

Sygn. akt III Ca 592/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Roman Troll (spr.)

SO Barbara Braziewicz

SO Andrzej Dyrda

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. G. i E. G.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 27 stycznia 2016 r., sygn. akt I C 637/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSO Andrzej Dyrda SSO Roman Troll SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 592/16

UZASADNIENIE

Powodowie J. G. i E. G., domagali się od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. 11393,53 zł z ustawowymi odsetkami od dnia prawomocności wyroku oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, że wnoszą o sądową waloryzację kaucji mieszkaniowej wpłaconej przy zawarciu umowy najmu z KWK (...) w 25 października 1977 roku w wysokości 13668 zł. Pozwana zawarła porozumienie regulujące zasady postępowania po zawarciu aktu notarialnego przekazującego pozwanej majątek kopalni związany z budownictwem mieszkaniowym, w którym wskazano, że nabędzie ona wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umów najmu w drodze cesji i 1 marca 1999 roku pozwana przejęła wszystkie prawa i obowiązki związane z przekazanymi zasobami; aktem notarialnym z 31 grudnia 1999 roku przejęła nieodpłatnie substancję mieszkaniową, w tym mieszkanie powodów, a przekazujący zobowiązał się do wypłacenia pozwanej wniesionych przez najemców kaucji mieszkaniowych w takiej wysokości, w jakiej należałoby zwrócić je najemcy.

W odpowiedzi na pozew pozwana uznała żądanie do kwoty 4,65 zł i wniosła o oddalenie powództwa w pozostałej części oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Przyznała, że powodowie byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...), a następnie przy ul. (...) w Z.. Umowa najmu została zawarta pomiędzy powodami, a poprzednikiem prawnym pozwanej KWK (...). Pozwana wskazała, że w momencie przekazania jej budynków otrzymała od KWK (...) wpłaconą przez powoda kaucję w wysokości 4,65 zł. Po uprzednim ustanowieniu odrębnej własności lokalu, 11 czerwca 2012 roku, na powodów została nieodpłatnie przeniesiona jego własność. Podkreśliła, że regulacje dotyczące kaucji mieszkaniowych wpłacanych przez najemców - pracowników dawnych przedsiębiorstw państwowych, których budynki zostały przekazane spółdzielniom mieszkaniowym zawierają przepisy szczególne zawarte w ustawie z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 48 ust. 4 i 5), co wyłącza stosownie art. 358¹ § 3 k.c. W przypadku powodów zastosowanie znajduje art. 48 ust. 5 tej ustawy, zgodnie z którym kaucja podlega zwrotowi w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe.

Na rozprawie dnia 13 stycznia 2016 roku powodowi cofnęli pozew powyżej kwoty 5531,80 zł zrzekając się roszczenia w tym zakresie.

Wyrokiem z 27 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy w Zabrze zasądził od pozwanej na rzecz powodów 5069 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia prawomocności wyroku do dnia zapłaty (pkt 1); oddalił powództwo co do kwoty 462,80 zł (pkt 2); umorzył postępowanie w pozostałej części (pkt 3); nadał wyrokowi w punkcie 1 co do kwoty 4,65 zł rygor natychmiastowej wykonalności (pkt 4) oraz zniósł wzajemnie koszty procesu (pkt 5).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: J. G. na mocy umowy zawartej 25 października 1977 roku z KWK (...) uzyskał prawo najmu lokalu położonego w Z., przy ul. (...), a 5 października 1997 roku wpłacił na rzecz KWK (...) 13668 zł tytułem kaucji mieszkaniowej. Następnie 1 kwietnia 1986 roku J. G. zawarł z KWK (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...). W punkcie V porozumienia z 31 października 1997 roku dotyczącego zasad postępowania przy zawarciu aktu notarialnego przekazującego majątek kopalni związany z budownictwem mieszkaniowym ustalono, że pozwana nabędzie prawa i obowiązki wynikające z umów najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w przekazywanych budynkach na podstawie cesji, a zgodnie z punktem XIII tego porozumienia KWK (...) zobowiązała się zwaloryzowane kaucje mieszkaniowe najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w przekazanych budynkach przekazać pozwanej po podjęciu stosownej uchwały przez Zarząd (...) S.A., jednak nie później niż w dniu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o przekazaniu budynków zakładowych na rzecz pozwanej. Pozwana przejęła substancję mieszkaniową dawnej KWK (...), w tym budynek przy ul. (...), w którym znajdował się zajmowany przez powodów lokal numer (...), a to na podstawie sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków z 30 grudnia 1988 roku. KWK (...) przekazała także pozwanej kaucję mieszkaniową dotyczącą lokalu zajmowanego przez powodów. Na powodów, aktem notarialnym z 3 listopada 2008 roku na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku, ustanowiona została odrębna własność tego lokalu, który został nieodpłatnie przekazany na rzecz powodów wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy podkreślił, że w rozpoznawanej sprawie ma zastosowanie art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji z 8 lutego 1997 roku, który stanowił w ust. 1, że przepisy art. 3, art. 4 oraz art. 7 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio w wypadku nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz innej niż gmina osoby prawnej. W ustępie drugim powołanego przepisu wskazano, że jeśli przekazanie ma nastąpić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która zobowiązała się przyjąć wszystkich najemców w poczet członków spółdzielni i dokonać na ich rzecz przydziału, przewidziana odrębnymi przepisami zgoda organu założycielskiego nie jest wymagana, a kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. W przypadku powodów nie doszło do przekształcenia prawa najmu w spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, dlatego kaucja nie mogła zostać zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Z przepisu art. 7 ust. 3 stosowanego odpowiednio w wypadku przekazania budynku spółdzielni

mieszkaniowej wynika, że kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca spółdzielni najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu. Zgodnie z art. 48 § 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Powołane przepisy (art. 9 ust. 2 i art. 7 ust. 3) nie wyłączają możliwości waloryzacji kaucji w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c. Kwestią ich wykładni zajmował się Sąd Najwyższy w uchwale z 26 listopada 2014 roku (III CZP 83/14) wskazując, 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, art. 358 § 3 k.c. nie ma zastosowania do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust. 5 zdanie drugie tej ustawy. Niemniej jednak w uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał na regulację art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 7 ust. 3 i 9 ust. 1 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkaniowych przez przedsiębiorstwa państwowe i wynikający z nich obowiązek zwrotu kaucji przez spółdzielnię mieszkaniową. Podniósł, że dosłowne rozumienie art. 7 ust. 3 cytowanej ustawy prowadziłyby do błędnych wniosków, albowiem najemcy zostaliby obciążeni zaniechaniem przedsiębiorstwa przekazującego lokale spółdzielni mieszkaniowej co do przekazania kaucji we właściwej wysokości. Odnieść to należy, 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 zachowanie podmiotów dokonujących przekazania budynków. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że kaucja ma być wypłacona byłemu najemcy po zakończeniu stosunku najmu w wysokości zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku wg 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.

W tym zakresie do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku zastosowanie znajdzie art. art. 358¹ § 3 k.c. w sytuacji kiedy kaucja wpłacona została, jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie, pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974 roku. Sąd Najwyższy zwrócił przy tym uwagę na treść art. 62 ustawy z 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 3 października 2000 roku uznający niekonstytucyjność tego przepisu w zakresie w jakim był on interpretowany jako wyłączający tzw. sądową waloryzację. Odnosząc się zatem wprost do znaczenia art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonał jego interpretacji w ten sposób, że uznał, iż z przepisu tego wynika swoiste zamrożenie kaucji w okresie w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni mieszkaniowej. Z tych wywodów wynika zasada waloryzacji kaucji mieszkaniowej na dzień przejęcia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową. Z takim stanowiskiem Sądu Najwyższego zgodził się Sąd Rejonowy, dlatego też wobec zaistnienia podstaw do dokonania waloryzacji uznał, że najbardziej obiektywnym miernikiem pozwalających na uaktualnienie wartości należnego powódce świadczenia jest porównanie wartości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w 1977 roku wynoszącego 4596 złotych i wysokości wpłaconej przez powódkę kaucji, która stanowiła wówczas 2,97 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia oraz odniesienie tego stosunku do wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia do daty przekazania budynku przez KWK (...) pozwanej, tj. w 1999 roku. Ponieważ wówczas przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1706,74 zł to oznacza, że wysokość należnego powódce świadczenia z tytułu zwrotu kaucji winna wynosić 5069 zł. Celem wpłaconej w 1977 roku kaucji było zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu, które powód wpłacił nie uzyskując w zamian ekwiwalentu. Nie może zaś zostać uznany za taki ekwiwalent prawo zamieszkiwania w lokalu skoro z tego tytułu powód zobowiązany był płacić czynsz.

Dlatego też orzeczono jak w punkcie 1 wyroku, a ponieważ jest to orzeczenie konstytutywne, zmieniające treść stosunku prawnego, dlatego też odsetki od zwaloryzowanej sumy zasądzono od dnia prawomocności. Co do kwoty 462,80 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy ostatecznym żądaniem powodów, a wyliczoną we wskazany wyżej w uzasadnieniu sposób należnością Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako nieuzasadnione. Na zasadzie art. 355

§ 1 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 k.p.c., wobec skutecznego cofnięcia pozwu umorzył postępowanie w pozostałej części. Stosując art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. w zakresie kwoty 4,65 zł nadał zasądzonemu roszczeniu rygor natychmiastowej wykonalności, albowiem zostało ono przez pozwaną do tej wysokości uznane, a o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując wzajemnego zniesienia kosztów między stronami, wobec częściowego uwzględnienia żądania powodów.

Apelację od tego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w zakresie punktu 1 odnośnie kwoty 5064,35 zł oraz w zakresie punktu 5. Orzeczeniu zarzuciła naruszenie: art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną wykładnię i przyjęcie, iż kaucja zwracana najemcy podlega waloryzacji; art. 358¹ § 3 k.c. poprzez jego zastosowanie, pomimo braku podstaw ku temu; art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

z związku z art. 358¹ § 3 k.c. poprzez przyjęcie, że w razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust. 1 wskazanej ustawy, art. 358¹ § 3 k.c. ma zastosowanie do wierzytelności o zwrot kaucji, gdy pogląd ten jest przeciwieństwem stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy (III CZP 83/14); art. 228 k.p.c.

w związku z art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i nieuwzględnienie zmienionej sytuacji ekonomicznej oraz oparcie się na nieuzasadnionym mierniku przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia; art. 227 k.p.c. poprzez niewykazanie przesłanek zastosowania instytucji waloryzacji sądowej i przyjęcie miernika waloryzacji, który prowadzi do sprzecznych z zasadami współzycia społecznego rezultatów. W oparciu o podniesione zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 4,65 zł i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Jednocześnie strona pozwana wniosła o przedstawienie Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego: „Czy w sytuacji, w której treść sentencji orzeczenia Sądu Najwyższego stoi w sprzeczności z treścią jego uzasadnienia jest dopuszczalne, w chwili orzekania, oparcie się na uzasadnieniu tej uchwały i pominięcie jej sentencji?”.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i uwzględnił prawidłowy miernik waloryzacji oraz to, że doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie jest miernikiem, który należyście odzwierciedla wymagane standardy i wartości pozwalające na porównanie z uwzględnieniem specyfiki oraz odmienności w czasie stosunków społeczno-gospodarczych i stopy życiowej. Wskaźnik ten pozwala na zobiektywizowanie oceny siły nabywczej pieniądza opiera się on bowiem na wycenie pracy w postaci osiąganego za nią wynagrodzenia. Zarówno ceny, jak i wynagrodzenia za pracę były w poprzednim okresie w zasadzie regulowane odgórnie, w 1999 roku była już swoboda w tym zakresie. Trzeba także mieć na uwadze, że wpłata kaucji nastąpiła w 1977 roku, a jej waloryzacja została dokonana na 1999 rok (nieodpłatne przejęcie budynków przez pozwaną). W tym okresie czasu niewątpliwie nastąpił istotny spadek siły nabywczej pieniądza, doszło także do denominacji wynikającej właśnie ze spadku siły nabywczej pieniądza, dlatego też kwota 4,65 zł w żaden sposób nie może odpowiadać uiszczonej w 1977 roku kwocie kaucji opiewającej na 13688 zł, za tą ostatnią można było nabyć więcej w 1977 roku niż za 4,65 zł w 1999 roku. Odnoszenie się w tym zakresie przez stronę pozwaną do tego, że regulowane czynsze najmu nie odpowiadały kosztom utrzymania budynków nie jest niczym w apelacji uzasadnione i nie ma znaczenia dla miernika waloryzacji. Powód przecież regulował czynsz najmu w wysokości w jakiej życzył sobie właściciel, a kaucja miała zabezpieczać właśnie jego regulowanie.

Ponadto Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił, że budynek najpierw stanowił własność państwową, pozostawał w dyspozycji KWK (...), potem został przekazany nieodpłatnie spółdzielni, a następnie lokal w tym budynku nieodpłatnie przekazano powodowi. Trzeba jednak podkreślić, że spółdzielnia także przejęła budynek nieodpłatnie oraz została jej przekazana kaucja mieszkaniowa, która winna być zwaloryzowana zgodnie z porozumieniem (pkt XIII porozumienia z 31 października 1997 roku) przez (...) S.A. KWK (...) w R.. To z kolei, jeżeli kaucja ta nie odpowiadała wysokości w jakiej rzeczywiście powinna być przekazana, czyli po zwaloryzowaniu, nie może obciążać w żaden sposób strony powodowej. To strona pozwana powinna zadbać o to, aby kaucja została przekazana we właściwej wysokości, zgodnej z porozumieniem, a więc zwaloryzowana. Podnoszenie argumentu, że spółdzielnia nie mogła wystąpić o waloryzację tej kaucji, gdyż byłoby to wbrew art. 358¹ § 4 k.c. jest, w tym przypadku, nieporozumieniem. Art.

7 ust. 3 ustawy z 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania budynków zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 - w brzmieniu pierwotnym, które nie zostało zmienione) w związku z art. 9 ust. 1 tej ustawy wskazuje na konieczność przekazania kaucji pozwanej w takiej wysokości, w jakiej należałoby ją zwrócić najemcy w dniu zawarcia umowy o przekazaniu nieruchomości. Innymi słowy kaucja powinna być przekazana w wysokości zwaloryzowanej, gdyż pierwotnie została uregulowana na podstawie umowy zawartej w 1977 roku, a wówczas obowiązywało Prawo lokalowe z 1974 roku, a uregulowane wówczas kaucje podlegają waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 26 września 2002 roku, sygn. akt III CZP 58/02, OSNC 2003/9/17). Niewątpliwie więc strona pozwana miała możliwość uzyskania kaucji w odpowiedniej (zwaloryzowanej) wysokości.

Dokonując waloryzacji kaucji mieszkaniowej trzeba oprzeć się na takich miernikach, które pozwolą na zobiektywizowanie oceny siły nabywczej pieniądza. Zdaniem Sądu Okręgowego miernik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pozwala na takie zobiektywizowanie. Trzeba bowiem brać pod uwagę to, że regulując kaucję mieszkaniową strona powoda musiała wpłacić kwotę przewyższającą prawie 3-krotnie przeciętne miesięczne wynagrodzenie, zasadnym jest więc dochodzenie tej kwoty właśnie w takiej wysokości, w ustaleniu do tego wynagrodzenia na chwilę waloryzacji kaucji. Miernik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia uwzględnia zmianę podaży i popytu na rynku, strukturę i relację cen, a co za tym idzie także ocenę siły nabywczej pieniądza w oznaczonych okresach. Nie może bowiem ująć uwadze sądu, że od chwili uregulowania kaucji do czasu jej waloryzacji nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, a także doszło do denominacji. Te okoliczności muszą być brane pod uwagę. Przy czym kaucja pozostawała w dyspozycji poprzednika prawnego pozwanej, a następnie pozwanej przez cały okres tego czasu.

Z powyższych względów zarzuty dotyczące dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego są zupełnie nieuzasadnione i nie doszło do naruszenia przepisów postępowania zarzuconych w apelacji.

Sąd Okręgowy w żaden sposób nie widzi możliwości zwrócenia się do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym opisanym w apelacji. Trzeba bowiem wyraźnie zaznaczyć, że orzecznictwo Sądu Najwyższego nie stanowi norm prawnych, a jedynie prowadzi do ich interpretacji. Dodatkowo uchwała Sądu Najwyższego z 26 listopada 2014 roku (sygn. akt III CZP 83/14, OSNC 2015/9/101), powoływana zarówno przez Sąd Rejonowy, jak i apelującą nie jest wiążąca w rozpoznawanej sprawie. Jednakże w uchwale tej nie dochodzi także do sprzeczności pomiędzy sentencją, a jej uzasadnieniem, gdyż wynika z nich jednoznacznie, że waloryzacja kaucji mieszkaniowej jest możliwa, ale na chwilę nieodpłatnego przekazania pozwanej zakładowych budynków mieszkalnych. Istotne jest zaś to, że przepisy upoważniające do zwrotu kaucji mieszkaniowej wskazują, iż strona powodowa taką kaucję powinna otrzymać, jeżeli wcześniej ją uregulowała.

Przedmiotem sporu jest to, czy wysokość tej kaucji powinna być zwaloryzowana. Wg pozwanej kaucja nie powinna być waloryzowana, a strona powodowa powinna otrzymać jej zwrot w wysokości nominalnej – takiej w jakiej otrzymała ją spółdzielnia. Na zasadność tego stanowiska strona pozwana wskazuje na sentencję uchwały Sądu Najwyższego z 26 listopada 2014 roku (sygn. akt III CZP 83/14, OSNC 2015/9/101) zupełnie pomijając jej uzasadnienie wskazujące na sposób interpretacji przepisów. Przede wszystkim należy zaznaczyć, że uchwała ta jest wiążąca tylko konkretnej sprawie, której dotyczy. Poza tym poglądy wyrażane przez Sąd Najwyższy w sentencji, czy też w jej uzasadnieniu

nie są wiążące, a wskazują jedynie na kierunek wykładni konkretnych przepisów. To więc nie orzeczenie sądu jest normą, którą należy stosować, stanowi ono jedynie wskazanie kierunku wykładni konkretnych przepisów, które z kolei stanowią normę prawną dla rozstrzygnięcia danego stanu faktycznego.

Rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy wskazał normę prawną regulującą powstały pomiędzy stronami stosunek prawny wynikający z konieczności zwrotu kaucji. Trzeba także wziąć pod uwagę, że brak jest sprzeczności pomiędzy sentencją wskazanej w apelacji uchwały, a jej uzasadnieniem. Co więcej z porównania tych dwóch elementów tej uchwały wyraźnie wynika, że zwrot kaucji powinien nastąpić, ale jej waloryzacja następuje nie w chwili przeniesienia własności lokalu na powodów, lecz w chwili nabycia przez spółdzielnię nieodpłatnie budynku, w którym ten lokal się znajduje. Art. 48 ust. 5 zdanie drugie z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) wprowadza bowiem, w odniesieniu do kaucji wpłaconych przez najemców dawnych mieszkań zakładowych i nie podlegających zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego, zasadę waloryzacji na dzień przejęcia budynku z mieszkaniami zakładowymi, stosownie do reguł obowiązujących strony stosunku najmu w poszczególnych okresach. Musi być on bowiem stosowany w zgodzie z art. 9 ust. 1 i art. 7 ust. 3 ustawy z 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania budynków zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, w przeciwnym wypadku wypaczone zostanie brzmienie art. 48 ust. 5 zdanie drugie ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. To bowiem regulacje art. 9 ust. 1 i art. 7 ust. 3 ustawy z 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania budynków zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe wskazują w jakiej wysokości kaucja powinna być spółdzielni przekazana, a więc zwaloryzowana. Dlatego też kaucje wpłacone pod rządami Prawa lokalowego z 1974 roku podlegają waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. Z taką kaucją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie.

Zwrot kaucji z uwagi na przekazanie spółdzielni nieodpłatnie nieruchomości następuje na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania budynków zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Regulacja ta wskazuje, że kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca najpóźniej w dniu zawarcia umowy nieodpłatnego przekazania w takiej wysokości, w jakiej należało je zwrócić najemcom w tym dniu, a więc po jej zwaloryzowaniu (na to wskazuje także powołane powyżej porozumienie z 31 października 1997 roku). Nie może bowiem być tak, aby kaucja uiszczona przez najemcę tylko dlatego nie ulegała waloryzacji, że otrzymał ją podmiot, który nieodpłatnie przekazał spółdzielni budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny. Regulację art. 48 ust. 5 zdanie drugie ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych należy interpretować w zgodzie z art. 7 ust. 3 ustawy z 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania budynków zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Do tej ustawy odsyła art. 48 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wskazując w jaki sposób kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego. Nie ma zaś żadnych powodów, aby inaczej rozliczać kaucję mieszkaniową podlegającą zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego (wালoryzować ją), a inaczej tą, która powinna zostać zwrócona na podstawie art. 48 ust.

5 zdanie drugie ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dodać należy, że Sąd Najwyższy, we wspomniane uchwałę, podniósł także kwestię niekonstytucyjności art. 62 ustawy z 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.) w zakresie w jakim wyłączał on możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowych, w tej części powołał się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 3 października 2001 roku (sygn. akt K 33/99, OTK Zb. Urz. 2000/6/188).

Sąd Okręgowy w pełni podziela interpretację powyższych przepisów dokonaną uchwałą Sądu Najwyższego z 26 listopada 2014 roku (sygn. akt III CZP 83/14, OSNC 2015/9/101), a co za tym idzie zwrot kaucji na podstawie art. 48 ust. 5 zdanie drugie ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych powinien nastąpić w takiej wysokości w jakiej należałoby ją wypłacić najemcy w dniu nieodpłatnego przekazania spółdzielni budynku. Trzeba więc dokonać jej waloryzacji na ten dzień w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c.

Sąd Rejonowy zastosował prawidłową regulację prawną.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 k.p.c., § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800), § 10 ust.

1 pkt 1 tego rozporządzenia oraz § 21 tego rozporządzenia, gdyż pozwana sprawę przegrała, a powodowie wnieśli o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSO Andrzej Dyrda SSO Roman Troll SSO Barbara Braziewicz