

Sygn. akt III Ca 1298/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i B. K.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 1352/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów na rzecz pozwanej solidarnie kwotę 300zł (trzysta złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 1298/14

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. i B. K. żądali zasądzenia na ich rzecz od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. kwoty 3.263 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 06 2013r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania twierdzili, że pomimo wygaśnięcia stosunku najmu lokalu mieszkalnego pozwana nie zwróciła im zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. uznała powództwo w części tj. co do kwoty 96,33 zł, wniosła o oddalenie powództwa

w pozostałej części oraz zasądzenie na jej rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu.

Zarzuciła, że w dacie przekazywania lokalu otrzymała od powodów kaucję mieszkaniową w kwocie 52,28 zł, a przepisy ustawy z dnia 12 10 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe nie przewidują jej waloryzacji.

Na rozprawie w dniu 23 01 2014r. **powodowie A. K. i B. K.** cofnęli powództwo co do kwoty 96,33 zł, która została im zapłacona przez pozwaną po wytoczeniu powództwa

Sąd Rejonowy w Zabrze w wyroku z dnia 10 04 2014r. umorzył postępowanie co do kwoty 96,33 zł, w pozostałej części powództwo oddalił i orzekł

o kosztach procesu.

W motywach orzeczenia przywołał regulacje: art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 10 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 1994r., nr 119, poz. 567 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji z dnia 8 02 1997r. Stwierdził, że w niniejszej sprawie doszło do ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz powodów, a zatem kaucja nie mogła zostać zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego. Sąd ten uznał, że zasadnym był podniesiony przez pozwaną zarzut spełnienia świadczenia. Pozwana zaliczyła bowiem kaucję poprzez obniżenie wpłaty koniecznej dla wniesienia wkładu mieszkaniowego. Powodowie aż do maja 2013r. nie kwestionowali wysokości wypłaconej kaucji poprzez jej zaliczenie na poczet wkładu mieszkaniowego. W ocenie Sądu pierwszej instancji powodowie nie wykazali, że we właściwym czasie zakwestionowali wysokość należnej kaucji obliczonej przez pozwaną przy ustalaniu wkładu mieszkaniowego. Powodowie z wezwaniem do zapłaty wystąpili po 2 latach od ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i po 1,5 roku od uzyskania odrębnej własności lokalu. Żądanie waloryzacji uznać należy w takich okolicznościach za spóźnione, gdyż pozwana miała prawo przyjmować, że spełnione przez nią świadczenie spowodowało wygaśnięcie zobowiązania. Odnosząc się do uznania przez pozwaną powództwa w kwocie 96,33 zł Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana od początku kwestionowała roszczenie, a kwotę tę wypłaciła „uznając waloryzację według zasad przyjętych uprzednio”. Wobec powyższego powództwo, poza częścią umorzoną, podlegało oddaleniu. O kosztach procesu orzeczono na podstawie regulacji art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Wyrok zaskarżyli powodowie **A. K. i B. K.** w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu, którzy wnosili o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa co do kwoty 3.166,67 zł, bądź jego uchylenie

i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania

oraz zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje. Skarżący zarzucili orzeczeniu naruszenie regulacji:

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie wobec faktu, że pozwana swoim działaniem dotyczącym przekształcenia prawa do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powodów działa sprzecznie z zasadami współzycia społecznego, a w związku z tym jej prawo nie powinno podlegać ochronie wyznaczonej przepisami prawa,

- art. 6 k.c. poprzez wydanie orzeczenia w oparciu o twierdzenia pozwanej, które nie zostały przez nią wykazane, mimo takiego obowiązku,

- art. 358¹ § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy zgodnie z tym przepisem wobec zmiany siły nabywczej pieniądza w okresie od wpłaty kaucji mieszkaniowej przez powodów do wniesienia niniejszego powództwa kaucja ta winna ulec waloryzacji w sposób w tym artykule wskazany i w tej kwocie winna być zasądzona zgodnie z roszczeniem powodów,

- art. 354 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy w przedmiotowej sprawie pozwana, jako dłużnik, winna zgodnie z tym przepisem spełnić świadczenie w sposób w nim określony,

- 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 przedstawionych dowodów,

- art. 328 § 2 k.p.c. nakazującego sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w sposób czytelny, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności przemawiających zarówno na korzyść jak i niekorzyść stron oraz z podaniem podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa – poprzez zaniechanie takich czynności przez Sąd Rejonowy

oraz sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego m.in. poprzez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie doszło do spełnienia świadczenia objętego pozwem przez pozwaną, podczas gdy okoliczności faktyczne sprawy wskazują, że pozwana jest 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.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jej rzecz od powodów zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Odwoławczy ustalił i zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenie powodów a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę oraz skonstruował prawidłową podstawę faktyczną orzeczenia.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który jest logiczny, wewnętrznie spójny i brak w nim zasadniczych sprzeczności, zaś informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają i jako takie są w pełni wiarygodne.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

W ich świetle dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna jest prawidłowa.

Powód A. K. zawarł w dniu 8 12 1989 r. z Kopalnią (...) umowę najmu przedmiotowego lokalu, wpłacając kaucję mieszkaniową w wysokości 198.400 starych złotych

Nastąpiło to w trakcie trwania związku małżeńskiego z powódką B. K., w konsekwencji czego prawo najmu tego lokalu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami – w tym również uprawnienie do zwrotu kaucji po zakończeniu stosunku najmu - weszło w skład majątku wspólnego powodów.

Lokale znajdujące się w dyspozycji Kopalni (...) zostały nieodpłatnie przejęte przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Z., która w umowie z dnia 20 04 2011r. ustanowiła na rzecz powodów spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu.

Zgodnie z obowiązującą wówczas regulacją art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 10 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 1994, nr 119, poz. 567) wpłacona przez powoda kaucja mieszkaniowa podlegała zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego.

O zaliczeniu kaucji na poczet wkładu mieszkaniowego pozwana po-informowała powoda w piśmie z dnia 28 03 2011r., określając jej wysokość na kwotę 52,28 zł oraz domagając się równocześnie zapłaty różnicy pomiędzy ustaloną wysokością wkładu mieszkaniowego a zaliczaną na jego poczet kaucją mieszkaniową w kwocie 9.035,87 zł.

W dniu 5 04 2011r. powód dokonał wpłaty tej kwoty na rachunek bankowy pozwanej, po czym strony 16 11 2011r. zawarły umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jej przeniesienia wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz powodów.

Najpóźniej więc z tą chwilą doszło w tej części do spełnienia przez pozwaną świadczenia zwrotu powodom kaucji mieszkaniowej.

Spełnienie świadczenia w kwocie nominalnej nie musi być równoznaczne

ze skutkiem zwolnienia dłużnika ze zobowiązania (wygaśnięciem zobowiązania) – żeby do tego doszło wierzyciel musi bowiem uznać, że spełnienie świadczenia zaspokaja jego uzasadniony interes.

Przyjęcie świadczenia w kwocie nominalnej bez zastrzeżenia, że wierzyciel żąda jego waloryzacji lub że przyjmuje kwotę nominalną jako świadczenie częściowe rodzi domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.), że wierzyciel w sposób dorozumiany składa oświadczenie woli o przyjęciu kwoty nominalnej na zaspokojenie wierzytelności (art. 60 k.c.).

W przypadku powodów dodatkowo wzmacnia je fakt, że wystąpili oni

o zapłatę zwaloryzowanej kaucji dopiero po upływie ok. 1,5 roku od daty ustanowienia i przeniesienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu.

Jeśli wierzyciel twierdzi - tak jak powodowie w niniejszej sprawie – że przyjęcie przezeń świadczenia zaoferowanego przez dłużnika w kwocie nominalnej nie stanowi wykonania zobowiązania – powinien okoliczność tę udowodnić.

Na tę okoliczność powodowie nie zaoferowali jednak Sądowi żadnych dowodów, w konsekwencji czego w materiale sprawy brak jest jakichkolwiek informacji podważających powyższe domniemanie.

Dlatego uznać należy, że zaliczenie przez pozwaną kaucji w kwocie 52,28 zł na poczet wkładu mieszkaniowego w ocenie powodów zaspokajało ich interes wynikający z obowiązku zwrotu im przez pozwaną kaucji mieszkaniowej wpłaconej przy zawarciu umowy najmu przedmiotowego lokalu i tym samym z chwilą zawarcia przez strony umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu wygasło przynależne im wobec pozwanej roszczenie o jej zwrot.

W świetle regulacji art. 358¹ § 1 k.c. czyni to powództwo bezzasadnym,

co znalazło prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku i apelacja powodów jest bezzasadna.

Reasumując, zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację powodów jako nieuzasadnioną oddalono, orzekając jak w sentencji na mocy regulacji art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt 1 i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348, z późniejszymi zmianami) biorąc pod uwagę, iż powodowie ulegli w całości w postępowaniu odwoławczym i powinni zwrócić pozwanej poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika.

SSO Leszek Dąbek