

**Sygn. akt III Ca 998/15**

**III Ca 1293/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa B. G.

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

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 31 marca 2015 r., sygn. akt I C 1271/13

- 1. z apelacji pozwanej zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 o tyle tylko, że ustawowe odsetki zasądza od dnia 4 grudnia 2015 r., a w pozostałej części apelację oddala;**
- 2. oddala apelację powódki;**
- 3. znosi wzajemnie koszty postępowania odwoławczego.**

SSO Andrzej Dyrda

**Sygn. akt III Ca 998/15**

**Sygn. akt III Ca 1293/15**

## UZASADNIENIE

Powódka B. G. domagała się zasądzenia od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. kwoty 5.235 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 czerwca 2013r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego tytułem waloryzacji kaucji mieszkaniowej uiszczonej w 1989r. w kwocie 124.520 zł przy zawarciu najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Z. i należącego do Kopalni (...) w Z., a która to kaucja nie została jej zwrócona w związku z nabyciem własności tego lokalu przez powódkę w dniu 31 stycznia 2011r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, a z ostrożności procesowej uznała żądanie pozwu do kwoty 71,35 zł, w pozostałym zakresie wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że w momencie przekazywania jej budynków, w tym budynku w którym znajduje się lokal powódki, w 1997r. pozwana otrzymała od KWK (...) kwotę 30,78 zł, która to kwota została zaliczona poczet wpłaty własnej lokatora w związku z wnioskiem powódki o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego dokonała wyliczenia wkładu mieszkaniowego. Wobec przyjęcia przez powódkę zaoferowanej kwoty bez zastrzeżeń, w ocenie pozwanej doszło do spełnienia świadczenia zgodnie z art. 354 § 1 k.c., co winno skutkować oddaleniem powództwa przy uwzględnieniu art. 9 ust. 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkaniowych przewidujący obowiązek waloryzacji kaucji mieszkaniowej. Nadto pozwana zarzuciła, że skoro ustawodawca przewidział, że spółdzielnia nie może ustalić wysokości obciążającego członków wkładu mieszkaniowego na kwotę wyższą niż 5 % aktualnej wartości lokalu, żądanie waloryzacji kaucji mieszkaniowej godziło by w interes spółdzielni.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 marca 2015r. Sąd Rejonowy w Zabrze zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. na rzecz powódki B. G. kwotę 600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2015r. do dnia zapłaty, oddalając w pozostałym zakresie powództwo oraz zniósł między stronami koszty procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że w dniu 5 czerwca 1989r. powódka B. G. zawarła z kopalnią (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) i uiszczyła na rzecz wynajmującego kwotę 124.520 złotych tytułem kaucji. Budynek, w którym znajduje się zajmowany przez powódkę lokal został nieodpłatnie przejęty przez pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w trybie ustawy o zasadach

W grudniu 1997r. dotychczasowy wynajmujący KWK (...) przekazał tytułem kaucji za lokal powódki kwotę 30,78 zł. Powódka złożyła wniosek o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, wobec czego pozwana wyliczyła wysokość należnego jej wkładu mieszkaniowego na kwotę 7.093,30 zł, stanowiącą 5% wartości rynkowej lokalu przy ul. (...). Na poczet wkładu mieszkaniowego dokonała zaliczenia tzw. Wpłaty własnej lokatora, którą stanowiła uiszczona w związku z najmem tego lokalu kaucja, której wysokość pozwana ustaliła na 30, 78 złotych. W dniu 31 stycznia 2011r. po uiszczeniu kwoty 7.062,52 zł tytułem pozostałej (ponad kwotę 30,78 zł) wartości wkładu mieszkaniowego powódka zawarła z pozwaną umowę nr (...) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...). W dniu 11 kwietnia 2011r. powódka nabyła własność przedmiotowego lokalu.

Powódka nie zgadzała się z wyliczoną przez pozwaną wysokością kaucji mieszkaniowej, która została przez pozwaną zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego. Wielokrotnie zwracała się do pracowników spółdzielni, w tym samego Prezesa, o dokonanie waloryzacji kaucji. Podejmowała rozmowy na ten temat zarówno zaraz po uzyskaniu wyliczenia wkładu mieszkaniowego jak i później po nabyciu własności lokalu. Stanowisko władz pozwanej było jednak niezmiennie negatywne.

W opisanym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził dopuszczalność waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej poprzedniemu właścicielowi nieruchomości w sytuacji, kiedy nieruchomość ta została przekazana spółdzielni mieszkaniowej w trybie art. 12 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, a prawo najmu tego lokalu ustało w związku z ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a także okoliczność czy zaliczenie przez pozwaną kwoty kaucji na poczet wkładu mieszkaniowego skutkowało wygaśnięciem zobowiązania pozwanej do wypłaty kaucji.

Sąd Rejonowy nadto stwierdził, że w opisanym stanie faktycznym roszczenie powódki o waloryzację kaucji mieszkaniowej nie wygasło, gdyż powódka nie odebrała świadczenia zaoferowanego przez pozwaną bez zastrzeżeń, a swoim zachowaniem zmanifestowała, iż zarachowaną na poczet wkładu kwotę uznaje za częściowe spełnienie świadczenia z tytułu wypłaty kaucji.

Sąd wskazał, że art. 9 ust. 2 i art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe nie wyłączają możliwości waloryzacji kaucji w oparciu o art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., co było kwestią uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2014 roku (III CZP 83/14). Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy, że dosłowne rozumienie art. 7 ust. 3 ustawy prowadziłby do błędnych wniosków, albowiem najemcy zostaliby obciążeni zaniechaniem przedsiębiorstwa przekazującego lokale spółdzielni mieszkaniowej co do przekazania kaucji we właściwej wysokości. Skutki takiego

zaniechania spółdzielni nie mogą obciążać najemców, którzy nie mieli żadnego wpływu na zachowanie podmiotów dokonujących przekazania budynków, a kaucja ma być wypłacona byłemu najemcy po zakończeniu stosunku najmu w wysokości zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku według reguł waloryzacji właściwych ze względu na to kiedy została ona wpłacona uznając, że faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej. Do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku, w sytuacji kiedy kaucja wpłacona została pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974 roku, zastosowanie ma art. art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. w sytuacji kiedy kaucja wpłacona została pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974 roku.

Sąd Rejonowy nadto zwrócił uwagę, 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.

W ocenie Sądu Rejonowego, z powyższego wynika, że zasada waloryzacji kaucji mieszkaniowej na dzień przejścia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową.

Wobec zaistnienia podstaw do dokonania waloryzacji Sąd uznał, że najbardziej obiektywnym miernikiem pozwalających na uaktualnienie wartości należnego powódce świadczenia jest porównanie wartości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w 1989r. wynoszącego 206.758 zł i wysokości wpłaconej przez powódkę kaucji, która stanowiła wówczas 60% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, i odniesienie tego stosunku do wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia do daty przekazania budynku przy ul. (...) w Z. przez KWK (...) pozwanej tj., w 1997r., kiedy to przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.061,93 złote. Z tych względów uznał, że wysokość należnego powódce świadczenia z tytułu zwrotu kaucji winna wynosić 637 zł, a po uwzględnieniu zaliczonej na poczet wkładu mieszkaniowego kwoty 30,78 zł, Sąd uznał, że roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie w kwocie 600 zł.

Uzasadniając tezę, że powódka ma prawo do pełnej waloryzacji należności z tytułu kaucji, sąd wskazał, że celem wpłaconej w 1989r. kaucji było zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu, które powódka wpłaciła nie uzyskując w zamian ekwiwalentu, za który nie może być zakwalifikowane prawo zamieszkiwania w lokalu skoro z tego tytułu powódka zobowiązana była płacić czynsz.

O odsetkach sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., a 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 orzeczenia wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części, tj. co do punktu 2 zarzucając: naruszenie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie tj. dokonanie waloryzacji wpłaconej przez powódkę kaucji mieszkaniowej bez właściwego rozważenia interesów stron, sprzecznie z zasadami współżycia społecznego, a nadto poprzez nieprawidłowe określenie daty waloryzacji wpłaconej kaucji mieszkaniowej; art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w przedmiotowej sprawie podczas gdy do nabywania przez powódkę własności przedmiotowego lokalu, z uwagi na dokonywane przekształcenia prawa do lokalu nie stosowano ww. artykułu; art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie w sprawie podczas gdy artykuł ten stosowany był do przeniesienia własności lokalu na powódkę;

Nadto zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego co doprowadziło do błędnego przyjęcia daty waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez powódkę; art. 328 § 2 k.p.c., nakazującego sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w sposób czytelny, ze wskazaniem podstawy faktycznej oraz wyjaśnieniem podstawy prawnej wydanego wyroku poprzez zaniechanie takich czynności przez Sąd Rejonowy; a także sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego m.in. przez przyjęcie, że: datą, z związku z którą ma być dokonana waloryzacja kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez powódkę jest 1997 rok, podczas gdy powódka

mogła dochodzić roszczenia związanego ze zwrotem kaucji mieszkaniowej dopiero w 2011r.; powódka nabyła lokal na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podczas gdy powódka nabyła najpierw spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które następnie zostało przekształcone we własność na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 2. poprzez uwzględnienie powództwa w wysokości 1.532,02 zł, względnie o uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zaskarżyła natomiast wyrok w zakresie pkt 1, zarzucając naruszenie prawa materialnego, a to art. 354 § 1 k.c., przez błędną wykładnię tego przepisu skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, iż zaliczenie przez pozwaną wpłaconej przez powódkę kaucji w kwocie 30,78 zł na poczet wkładu mieszkaniowego nie stanowi spełnienia świadczenia, a więc zaspokojenia roszczenia skutkującego wygaśnięciem zobowiązania, a z ostrożności procesowej zaskarżonemu wyrokowi zarzucam także: art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe w zw. z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., poprzez błędną wykładnię tych przepisów skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, iż przepis art. 9 ust. 2 nie wyłącza stosowania sądowej waloryzacji przewidzianej w przepisie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości według norm przepisanych.

Nadto z daleko posuniętej ostrożności procesowej zaskarżonemu wyrokowi zarzucam także: naruszenie prawa materialnego, przepisu art. 481 § 1 k.c. przez błędną wykładnię tego przepisu skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, iż pozwana jest opóźniona w zapłacie zwaloryzowanego świadczenia od dnia 31 marca 2015r., gdy tymczasem prawidłowa wykładnia przepisu skutkować winna przyjęciem, iż zapłata zwaloryzowanej sumy świadczenia, na podstawie konstytucyjnego, zmieniającego treść stosunku prawnego wyroku, winna nastąpić w momencie prawomocności wyroku, a zatem od dnia prawomocności wyroku pozwana może być opóźniona w płatności zasądzanego świadczenia.

Na tej podstawie wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 poprzez ustalenie, iż odsetki ustawowe płatne będą od dnia uprawomocnienia się wyroku oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości według norm przepisanych.

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

Sprawa została rozpoznana w trybie uproszczonym, a Sąd Odwoławczy nie przeprowadził postępowania dowodowego.

Artykuł 505<sup>13</sup> § 1 k.p.c. jest przepisem szczególnym do art. 387 § 1 k.p.c. Jeżeli Sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku winno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Mając na względzie powyższe unormowania, Sąd Odwoławczy dokonując oceny całości ustaleń i oceny prawnej uznał, że apelacja jest nieuzasadniona.

W istocie zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że od dnia uiszczenia kaucji (5 czerwca 1989r.) doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, która spowodowała, że nominalna kwota kaucji stanowi niewielką wartość (30,78 nowych zł). Nie odnosząc się w tym miejscu do właściwego miernika waloryzacji wskazać należy, że niewątpliwie za kwotę uiszczoną przez powódkę w czerwcu 1989r. można było wówczas kupić znacznie więcej niż za nominalną wartość kaucji w dniu dzisiejszym. Zatem nawet uwzględniając różnice w obecnych relacjach cen niektórych dóbr w porównaniu z ówczesnymi (np. wówczas tańsze były produkty żywnościowe, a produkty przemysłowe – znacznie

droższe) dojsć 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 k.c. 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> § 3 k.c., 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 nr 120 poz. 787 z późniejszymi zmianami) 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 k.c. Sąd Najwyższy wskazał, że w tych okolicznościach waloryzacja kaucji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. 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> § 3 k.c..

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 1989r. które wynosiło 206.758 zł (Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia z dnia 25 maja 1990r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników w gospodarce społecznej w latach 1950-1989 oraz w kolejnych kwartałach 1989r., M.P.1990 z 1990r. Nr 21, poz. 171) i wysokości kaucji wpłaconej przez powódkę ustalając, że w dacie wpłaty kaucji stanowiła ona 60 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania, budynek w którym znajduje się mieszkanie powódki został przekazany pozwanej w grudniu 1997r. Wówczas przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.061,93 zł (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 1999r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w 1998r., M. P. z 1999 r. nr 5 poz. 63). Zatem 60 % tego wynagrodzenia wynosiło 637 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka ma prawo do zwrotu 100% tak wyliczonej zwaloryzowanej kaucji. Znajduje to uzasadnienie w tym, że celem wpłacenia tejże kwoty w 1989 roku było zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu, które wpłaciła powódka nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu. Ekwiwalentem bowiem za wpłacenie kaucji nie było uzyskanie przez nią 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 powódki. Tym samym, przy uwzględnieniu brzmienia art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. 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. 5k.c. Skoro bowiem pozwana powinna była poczynić starania, aby uzyskać kaucję we właściwej wysokości, a tego nie uczyniła, zatem nie może zaślaniać się w obronie przed roszczeniem powodów normą art. 5 k.c..

Sąd Okręgowy zwraca nadto uwagę, że art. 7 ust.3 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. zmianami nie wyłącza możliwości waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., a stanowią lex specialis do art. 358<sup>1</sup> § 4 k.c., 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.

Sąd Okręgowy uznał, jednak wadliwość zaskarżonego orzeczenia w zakresie daty wymagalności odsetek. Z uwagi na konstytutywny charakter wyroku, kwota w nim zasądzona jest wymagalna w dniu wydania tego wyroku, co przenosiło się na ich uwzględnienie od dnia 4 grudnia 2015r. w oparciu o art. 481 § 1 k.p.c..

***Z tych powodów, uznając częściową zasadność apelacji pozwanej w zakresie wskazanym powyżej, zaskarżony wyrok należało zmienić na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie obie apelacje podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., dokonując ich wzajemnego zniesienia, a to wobec uwzględnienia apelacji pozwanej w nieznaczny zakresie.***

SSO Andrzej Dyrda