

Sygn. akt: I C 309/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSR del. Katarzyna Sztymelska
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa E. T.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. odstępuje od obciążenia powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanej.

Sygn. akt I C 309/15

UZASADNIENIE

Powód wniósł w pozwie z dnia 4 grudnia 2015r. o rewaloryzację jego wkładu mieszkaniowego w kwocie 127 550,26 zł, który wpłacił na konto spółdzielni mieszkaniowej. Podał, że w 1967 r. otrzymał mieszkanie spółdzielcze w G. przy ul. (...), gdzie mieszka nadal. Dodał, że spółdzielnia w roku 1967 r. zaciągnęła kredyt, a w 1990 r. zażądała spłaty pozostałości kredytu do przodu 12 lat, tj. kwoty 45 384 złote, którą to kwotę spłacił 26.01.1991 roku. Podał, że według spółdzielni po denominacji z 1995r. jego wkład wynosi 12,75 zł. Wskazał, że obliczona w 2003r. wartość wolnorynkowa mieszkania to 45 300 zł. Wyliczył, że 127 550,26 zł minus 45 300 zł daje 82 250,26 zł nadpłaty wpłaconego wkładu mieszkaniowego i zażądał jego zwrotu.

W piśmie procesowym z dnia 17.12.2015r. (k. 15) powód sprecyzował, iż stroną pozwaną jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G..

W piśmie złożonym 15.01.2016r. (k. 32) powód podał wyliczenia oparte o średnią wypłatę krajową wynoszącą 2 014 zł oraz przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w październiku 2015 r., tj. 4 110,75 zł, wskazując że jego zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wynosi 260 333,79 złotych. Powód wyliczył, że 127 550,26 zł dzielone przez 2 014 zł daje 63,33 wypłat w gospodarce narodowej, co pomnożone przez 4 110,75 zł daje kwotę 260 333,79 złotych.

W piśmie procesowym złożonym w dniu 6.06.2016 roku (k.119) powód podtrzymał twierdzenie, że jego wkład mieszkaniowy po waloryzacji wynosi 260 377 złotych. Powołał się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia

3.10.2000r., sygn. TK 33/99, w którym orzeczono o niezgodności artykułu 62 ustawy z dnia 2.7.1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z Konstytucją RP.

W toku postępowania, na rozprawie w dniu 10.08.2016r. powód ostatecznie sprecyzował żądanie, wnosząc o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni kwoty 260 337 zł stanowiącej równowartość zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, jaki uiścił na rzecz pozwanej, powołując się na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego w zw. z art. 358¹ § 3 k.c. Podał, że wskazana kwota żądania wynika z wyliczenia matematycznego. Podtrzymał żądanie waloryzacji wkładu mieszkaniowego uzasadniając, że wkład lokatorski, jaki uiścił, stanowił wówczas wartość pięciu mieszkań lokatorskich oraz 2,5 mieszkań własnościowych.

Oświadczył, że w związku z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu na jego rzecz dnia 27.11.2007r. nie płacił nic stronie pozwanej.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów procesu. Podniosła, że powód nie uzasadnił podstawy żądania oraz że zgodnie z art. 6 k.c. winien udowodnić istnienie roszczenia, czego nie uczynił. Pozwana zauważyła, że w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu, zatem waloryzacja może mieć miejsce w przypadku utraty lokatorskiego prawa do lokalu.

Powód wniósł o odstąpienie od obciążania go kosztami postępowania.

Stan faktyczny:

Powodowi oraz jego żonie J. T. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G., znajdującego się w zasobach pozwanej Spółdzielni. Przydział lokalu mieszkalnego lokatorskiego został wydany 22 maja 1997 roku.

W dniu 28 listopada 2007r. przed notariuszem strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności przywołanego lokalu w G. przy ul. (...) i przeniesienia własności na rzecz powoda i jego żony. Nabycie własności przez powoda nie wiązało się z żadną zapłatą.

Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2015r. w sprawie o sygn. akt I Ns 1931/15 stwierdził, że spadek po J. T. – żonie powoda, zmarłej 3 maja 2015r. nabyła jej wnuczka A. S., jednocześnie wnuczka powoda.

Powód na podstawie umowy darowizny przekazał swoją część mieszkania przy ul. (...) na rzecz wnuczki, która jest aktualnie właścicielem tego mieszkania.

Powód nie posiadał statusu najemcy mieszkania. Nie wpłacał na rzecz pozwanej Spółdzielni kaucji mieszkaniowej. Uiścił na rzecz spółdzielni wkład mieszkaniowy.

Powód liczy 74 lata. Posiada wykształcenie zawodowe (górnik) . Jest wdowcem. Otrzymuje emeryturę oraz zasiłek pielęgnacyjny. Mieszka z córką, prowadzą odrębne gospodarstwa domowe. Choruje na miastenię, porażenie układu nerwowego, ma niedowład nóg.

(dowody: kopia aktu notarialnego z dnia 28 listopada 2007r. (k. 86-92), dokumentów z akt I Ns 1931/15 Sądu Rejonowego w Gliwicach ; karta wypisowa leczenia szpitalnego z dnia 2 kwietnia 2014r., z dnia 6 marca 2014r. (k. 71), kopia orzeczenia o niepełnosprawności z dnia 3 kwietnia 2015r. (k. 68); przesłuchanie powoda – protokół oraz zapis audio wideo z rozprawy w dniu 10.08.2016r. k. 153-154)

Sąd zważył:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu domagał się zapłaty przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego powołując się na przepis art. 358¹ § 3 k.c. oraz artykuł 62 ustawy z dnia 2.7.1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Wskazał także na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000 r. sygn. akt K. 33/99 (Dz. U. z dnia 6 października 2000 r. Nr 83 poz. 946)

Zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 2.7.1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem wejścia w życie ustawy, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Trybunał Konstytucyjny w przywołanym przez powoda wyroku z dnia 3 października 2000 r., K 33/99 (OTK ZU 2000, nr 6, poz. 188), przyjął, że art. 62 u.naj.lok. w zakresie, w jakim przepis ten wyłącza możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. W uzasadnieniu Trybunał Konstytucyjny stwierdził m.in., że przewidziane w zakwestionowanym art. 62 u.naj.lok. oprocentowanie zwracanej kaucji stanowi jedyny, określony przez ustawodawcę mechanizm mający na celu zachowanie realnej wartości kaucji wypłacanej najemcom, przy czym mechanizm taki prowadzi wręcz do naruszenia istoty prawa majątkowego najemców, tj. wiarygodności obejmującej zwrot kaucji. W konsekwencji utraty mocy obowiązującej tego artykułu możliwe stało się dokonywanie waloryzacji sądowej wypłacanych kaucji wnoszonych przed 12 listopada 1994 r. Tak jest też w obowiązującym stanie prawnym. Podsumowując kaucje uiszczone w okresie obowiązywania ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego waloryzowane są według reguł określonych w jej art. 6 ust. 3 tej ustawy; kaucje wpłacone w okresie obowiązywania ustawy o najmie lokali podlegają reżimowi waloryzacji przewidzianemu w art. 36 ust. 2 także ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, a do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 r. ma zastosowanie art. 358¹ § 3 k.c.

Wskazany przez powoda przepis art. 358¹ § 3 k.c. miałby zastosowanie gdyby powód był najemcą lokalu przy ul. (...) w G. i wpłacił kaucję mieszkaniową. Powód był jednak członkiem Spółdzielni mieszkaniowej i jak sam przyznał wniósł wkład mieszkaniowy. Wniesienie wkładu mieszkaniowego podlega reżimowi ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.).

Należy wskazać, iż spółdzielnia mieszkaniowa dnia 28 listopada 2007r. dokonała ustanowienia odrębnej własności przywołanego lokalu w G. przy ul. (...) i przeniesienia własności tego lokalu na rzecz powoda i jego żony. Nabycie własności przez powoda nie wiązało się z żadną zapłatą. Ustanowienie i przeniesienie na powoda i jego żonę odrębnej własności lokali nastąpiło po 31 lipca 2007r. i po istotnych zmianach do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Reguła wprowadzona przez nowelę czerwcową z 2007r. powróciła do zasadniczej idei o charakterze uwłaszczeniowym wprowadzając rozwiązania najkorzystniejsze z możliwych dla zainteresowanych członków w tym dla powoda.

Członek spółdzielni, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do mieszkania, mógł - w stanie prawnym obowiązującym przed 31 lipca 2007 r. - wystąpić do spółdzielni o przeniesienie własności zajmowanego lokalu na swoją (małżonków) rzecz. Warunkiem przewłaszczenia było:

- 1) złożenie pisemnego wniosku w tej sprawie;
- 2) spłata wszelkich długów związanych z lokalem, w tym w szczególności przypadających na dany lokal zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, a także:
 - a) uzupełnienie wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5 ustawy,
 - b) spłata zaległości z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu;
- 3) wpłata różnicy między wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu wyliczoną przez rzeczoznawcę majątkowego a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego.

Przywołana nowela czerwcowa 2007r. dokonała zasadniczego wzmocnienia procesu przewłaszczeń członków dysponujących spółdzielczymi lokatorskimi prawami do lokali mieszkalnych przez uwarunkowanie ich tylko spłatą bieżącego zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, i uzupełnieniem wkładu mieszkaniowego, stanowiącego zobowiązanie spółdzielni, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, oraz spłatą nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal (jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – tak Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych autorstwa Romana Dzięczka.

Powód uzyskał więc odrębną własność lokalu przy ul. (...) na najkorzystniejszych warunkach i nie był zobowiązany do wpłaty żadnej kwoty w chwili zawierania umowy z dnia 27 listopada 2007r. tytułem różnicy między wartością rynkową lokalu o wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego z uwagi wejście w życie najkorzystniejszych przepisów wprowadzonych nowelą z 2007r.

Nie sposób uznać zasadności żądania powoda w oparciu o twierdzenia, iż obecnie wartość jego wkładu po nowelizacji stanowiłaby równowartość dwóch i pół mieszkań własnościowych oraz czterech mieszkań lokatorskich, a w konsekwencji pozwana Spółdzielnia pomimo ustanowienia i przeniesienia na powoda odrębnej własności lokalu jest zobowiązana do zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, który powód błędnie utożsamia z kaucją mieszkaniową.

Pozwana Spółdzielnia wskazywała na postanowienia statutu Spółdzielni, który przewiduje, jedynie w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zwrot osobie uprawnionej wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego część, zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu. Zatem waloryzacja może mieć miejsce w przypadku utraty lokatorskiego prawa do lokalu. E. T. uzyskał jednak z żoną odrębną własność lokalu, który obecnie tytułem dziedziczenia po babce, a żonie powoda oraz na skutek darowizny powoda otrzymała jego wnuczka A. S.. Nie doszło więc do utraty spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie znajdują tu zastosowania przepisy art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czy przepisy statutu pozwanej spółdzielni regulujące kwestie zwrotu wkładu mieszkaniowego.

Na marginesie należy wskazać, iż powód w części swoich twierdzeń podnosił, iż pozwana Spółdzielnia zobowiązywała się także wobec jego córki do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz uzupełnienia jej wkładu mieszkaniowego w oparciu o książeczkę mieszkaniową, którą założył córce powód. Powyższe kwestie nie mają wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie i związane są z ewentualnymi oraz odrębnymi roszczeniami córki, z którą powód obecnie mieszka po opuszczeniu lokalu przy ul. (...), a następnie dokonaniu przez niego wspomnianej darowizny na rzecz wnuczki.

Powód po pierwszej rozprawie dnia 27 kwietnia 2016r. rozszerzył powództwo z do kwoty 260,337 zł (k. 82,83) oraz samodzielnie wyliczył i uiścił opłatę sądową. Wezwany do złożenia oświadczenia czy podtrzymuje rozszerzone żądanie pozwu oraz do uiszczenia brakującej kwoty opłaty powód podtrzymał wyższe żądanie oraz uiścił brakującą część opłaty. Zgodnie z regułą art. 98 k.p.c wobec oddalenia powództwa powód jest zobowiązany do poniesienia opłaty od pozwu i brak jest podstaw do żądania jej zwrotu od strony pozwanej czy Skarbu Państwa.

Powód nie wnosił o zwolnienie z kosztów sądowych i rozszerzając żądanie pozwu jednocześnie uiścił opłatę.

Na rozprawie wnosił o nieobciążanie go kosztami procesu przeciwnika.

W ocenie Sądu sytuacja życiowa i majątkowa powoda, zwłaszcza wiek i stan zdrowia, stanowią szczególny wypadek uzasadniający odstąpienie od obciążenia powoda kosztami postępowania dla strony przeciwnej na zasadzie art. 102 kpc. Sąd wziął pod uwagę także to, że strona przeciwna swój udział w postępowaniu ograniczyła do złożenia i podtrzymania odpowiedzi na pozew.

SSR del. Katarzyna Sztymelska