

Sygn. akt III Ca 393/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 6 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 1411/13

### **1. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1450 zł (tysiąc czterysta pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 maja 2015 roku;**

b) **w punkcie 3 w ten sposób, że znosi między stronami koszty procesu;**

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

3. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 393/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz powódki A. S. kwotę 3644,98zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 717 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że powódka wniosła pozew, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. kwoty 3733,20zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenia zwrot kosztów procesu. Na uzasadnienie swojego stanowiska podała, iż w dniu 19.09.1990r. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w R.. W związku z zawarciem umowy najmu uiściła kaucję

mieszkaniową w kwocie 1209120 zł. Kwota ta stanowiła w przybliżeniu równowartość 1,17 ówczesnego przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

Wskazała na art. 36 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, która zawiera obowiązek zwrotu kaucji w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. Wskazała, że w dniu 29 lipca 2008r. aktem notarialnym nabyła w/w lokal od pozwanego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. wskazała, że w jej ocenie zastosowanie w sprawie art. 358<sup>1</sup>§3kc jest wyłączone, nadto wskazała, że w jej ocenie roszczenie pozwu narusza art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem w ocenie pozwanej przepis ten wyłącza waloryzację kaucji mieszkaniowej na podstawie art. 358<sup>1</sup>§3kc. Ponadto wskazała, że

Wskazała też na art. 7 ust.3 oraz 9 ust. 1 i 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe( Dz. U. z1994r., nr 119 poz. 567 ze zm.),, podnosząc że przepisy te nie pozwalają na uznanie, że kaucja podlega waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup>§3kc. Nadto z ostrożności procesowej podniosła zarzut zawyżenia żądania, wskazując, że w jej ocenie można przyjąć wysokość 50% żądania zwrotu kaucji.

Sąd Rejonowy ustalił, że 18 września 1990r. powódka zawarła z Kopalnią (...) w R. umowę najmu mieszkania zakładowego położonego w R. przy ul. (...). Na poczet umowy najmu powódka wpłaciła kaucję mieszkaniową w kwocie 1.209,120 starych złotych na rzecz ww. kopalni. 29 grudnia 1998r. pozwana oraz (...) Spółka Akcyjna w R. zawarły w formie aktu notarialnego, zawartego przed notariuszem E. M. w Kancelarii Notarialnej w R., za rep A nr 12514/98, umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków. Na podstawie ww. umowy pozwana stała się właścicielem m.in. budynku, w którym powódka najmowała lokal. Dnia 27 października 2004r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu ww. lokalu. W umowie zawartej w dniu 29 lipca 2008r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. T. w Kancelarii Notarialnej w R., za rep. A nr 9269/08 pozwana ustanowiła odrębną własność lokalu położonego w R. przy (...) 47a/12 i przeniosła własność lokalu na powódkę. Pismem z dnia 8 kwietnia 2013r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu kaucji mieszkaniowej.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 48 ust.1 i 4-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz treść art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.

Wskazał, że z postępowania dowodowego w sprawie wynika, iż powódka zawarła w 1990r. 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 powódka najmowała lokal. Z par. 3 umowy wynika, iż pozwana nabyła powyższe prawa nieodpłatnie. Sąd Rejonowy wskazał, że wobec powyższego na podstawie art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawierając z powódką umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności miała prawo żądać od powódki 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, co nie wyłącza w ocenie Sądu Rejonowego zastosowania przepisów ogólnych co do waloryzacji świadczeń pieniężnych, tj. art. 358<sup>1</sup> par. 3 k.c., skoro zostały spełnione przesłanki tam przewidziane.

Sąd Rejonowy wskazał, że 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 wypłaty 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 je zwrócić najemcom”. Skoro zatem kaucja została wpłacona przez najemcę w 1990r., a powinna była 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.

Sąd Rejonowy wskazał, że okoliczność, iż pozwana nie żądała od przekazującego zwrotu kaucji mieszkaniowych w odpowiedniej na dzień 29 grudnia 1998r. wysokości i sama pozbawiła się możliwości korzystania z kwoty kaucji do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu z powódką nie może mieć wpływu na sytuację prawną powódki i nie pozbawia jej roszczenia o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

Dlatego też Sąd Rejonowy uznał, że wskazane przepisy nie wyłączają możliwości waloryzacji kaucji w oparciu o art. 358 (1) §3 k.c., który stanowi, że w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia. Wskazał, że przepis ten reguluje materialnoprawne przesłanki waloryzacji sądowej, jednak ustawodawca nie zawarł w nim wskazań konkretyzujących mierniki waloryzacji, pozostawiając je uznaniu sądu. Obowiązkiem sądu jest uwzględnienie w takim przypadku dwóch kryteriów: zasad współzycia społecznego i interesów stron. (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1992 r., III CZP 126/91, OSNCP 1992, nr 7-8, poz. 121; orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 23 listopada 1993 r., III CRN 46/93, OSNCP 1994, nr 4, poz. 93; z dnia 2 grudnia 1999 r., I CKN 489/98, niepubl.; z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 720/00, niepubl.).

Odnosząc to do okoliczności niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że skoro kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1990r., to 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. Sąd Rejonowy wskazał, że dokonując waloryzacji oparł się o kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto – uznając, że to jest najbardziej miarodajne do określenia rzeczywistej wartości kaucji. Wskazał, że miał przy tym na względzie, różnice jakie zaszły w strukturze składników wynagrodzenia w okresie od wpłaty kaucji do dnia orzekania.

Podniósł, że w niniejszej sprawie kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1990 roku. W tym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.029.637 starych zł (obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego). Powódka uiściła kaucję mieszkaniową w kwocie 1.209,120 starych złotych co stanowiło 1, (...) miesięcznego wynagrodzenia. Na chwilę wyrokowania zostało ogłoszone przeciętne wynagrodzenie za III kwartał 2013 r. które wynosiło 3.651,72 zł. Wynagrodzenie to pomnożono przez wskaźnik 1, (...), co dało kwotę 4.288,21 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że dokonując wyliczeń miał na względzie, iż nie byłoby zasadnym obciążanie wyłącznie pozwanej skutkami zmiany wartości pieniądza. Sąd Rejonowy zgodnie z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. winien wziąć pod uwagę interesy każdej ze stron. Z uwagi na okoliczność, że pozwana przez pewien okres mogła realnie zabezpieczyć swoje roszczenia względem powódki, natomiast strona powodowa uiszczając kwotę kaucji znacznie obciążyła swój budżet domowy, Sąd Rejonowy uznał, że pozwana powinna ponieść skutki inflacji w wyższym stopniu niż powódka. Z tej przyczyny Sąd Rejonowy uznał, że zwrotowi z tytułu kaucji mieszkaniowej powinno podlegać 85% sumy wskazanych wyżej kwot tj. kwota 3.644,98 zł. W związku z powyższym powództwo ponad zasądzoną kwotę podlegało oddaleniu. Z uwagi na charakter prawno-kształtujący wyroku wydanego na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że odsetki od zwaloryzowanego świadczenia pieniężnego przysługują od daty wyroku uwzględniającego powództwo, zgodnie z żądaniem strony powodowej.

O kosztach Sąd rejonowy orzekł na podstawie 100 zd. 2 k.p.c.

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 i to 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.

Zarzuca 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.

Zarzuca 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.

Zarzuca nadto naruszenie art. 6 kc poprzez przyjęcie, że powódka w zakresie, w jakim była obciążona ciężarem dowodowym udowodnił przedstawione w sprawie twierdzenia.

Zarzuca też błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powódka wpłaciła 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 (18.09.1990r.) doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, która spowodowała, że nominalna kwota kaucji stanowi stosunkowo niewielką wartość (120,91 nowych zł). Nie odnosząc się w tym miejscu do właściwego miernika waloryzacji wskazać należy, że niewątpliwie za kwotę uiszczoną przez powódkę we wrześniu 1990r. 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.

Wykładnia wskazanych przepisów wzbudziła wątpliwości Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie, stąd zostało w niej zadane pytanie prawne, oznaczone sygnaturą Sądu Najwyższego III CZP 83/14. W tezie uchwały z dnia 26 listopada 2014r. Sąd Najwyższy 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 Najwyższy 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.

Wskazał, że uchybienia w zakresie realizacji obowiązków wykonywanych poza zakresem ingerencji a nawet wiedzy najemcy nie mogą go obciążać. 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. Wskazał, że art. 48 ust.5 zd. 2 wyraża szczególną normę określającą zasady waloryzacji kaucji mieszkaniowych podlegających zwrotowi w okolicznościach wyczerpujących hipotezę tego przepisu.

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. 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 jest dla Sądu Okręgowego wiążące w niniejszej sprawie

Z argumentacji zawartej w przytoczonym uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego wynika, 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 dokonania 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 przeciętne miesięczne

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 1990r. (1.029.637 st. zł –) i wysokości kaucji wpłaconej przez powódkę ustalając, że w dacie wpłaty kaucji stanowiła ona 1,17 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia( dane wynikające z M.P. 1991, nr 5 poz. 35). Jak wynika z przeprowadzonego postępowania, budynek w którym znajduje się mieszkanie powodów został przekazany pozwanej w dniu 28 grudnia 1998r. Wówczas przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1239,49 zł ( M. P. z 1999 r. nr 5 poz. 63). Zatem 117% tego wynagrodzenia wynosiło w zaokrągleniu do pełnych złotych 1450zł.

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 1990 roku było zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu, kwotę tą wpłaciła powódka, nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu. Ekwiwalentem bowiem za wpłacenie kaucji nie było uzyskanie przez nią prawa zamieszkiwania w lokalu, skoro zobowiązana była 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 kc brak jest podstaw, by ograniczać waloryzację świadczenia na korzyść pozwanej.

Nadto uwzględnienie zmian prawa omówione wcześniej i brzmienie art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji. Gdyby pozwana należycie wykonała swe prawa zagwarantowane przepisami, przez okres prawie 16 lat dysponowałaby kwotą zwaloryzowanej kaucji.

Wskazane okoliczności, w szczególności zaniedbanie 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, w ocenie Sądu Okręgowego nie może zasłaniać się w obronie przed roszczeniem powodów normą art. 5 kc.

Odnosząc się do treści 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 wzajemne zniesienie biorąc pod uwagę, że powódka pokryła większość kosztów postępowania przed Sądem rejonowym, a pozwana wygrała sprawę w 60%.

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( 100 zł – na podstawie art. 28 pkt 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych- t. jedn Dz. U. z 2014 poz. 1025 ze zm.) oraz wynagrodzenie pełnomocnika (300zł), powodowie zaś wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 300zł. Tym samym przy uwzględnieniu wygranej pozwanej w 60% zasądzono od powódki na rzecz pozwanej kwotę 120 zł. Sąd Okręgowy

nie dopatrzyl się w sprawie szczególnych okoliczności po stronie powódki, uzasadniających zastosowanie w sprawie art.102kpc.

SSO Gabriela Sobczyk