

Sygn. akt III Ca 547/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy
w następującym składzie :

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 20 maja 2014 r. w Gliwicach

sprawy z powództwa M. S. i D. S.

przeciwko (...) w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 18 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 1337/13

1. **oddala apelację;**

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

SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 547/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy w Zabrze oddalił powództwo M. S. i D. S. o zapłatę przeciwko (...) w Z. oraz zasądził do powodów na rzecz pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że powód M. S. na mocy umów najmu zawartych odpowiednio w dniu 22 kwietnia 1991 roku i dnia 26 stycznia 1994r. z KWK (...), uzyskał prawo najmu lokalu nr (...) położonych w Z., przy ul. (...). Do zamieszkiwania z powodem w przedmiotowym lokalu uprawniona była żona D. S.. W związku z otrzymaniem lokalu powód 30 kwietnia 1991r. wpłacił na rzecz KWK (...), w jej kasie kwotę 1.320,48 zł tytułem kaucji mieszkaniowej.

W punkcie V porozumienia z dnia 31 października 1997r. dotyczącego zasad postępowania przy zawarciu aktu notarialnego przekazującego majątek kopalni związany z budownictwem mieszkaniowym ustalono, że pozwana nabędzie prawa i obowiązki wynikające z umów najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w przekazywanych budynkach na podstawie cesji. Zgodnie zaś z punktem XIII tegoż porozumienia KWK (...) zobowiązała się zwaloryzowane kaucje mieszkaniowe najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w przekazanych budynkach przekazać pozwanej po podjęciu stosownej uchwały przez Zarząd (...) S.A., jednak nie później niż w dniu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o przekazaniu budynków zakładowych na rzecz pozwanej.

(...) w Z. przejęła substancję mieszkaniową dawnej KWK (...), w tym budynek w Z. przy ul. (...), w którym znajdował się zajmowany przez powodów lokal numer (...), a to na podstawie sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy

nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków z dnia 30 czerwca 1998r. KWK (...) przekazała także pozwanej kaucję mieszkaniową dotyczącą lokalu zajmowanego przez powodów.

W dniu 19 września 2011r. strony niniejszego postępowania zawarły umowę nr (...) o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Powodowie wpłacili na rzecz pozwanej kwotę 8.126,45 zł, tytułem wymaganego wkładu mieszkaniowego. Przy ustaleniu wysokości wkładu mieszkaniowego uwzględniono wartość kaucji wpłaconej przez najemcę w wysokości 185,35 zł.

Mocą aktu notarialnego z dnia 06 grudnia 2011r. ustanowiona została odrębna własność tegoż lokalu, który został nieodpłatnie przekazany na rzecz powodów wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Pismem z dnia 20 maja 2013r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty między innymi kwoty 2549 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie, ze względu na datę nieodpłatnego nabycia zasobów mieszkaniowych przez pozwaną zastosowanie znalazł art. 9 ust 1 i 2 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji z dnia 8 lutego 1997r., który stanowił, że ust. 1 przepisy art. 3, art. 4 oraz art. 7 ust 1-3 stosuje się odpowiednio w wypadku nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz innej niż gmina osoby prawnej. W ustępie drugim wskazano, że jeśli przekazanie ma nastąpić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która zobowiązała się przyjąć wszystkich najemców w poczet członków spółdzielni i dokonać na ich rzecz przydziału, przewidziana odrębnymi przepisami zgoda organu założycielskiego nie jest wymagana, a kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Sąd nadto wskazał, że zgodnie z art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

Sąd uznał, że w przypadku powodów doszło do przekształcenia prawa najmu w lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i kaucja została zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego. Powodowie zawarli umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i dokonali zapłaty żądanego przez spółdzielnię wkładu mieszkaniowego. Powodowie nie wykazali, by w dacie spełnienia świadczenia podnosili jakiegokolwiek zastrzeżenia, co do wysokości wkładu mieszkaniowego, co prowadzi do wniosku iż zobowiązanie spółdzielni do zwrotu kaucji mieszkaniowej wygasło.

W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie zasługiwał na uwzględnienie podnoszony przez stronę pozwaną zarzut spełnienia świadczenia. Zdaniem Sądu strona powodowa przyjęła zaproponowaną przez pozwaną i zaliczoną na poczet wkładu mieszkaniowego wysokość kaucji bez zastrzeżeń. Powodowie nie zwracali się do pozwanej z wnioskiem o wyjaśnienie wysokości kaucji mieszkaniowej.

Odnosnie ograniczonej części żądania pozwu brak było podstaw do umorzenia postępowania, albowiem powodowie ograniczyli powództwo, co stanowi w istocie częściowego cofnięcie pozwu, dopiero po rozpoczęciu rozprawy, zaś pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie złożyła oświadczenia o wyrażeniu zgody na częściowe cofnięcie pozwu.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wnieśli powodowie. Zarzucili naruszenie art. 358 (1) § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie podczas gdy zgodnie z tym przepisem, wobec zmiany siły nabywczej pieniądza w okresie wpłaty kaucji mieszkaniowej

przez powodów do wniesienia niniejszego powództwa, kaucja ta winna ulec waloryzacji; naruszenie art. 354 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie podczas gdy w przedmiotowej sprawie pozwany, jako dłużnik, winien zgodnie z tym przepisem spełnić świadczenie w sposób tam określony; naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego – z uwzględnieniem specyfiki relacji istniejących pomiędzy stronami oraz okoliczności towarzyszących czynności ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a także przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów; sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego, m.in. przez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie doszło do spełnienia świadczenia objętego pozwem przez pozwaną, podczas gdy okoliczności faktyczne jasno wskazują, że pozwana jest w tym zakresie w dalszym ciągu dłużnikiem powodów, a także poprzez pominięcie w ocenie stanu faktycznego wypłaty przez pozwaną powodom sumy wskazanej w odpowiedzi na pozew jako zwaloryzowana kaucja mieszkaniowa już po wytoczeniu przez powodów powództwa; naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. nakazującego sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w sposób czytelny, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności przemawiających zarówno na korzyść jaki i niekorzyść stron oraz z podaniem podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa – poprzez zaniechanie takich czynności przez Sąd Rejonowy.

Na tych podstawach wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w wysokości sprecyzowanej na rozprawie 4 grudnia 2013r., względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenia powódki przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Powodowie stali się najemcami lokali mieszkalnych położonych w Z. przy ul. (...) w kwietniu 1991r. (lokalu nr (...)) oraz w styczniu 1994r. (lokalu nr (...)) na mocy umów najmu zawartych z KWK (...). Z tego tytułu w 30 kwietnia 1991r. powód wpłacił wynajmującemu – przedsiębiorstwu państwowemu - kaucję w wysokości 1.320.480 (starych) zł.

KWK (...), będąc przedsiębiorstwem państwowym w rozumieniu ustawy z dnia 25 września 1981r. o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. poz. 1384), na mocy aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 1998r. zgodnie z art. 4 i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późniejszymi zmianami) dokonał nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków stanowiących substancję mieszkaniową dawnej KWK (...), w tym budynek w Z. przy ul. (...), na rzecz (...) w Z..

Wpłacona przez powodów kaucja, zgodnie z art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe została przekazana (...) w Z. w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu.

Pomimo, iż art. 9 ust. 2 tej ustawy wskazuje, że spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest dokonać na rzecz członków, będących dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach, przydziału tych lokali i ustanowić na ich rzecz lokatorskie prawa do tych lokali, to jednak nie powodowało to z mocy samego prawa powstania stosunku najmu mieszkania w spółdzielcze lokatorskie prawo do

lokalu mieszkalnego. Ustawa w tym artykule wprowadziła jedynie obowiązek spółdzielni mieszkaniowej i uprawnienie po stronie najemcy do domagania się przyjęcia w poczet członków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 stycznia 2006r., I ACa 1739/05).

W niniejszym przypadku przekształcenie tego prawa nastąpiło na podstawie umowy z dnia (...) nr (...) o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i miało swoje oparcie w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. poz. 1222).

Ustawodawca wprowadzając to uprawnienie dla najemców spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, uregulował również kwestię rozliczenia kaucji mieszkaniowej. Zgodnie z art. 48 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.

Powodowie wpłacili na rzecz pozwanej kwotę 8.126,45 zł, tytułem wymaganego wkładu mieszkaniowego. Uiszczona przez nich kwota uwzględniała zaliczoną na poczet tego wkładu mieszkaniowego, kaucję mieszkaniową uiszczoną w 1991r. w kwocie 185,35 zł (k. 21). Pomimo, że zgodnie z ust. 5 art. 48 tej ustawy wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu, co jak wskazuje wykaz dokonanych wpłat kaucji mieszkaniowych na mieszkania z k. 53, zostało przez pozwaną uwzględnione, powodowie nie kwestionowali dokonanej waloryzacji. Powodowie nie przedstawili żadnych dowodów wskazujących na złożenie przez nich zastrzeżenia co do sposobu waloryzacji kaucji mieszkaniowej. Jedynie takie zastrzeżenie, otwierało możliwość waloryzacji świadczenia w oparciu o art. art. 358¹ § 3 k.c. Wobec zatem zaliczenia tej kaucji na poczet wkładu mieszkaniowego, należało uznać, że kaucja mieszkaniowa wygasła (w ramach potrącenia), co czyniło zasadnym uznanie, że nie mogła być ona przedmiotem waloryzacji w ramach tego postępowania.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji po myśli art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. przy uwzględnieniu § 2 ust. 1 w związku z § 6 pkt 3 i § 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 poz. 461) wobec przegrania tego postępowania przez powodów w całości, jak również braku podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c.

SSO Andrzej Dyrda