

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Gabriela Sobczyk (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2014 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa F. P. i I. P.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 22 listopada 2013 roku, sygn. akt I C 1674/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a/ w punkcie 1. w ten sposób, że zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz powodów F. P. i I. P. solidarnie kwotę 5170zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 20 marca 2014r.;

b/ w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów F. P. i I. P. solidarnie kwotę 488,60zł (czteryście osiemdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 310zł (trzysta dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Gabriela Sobczyk

UZASADNIENIE

Powodowie F. P. i I. P. wnieśli o zasądzenie tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na swoją rzecz kwoty 8.325,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu podnieśli, iż są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), w 1991 roku wpłacili kwotę 3.940.200,00 zł tytułem kaucji mieszkaniowej, co stanowiło wówczas równowartość około dwóch przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń w kraju. W dniu 11 lutego 2008 roku wykupili zajmowane mieszkanie, obecnie przeciętne wynagrodzenie wynosi 3.740,05 zł, dlatego też kwota dochodzona pozvem jest adekwatna do kosztów poniesionych w 1991 roku.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że roszczenie powodów jest pozbawione podstaw faktycznych i prawnych, z uwagi na brak udowodnienia wpłaty kwoty tytułem kaucji mieszkaniowej. Pozwana podkreśliła, że

nie otrzymała jakiegokolwiek kaucji związanej z przedmiotowym lokalem mieszkalnym od poprzedniego właściciela budynku, tj. Kopalni (...) (poprzedniego właściciela budynku przy ul. (...) w R., który przekazał pozwanej w/ w budynek na zasadach określonych w ustawie o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe). Pozwana przyznała fakt nabycia przez powodów prawa własności opisanego lokalu mieszkalnego, tym samym na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kaucja przekazana spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe lub jego następców prawnych powinna zostać zaliczona na poczet nakładów koniecznych, do których zwrotu najemca przekształcający swój tytuł prawny był zobowiązany na podstawie art. 48 ust. 3 powołanej ustawy i to w wysokości, w jakiej została przekazana przez przedsiębiorstwo państwowe. Wedle pozwanej ustawodawca wyłączył możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej w przypadku tzw. uwłaszczania najemców lokali mieszkalnych. W sytuacji, gdy spółdzielnia w ogóle nie otrzymała kaucji mieszkaniowej od przedsiębiorstwa państwowego, nie jest możliwe zaliczenie jej na poczet nakładów koniecznych. Z ostrożności procesowej pozwana podała, że dokonanie waloryzacji kaucji w sytuacji uzyskania zbywalnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów uznanych dwukrotnie za niezgodne z konstytucją przez Trybunał Konstytucyjny, jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. solidarnie na rzecz powodów F. P. i I. P. kwotę 6.442,63 zł z ustawowymi odsetkami od daty uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, nadto zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 905 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 lutego 1991 roku powodowie zawarli z Kopalnią (...) w R. umowę najmu mieszkania położonego w R. przy ulicy (...). W związku z zawarciem umowy najmu lokalu powodowie uścili na rzecz wynajmującego kaucję mieszkaniową w wysokości 3.940.200,00 zł. Umową z dnia 14 maja 1998 roku o przekazaniu prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku pozwana spółdzielnia nabyła prawo własności budynku położonego przy ul. (...). W dniu 26 stycznia 2005 roku powodowie podpisali z pozwaną spółdzielnią mieszkaniową nową umowę najmu, która stanowiła kontynuację umowy z 1991 roku. W dniu 11 lutego 2008 roku, aktem notarialnym, pozwana (...) w R. ustanowiła odrębną własność przedmiotowego lokalu i dokonała przeniesienia ustanowionego prawa na rzecz strony powodowej. W umowie tej określono również udziały w części wspólnej budynku i w użytkowaniu wieczystym gruntu. Powodowie zwrócili się do pozwanej o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Pozwana odmówiła zwrotu kaucji w zwaloryzowanej wysokości.

W świetle dokonanych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie powodów było zasadne. Sąd Rejonowy zauważył, że kaucja mieszkaniowa wpłacona przez najemcę lokalu przejętego przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej podlega waloryzacji sądowej. Nie uznał tym samym zarzutu pozwanej, iż kaucja w wysokości nominalnej jest zaliczana na poczet pokrycia wkładu mieszkaniowego z uwagi na treść art. 48 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym 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. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3, 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.

Sąd I instancji stanął na stanowisku, że przepisy art. 48 ust. 3, 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłączają możliwości stosowania art 358 (1) par 3 kc, a tym samym w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia. Z uwagi na brak wskazań konkretyzujących mierniki waloryzacji, obowiązkiem sądu jest uwzględnienie w takim przypadku dwóch kryteriów: zasad współżycia społecznego i interesów stron.

Sąd Rejonowy wskazał, że kaucja mieszkaniowa została uiszczona w lutym 1991 roku. 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, co stanowi o dopuszczalności zastosowania waloryzacji sądowej. Sąd Rejonowy wskazał, że wprawdzie pozwana podnosiła, że nigdy nie otrzymała kwoty kaucji od przedsiębiorstwa państwowego lub jego następców prawnych, do którego należała przekazana nieruchomości, jednakże pozostaje to bez wpływu na sądową waloryzację świadczenia, ograniczając się do sfery stosunków łączących spółdzielnię z podmiotem przekazującym.

Dokonując waloryzacji Sąd oparł się o kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, mając na względzie różnice, jakie zaszły w strukturze składników wynagrodzenia w okresie od wpłaty kaucji do dnia orzekania. Kaucja mieszkaniowa została uiszczona w pierwszym kwartale 1991 roku, kiedy przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.657.000 zł (obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 10 lutego 1992 roku), w kwocie 3.940.200,00 zł (2,37 miesięcznego wynagrodzenia), zaś na chwilę wyrokowania przeciętne wynagrodzenie za III kwartał 2013 roku wyniosło 3.612,51 zł, które przemnożone przez wskaźnik 2,37 dało sumę 8.590,18 zł.

Określając ostateczną kwotę zwaloryzowanej kaucji Sąd Rejonowy miał na względzie rozłożenie ryzyka inflacji pieniądza po obu stronach procesu oraz to, iż powodowie dokonali zakupu mieszkania ze znaczną bonifikatą, dlatego też zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kwotę 75% wartości wyliczonej zrewaloryzowanej kaucji tj kwotę 6.442,63 zł uznając, że zasądzenie kwoty kaucji w pełnej wysokości naruszałoby zasady współżycia społecznego i interesy stron, a w konsekwencji oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd I instancji zauważył, że wyrok wydany na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. ma charakter prawnokształtujący i wywiera skutki od daty prawomocności, dlatego też zasądził odsetki od daty prawomocności. O kosztach orzeczono na podstawie 100 k.p.c., rozkładając je stosunkowo, z uwagi na utrzymanie się przez powodów ze swoim roszczeniem w 77%. Na całość kosztów złożyły się: opłata w wysokości 300 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika na podstawie § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz U nr 163 poz 1349).

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony apelacją przez pozwaną.

Pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię bądź niewłaściwe zastosowanie, a konkretnie art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne uznanie, iż kaucja mieszkaniowa podlega zwrotowi i to w formie zwaloryzowanej, pomimo wyłączenia możliwości tego rodzaju waloryzacji w art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarzuciła naruszenie art. 358¹ § 3 k.c. poprzez przyjęcie, iż przepis ten znajdzie zastosowanie w niniejszej sprawie, pomimo wyłączenia możliwości tego rodzaju, art. 7 ust. 3 w zw. z art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe poprzez uznanie, że kaucja mieszkaniowa podlega waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c., art. 6 kc poprzez przyjęcie, że powód jako obciążony udowodnieniem przedstawianych w sprawie faktów udowodnił je. Nadto zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż powód w dniu 17 kwietnia 1993 roku wpłacił kaucję mieszkaniową w kwocie 3.940,200,00 starych złotych na rzecz kopalni oraz naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że umowa najmu stanowi dowód wpłaty kaucji. Zarzuciła także niezastosowanie art. 5 k.c. przy ustaleniu, czy kaucja podlega waloryzacji.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, również za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z obowiązkiem orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Ponadto skarżąca wniosła o wystąpienie przez Sąd Okręgowy w Gliwicach do Sądu Najwyższego o wyjaśnienie zagadnienia prawnego dotyczącego interpretacji art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 7 ust. 3 i art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, a polegającego na rozstrzygnięciu, czy powyższe przepisy wyłączają możliwość zastosowania art. 358¹ § 3 k.c. do waloryzacji kaucji mieszkaniowej w sytuacji, gdy w związku z przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego na powoda na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kaucja przekazana spółdzielni mieszkaniowej przez przedsiębiorstwo prawne lub jego następców prawnych, powinna zostać zaliczona na poczet nakładów koniecznych, do których zwrotu najemca przekształcający swój tytuł prawny był zobowiązany na podstawie art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w jakiej wysokości (przekazanej przez przedsiębiorstwo państwowe czy zwaloryzowanej).

W uzasadnieniu skarżąca wskazała na treść art. 48 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wywodząc, że nie można dokonać waloryzacji kaucji proporcjonalnie w stosunku do wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. Pozwana w swej ocenie nie otrzymałaby od poprzednika prawnego kaucji zwaloryzowanej na podstawie art. 358¹§3kc, lecz w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.

Odnośnie zaliczania kaucji na nakłady konieczne (w oparciu o art. 48 ust.3- obecnie już nieobowiązujący) pozwana wywodziła, że nie było w jej ocenie wolą ustawodawcy, aby po pokryciu za pomocą kaucji wartości tych nakładów najemcom była wypłacana jakaś różnica.

Wykładnia wskazanych przepisów doprowadziła pozwaną do wniosku, że na ich podstawie waloryzacja kaucji została przez ustawodawcę trwale wyłączona. Podniosła, że odmienna interpretacja doprowadziłaby spółdzielnię do ruiny finansowej.

Za wnioskiem o wyłączeniu waloryzacji przez ustawodawcę przemawia zdaniem skarżącej też

brzmienie przepisów ustawy 7 ust. 3 i art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. W tym zakresie powołała się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu uchwały z dnia 8 marca 2012r. III CZP 3/12.

Pozwana zarzuciła, że Sąd Rejonowy nie ustalił, na podstawie jakich przepisów i w jakiej wysokości pozwana uzyskałaby kaucję od swego poprzednika prawnego. Zwróciła uwagę na art. 62 ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych(Dz. U. z 1994 nr 105 poz. 509), uchylony wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 3.10.2000r. w zakresie wyłączającym możliwość dokonania waloryzacji kaucji. Zarzuciła zatem pozwana, że Sąd nie wskazał, jaki przepis należałoby zastosować w dacie przekazywania budynku pozwanej, ona zaś wskazała w tym zakresie na art. 6a ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

Zwróciła nadto uwagę na treść art. 358¹§4 kc. W jej ocenie w związku z treścią tego przepisu pozwana jako przedsiębiorca nie mogłaby się ubiegać o przekazanie zwaloryzowanych kaucji.

Podniosła ponadto, że dokonanie waloryzacji narusza art. 5 kc, albowiem powodowie nabyli własność lokalu na podstawie przepisów uznanych przez Trybunał Kostytucyjny za niezgodne z Konstytucją RP

Powodowie, w odpowiedzi na apelację, wnieśli o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem II instancji, zgodnie z normami przepisnymi, a także o oddalenie wniosku pozwanej o wystąpienie przez Sąd Okręgowy do Sądu Najwyższego o wyjaśnienie zagadnienia prawnego. W uzasadnieniu podniesiono, że wyrok Sądu I instancji uznać należy za słuszny, żaden z przywołanych w apelacji przepisów nie wyłącza możliwości przeprowadzenia sądowej waloryzacji, zwłaszcza w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000 roku (K 33/99). Zarzut niewykazania wpłaty kaucji mieszkaniowej nie jest zdaniem powodów zasadny, gdyż żaden z przepisów nie wymaga dowodu kasowego wpłaty kaucji, natomiast w § 14 umowy najmu lokalu mieszkalnego jednoznacznie potwierdzono wpłatę kaucji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację pozwanej uznać należało częściowo za zasadną, co skutkowało zmianą wyroku wydanego przez Sąd I instancji.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy były prawidłowe i znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, wobec czego Sąd Okręgowy podziela je i czyni własnymi.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez stronę skarżącą, dotyczących dokonania niewłaściwych ustaleń faktycznych oraz niewłaściwego zastosowania art. 233 kpc, podnieść należy, iż w ocenie Sądu II instancji powodowie należycie wykazali wpłacenie kaucji, jako że fakt ten jednoznacznie wynika z pokwitowania zawartego w § 14 umowy najmu z dnia 27 lutego 1991 roku zawartej pomiędzy F. P. a Kopalnią (...) w R.. Strona pozwana nie przedstawiła w tym przedmiocie jakiegokolwiek dowodu przeciwnego, nie podnosiła również zarzutu, iż złożone przez strony oświadczenie w tym przedmiocie stanowiło czynność pozorną.

W tym stanie sprawy dokonana przez Sąd Rejonowy ocena materiału dowodowego była prawidłowa i nie wykroczyła poza granice swobodnej oceny dowodów wynikającej z art. 233§1kpc.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Okręgowy ocenił, że art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłącza możliwości waloryzacji wpłaconej kaucji, o ile oczywiście nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. Wniosku do jakiego doszła apelująca nie uzasadniają przytoczone przez nią uzasadnieniu przepisy ani argumenty.

W ocenie Sądu Okręgowego prawidłowa wykładnia przytoczonych przepisów nakazuje przy dokonywaniu waloryzacji uwzględniać okoliczność, iż spółdzielni zostały przekazane bądź winny zostać przekazane środki w określonej wysokości. Podkreślić należy, że zaniedbania pozwanej spółdzielni w zakresie dochowania należytej staranności w dbałości o swoje interesy i staraniu się o uzyskanie kaucji od poprzednika nie może obciążać najemcy. Tym samym nawet jeśli pozwana nie uzyskała wpłaconej kaucji od Kopalni (...) w R.(Rudzkiej spółki (...) SA w R.), to okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wbrew zarzutom strony skarżącej, art. 7 ust. 3 w zw. z 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.) nie wyłączają możliwości waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. Wręcz przeciwnie: konstrukcja art. 7 ust. 3 wskazuje, że przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 358¹ § 4 k.c., z którego wynika, że z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa.

Taki wniosek wyciągnąć można z tego przepisu przy uwzględnieniu skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3.10.2000r., sygn. K 33/99. Wspomniany wyrok Trybunału Konstytucyjnego nie określił daty utraty mocy art.62 ustawy o najmie lokali, zatem wyrok ten należy stosować do wszelkich stanów faktycznych, uznając art.62 we wskazanym przez Trybunał Konstytucyjny zakresie za nieobowiązujący.

Nie ma przy tym racji skarżąca, że po uchyleniu mocy obowiązującej art. 62 ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych(Dz. U. z 1994 nr 105 poz. 509), zastosowanie w sprawie winien był znaleźć art. 6a tej ustawy. W ocenie Sądu Okręgowego, przepis ten nie ma w odniesieniu do okoliczności niniejszej sprawy zastosowania, albowiem powodowie stali się najemcami lokalu w 1991r., a zatem przed wejściem w życie ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Zgodnie zaś z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3.10.2000r., sygn. K 33/99, art. 62 nie został uznany za niezgodny z Konstytucją w całości, a jedynie w zakresie, w jakim wyłączał możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej. Tym samym art. 62 pozostawał w porządku prawnym w dacie przekazywania budynku mieszkalnego przy ulicy (...) pozwanej i miał zastosowanie do kaucji wpłaconych przed wejściem w życie ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych(tj. przed 12.11.1994r.). Został on uchylony ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i

dodatkach mieszkaniowych(j. tekst Dz. U. z 2014 nr 150), w której zawarto art.36 ust.1 normujący kwestie zwrotu kaucji mieszkaniowych odnośnie umów zawartych przed 12 listopada 1994r. Unormowanie to nie wyłącza dokonania waloryzacji.

Dodatkowo podnieść należy, iż wbrew stanowisku strony skarżącej, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 marca 2012 roku w sprawie III CZP 3/12 nie zajął stanowiska, iż kaucje nie podlegały waloryzacji z uwagi na konieczność ich zwrotu w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom, podniósł natomiast, iż problem waloryzacji kaucji pojawia się w sytuacji, gdy nie doszło do zwrotu kaucji w innej postaci, przykładowo poprzez jej zaliczenie na tzw. wkład mieszkaniowy.

W niniejszej sprawie takie zaliczenie nie miało miejsca, jak wynika bowiem z aktu notarialnego(k.17-20), w chwili nabywania prawa własności lokalu powodowie byli najemcami tego lokalu. Nie przysługiwało im zatem spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Pozwana wywodząc swe stanowisko w sprawie potwierdziła też, że środki z kaucji nie pokryły nakładów koniecznych na budynek, co wynika jednoznacznie z jej twierdzenia, że nigdy kaucji od poprzednika prawnego nie uzyskała. Pozwana nie wykazywała też, że jakiegokolwiek nakłady konieczne na budynek poniosła.

W konsekwencji w ocenie Sądu Okręgowego samo roszczenie o zwrot kaucji po stronie powodów istnieje i może do niego mieć zastosowanie art. 358¹§3kc.

Rację ma jednak pozwana podnosząc w apelacji, że Sąd Rejonowy wydając w sprawie rozstrzygnięcie nie rozważył, w jakiej wysokości i na jakiej podstawie pozwana uzyskałaby kaucję od poprzednika prawnego. Okoliczność ta winna być uwzględniona przy dokonywaniu waloryzacji kaucji, skoro art. 358¹§3kc nakazuje uwzględniać w przypadku waloryzacji świadczenia interesy obu stron.

Tym samym waloryzacja kaucji w niniejszej jest dopuszczalna, ale winna uwzględniać uregulowanie art. 7 ust.3 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe(DZ. U. nr 119 poz. 567 z późn. zm.).

Z treści art. 7 ust. 3 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe nie można, jak już wskazano, wywodzić zakazu waloryzowania kaucji, albowiem przepis ten stanowi jedynie o wysokości, w jakiej należałoby kaucję zwrócić najemcy w dniu zawarcia umowy. Jeśli nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, to uzasadnione jest zwrócenie kaucji w wysokości zwaloryzowanej.

Nie można w niniejszej sprawie , przy dokonaniu waloryzacji pomijać okoliczności, iż w okresie od przekazania budynku (14 maja 1998 roku) do 6 października 2000 roku (data ogłoszenia w Dzienniku Ustaw wyroku TK, K 33/99) pozwana nie mogła dysponować pełnymi środkami z kaucji z przyczyn obiektywnych (z uwagi na istnienie w stanie prawnym art.62 ustawy o najmie lokali.., wykładanego wówczas jako wyłączający stosowanie waloryzacji przy wypłacie kaucji).

Uwzględnić też należy, iż ze względu na art.358¹§4 kc pozwana nie mogła żądać od (...) SA dokonania waloryzacji świadczenia za wskazany okres. Art. 7 ust.3 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe jako przepis szczególny musi być bowiem wykładany ściśle.

Zatem w październiku 2000 roku pozwana mogła wystąpić do poprzedniczki o uzyskanie środków pieniężnych z tytułu kaucji mieszkaniowych dotyczących przekazanego budynku przy ulicy (...), ale jedynie w wysokości zwaloryzowanej na datę przekazania budynku, tj. maj 1998 roku.

Z uwagi na brak wątpliwości w zakresie dokonywania wykładni wskazanych przepisów za niezasadny Sąd Okręgowy uznał wniosek o wystąpienie do Sądu Najwyższego w pytaniem prawnym, szczególnie iż kompetencja ta pozostaje w sferze uznania sędziowskiego.

Przedstawione powyżej argumenty prowadzą do wniosku, iż dokonując waloryzacji wpłaconej kaucji Sąd I instancji nie powinien być brać pod uwagę jedynie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia z I kwartału 1991 roku (kaucja wynosiła 3.940.200 złotych, co stanowiło 238% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia wynoszącego wówczas 1.657.000 zł - tak MP 1991.17.115) oraz aktualnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, ale konieczne było również uwzględnienie, iż przekazanie budynku nastąpiło w dniu 14 maja 1998 roku, kiedy miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1220,89 złotych (MP 1998.26.382), co po przemnożeniu przez 238% dawało kwotę 2.905,72 złotych.

Z uwagi na fakt, iż pozwana w okresie od 14 maja 1998 roku do 6 października 2000 roku nie mogła swobodnie dysponować tak określonymi pełnymi środkami pochodzącymi z kaucji, należało ponownie zwaloryzować ją na moment, kiedy możliwość tę odzyskała, a więc na datę ogłoszenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 33/99, kiedy to, dbając należyście o swoje interesy winna była wystąpić do poprzednika prawnego o wypłatę zwaloryzowanych kaucji.

Biorąc pod uwagę, iż przeciętne miesięczne wynagrodzenie w IV kwartale 2000 roku wynosiło 2.051,74 złotych (MP 2001.6.106) zwaloryzowana kaucja w kwocie 2.905,72 złotych wynosiła wówczas 141,62% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

W konsekwencji aktualnie zwaloryzowana kaucja winna uwzględniać ostatni komunikat o przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu (MP 2013, nr 904 - jest to kwota 3.651,72 złotych), co przy wzięciu pod uwagę przywołanego powyżej stosunku wynoszącego 141,62% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia daje kwotę 5.171,57 złotych(5170 zł przy zaokrągleniu do pełnej dziesiątki zł).

Podkreślić należy, że 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 pozostała w dyspozycji wynajmującego, który w zamian nie dokonywał żadnych świadczeń na rzecz powodów. Tym samym przy uwzględnieniu brzmienia art. 358¹§3 kc brak jest podstaw, by ograniczać waloryzację świadczenia na korzyść pozwanej. Uwzględnienie zmian przepisów prawa omówione wcześniej i ograniczenie pozwanej w możliwości uzyskania pełnej wartości kaucji w dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji.

Miernik przyjęty dla dokonania waloryzacji ma charakter obiektywny i pozwala na realne porównanie wartości, nie narusza też interesów którejkolwiek ze stron.

Na koniec wskazać należy, że nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art.5 kc, który pozwana wywodziła z faktu nabycia przez powodów własności lokalu na podstawie przepisów uznanych przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z Konstytucją RP.

Zarzut ten w ocenie Sądu Okręgowego jest chybiony. Okoliczność istnienia w obrocie prawnym przepisów umożliwiających powodom uwłaszczenie się na najmowanym lokalu i następnie uznanie ich przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z Konstytucją miała charakter obiektywny, niezależny od żadnej ze stron. Nie można też przy okazji pominąć, że Trybunał Konstytucyjny, szanując prawa nabyte uprawnionych w wyroku z 14 lutego 2012, P 17/10 orzekł, że przepis art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wymieniony w części I wyroku, w zakresie tam wskazanym, traci moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

Nabycie mieszkania z wykorzystaniem ustawowego trybu przez powodów nie może zostać uznane za naganne, a dopiero takie stwierdzenie dopuszczałoby ograniczenie ich praw w zakresie żądania zwrotu kaucji z powołaniem się na zasady współżycia społecznego.

W związku z powyższym należało zmienić zaskarżony wyrok w sposób wskazany w punkcie 1 wyroku – na podstawie art. 386§1kpc, a dalej idącą apelację jako niezasadną oddalić na podstawie art. 385 kpc.

Od kwoty 5170 zł zasądzono na rzecz powodów ustawowe odsetki od dnia 20 marca 2014 roku (od daty prawomocności wyroku), stosownie do treści art. 481 k.c., z uwagi na prawnokształtujący charakter orzeczenia waloryzującego.

Zgodnie z art. 100 k.p.c. zmieniono rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 488,60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, jako że powodowie utrzymali się ze swoim żądaniem w 62%, natomiast koszty po stronie powodowej wyniosły 1.534 złote (300 złotych opłaty od pozwu, 34 zł wydatku w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictw oraz 1200 złotych kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461), zaś po stronie pozwanej 1217 złotych (17 zł wydatku w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1200 zł koszty zastępstwa procesowego, stosownie do § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 poz. 490).

W zakresie kosztów postępowania odwoławczego, stosownie do treści art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwotę 310,00 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwana, wygrywając postępowanie odwoławcze w 20% (kwota zasądzzonego roszczenia uległa obniżeniu o 1273 złote), zobowiązana jest do uiszczenia 80% kosztów procesu, na które po stronie powodowej złożyła się kwota 600 złotych zastępstwa procesowego (zgodnie z § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), a po stronie pozwanej kwota 250 złotych opłaty i 600 złotych tytułem zastępstwa procesowego (stosownie do § 6 pkt 4 w związku z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). Suma kosztów stanowiła zatem 1450 zł, z czego 80%- 1160 zł. pozwana poniosła już koszty w wysokości 850zł, zatem winna zwrócić powodom 310zł(1160zł -850zł)

SSO Gabriela Sobczyk