

Sygn. akt III Ca 959/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa K. R. i E. R.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt I C 2933/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.240 (dwa tysiące dwieście czterdzieści) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 17 kwietnia 2015 roku;**

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

c) **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 298,66 (dwieście dziewięćdziesiąt osiem 66/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

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

**3. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 357 (trzysta pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Gabriela Sobczyk

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 marca 2014r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz powodów E. R. i K. R. solidarnie kwotę 6599,75zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1485 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że powodowie wnieśli pozew, w którym domagali się zasądzenia od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. kwoty 6599,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenia zwrot kosztów procesu. Na uzasadnienie swojego stanowiska podali, iż w dniu 27 lutego 1991r. powód zawarł z KWK

(...) w R. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w R.. W związku z zawarciem umowy najmu powodowie uiścili kaucję mieszkaniową w kwocie 3 199 000 zł. Kwota ta stanowiła w przybliżeniu równowartość 180,73 % ówczesnego przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

W dniu 1 marca 1993 r. KWK (...) w R. została przekształcona w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa – (...) S.A. w R.. W dniu 14 maja 1998 r. (...) S.A. w R. przekazała pozwanej nieodpłatnie opisany powyżej budynek, w związku z czym pozwana wstąpiła w prawa wynajmującego po kopalni. W dniu 26 stycznia 2005 r. powodowie zawarli z pozwaną umowę najmu, która zmieniła umowę z dnia 27 lutego 1991 r. W dniu 11 lutego 2008 r. powodowie nabyli własność opisanego lokalu mieszkalnego na podstawie umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozwana zobowiązana była zwrócić kaucję do dnia 11 marca 2008 r. powodowie wskazali, że od chwili wpłacenia przez nich kaucji doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Adekwatnym miernikiem waloryzacji jest stosunek, w jakim pozostaje wartość kaucji do wysokości przeciętnego wynagrodzenia w dniu jej wpłacenia, w odniesieniu do wysokości ostatniego ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia w chwili obecnej. W tych okolicznościach powodowie domagali się zapłaty kwoty 6 599,75 zł stanowiącej w przybliżeniu równowartość 180,73 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w trzecim kwartale 2013 roku opiewającego na kwotę 3 651,72 zł. Strona powodowa wezwała pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej kaucji, lecz ta odmówiła zwrotu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podała, iż w jej ocenie roszczenie pozwu narusza art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Skoro w tym przepisie, który stanowi *lex specialis* w stosunku do regulacji Kodeksu cywilnego, w zdaniu pierwszym określa się przypadki, gdy należy dokonać waloryzacji kaucji, a żaden z przypadków tam opisanych nie zachodzi to oczywiście jest, że należy zastosować zdanie drugie tego przepisu, a skoro tak, to nie można zastosować waloryzacji. Zaliczenie kaucji na poczet nakładów powinno nastąpić w wysokości, jaką otrzymałaby pozwana hipotetycznie od poprzedniego właściciela budynku. Z całą pewnością pozwana nie otrzymałaby kaucji zwaloryzowanej zgodnie z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., lecz w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów, a zatem potencjalnie zaliczona na nakłady konieczne kaucja zawsze byłaby niższa od kaucji zwaloryzowanej na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Pozwana wywodziła, że skoro strona powodowa uzyskała prawo odrębnej własności na bardzo korzystnych warunkach, to ustawodawca uznał, iż w takim wypadku najemca nie może domagać się jeszcze dodatkowo wypłaty kaucji w wysokości zwaloryzowanej, ponieważ prowadziłoby to do jego nadmiernego wzbogacenia kosztem spółdzielni. Podniosła, że zasądzenie od pozwanej zwaloryzowanej kaucji z uwagi na brak ekwiwalentu w zamian za przekształcenie mieszkania byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i naruszałoby słuszny interes pozwanej. Na pozwaną zostałby przerzucony ciężar związany z transformacją gospodarczą, ponieważ pozwana nabyła budynek już po okresie zmian gospodarczo-politycznych i nie miała możliwości w żaden sposób wykorzystać ekonomicznie kaucji wpłaconej przez powodów, gdyż nie otrzymała tejże kaucji w jakiegokolwiek postaci, a zatem w majątku pozwanej nigdy nie doszło do przysporzenia z tytułu wpłaconej kaucji. Ponadto pozwana zostałaby dwukrotnie poszkodowana, gdyż nie dość, że została zmuszona do przekształcenia tytułu prawnego bez ekwiwalentu, to dodatkowo musiałby dopłacić do zwrotu kaucji, którą nie dysponowała. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, iż uwzględniając konieczność równomiernego rozkładania ryzyka zmiany w sile nabywczej pieniądza między obie strony stosunku obligacyjnego zasadne jest ograniczenie wysokości żądania do połowy kwoty zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

Sąd Rejonowy ustalił, że 27 lutego 1991 r. pomiędzy E. R. a Kopalnią (...) w R. została zawarta umowa najmu mieszkania zakładowego nr (...) w budynku nr 9a przy ulicy (...) w R. obejmującego 3 izby o powierzchni użytkowej 48,47 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas trwania pracy w KWK (...) w R. – na czas nieokreślony. W umowie wynajmujący stwierdził, iż najemca uiścił kaucję mieszkaniową w kwocie 3 199 000 zł.

Jak wynika z zestawienia Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 1991 roku wynosiło 1 770 000 zł. Kopalnia (...) w R. została przekształcona w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa, działającą pod firmą (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w R. na podstawie aktu notarialnego z dnia 1 marca 1993 r. Na podstawie umowy przekazania prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków

zawartej dnia 14 maja 1998 r. przed notariuszem E. M. w Kancelarii Notarialnej w R. pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w R. a (...) S.A. w R. pozwanej zostało przekazane nieodpłatnie prawo użytkowania wieczystego działek o łącznym obszarze 4.16,41 ha do dnia 5 grudnia 2089 r. oraz stanowiące odrębne nieruchomości, położone na tych działkach budynki mieszkalne, w tym m.in. budynek mieszkalny przy ulicy (...) w R.. Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że 26 stycznia 2005 r. pomiędzy E. i K. R. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w R. została zawarta na czas nieokreślony umowa najmu lokalu mieszkalnego (...) w budynku nr 9a przy ulicy (...) w R.. Umowa ta weszła w życie z dniem 1 lutego 2005 r., zaś na podstawie umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu zawartej dnia 11 lutego 2008 r. przed notariuszem E. M. w Kancelarii Notarialnej w R. pomiędzy E. i K. R. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w R. ustanowiona została odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na drugim piętrze budynku w R. przy ulicy (...), nr 9a, z wejściem z klatki schodowej od nr 9a o powierzchni użytkowej 47,58 m<sup>2</sup>, postanawiając, że z własnością tego lokalu jest związany udział we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w tym budynku wynoszący (...) części oraz prawo użytkowania wieczystego takiego samego udziału w działce numer (...) obszaru 1555 m<sup>2</sup>. W umowie pozwana przeniosła na rzecz powodów stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń oraz prawem użytkowania takiego samego udziału w działce numer (...) obszaru 1555 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 23 kwietnia 2012 r. powód zwrócił się do pozwanej z wnioskiem o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej za przedmiotowy lokal mieszkalny.

W opisanym stanie faktycznym Sąd Rejonowy powołał się na art. 48 ust. 1 i 4-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazał że kaucje mieszkaniowe, o których mowa w 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. z 1994 r., Nr 119, poz. 567 ze zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego. 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.

Wskazał na treść art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, który stanowi, iż kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca gminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu. Z mocy art. 9 ust. 1 tej ustawy przepis art. 7 ust. 3 ma zastosowanie odpowiednio w przypadku nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Odnosząc treść tych przepisów do niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że z postępowania dowodowego w sprawie wynika, iż powód zawarł w 1991 r. umowę najmu lokalu z poprzednikiem prawnym pozwanej, tj. z KWK (...) w R., która następnie weszła w skład (...) S.A. w R.. Pozwana na mocy umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków, zawartej w dniu 29 grudnia 1998r. z (...) S.A. w R. stała się właścicielem m.in. budynku, w którym powód najmował lokal. Z par. 3 umowy wynika, iż pozwana nabyła powyższe prawa nieodpłatnie. Wobec powyższego, na podstawie art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawierając z powodami umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności miała prawo żądać od powodki wyłącznie spłaty zadłużenia z tytułu najmu. Zapłaty wkładu budowlanego pozwana mogłaby żądać wyłącznie w przypadku odpłatnego nabycia własności budynku i wtedy również przysługiwałoby jej prawo do zaliczenia na poczet wkładu budowlanego kaucji mieszkaniowej w wysokości zwaloryzowanej proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach ustawa przewiduje zwrot kaucji w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną. W ocenie Sądu Rejonowego nie wyłącza to zastosowania przepisów ogólnych co do waloryzacji świadczeń pieniężnych, tj. art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., skoro zostały spełnione przesłanki tam przewidziane.

Art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe w związku z art. 9 ust. 1 tej ustawy nakłada na przekazującego budynek obowiązek

wpłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowych kaucji mieszkaniowych wniesionych przez najemców najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu. Przepis ten zakłada więc pewną możliwość waloryzacji takich kaucji, gdyż określa obowiązek zwrotu kaucji w takiej wysokości, „w jakiej należałoby ją zwrócić najemcom”. Skoro kaucja została wpłacona przez najemcę w 1991 r., a powinna być wypłacona spółdzielni przez przekazującego w 1998r., to w sytuacji gdy przez ten okres czasu nastąpił istotny spadek siły nabywczej pieniądza, przekazujący winien zwrócić spółdzielni kaucję w wysokości zwaloryzowanej. Fakt, iż pozwana nie żądała od przekazującego zwrotu kaucji mieszkaniowych w odpowiedniej wysokości i sama pozbawiła się możliwości korzystania z kwoty kaucji do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu z powodami nie może mieć wpływu na sytuację prawną powódki i nie pozbawia jej roszczenia o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Dlatego też w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy uznał, że wskazane przepisy nie wyłączają możliwości waloryzacji kaucji w oparciu o art. 358<sup>1</sup> §3 k.c. wskazał, że przepis ten reguluje materialnoprawne przesłanki waloryzacji sądowej. Ustawodawca jednakże nie zawarł wskazań konkretyzujących mierniki waloryzacji, pozostawiając je uznaniu sądu. Obowiązkiem Sądu jest uwzględnienie w takim przypadku dwóch kryteriów: zasad współżycia społecznego i interesów stron.

Sąd R. wskazał, że skoro kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1991 r. w okresie od jej wpłacenia do powstania obowiązku jej zwrotu niewątpliwie nastąpił znaczny spadek wartości siły nabywczej pieniądza, wzrost cen towarów i usług, a także dewaluacja złotego. Te okoliczności stanowią o dopuszczalności zastosowania waloryzacji sądowej. Dokonując waloryzacji Sąd Rejonowy oparł się o kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto - uznając, że to jest najbardziej miarodajne do określenia rzeczywistej wartości kaucji. Sąd miał przy tym na względzie, różnice jakie zaszły w strukturze składników wynagrodzenia w okresie od wpłaty kaucji do dnia orzekania.

Kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1991 r. W tym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1770 000 starych złotych (obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego). Strona powodowa uiszczyła kaucję mieszkaniową w kwocie 3 199 000 starych złotych, co stanowiło 1,93 miesięcznego wynagrodzenia. Przeciętne wynagrodzenie za IV kwartał 2013 r. wynosiło 3823,32 zł (Komunikat Prezesa GUS z dnia 13 listopada 2013 r.). Wynagrodzenie to pomnożono przez wskaźnik 1,93, co dało kwotę 7 379 zł.

Z uwagi na okoliczność, że pozwana przez pewien okres czasu mogła realnie zabezpieczyć swoje roszczenia względem powodów, natomiast strona powodowa uiszczając kwotę kaucji znacznie obciążyła swój budżet domowy, Sąd Rejonowy uznał, że pozwana powinna ponieść skutki inflacji w całości. W ocenie Sądu Rejonowego rozstrzygnięcie takie nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż istotą waloryzacji jest przywrócenie świadczeniom wynikającym z zobowiązań pieniężnych ich pierwotnej wartości.

Sąd Rejonowy wskazał, że z uwagi na to, iż wyrok wydany na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. ma charakter prawno-kształtujący, to odsetki od zwaloryzowanego świadczenia pieniężnego przysługują od daty wyroku uwzględniającego powództwo.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy oddalił w pozostałym zakresie powództwo co do zgłoszonego roszczenia odsetkowego. Podstawą orzeczenia o odsetkach jest art. 481 k.c. O kosztach orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążając w całości kosztami stronę pozwaną, albowiem strona pozwana uległa w nieznacznym stopniu tylko co do roszczenia odsetkowego.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniosła pozwana. Zarzuciła temu wyrokowi naruszenie art. 48 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne uznanie, że kaucja mieszkaniowa podlega w tym przypadku zwrotowi w formie zwaloryzowanej na podstawie art.358<sup>1</sup>§3 kc pomimo wyłączenia możliwości tego rodzaju waloryzacji w art. 48 ust.5 w/w ustawy.

Zarzuciła naruszenie art.358<sup>1</sup>§3 kc poprzez przyjęcie, że przepis ten znajdzie zastosowanie w niniejszej sprawie, gdy tymczasem możliwość jego zastosowania została wyłączona, a nawet gdyby przyjąć zasadność jego zastosowania w niniejszej sprawie, to przepis ten został naruszony przez brak rozważenia interesów ekonomicznych obu stron, bowiem

z art. 358<sup>1</sup>§4kc wynika, że pozwania nigdy nie otrzymałyby od poprzedniego wynajmującego kaucji zwaloryzowanej na takich zasadach, na jakich dokonał tego Sąd I instancji w odniesieniu do roszczenia powodów.

Zarzuciła naruszenie art.7 ust.3 oraz art. 9 ust.1 i 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe( Dz. U. nr 119 poz. 567 z późn. zm.) poprzez uznanie, że kaucje mieszkaniowe podlegają waloryzacji na podstawie art.358<sup>1</sup>§3 kc oraz niezastosowanie art. 5 kc przy ustalaniu, czy kaucja podlega waloryzacji.

Zarzuciła nadto błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powód wpłacił kaucję mieszkaniową na rzecz kopalni oraz naruszenie prawa procesowego, a to art. 233§1kpc poprzez przyjęcie, że umowa najmu stanowi dowód zapłaty kaucji.

Stawiając te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z obowiązkiem orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odniosła skutek w części.

Mimo to jednak uznać należało, że poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są w pełni prawidłowe, a odnoszące się do nich zarzuty apelacji uznać należy za chybione. W sprawie nie doszło do naruszenia art. 233kpc. zawarte w §14 umowy najmu oświadczenie, w którym wynajmujący stwierdził, że najemca wpłacił kaucję mieszkaniową w kwocie 129.050zł jest jednoznaczne i mogło stanowić podstawę ustalenia Sądu o uiszczeniu przez powodów kaucji we wskazanej wysokości.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena podstaw dokonania waloryzacji jest prawidłowa. W istocie zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że od dnia uiszczenia kaucji (13 lipca 1988r.) doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, która spowodowała, że nominalna kwota kaucji stanowi stosunkowo niewielką wartość (319,90 nowych zł). Nie odnosząc się w tym miejscu do właściwego miernika waloryzacji wskazać należy, że niewątpliwie za kwotę uiszczoną przez powodów w lutym 1991r. można było wówczas kupić znacznie więcej niż za nominalną wartość kaucji w dniu dzisiejszym. Zatem dojść należy do wniosku, że niewątpliwie doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, co jest rzeczą powszechnie znaną i jako taką okoliczność tę należało uznać za nie wymagającą dowodu.

Odrębne rozważania należy w tym miejscu poświęcić kwestii dopuszczalności dokonania waloryzacji na gruncie art. 48 ust.5 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten stanowi, że 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.

Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodziły podstawy do zaliczenia kaucji na poczet wkładu budowlanego. Zatem przedmiotem rozważań winien być art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przepisie tym znajduje się wyraźne odniesienie do kaucji w wysokości środków przekazanych tytułem kaucji spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe. Tym samym rozważania należy rozszerzyć na przepisy ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zm.). Wskazać należy, że przepisy art. 9 ust.1 oraz 7 ust.3 tej ustawy nie wyłączają możliwości waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Zgodnie z art. 7 ust.3 w zw. z art. 9 ust.1 tej ustawy, kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca spółdzielni mieszkaniowej najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu.

Kwestią wykładni wskazanych przepisów zajmował się Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 83/14. W tezie uchwały z dnia 26 listopada 2014r. wskazał, 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( t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 1222) art. 358<sup>1</sup>§3 kc nie ma zastosowania do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust.5 zd. 2 tej ustawy. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Rejonowy wskazał na regulację art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz 7 ust.3 i 9 ust.1 w.w. ustawy z 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Zwrócił uwagę na wynikający z nich ciężący na spółdzielni mieszkaniowej obowiązek zwrotu kaucji. Wskazał, że dosłowne rozumienie art. 7 ust.3 w/w ustawy prowadziło do błędnych wniosków, albowiem najemcy zostaliby obciążeni zaniechaniem przedsiębiorstwa przekazującego lokale spółdzielni mieszkaniowej co do przekazania kaucji we właściwej wysokości.

Odnieść to należy też do skutków zaniechania spółdzielni, jeżeli nie poczyniłaby ona należytych starań o to, aby uzyskać od poprzednika z tytułu przekazania kaucji odpowiedniej kwoty. Skutki takiego zaniechania spółdzielni nie mogą obciążać najemców, którzy nie mieli żadnego wpływu na te zachowanie podmiotów dokonujących przekazania budynków.

Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że 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.

Innymi słowy, faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji (bądź brak jej przekazania) nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej.

W tym zakresie do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku kaucji zastosowanie znajdzie art. 358<sup>1</sup>§3kc, w sytuacji gdy kaucja została uiszczona pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974r. Sąd Najwyższy zwrócił przy tym uwagę na brzmienie art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych

(t. jedn. Dz. U. z 1998 nr 120 poz. 787 ze zm.) oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000r. uznający niekonstytucyjność powołanego art. 62, w takim zakresie, w jakim interpretowany on był jako wyłączający waloryzację na podstawie art. 358<sup>1</sup>§3 kc. Sąd Najwyższy wskazał, że w tych okolicznościach waloryzacja kaucji na podstawie art. 358<sup>1</sup>§3 kc może mieć miejsce odnośnie kaucji wpłaconych pod rządami prawa lokalowego z 1974r.

Odnosząc się zatem wprost do znaczenia art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy, Sąd Najwyższy dokonał jego wykładni w ten sposób, że uznał, iż z przepisu tego wynika swoiste zamrożenie kaucji w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni.

Przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego w ocenie Sądu Okręgowego zasługuje na podzielenie. Przepis art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budził wątpliwości w praktyce i wskazana uchwała niewątpliwie przyczyniła się do ich wyjaśnienia. Podzielając argumentację wyrażoną w jej uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie istnieją zarówno podstawy prawne, jak i podstawy faktyczne do zastosowania art. 358<sup>1</sup>§3kc.

Z powyższych przytoczonych za Sądem Najwyższym wywodów wynika zasada waloryzacji na dzień przejęcia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową. Uznając zatem podstawy do dokonania waloryzacji na ten dzień Sąd Okręgowy zobowiązany był do dokonania wyboru właściwego kryterium waloryzacji. Sąd Okręgowy zauważył, że żaden inny miernik nie ma charakteru w równym stopniu obiektywnego, jak przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Mimo zmiany

podaży i popytu na rynku, zmian co do struktury i relacji cen, wskaźnik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pozwala na zobiektywizowanie oceny siły nabywczej pieniądza, którego nie zapewniają inne kryteria waloryzacji.

Zatem wobec zaistnienia podstaw do dokonania waloryzacji i podstawy prawnej do jej dokonania, Sąd Okręgowy dokonał porównania wysokości przeciętnego wynagrodzenia w 1991r. (1 770 000 zł –) i wysokości kaucji wpłaconej przez powodów ustalając, że w dacie wpłaty kaucji stanowiła ona 180,73% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia( dane wynikające z obwieszczenia GUS k. 12, powołane też w pozwie). Jak wynika z przeprowadzonego postępowania, budynek w którym znajduje się mieszkanie powodów został przekazany pozwanej w dniu 14 maja 1998r. Wówczas przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1239,49 zł ( M. P. z 1999 r. nr 5 poz. 63). Zatem 180,73% tego wynagrodzenia wynosiło w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych 2240 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie mają prawo do zwrotu 100% tak wyliczonej zwaloryzowanej kaucji. Znajduje to uzasadnienie w tym, że celem wpłacenia tejże kwoty w 1991 roku było zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu, które wpłacili powodowie nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu. Ekwiwalentem bowiem za wpłacenie kaucji nie było uzyskanie przez nich prawa zamieszkiwania w lokalu, skoro zobowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu. Zatem wpłacona kaucja pozostawała w dyspozycji wynajmującego, który w zamian nie dokonywał żadnych świadczeń na rzecz powodów. Tym samym przy uwzględnieniu brzmienia art. 358<sup>1</sup>§3 kc brak jest podstaw, by ograniczać waloryzację świadczenia na korzyść pozwanej.

Uwzględnienie zmian prawa omówione wcześniej i brzmienie art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze w dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji. Wskazane okoliczności, w szczególności zaniechanie pozwanej w uzyskaniu od poprzednika prawnego pełnej zwaloryzowanej kaucji na dzień przekazania nieruchomości na rzecz pozwanej sprzeciwia się zastosowaniu w sprawie art. 5kc. Skoro bowiem pozwana powinna była poczynić starania, aby uzyskać kaucję we właściwej wysokości, a tego nie uczyniła, zatem nie może zasłaniać się w obronie przed roszczeniem powodów normą art. 5 kc.

Odnosząc się do treści powołanego w zarzutach apelacji art. 358<sup>1</sup>§4kc, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że przepis art. 7 ust.3 w zw. z w zw. z art. 9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zm nie wyłącza możliwości waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c, a stanowi lex specialis do art. 358<sup>1</sup>§4kc, dopuszczając dochodzenie przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą( spółdzielnię mieszkaniową ) kaucji w wysokości zwaloryzowanej- zgodnie z brzmieniem art. 7 ust. 3

do wysokości, w jakiej należałoby ją zwrócić najemcom w dniu przekazania jej budynku mieszkalnego nieodpłatnie w trybie tej ustawy.

Z tych powodów, uznając częściową zasadność apelacji w zakresie zarzutu odnoszącego się do art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze zaskarżony wyrok należało zmienić na podstawie art. 386§1kpc. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481§1kpc. Z uwagi na konstytutywny charakter wyroku, kwota w nim zasądzona jest wymagalna w dniu wydania tego wyroku. Dalej idącą apelację jako niezasadną z przyczyn wskazanych w niniejszym uzasadnieniu oddalono na podstawie art. 385kpc.

Rozstrzygając stosownie do wyniku postępowania o zmianie rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 kpc zastosował ich stosunkowe rozdzielenie biorąc pod uwagę, że pozwana wygrała sprawę w 66%.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 391§1kpc, dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Pozwana poniosła koszty w postaci opłaty od apelacji( 250 zł – na podstawie art. 28 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych- t. jedn Dz. U. z 2014 poz. 1025ze zm.) oraz wynagrodzenie pełnomocnika (600zł), powodowie zaś wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600zł. Tym samym przy uwzględnieniu wygranej pozwanej w 66% zasądzono od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 357 zł.

SSO Gabriela Sobczyk