

Sygn. akt III Ca 164/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 12 maja 2016 r. w Gliwicach

sprawy z powództwa M. K. i S. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 28 października 2015 r., sygn. akt I C 1637/15

**oddala apelację.**

SSO Magdalena Hupa-Dębska

## UZASADNIENIE

M. i S. K. domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)” w R. kwoty 4.288,64 zł z ustawowymi odsetkami od daty prawomocności wyroku oraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądania wskazali, że dochodzona pozwem kwota stanowi zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową uiszczoną i odpracowaną na rzecz wynajmującego w łącznej kwocie 14.795 zł, która mimo ustania stosunku najmu nie została dotychczas zwrócona.

Pozwana ostatecznie uznała żądanie pozwu do kwoty 973 zł, stanowiącej połowę kwoty 1.945,99 zł, odzwierciedlającej zwaloryzowaną kaucję rzeczywiście wpłaconą w kwocie 6.740 zł. Wniosła o oddalenie powództwa w pozostałej części oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wskazała, że powodowie nie wykazali wysokości rzeczywiście wpłaconej kaucji oraz nie udowodnili faktu świadczenia pracy na poczet pokrycia pozostałej kwoty kaucji. Ponadto podniosła, że powodowie pominęli kwestie równomiernego obciążenia stron stosunku cywilnoprawnego skutkami przemian gospodarczych i ustrojowych, a w jej ocenie konieczne jest uwzględnienie interesów obu stron i równe rozłożenie ryzyka.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.288,64 zł z ustawowymi odsetkami od dnia prawomocności wyroku oraz kwotę 734 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrokowi co do kwoty 973 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że powodowie byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). W związku z zawarciem umowy najmu z KWK (...) w R. powodowie obowiązani zostali do uiszczenia kwoty 14.795 zł tytułem kaucji mieszkaniowej. W dniu 16 lipca 1976 r. powód S. K. zawarł z KWK (...) w R. umowę, mocą której powód zobowiązał się świadczyć pracę przy budowie bloku przy ulicy (...) (obecnie Sasanek 3), z zaliczeniem

przysługującego w zamian wynagrodzenia (w kwocie 9 zł za godzinę) na poczet potrzebnego wkładu mieszkaniowego. Powód przepracował na budowie 895 godzin i w związku z tym na poczet kaucji mieszkaniowej wynajmujący zaliczył kwotę 8.055 zł. W dniu 19 października 1976 r. powodowie uiścili na rzecz wynajmującego gotówką kwotę 6.740 zł na poczet kaucji mieszkaniowej. Łącznie powodowie uiścili na rzecz KWK (...) w R. kaucję mieszkaniową w kwocie 14.795 zł.

Następnie ustalił Sąd, że mocą umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynku z dnia 21 maja 1998 r., (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. przejęła substancję mieszkaniową dawnej kopalni, w tym budynek, w którym powodowie wynajmowali lokal mieszkalny. Z kolei umową z dnia 13 lipca 2009 r. ustanowiono odrębną własność zajmowanego przez powodów lokalu, który został nabyty przez powodów wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawic wieczystego użytkowania gruntu.

Powyższe Sąd ustalił w oparciu o wskazane dowody, przy czym podkreślił, że uiszczenie kaucji w ustalonej wysokości wynika z dowodu wpłaty części kaucji oraz z treści umowy z dnia 16 lipca 1976 r.

W opisanym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż kaucja mieszkaniowa wpłacona poprzedniemu właścicielowi nieruchomości powinna podlegać waloryzacji w całości. Za Sądem Najwyższym przyjął, że z art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika swoiste zamrożenie kaucji w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni mieszkaniowej, zatem zasadna jest waloryzacja kaucji mieszkaniowej na dzień przejścia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową. Kaucja ma być wydana przez spółdzielnię byłemu najemcy po zakończeniu stosunku najmu w wysokości zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku według reguł waloryzacji właściwych ze względu na to, kiedy została wpłacona, a faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej. W sytuacji, gdy kaucja została uiszczona pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974 r., do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku kaucji zastosowanie znajdzie art. 358<sup>1</sup> §3 k.c. Stwierdził, że od chwili uiszczenia kaucji w 1976 r. do zaktualizowania się obowiązku jej zwrotu niewątpliwie doszło do znacznego spadku siły nabywczej pieniądza, wzrostu cen i usług, dewaluacji złotego, co przesądza o dopuszczalności dokonania waloryzacji w oparciu o wskazaną regulację. Przyjął, że doszło do potrącenia wierzitelności należnej powodowi od wynajmującego z tytułu wynagrodzenia za pracę świadczoną przy wznoszeniu budynku, z wierzitelnością przysługującą poprzednikowi prawnemu pozwanej od powoda z tytułu kaucji mieszkaniowej.

Waloryzacji dokonał Sąd przy przyjęciu kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w dacie wpłaty kaucji (1976 r.) i w dacie przekazania budynku przez KWK (...) w R. pozwanej (1998 r.). Wskazując, iż wpłacona w 1976 r., kaucja stanowiła 3,46 ówczesnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, Sąd określił w pełni zwaloryzowaną kwotę kaucji na 4.288,64 zł, skoro w 1998 r. wynagrodzenie to wynosiło 1.239,49 zł. Jednocześnie wskazał, że kaucja była świadczeniem, któremu nie odpowiadał żaden ekwiwalent ze strony wynajmującego, a jej uiszczenie znacznie obciążało budżet powodów. Nadto uznał, że zapis art. 48 ust. 5 zdanie 2 ustawy prawo spółdzielcze w dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji. O odsetkach orzekł Sąd mając na uwadze, iż wydany wyrok ma charakter prawnokształtujący i wywołuje określone skutki dopiero od daty swej prawomocności. Rozstrzygnięcie o kosztach podjął na podstawie art. 98 k.p.c., a o rygorze natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c.

Wyrok w części zasądzającej ponad kwotę 973 zł oraz rozstrzygnięcia o kosztach i rygorze natychmiastowej wykonalności zaskarżyła pozwana, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa w zaskarżonej części i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z obowiązkiem orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to: art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. oraz art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie interesów stron, w szczególności interesu pozwanej, wyrażającego się w dyrektywie równomiernego obciążenia stron stosunku cywilnoprawnego skutkami przemian gospodarczych i ustrojowych; art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że strona powodowa wykazała fakt znacznego obciążenia budżetu domowego wpłatą kaucji w 1976 r. oraz że wykazała fakt zaliczenia pracy

wykonywanej przez powodów na poczet kaucji, w szczególności wskutek potrącenia wierzytelności, podczas gdy brak na tą okoliczność jakiegokolwiek dowodu. Podniosła też zarzut naruszenia przepisów postępowania: art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy. Wskazywała na trudną kondycję górnictwa i utworzenie spółdzielni mieszkaniowych w celu poprawy sytuacji finansowej i gospodarczej spółek węglowych, co też było przyczyną tego, że spółdzielnia nie występowała do przekazującego budynku o zwrot kaucji w sytuacji, gdy nie dochodziło do nawiązania stosunku członkostwa w spółdzielni. Sugerowała, że gdyby spółdzielnia wystąpiła do spółki węglowej z roszczeniem o wypłatę zwaloryzowanej kaucji, na ocenę jego zasadności mogłaby mieć wpływ tragiczna sytuacja finansowa spółki i wątpliwym jest, aby spółdzielnia uzyskała kaucje w pełni zwaloryzowane. Podniosła, że obciążenie jej kosztami procesu jest krzywdzące, skoro powodowie nie dążyli do ugodowego zakończenia sporu i nie przedstawili przed procesem stosownych dokumentów, ani też nie wezwali pozwanej do zapłaty.

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

Apelacja jest nieuzasadniona.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, toteż Sąd Okręgowy je podziela i przyjmuje za własne. Zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych oraz naruszenie art. 233 kpc, apelująca nie zdołała przedstawić argumentów, które pozwoliłyby uznać ten zarzut za uzasadniony. Podkreślenia wymaga, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, ewentualnie wymogom prawa procesowego regulującym postępowanie dowodowe. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ta, której sąd dokonał.

Podnosząc zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., nie wskazała w istocie pozwana, na czym polegać miało uchybienie Sądu Rejonowego i jaki stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy został pominięty. Przedstawiła jedynie własną, nic mającą wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy hipotezę w zakresie stosunków warunkujących możliwość faktycznego uzyskania przez pozwaną zwaloryzowanych kaucji od podmiotu przekazującego jej budynek, co miało tłumaczyć brak wystąpienia przez nią z takim roszczeniem.

Pozwana nie przeprowadziła wywodu podważającego logikę oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd Rejonowy. Tym samym ustalenia Sądu pierwszej instancji trzeba uznać za poczynione prawidłowo, toteż Sąd Odwoławczy przyjął je za własne.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 6 k.c. należy wskazać, że został on przez pozwaną błędnie sformułowany. Prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wykazania, że w toku postępowania ciężar dowodzenia został przerzucony na stronę, która z danych faktów skutków prawnych nie wywodzi, co nie zachodzi w niniejszej sprawie. Sposób sformułowania zarzutu przez apelującą wskazuje, że dopatruje się naruszenia art. 232 k.p.c. nakładającego na strony obowiązek przedstawiania dowodów na poparcie faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się uchybienia wskazanym przepisom w toku niniejszego postępowania. Powodowie przedłożyli oryginał umowy o pracę na budowie z dnia 16.07.1976 r. (k. 50), mocą której powód zobowiązał się świadczyć pracę przy budowie bloku przy ulicy (...) (obecnie (...)), przy odpracowaniu potrzebnego wkładu mieszkaniowego przez budującego, który to wkład wynosi dla mieszkania typu M-5 kwotę 14.795zł. Nadto przedłożyli (k. 52) oryginał pisma z dnia 14 października 1976 r. wzywającego do uiszczenia kaucji i należności za urządzenia łazienkowe w łącznej kwocie 11.696 zł, z którego jednoznacznie wynika, że wierzytelność powoda z tytułu wynagrodzenia za świadczoną na rzecz Kopalni (...) pracy w wysokości 8.055 zł została zarachowana na poczet kaucji i do zapłaty z tytułu kaucji pozostało 6.740 zł. W zestawieniu z dokumentem dowodu wpłaty (k. 52) przez powoda na rzecz Kopalni sumy 1.696 zł w dniu 19 października 1976 r. brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania prawidłowego ustalenia Sądu pierwszej instancji o uiszczeniu przez powodów w 1976 r. kaucji mieszkaniowej w kwocie 14.795 zł.

Wbrew zarzutom pozwanej potrącenie było dopuszczalne w czasie, gdy powodowie zostali wezwani do zapłaty kaucji pomniejszonej o przysługującą im należność z tytułu świadczonej pracy. Oświadczenie Kopalni zawarte w wezwaniu

do zapłaty zmierzało wprost do potrącenia wzajemnych wierzytelności. Zgodnie z art. 498 k.c. w brzmieniu na dzień wystawienia wezwania, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem, przed państwową komisją arbitrażową lub przed innym organem państwowym. W niniejszej sprawie zostało wykazane, że potrącenie było możliwe, albowiem zarówno powodowie jak i poprzednik pozwanej byli wobec siebie nawzajem wierzycielami i dłużnikami. Powodowie byli obowiązani do zapłaty kaucji, a Kopalnia (...) była winna powodowi zapłatę wynagrodzenia za świadczone na jej rzecz czynności, zatem obie wierzytelności miały charakter wierzytelności pieniężnych. Z kolei roszczenie o zapłatę kaucji stało się wymagalne wraz doręczeniem wezwania, natomiast wymagalność roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za świadczone przez powoda czynności przy budowie potwierdziła obowiązana z tego stosunku w samym wezwaniu, uwzględniając jego wartość przez pomniejszenie żądanej kwoty kaucji. Skoro obie wierzytelności pieniężne były wymagalne, potrącenie stało się możliwe, a przystąpienie stron do umowy z 16 lipca 1976 r. oraz akceptacja i realizacja warunków wezwania z 14 października 1976 r. wystarczająco przekonująco o skutecznym w świetle art. 499 k.c. w związku z art. 60 k.c. złożeniu oświadczeń o ich potrąceniu.

Apelująca co do zasady nie kwestionowała dopuszczalności waloryzacji kaucji mieszkaniowej, a próbując wykładnię przyjętą przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o uchwałę Sadu Najwyższego z dnia 26 listopada 2014 r., zapadłą w sprawie III CZ.P 83/14, a dotyczącą waloryzacji kaucji według kwoty przeciętnego wynagrodzenia przy przyjęciu, że kaucje mieszkaniowe podlegają waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. do chwili nieodpłatnego przejścia budynków przez spółdzielnie mieszkaniowe. Podniosła jednak, że waloryzacja winna odzwierciedlać interesy obu stron i wskazała na nieuwzględnienie w zaskarżonym wyroku jej interesów oraz naruszenie zasad współżycia społecznego.

Z powyższymi zarzutami nie można się zgodzić. Podstawową przesłanką zastosowania art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. jest istotna zmiana siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że od chwili uiszczenia kaucji w 1976 r. doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, która spowodowała, że nominalna kwota kaucji stanowi wartość nikłą. Niewątpliwie za kwotę uiszczoną przez powodów w 1976 r. można było wówczas nabyć znacznie więcej dóbr, niż za nominalną wartość kaucji w dniu dzisiejszym, czy też w 1998 r. Okoliczność ta nie jest kwestionowana i również jako powszechnie znana nie wymaga dowodu. W konsekwencji powstał stan uzasadniający waloryzację świadczenia należnego powodom. Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. nie przewiduje jednego i wystarczającego miernika waloryzacyjnego, toteż, należy mieć na uwadze w szczególności interesy stron i zasady współżycia społecznego. Wbrew zarzutom apelacji, nie doszło w niniejszej sprawie do pokrzywdzenia pozwanej. Pozwana mogła z chwilą nieodpłatnego przejścia własności nieruchomości, w której znajduje się lokal należący obecnie do powodów, żądać od poprzedniego właściciela przekazania jej uiszczonych kaucji. Wskazywane przez pozwaną intencje, jakimi się kierowała rezygnując z realizacji uprawnień przysługujących jej na podstawie art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zmianami) do uzyskania od przekazującego budynek wpłaconych przez najemców kaucji mieszkaniowych, jako leżące poza sferą relacji między stronami niniejszego postępowania, nie mogą mieć wpływu na ocenę zasad mści roszczenia powodów, bądź jego rozmiaru. Powodowie nie mogą bowiem ponosić negatywnych, ó skutków rezygnacji przez powódkę z dochodzenia należnego jej prawa. Właśnie sugerowane przez pozwaną przerzucenie na powodów skutków jej bierności mogłoby godzić w zasady współżycia społecznego.

Zali i wobec zaistnienia podstaw do dokonania waloryzacji i podstawy prawnej do jej dokonania, id Rejonowy dokonał prawidłowego porównania wysokości przeciętnego wynagrodzenia w 1976 r. i wysokości kaucji wpłaconej przez powodów ustalając, że w dacie wpłaty kaucji stanowiła ona 346% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Trafnie przyjął Sąd, iż są to wskaźniki miarodajne dla dokonania waloryzacji albowiem choć odwołują się do innych elementów siadowych, należycie odzwierciedlają wymagane w danych czasach standardy i wartości p / .walające na poczynienie stosownych porównań, z uwzględnieniem specyfiki i odmienności w czasie stosunków społeczno gospodarczych i stopy życiowej. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania, budynek w którym znajduje się mieszkanie powodów

został przekazali} ozwanej w 1998 r., gdy przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.239,49 zł. Zatem 346 lego wynagrodzenia wynosiło 1.288,64 zł.

W ocenie Sądu drugiej instancji powodowie mają prawo do zwrotu 100% tak wyliczonej zwaloryzowanej kaucji. Istotne znaczenie ma tu okoliczność, że świadczenie najemców z tytułu kaucji nie stanowiło odpowiednika świadczenia wzajemnego obciążającego wynajmującego, lecz w rzeczy w: ości kaucja służyć miała zabezpieczeniu pokrycia należności wynajmującego z tytułu najmu lok; i. Inaczej mówiąc, najemca nie nie uzyskiwał w zamian za wpłaconą kaucję. Ta okoliczność, przemawia zaś za dopuszczeniem możliwości pełnej waloryzacji świadczenia z tytułu zwrotu kaucji i po zakończeniu najmu i przyjęciem, że waloryzacja taka należycie uwzględni interes stron. Tym samym, przy uwzględnieniu brzmienia art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. brak jest podstaw, by ograniczać waloryzację świadczenia na korzyść pozwanej. W tym kontekście zasadny zarzut pozwanej, i nie została wykazana stwierdzona przez Sąd pierwszej instancji okoliczność

Znacznego ciężenia budżetu powodów w 1976r. wpłatą kaucji mieszkaniowej, nie mógł

doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego orzeczenia, skoro okoliczność ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Uwzględnienie zmian prawa i brzmienie art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze w dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji. Wskazane okoliczności w szczególności zaniedbanie pozwanej w uzyskaniu od poprzednika prawnego pełnej zwaloryzowanej kaucji na dzień przekazania nieruchomości na rzecz pozwanej, nie może spowodować negatywnej oceny znajdującego uparcie w prawie roszczenia powoda.

Mając na u adze przedstawione argumenty zasądzona od pozwanej na rzecz powodów kaucja jest właściwa, jej wysokość i sposób waloryzacji nie godzą w zasady współzycia społecznego i uwzględniają interesy stron postępowania.

Sąd pierwszej instancji podjął też prawidłowe rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, stosując art. 98 k.p.c. i zasądzając od pozwanej na rzecz powodów te koszty w kwocie 734 zł,

zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powodowie wygrali bowiem proces

w całości, a pozwana pierwotnie wносиła o oddalenie powództwa, dopiero w toku procesu częściowo uznając. Zatem w realiach niniejszej sprawy brak dążenia do przedprprocesowego zakończeń sporu i wezwania do zapłaty nie pozwala na stwierdzenie, że wystąpienie z powództwem było niecelowe.

Pozwana zaskarżając orzeczenie o nadaniu wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności do kwocie 973 zł nie wskazała naruszeń, mogących je podważyć. Wobec uznania przez pozwaną roszczenia do tej kwoty, rozstrzygnięcie to znajduje oparcie w treści prawidłowo zastosowanego przez Sąd Rejonowy art. 333§ 1 pkt 2 k.p.c.

***Po dając zatem motywy, leżące u odstaw zaskarżonego orzeczenia, na podstawie art. 385 k. c. oddalono bezzasadną apelację pozwanej. Wraz z apelacją oddalono zawarty w niej wniosek o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, niezasadny w świetle art.***

***98 k.p.c. Natomiast powodowie reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika wniosku***

***o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowaniu odwoławczego nie złożyli, toteż wobec treści***

***art. 109 k.p.c. nie rozstrzygano w tym przedmiocie.***