organizacyjnych i prawnych celem rozpoczęcia realizacji budownictwa społecznego. Umową z dnia 2 sierpnia 1996 roku zawartą w formie aktu notarialnego zapisanej w Repertorium A nr (...) ustalono czynsze w zasobach mieszkaniowych (...) oraz Kapitał Towarzystwa Budownictwa (...).

Dowód:

odpis z rejestru przedsiębiorców k. 71 – 74,

uchwała Rady Miejskiej, umowy k. 506 – 516.

Aktem notarialnym z dnia 20 sierpnia 1997 r. (Rep. A nr (...)) pozwani zawarli umowę przekazania nieruchomości.

Zgodnie z § 1 umowy (...) w dniu przekazania był właścicielem nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgi wieczyste o nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...).

Zgodnie z § 2 umowy opisane w § 1 umowy nieruchomości wolne były od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, a (...) powstał na podstawie aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną, z dnia 8 czerwca 1994 r.

Pozwani oświadczyli, że spełnione zostały, określone w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, przesłanki przekazania opisanych nieruchomości na rzecz spółki.

Zgodnie z § 4 umowy (...) w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe przekazał nieodpłatnie na rzecz (...):

- prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z wzniesionymi na tychże gruntach budynkami i urządzeniami, stanowiącymi odrębne przedmioty własności, opisane w § 1 umowy 1 - 22 aktu notarialnego,

- udział wynoszący 90,50 % w prawie użytkowania wieczystego gruntu z takim samym udziałem we współwłasności wzniesionego na tym gruncie budynku, stanowiącym odrębny przedmiot własności, opisane w § 1 pkt 23 aktu notarialnego,

- udział wynoszący 93,98 % w prawie użytkowania wieczystego gruntu z takim samym udziałem we współwłasności wzniesionego na tym gruncie budynku, stanowiącym odrębny przedmiot własności, opisane w § 1 pkt 24 aktu notarialnego.

Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy wydanie przedmiotów umowy miało nastąpić do 31 sierpnia 1997 r.

Zgodnie z § 6 umowy z chwilą zawarcia umowy przechodzą na nabywcę wierzytelności z tytułu kaucji mieszkaniowych, a zaspokojenie innych powstałych przed dniem zawarcia umowy zobowiązań związanych z przekazywanymi nieruchomościami - obciąża przekazującego.

Aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 1997 r. (Rep. A nr (...)) pozwani złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie.

Zgodnie z § 1 oświadczenia pozwani podali, iż w dniach 31 lipca, 20 sierpnia oraz 30 października 1997 r. zawarli umowy przekazania nieruchomości, w których pozwany (...) S.A. przeniósł na rzecz pozwanego (...) sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności wzniesionych na tych gruntach budynków, położonych w W., w trybie ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.

W § 2 oświadczenia pozwani podali, że wartość netto budynków i budowli, będących przedmiotem wskazanych w § 1 umów - wymienionych w wykazie przedłożonym do aktu, stanowiącym integralną jego część - wynosi łącznie 3.582.618,96 zł, zgodnie z dowodami przekazania środka trwałego przez stronę zbywającą. Ponadto wskazali, że wartość gruntów, będących przedmiotem wskazanych w oświadczeniu umów - wymienionych w wykazie przedłożonym do aktu, stanowiącym integralną jego część - wynosi łącznie 500.631,57 zł, i została ustalona na podstawie właściwych decyzji uwłaszczeniowych Wojewody (...). Zgodnie z wykazem nieodpłatnie przejętych zasobów mieszkaniowych od (...) S.A. w W. przedmiotem przekazania były:

- nieruchomości budowlane w łącznej liczbie 77, w tym nieruchomość przy ul. B. 76,
- komórki gospodarcze w łącznej liczbie 7, inne urządzenia w łącznej liczbie 5 grunty (działki) w łącznej liczbie 37, garaże położone na działkach wyszczególnionych w wykazie w łącznej liczbie 6.

Dowód:

Umowa przekazania nieruchomości k. 58 – 64,

Oświadczenie k. 82 – 83,

Wykaz k. 84 – 90.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dołączone do akt dokumenty oraz zeznania świadków W. L. i J. C. oraz zeznania powoda.

Sąd zważył:

powództwo podlega oddaleniu.

Przepis art. 58§2 kc stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

W rozpoznawanej sprawie rozważeniu podlega, czy umowa przenosząca własność nieruchomości zakładowych, w tym mieszkania, będącego przedmiotem najmu przez powoda, jest nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Problem ten wymaga rozważenia w kontekście genezy powstania majątku zakładowego, w którym partycypowali pracownicy danego zakładu.

Umowa z dnia z dnia 20 sierpnia 1997 r. w przedmiocie nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz (...) zawarta została na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Ustawa z 12 października 1994 r. umożliwiła przedsiębiorstwom państwowym wyzbycie się budynków, których utrzymywanie wiązało się z koniecznością ponoszenia obciążeń finansowych, a których przedsiębiorstwa nie chciały lub nie były w stanie ponieść. Niewątpliwie ciężar związany z ich utrzymaniem wiązał się z oferowanymi najemcom preferencyjnymi opłatami czynszowymi, nie mogącymi być w dłuższym okresie utrzymywanymi z uwagi na zasady i warunki gospodarki wolnorynkowej (por. wyrok SN z dnia 20 lutego 2002 r., V CKN 902/00). Przekazywanie budynków mieszkalnych miało charakter celowy z jednej strony przedsiębiorstwa państwowe uwalniały się od kosztownego i najczęściej nie związanego z ich głównym przedmiotem działalności gospodarczej zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi,

z drugiej o zabezpieczenie interesów dotychczasowych najemców mieszkań. Podkreślić należy, że nowi nabywcy nieruchomości, w tym mieszkań zakładowych, nie mieli obowiązku udzielania świadczeń z zakresu pomocy społecznej w zakresie korzystania z zasobów mieszkaniowych. Obowiązek ten ciąży jedynie na władzy publicznej i nie może być traktowany, jako źródło roszczeń wobec nowego właściciela (por. uzasadnienie wyroku SN z 21 sierpnia 2008 r., IV CSK 191/08). Najemca lokalu może za to korzystać z ochrony, przyznanej mu przez przepisy regulujące ten stosunek prawny (art. 12 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, czy art. 678 kc, art. 692 kc).

Nie ma wątpliwości, że wskazana umowa zawarta została zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 października 1994 r. zarówno, co do treści, jak i formy. Zbadania wymaga, czy nie doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego, w szczególności, czy interesy powoda, jako najemcy zostały zagwarantowane.

W ocenie Sądu, zawarta umowa nie naruszała zasad współżycia społecznego i nie godziła w słuszny interes powoda. Po zawarciu przedmiotowej umowy status powoda nie zmienił się, pozostał on nadal najemcą konkretnego lokalu mieszkalnego, a jego interesy chroniły przepisy ustawy z dnia 12 października 1994 r. i Kodeksu cywilnego. Powód upatruje niekorzystną zmianę swej sytuacji we wzroście opłat czynszowych, które pod koniec lat 90-tych stanowiły 60% jego wynagrodzenia. Powyższe jednak nie może uzasadniać naruszenia zasad współżycia społecznego, ponieważ było niezależne od stron umowy przekazania nieruchomości. Zwiększenie opłat wiązało się z przekształceniami gospodarczymi i przejściem z gospodarki centralnie planowanej do gospodarki wolnorynkowej, a w konsekwencji ogólnym wzrostem cen i kosztów utrzymania. Wcześniej pracownicy mieli zapewnione preferencyjne opłaty czynszowe, możliwości otrzymania mieszkania, jednak system ten nie miał racji bytu w nowej rzeczywistości gospodarczej, stąd między innymi powstała regulacja ustawy z dnia 12 października 1994 r., aby odciążyć przedsiębiorstwa państwowe od utrzymywania mieszkań zakładowych.

W tym kontekście nie można mówić, że powód poniósł szkodę w zakresie pobranych opłat za mieszkanie. Stawki czynszowe ulegały zwiększeniu, jednak nie wynikało to z chęci wyzyskiwania najemców przez nowych nabywców nieruchomości, a z konieczności zapewnienia utrzymania substancji majątku nieruchomego, czy regulowania wyższych opłat wobec osób trzecich, na przykład dostawców mediów.

Szkody powoda nie można też upatrywać w braku zwrotu kaucji mieszkaniowej. Zauważyć należy, że instytucja kaucji ma na celu zabezpieczenie roszczeń, wynikających z niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy. Może więc ona zostać przeznaczona na pokrycie strat, wynikających z realizacji umowy, takich jak niezapłacony czynsz, zaległe opłaty licznikowe, czy szkody wyrządzone przez najemcę. Powyższe okoliczności mogą uzasadniać zatrzymanie kaucji przez wynajmującego. W niniejszej sprawie prawo najmu powodowa ustało w 2016 r. na skutek eksmisji w związku z zaległościami powoda z tytułu opłat czynszowych w wysokości około 75.000 zł. Trudno w tej sytuacji zasadnie twierdzić, że należy mu się zwrot kaucji mieszkaniowej, której wysokość w chwili jej uiszczenia równa była trzykrotności wynagrodzenia powoda.

W ocenie Sądu nie można zarzucić stronom pozwanym winy w jakiegokolwiek postaci w zakresie wskazywanych wyżej okoliczności, z którymi powód wiąże powstanie po swojej stronie szkody (art. 415 kc). Nie istnieje też związek przyczynowy pomiędzy zawarciem umowy z dnia 20 sierpnia 1997 r., a powstaniem zaległości powoda, jego eksmisji i braku zwrotu kaucji mieszkaniowej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo w zakresie ustalenia nieważności umowy i zapłaty z tytułu powstałej szkody.

Na mocy art. 102 kc Sąd nie obciążył powoda kosztami procesu, biorąc pod uwagę subiektywne przekonanie powoda o swej racji i traktując je, jako przypadek szczególnie uzasadniony, pozwalający na nie obciążanie strony przegrywającej kosztami procesu w ogóle.