Sygn. akt III Ca 1211/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. i U. K.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 28 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 638/14

1) ***zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 w ten sposób, że:***

a) ***zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 117,14 (sto siedemnaście 14/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2015 roku;***

b) ***oddala powództwo w pozostałej części;***

c) ***nie obciąża powodów kosztami procesu;***

2) ***oddala apelację w pozostałej części;***

3) ***nie obciąża powodów kosztami postępowania odwoławczego.***

SSO Tomasz Tatarczyk

Sygn. akt III Ca 1211/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 28 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.490 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, umorzył postępowanie w zakresie, w jakim powodowie ograniczyli żądanie pozwu, oddalił powództwo w pozostałej części, zniósł koszty procesu, wyrokowi w części uwzględniającej powództwo co do kwoty 117,14 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

W apelacji pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego – art. 48 ust. 5 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną wykładnię skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, że kaucja mieszkaniowa zwracana byłemu najemcy podlega waloryzacji na podstawie przepisu art. 358^1 § 3 k.c., art. 358^1 § 3

k.c. przez zastosowanie pomimo braku ku temu podstaw, art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 358^1 § 3 k.c. poprzez przyjęcie, iż w razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 358^1 § 3 k.c. ma zastosowanie do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust. 5 ustawy, naruszenie prawa procesowego – art. 228 w związku z art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego skutkujące nieuwzględnieniem sytuacji społeczno ekonomicznej w dacie przekazania przez powoda kaucji z warunkami społeczno ekonomicznymi istniejącymi w chwili orzekania i przyjęciem na tej podstawie w oparciu o art. 358^1 § 3 k.c. sądowej waloryzacji kaucji w oparciu o nieuzasadniony miernik przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego, art. 227 k.p.c. przez niewykazanie przesłanek zastosowania instytucji sądowej waloryzacji a także przyjęcie miernika waloryzacji, który prowadzi do sprzecznych z zasadami współżycia społecznego rezultatów, w szczególności do obciążenia tylko jednej strony skutkami zmiany siły nabywczej pieniądza. W oparciu o te zarzuty skarżąca domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenia od powodów kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest częściowo zasadna.

Spawa podlegała rozpoznaniu w trybie uproszczonym.

Sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, dlatego zgodnie z artykułem 505^{13} § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku zawierać będzie jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przypisów prawa.

Podstawę żądania pozwu stanowił art. 358^1 § 3 k.c. dopuszczający waloryzację świadczeń pieniężnych na drodze sądowej w razie istotniej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania.

Przepis ten nie miał w sprawie zastosowania z uwagi na szczególną regulację zawartą w art. 48 ust. 5 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Kaucję mieszkaniową powód wpłacił w dniu 3 maja 1988 r. w związku z zawartą tego dnia umową najmu mieszkania zakładowego należącego do przedsiębiorstwa państwowego KWK (...). Nieruchomość z lokalem mieszkalnym powoda została przekazana pozwanej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku na rzecz pozwanej spółdzielni mieszkaniowej nastąpiło nieodpłatnie. W myśl art. 9 ust. 1 w związku
z art. 7 ust. 3 ustawy, kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca spółdzielni najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu. Powód wraz z małżonką nabył w dniu 14 lipca 2009 r. własność lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu i w częściach wspólnych budynku na podstawie artykułu 48 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten w brzmieniu wówczas obowiązującym nakładał na spółdzielnie obowiązek zawarcia z najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, na pisemne żądanie najemcy, umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu i wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania, wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
W takim przypadku artykuł 48 ustawy w ustępie 4 przewidywał zaliczenie kaucji mieszkaniowej, o której mowa w artykule 7 ust. 3 w związku z artykułem 9 ust. 1 ustawy z 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania

zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe na poczet wkładu budowlanego, a w razie nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię mieszkania zakładowego na poczet pokrycia kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, o których mowa była w ustępie 3 art. 48. W ustępie 5 w zdaniu 1 art. 48 ustawy stanowił, że wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. Pozwana nabyła budynek z lokalem powoda nieodpłatnie, w rezultacie powodów nie obciążał obowiązek wpłaty wkładu budowlanego a kaucja według regulacji zawartej w zdaniu 2 ustępu 5 art. 48 ustawy podlegała zwrotowi w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe. W takiej wysokości zwrot kaucji pozwana zaproponowała powodom i uznała powództwo w części obejmującej żądanie zapłaty 117,14 zł. Jest to kwota, którą, jak wynika z wykazu dokonanych wpłat, przekazał zbywca pozwanej w maju 1999 r. Nie podlega kaucja uiszczona przez powoda waloryzacji w oparciu o art. 358^1 § 3 k.c., gdyż zastosowanie tego przepisu wyłącza art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wykładnia językowa tego przepisu uzasadnia stwierdzenie, że kaucję nie podlegającą zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest zwrócić w wysokości środków przekazanych jej przez przedsiębiorstwo państwowe. Do takiego samego wniosku prowadzić musiałaby wykładnia celowościowa art. 48 ust. 5 ustawy z 15 grudnia 2000 r. uwzględniająca ekwiwalentność świadczeń i rozmiar korzyści stron wynikających z przeniesienia własności. Celem tej regulacji było zmniejszenie ciężaru finansowego obciążającego nabywającego własność lokalu najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed odpłatnym nabyciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Wobec odpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku warunkiem uzyskania przez najemcę własności lokalu było dokonanie wpłaty wkładu budowlanego. Zmniejszeniu ciężaru spełnienia tego warunku służyło zwaloryzowanie wysokości zaliczanej na poczet wkładu budowlanego kaucji mieszkaniowej.

Nieodpłatne nabycie przez spółdzielnię budynku obligowało ją do zawarcia z najemcą, na jego żądanie, umowy przeniesienia własności lokalu pod tytułem darmym a w takim wypadku ustawa w zdaniu 2 ust. 5 art. 48 nakazywała zwrot kaucji w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

Powodowie nie mieli rzecz jasna wpływu na realizację obowiązku przekazania kaucji określonego w art. 9 ust. 1 w związku z art. 7 ust. 3 ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe i na to, w jakiej wysokości kaucję wypłacił przekazujący spółdzielni mieszkaniowej. Z drugiej jednak strony art. 7 ust. 3 powołanej ustawy nawiązywał do postanowień art. 62 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, nakazującego zwrot z oprocentowaniem kaucji mieszkaniowej pomniejszonej o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu w terminie miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Przepis art. 62 powołanej ustawy interpretowany był, jako wyłączający waloryzację na podstawie art. 358^1 § 3 k.c. Niekonstytucyjność tego przepisu stwierdzona została w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 3 października 2000 r., zatem po nabyciu przez pozwaną własności budynku z lokalem powoda.

Przejęcie przez pozwaną kaucji w kwocie 117,14 zł nastąpiło zatem w warunkach, gdy w porządku prawnym pozostawał art. 62 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych a judykatura uznawała, że przepis ten reguluje w sposób samodzielny zasady zwrotu kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez najemcę przed dniem wejścia w życie ustawy z 2 lipca 1994 r. i wyłącza w tym zakresie stosowanie art. 358^1 § 3 k.c. Żądanie waloryzacji kaucji powodowie zgłosili po upływie blisko pięciu lat od daty nabycia własności lokalu i lat piętnastu od wypłacenia przez przekazującego kaucji pozwanej. Pozwana przeniosła na powodów nieodpłatnie prawo własności lokalu o znacznej wartości. Żądanie zwaloryzowania przez nią własnym kosztem kaucji uznać należałoby w tych okolicznościach za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyby zastosowania w sprawie art. 358^1 §3 k.c. nie wyłączał art. 48 ust. 5 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z przytoczonych względów zaskarżony wyrok podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. przez : 1) zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kaucji w wysokości środków przekazanych pozwanej przez zbywcę nieruchomości, tj. w kwocie 117,14 zł i odsetek od tej kwoty, które zgodnie z żądaniem pozwu zasądzono w oparciu o art. 481 § 1 i 2 od daty prawomocności wyroku, 2) oddalenie powództwa w pozostałej części.

Ponieważ apelacja zawierała wniosek o oddalenie powództwa w całości, pomimo uznania w odpowiedzi na pozew żądania w zakresie kwoty 117,14 zł, podlegała oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c. w części, w jakiej powództwo uwzględniono.

Ponieważ pozwana uległa tylko w nieznacznej części żądania, powodów stosownie do art. 100 k.p.c. powinien obciążać obowiązek zwrotu wszystkich kosztów. Nie obciążając ich kosztami Sąd odwoławczy działał w oparciu o art. 102 k.p.c z uwagi na charakter sprawy i problematyczne zagadnienie natury prawnej, od rozstrzygnięcia którego zależał jej wynik.

SSO T. Tatarczyk