

*Sygn. akt III Ca 1087/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Anna Hajda

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa H. H.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 29 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 1971/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie 1 w ten sposób, że oddala powództwo;**

b) **w punkcie 2 w ten sposób, że nie obciąża powoda kosztami procesu;**

**2. nie obciąża powoda kosztami postępowania odwoławczego.**

SSO Anna Hajda

## UZASADNIENIE

H. H. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. kwoty 1.020,76 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że był najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) należącego do Kopalni (...) w Z.. Powód wskazał, że przy zawieraniu umowy w dniu 27 marca 1990 roku wpłacił kaucję wynoszącą na dzień wpłaty kwotę 342.280 zł, co stanowiło 0,33 średniego wynagrodzenia w 1990 roku. Powód wskazał, że w dniu 6 grudnia 2012 roku zawarł z pozwaną umowę przeniesienia własności przedmiotowego lokalu. Dalej wskazał powód, że pismem z dnia 5 września 2013 roku wezwał pozwaną do zapłaty zwaloryzowanej kaucji, a pozwana w październiku 2013 roku wypłaciła powodowi kwotę 86,80 zł, którą powód uznał za jedynie częściowe spełnienie świadczenia, o czym poinformował pozwaną w piśmie z 14 października 2013 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, że powód byli najemcą lokalu w Z. przy ul. (...), a umowa najmu była zawarta z KWK (...). Pozwana podniosła, że w momencie przekazywania lokalu otrzymała kaucję mieszkaniową w kwocie 86,80 zł. Pozwana potwierdziła, że przeniosła na powoda własność lokalu w trybie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto pozwana podniosła, że na wezwania powoda dokonała zwrotu kaucji w wysokości otrzymanej od KWK (...) tj, zgodnie z treścią art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem brak jest podstaw do dokonania waloryzacji kaucji. W ocenie pozwanej brak podstaw do odpowiednie stosowania innych przepisów, w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 201 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Zabrze w punkcie pierwszym zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.020,76 złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. W punkcie drugim wyroku zasądzono od pozwanej na rzecz powoda kwotę 227,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Powód H. H. na podstawie umowy z dnia 27 marca 1990 roku zawartej z KWK (...), uzyskał prawo najmu lokalu położonego w Z., przy ul. (...). W związku z otrzymaniem lokalu powód wpłacił na rzecz KWK (...) kwotę 342.280 zł tytułem kaucji mieszkaniowej.

Lokale mieszkalne KWK (...) zostały nieodpłatnie przejęte przez pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Z.

Powód nabył nieodpłatnie prawo odrębnej własności lokalu na podstawie umowy przeniesienia własności lokalu z dnia 6 grudnia 2012 roku

Pismem z dnia 5 września 2013 roku, doręczonym pozwanej w dniu 10 września 2013 roku, powód wezwał pozwaną do zapłaty zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w kwocie 1200,90 zł. W odpowiedzi na wezwania pozwana wypłaciła powodowi kwotę 86,80 zł, która została przez powoda potraktowana jako świadczenie częściowe.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że powództwo jest zasadne gdyż w ocenie Sądu istniały przesłanki do sądowej waloryzacji kaucji, bezspornie przez powoda wpłaconej przy zawieraniu umowy najmu.

W niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 9 ust 1 i 2 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe ( Dz. U z 1994r nr 119, poz. 567 z póź. zm) w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji z dnia 08 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 powołanego przepisu 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.

W realiach niniejszej sprawy nie doszło do ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, a zatem kaucja nie mogła być zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego. Nie budziło wątpliwości, że podstawą prawną przeniesienia na rzecz powoda własności lokalu był przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W ocenie Sądu nie wyklucza to jedna, nawet mając na uwadze treść przepisu art. 48 § 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zastosowania waloryzacji kaucji, jako że kaucja została wpłacona przed dniem 12 listopada 1994 roku.

Konsekwencją powyższych rozważań jest przyjęcie, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej dopuszczalne jest stosowanie w niniejszym postępowaniu przepisu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.. Wpłacona przez powoda w 1990 roku kwota 342.280 zł stanowiła 0,33 przeciętnego wynagrodzenia, wynoszącego wówczas 1.029.637 zł. Aktualnie obowiązujące (w I kwartale 2014 roku – Monitor Polski z 2014 roku poz. 326) przeciętne wynagrodzenie wynosi 3.895,31 zł. Tym

samym roszczenie powoda byłoby zasadne do kwoty 1.285,45 zł. W konsekwencji żądanie przez powoda zasądzenia kwoty 1.020,76 zł zasługiwało na uwzględnienie w całości, gdyż nawet przy uwzględnieniu wypłaconej przez pozwaną przed procesem kwoty 86,80 zł łączna wysokość kaucji wyniosła 1107,56 zł, a zatem stanowiła ok. 86 % pełnej waloryzacji.

Odsetki zasądzono od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, gdyż wyrok Sądu w sprawie waloryzacji ma charakter konstytutywny.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc zasądzając od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu według norm przepisanych oraz opłatę od pozwu.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziła się pozwana wywołując apelację i zaskarżając wyrok w całości. Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 48 ust 5 zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną jego wykładnię skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, że kaucja mieszkaniowa zwracana byłemu najemcy podlega waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup>§ 3 kc oraz naruszenie przepisu art. 358<sup>1</sup>§ 3 kc poprzez jego zastosowanie, pomimo braku podstaw. Nadto pozwana zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, będących podstawą wydanego wyroku, mających wpływ na jego treść, a to: - art. 228 kpc w zw. z art. 233 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, skutkujące nieuwzględnieniem odmiennej sytuacji społeczno – ekonomicznej w dacie przekazania przez powoda kaucji tj. w 1990 roku z warunkami społeczno – ekonomicznymi istniejącymi w chwili orzekania i przyjęciem na tej podstawie w oparciu o przepis art. 358<sup>1</sup>§ 3 kc sądowej waloryzacji kaucji w oparciu o nieuzasadniony miernik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia; - art. 227 kpc poprzez niewykazanie przesłanek zastosowania instytucji sądowej waloryzacji, a także przyjęcie miernika waloryzacji, który prowadzi do sprzecznych z zasadami współżycia społecznego rezultatów, w szczególności obciążenia tylko jednej strony skutkami zmiany siły nabywczej pieniądza; - art. 328 § 2 kpc polegające na sporządzeniu uzasadnienia wyroku nie zawierającego wymaganych prawem treści, co uniemożliwia pozwanej odczytanie motywów rozstrzygnięcia. Nadto skarżąca wniosła o przedstawienie Sądowi najwyższemu zagadnienia prawnego powstałego na tle interpretacji przepisu art. 48 ust 5 zdanie 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 358<sup>1</sup>§ 3 kc.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 grudnia 2014 roku wyżej wskazany wniosek został cofnięty.

W oparciu o wskazane wyżej zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jako ewentualny zawarto w apelacji wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację powód domagał się jej oddalenia i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej musiała odnieść zamierzony skutek.

Stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia powstałego pomiędzy stronami sporu był w całości niesporny, dodatkowo na rozprawie apelacyjnej pełnomocnicy stron zgodnie wskazali jako bezsporną okoliczność, że lokal mieszkalny został przekazany pozwanej spółdzielni w trybie ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 1994r., Nr 119, poz.567 z późn. zm.) Wskazania wymaga istnienie poważnych wątpliwości co do dopuszczalności waloryzacji kaucji mieszkaniowych uiszczonych przez najemców lokali wchodzących w skład przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych, a następnie przekazanych spółdzielniom mieszkaniowym. Powyższe

wątpliwości doprowadziły do przedstawienia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego o treści : „Czy w wypadku, o jakim mowa w art.48 ust.5 w związku z art.48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz.1222) i art.7 ust.1 w związku z art.9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 1994r., Nr 119, poz.567 z późn. zm.), to jest w razie nieodpłatnego nabycia przez najemcę od spółdzielni mieszkaniowej prawa własności lokalu mieszkalnego, przekazanego uprzednio tej spółdzielni nieodpłatnie przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, dopuszczalna jest przewidziana w art.358<sup>1</sup>§ 3 k.c. sądowa waloryzacja kaucji mieszkaniowej, wpłaconej przez najemcę na rzecz przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej?”. W uchwale z dnia 26 listopada 2014 roku w sprawie oznaczonej sygn. akt III Czp 83/14 Sąd Najwyższy udzielił jednoznacznej odpowiedzi na przedstawione wyżej zagadnienie, wskazując, że w razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), art. 358<sup>1</sup>§ 3 k.c. nie ma zastosowania do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust. 5 zdanie drugie tej ustawy.

Powyższe prowadzić musi do uwzględnienia apelacji, a w konsekwencji do zmiany zaskarżonego orzeczenia. Dlatego zaskarżony wyrok został zmieniony poprzez oddalenie powództwa. Orzeczenie w tym zakresie uzasadnia przepis art. 386 § 1 kpc. O kosztach postępowania orzeczono stosując dyspozycje art. 102 kpc. W ocenie Sądu Okręgowego właśnie wskazywana wyżej niejednoznaczność regulacji prawnych, która spowodowała konieczność przedstawienia zagadnienia prawnego Sądowi Najwyższemu pozwala na odstąpienie od obciążania powoda kosztami procesu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 102 kpc, z wyżej wskazanych przyczyn.

SSO Anna Hajda