

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2019 r., wydanym w sprawie z powództwa C. S. i D. S. przeciwko Gminie M. Z. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Zgierzu zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 19.507,55 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty, zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu i nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności co do obowiązku zapłaty kwoty 828,84 zł.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 20 grudnia 1983 r. doszło do zawarcia pomiędzy (...) zakładami pracy umowy dotyczącej poprawy warunków mieszkaniowych załóg tych przedsiębiorstw poprzez realizację budownictwa zakładowego, a strony umowy zobowiązały się do finansowania podjętego zadania inwestycyjnego z własnych udziałów, z kredytu bankowego i wkładów własnych przyszłych lokatorów w wysokości co najmniej 10 % kosztów budowy, przy czym rozliczenie miało nastąpić po rozliczeniu zadania; w transakcji brały udział także Zakłady (...). W ramach realizacji tej umowy powstała możliwość uzyskania przez pracowników przedsiębiorstw mieszkań rotacyjnych, które następnie zostaną zamienione na mieszkania docelowe w strukturach spółdzielni mieszkaniowej pod warunkiem wpłaty na rzecz zakładu pracy 10 % wkładu, kaucji na rzecz zarządcy nieruchomościami oraz posiadania wkładu mieszkaniowego na książeczkach mieszkaniowych co najmniej przez 5 lat. W dniu 13 października 1986 r. C. S. zawarła z Zakładami (...) umowę najmu zakładowego lokalu mieszkaniowego, przy czym warunkiem przydzielenia lokalu było wniesienie przez najemcę udziału w kosztach budowy lokalu w wysokości 10 % ogólnego kosztu mieszkania oraz wpłacenie przed zasiedleniem kaucji w wysokości ustalonej przez administrację. Opłaty te, ustalone na kwotę 239.338,00 zł należało uiścić do dnia 14 października 1986 r., w tym gotówką kwotę 209.228,00 zł. Zgodnie z § 6 umowy, po jej wygaśnięciu najemca miał otrzymać zwrot wpłaconego udziału bez naliczenia odsetek, pomniejszonego o koszt amortyzacji mieszkania zakładowego, a w myśl § 8 umowy, w razie rozwiązania stosunku pracy ze wskazanymi tam powodów mieszkanie zakładowe miało podlegać zwolnieniu w trybie sądowego lub administracyjnego postępowania egzekucyjnego, a do czasu zwolnienia były najemca miał płacić czynsz w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania mieszkania, z tym że w razie jego nieregulowania należność miała być ściągana z uprzednio wpłaconego 10-procentowego udziału. W dniu 14 października 1986 r. C. S. wpłaciła do kasy Zakładów (...) w Z. kwotę 209.338,00 zł jako kaucję za udzielenie mieszkania, a w dniu 16 października 1986 r. do kasy (...) kwotę 13.357,00 zł kaucji mieszkaniowej i 9.810,00 zł kaucji za urządzenia sanitarne. W dniu 20 października 1986 r. została wydana przez Urząd Miejski w Z. decyzja o przydziale pomieszczenia zastępczego nr 3 położonego w Z. przy ul. (...) dla C. i D. małżonków S., w której wskazano, że za przydzielone pomieszczenie zastępcze należy pobrać kaucję.

Sąd meriti ustalił dalej, że w dniu 30 września 1991 r. zakład pracy powódki rozwiązał z nią umowę o pracę w trybie wypowiedzenia przez pracodawcę, czego konsekwencją było skierowanie do sądu powództwa o eksmisję z zajmowanego lokalu; wyrok uwzględniający powództwo zapadł w dniu 12 czerwca 1992 r. w sprawie I C 75/92 i został skierowany do Urzędu Miasta w celu wskazania lokalu zastępczego. Od 1990 roku trwały spotkania przedstawicieli zakładów pracy z terenu Z. z przedstawicielami Gminy i czynione były ustalenia co do dalszych losów mieszkań zakładowych, a w dniu 29 kwietnia 1994 r., na mocy umowy zawartej pomiędzy władzami miasta Z. i zakładami pracy uczestniczącymi w kosztach budowy mieszkań, mieszkalne lokale zakładowe, w tym lokal powódki, zostały przejęte przez Miasto i weszły w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy M. Z.. Powódka przez cały czas zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...) i regularnie opłacała czynsz. W dniu 21 października 2016 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu dotycząca lokalu Nr (...) położonego w Z. przy ul. (...), zgodnie z którą Gmina M. Z. ustanowiła odrębną własność lokalu o powierzchni 48,57 m<sup>2</sup>, który następnie został sprzedany C. S. i D. S. za cenę 133.608,00 zł, przy czym kupujący skorzystali z 70-procentowej bonifikaty ceny wynoszącej 93.525,60 zł oraz z dodatkowej bonifikaty w kwocie 10.020,60 zł za jednorazową zapłatę ceny, uiszczając w efekcie kwotę 30.061,80 zł. W dniu 17 maja 2016 r. powódka zwróciła się do Prezydenta Miasta Z. o rozliczenie kosztów poniesionych przez nią w związku z nabyciem mieszkania poprzez wpłacenie 10 % ogólnego kosztu mieszkania tj. 209.338,00 starych złotych. Sąd stwierdził też, że przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 1986 roku wynosiło 24.095,00 starych złotych, a w 2016 roku – 4.047,21 zł. Zgodnie z ustalonymi w

uchwale nr XIV/118/2003 Rady Miasta Z. z dnia 27 listopada 2003 r. wytycznymi dotyczącymi rewaloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłacanych przez najemców komunalnych lokali przed dniem 1 marca 1998 r., poziom maksymalny zwracanych kaucji wynosił 2.000,00 zł, a minimalny był równy iloczynowi powierzchni użytkowej lokalu oraz liczby 6, z tym że nie dotyczyło to najemców byłych mieszkań zakładowych, przejętych przez Gminę M. Z., którzy należne kaucje wpłacili na rzecz zakładów pracy .

Sąd Rejonowy podniósł, że objęte pozwem roszczenie znajduje oparcie w treści art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.), zgodnie z którym kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Podkreślił, że w niniejszej sprawie kwestią sporną stanowiła kwestia, co składa się na kaucję podlegającą zwrotowi oraz w jaki sposób należy przeprowadzić jej waloryzację. Zaznaczono, że w czasie obowiązywania ustawy – Prawo lokalowe (t.j. Dz. U. Nr 30 z 1987 r., poz. 165 ze zm.), czyli od 1 sierpnia 1974 r. do 11 listopada 1994 r. najemca zajmujący lokal w budynku pozostającym w zarządzie lub użytkowaniu jednostek gospodarki społecznej albo w budynku, w którym najem lokali mieszkalnych następował na podstawie decyzji o przydziale, obowiązany był do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu jego opóźnienia. W ocenie Sądu dwie kwoty wpłacone przez powódkę do kasy zakładu pracy oraz do (...) zdają się spełniać taką właśnie funkcję, z tą tylko różnicą, że przydzielone jej mieszkanie stanowiło tzw mieszkanie zakładowe. Sąd stanął na stanowisku, że taka „podwójna konstrukcja” wynika z istniejących w owym czasie systemów pozyskiwania i przydzielania mieszkańcom i pracownikom zakładów pracy mieszkań dla nich przeznaczonych. Podniósł, że w 1986 roku obowiązywała ustawa z dnia 23 czerwca 1973 r. o zasadach tworzenia i podziału zakładowego funduszu nagród oraz zakładowych funduszy socjalnego i mieszkaniowego (Dz. U. Nr 27 z 1973 r., poz. 150 ze zm.), tworząca w myśl jej art. 15 zakładowy fundusz mieszkaniowy przeznaczony na finansowanie budownictwa mieszkaniowego dla pracowników, na udzielanie pomocy finansowej w uzyskaniu mieszkania oraz inne cele w zakresie potrzeb mieszkaniowych pracowników. Pomoc finansowa z tych funduszy plus inicjatywa samych zakładów pracy prowadziła do uzyskania mieszkań w drodze pozyskania środków finansowych z wpłat własnych pracowników zainteresowanych przydzieleniem mieszkania najpierw zakładowego, a następnie wchodzącego do zasobów spółdzielni mieszkaniowych. W ocenie Sądu I instancji kwota równa 10 % wkładu budowlanego była znaczna i stanowiła znaczne obciążenie finansowe dla osób jej dokonujących. Sąd ostatecznie wywiódł wniosek, że należność ta miała charakter kaucji, przede wszystkim w oparciu o zapisy umowy o najem zakładowego lokalu mieszkaniowego z dnia 13 października 1986 r., gdzie mowa jest o tym, że w przypadku nieuregulowania czynszu zadłużenie takie zostanie potrącone z wpłaconego 10-procentowego udziału i takiego samego potrącenia można było dokonać w przypadku zmian w czasie użytkowania lokalu przed jego opuszczeniem, gdyby koszt remontu obciążał wynajmujący ten lokal zakład pracy. Umowa przewidywała również zwrot wpłaconego udziału bez naliczania odsetek po wygaśnięciu umowy najmu, przy czym należność ta mogła być pomniejszona o koszt amortyzacji mieszkania zakładowego. Sąd zaznaczył dalej, że zmiany ustrojowe po roku 1990 doprowadziły do likwidacji licznych zakładów pracy w Z., a kwestie związane z mieszkaniami zakładowymi były przedmiotem licznych pertraktacji z Gminą M. Z., która ostatecznie przejęła te mieszkania i w 1994 roku weszły one do jej zasobów mieszkaniowych – wobec czego to na Gminie spoczywa obecnie obowiązek rozliczenia się z wpłaconych wkładów pieniężnych, które należy właśnie traktować jako kaucję mieszkaniową w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.).

Rozważając sposób wyliczenia kwoty podlegającej zwrotowi, Sąd I instancji podniósł, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.) nie wskazuje sposobu waloryzacji kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r., a wobec tego należy sięgnąć do wytycznych zawartych w ogólnym przepisie dotyczącym waloryzacji świadczeń pieniężnych na wypadek istotnej zmiany nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, czyli do art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. nakazującego rozważenie interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Podkreślono, że w orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, iż skoro ustawodawca nie zawarł w treści tego przepisu ściśle skonkretyzowanych mierników waloryzacji, to o stopniu i zakresie waloryzacji, jej potrzebie oraz kryteriach waloryzacyjnych decydować winny okoliczności konkretnej

sprawy i wszechstronne ich rozważenie. Zdaniem Sądu, do przeprowadzenia waloryzacji właściwy jest miernik w postaci przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, gdyż dokonywana w taki sposób waloryzacja odpowiada interesom obu stron i pozwala na uchwycenie siły nabywczej złotówki w dacie uiszczenia kaucji i w dacie orzekania. Nie byłoby natomiast właściwe stosowanie przyjętej przez Radę Miasta Z. uchwały w sprawie ustalania wytycznych rewaloryzacji kaucji mieszkaniowych, bowiem jej postanowienia regulują sytuację osoby ubiegającej się o zwrot waloryzowanej kwoty w sposób krzywdzący i jednostronny, a ponadto nie dotyczy ona najemców byłych mieszkań zakładowych przejętych przez Gminę M. Z., którzy należne kaucje wpłacili na rzecz zakładów pracy. Sąd jednak, rozważając interesy obu stron, dokonał ponadto rozłożenia ryzyka inflacyjnego po połowie na obydwie strony stosunku prawnego, mając na uwadze, że słuszny interes może i powinien być uwzględniony, ale tylko do granic kolizji z interesem drugiej strony, a uwzględnienie przy dokonywaniu waloryzacji interesów obydwu stron nie skutkuje przesunięciem całego ryzyka dewaluacji pieniądza na stronę pozwaną; w sytuacji, gdyby Sąd w całości uwzględnił powództwo, zasądzona kwota przewyższyłaby zastosowaną przez Gminę bonifikatę przy wykupie mieszkania przez powodów. Sąd stwierdził, że kaucja wpłacona przez powódkę w 1986 roku stanowiła wówczas 9,64-krotność średniej pensji, a skoro w chwili wykupienia mieszkania w 2016 roku średnia pensja wyniosła 4.047,00 zł, to 9,64-krotność średniej pensji w 2016 roku równa była 39.013,08 zł, zaś połowa tej sumy – jako kwota zwaloryzowana, wyliczona w sposób uwzględniający interesy obu stron – 19.507,55 zł. O zasądzeniu takiej kwoty i należnych od niej odsetek za opóźnienie orzeczono wbrew twierdzeniom strony pozwanej, że C. S. wcześniej nie zgłaszała swojego roszczenia do pozwanego, czyniąc to dopiero w pozwie, gdyż o rozliczeniu dokonanych wpłat była już mowa w piśmie powódki z 7 czerwca 2016 r., sporządzonym w związku z przygotowaniem do zawarcia umowy sprzedaży lokalu. O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c., a wobec faktu, że pozwany uznał powództwo co do kwoty 828,84 zł, na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. nadano wyrokowi zasądzającemu taką należność rygor natychmiastowej wykonalności.

Apelację od tego wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając go w zakresie zasądzającą należność w kwocie 18.678,71 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty i domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa ponad zasądzoną na rzecz powodów kwotę 828,84 zł oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że w toku postępowania wykazane zostało, iż dwie spośród trzech dokonanych wpłat mają charakter kaucji mieszkaniowej;
- art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tj. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że wpłata na rzecz Zakładów (...) stanowiła kaucję mieszkaniową oraz poprzez przyjęcie, że na Gminie – jako następcy prawnym – spoczywa obowiązek rozliczenia się z wpłaconych wkładów pieniężnych, które, zdaniem Sądu, należy traktować jako kaucję mieszkaniową, chociaż pozwana wykazała, że żadne kwoty z tytułu wpłaconych wkładów nie zostały jej przekazane, a jedyną należnością, wpłaconą na jej rzecz jako kaucja mieszkaniowa, była kwota 13.357,00 zł;
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób niepozwalający na weryfikację stanowiska Sądu w zakresie motywów potraktowania jako kaucji mieszkaniowej wpłaty w kwocie 9.810,00 zł uiszczonej jako kaucja za urządzenia sanitarne.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 24 września 2019 r. powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie od skarżącej na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania.

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

Wniesiona apelacja skutkowałą wydaniem orzeczenia reformatoryjnego.

Podkreślić należy w pierwszej kolejności, że dwa pierwsze spośród powołanych w apelacji zarzutów sformułowane są rażąco nieprawidłowo, zważywszy, że redagował je profesjonalny pełnomocnik, gdyż skarżący zarzuca tam błędne uznanie przez Sąd meriti, iż dwie z uiszczonych przez C. S. należności, których zwrotu dotyczy powództwo, mają

charakter kaucji mieszkaniowej oraz dalsze wyprowadzenie stąd wniosku, że powódce przysługuje dochodzone pozwem roszczenie o ich zwrot, a strona pozwana winna być adresatem tego żądania. Kwestia ta nie ma oczywiście nic wspólnego ze spoczywającym na poszczególnych stronach ciężarem przedstawiania dowodów, z prawidłową ich oceną przez Sąd rozpoznający sprawę ani z ustaleniem faktów w oparciu o przeprowadzone i należycie ocenione dowody. Apelujący w rzeczywistości nie kwestionuje jakichkolwiek okoliczności ustalonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, w szczególności stwierdzonych wskutek oceny dowodów dokonanej w sposób sprzeczny z zasadami logiki czy doświadczenia życiowego, jak również nie zarzuca Sądowi Rejonowemu, że nieprawidłowo obciążył poszczególne strony obowiązkiem wykazywania okoliczności, z których wywodzą skutki prawne, natomiast jego zastrzeżenia dotyczą wyłącznie tego, że Sąd ten dokonał nieprawidłowej subsumpcji ustalonych okoliczności, błędnie przyjmując, że istnieją przepisy prawa materialnego, które na gruncie tak ustalonego i de facto niekwestionowanego stanu faktycznego, kreuja po stronie powódki określone roszczenie dochodzone pozwem, a po stronie pozwanej odpowiadający temu roszczeniu obowiązek. Zarzuty te nie dotyczą więc naruszenia art. 6 k.c. i art. 233 (zapewne § 1) k.p.c., ale potencjalnie błędnej wykładni materialnoprawnej normy zawartej w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.), zwanej dalej u.o.p.l., która to norma, zgodnie z wywodami zawartymi w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, stanowi podstawę prawną dochodzonego roszczenia.

Odnosząc się do tej problematyki, przypomnieć należy, że w myśl powołanego wyżej przepisu kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Bezspornie użyte tam przez ustawodawcę pojęcie „kaucji” nie odnosi się do wszelkich należności, którym strony umowy najmu, a nawet przepisy prawa, nadadzą taką nazwę, ale chodzi tu o tzw. mieszkaniową kaucję zabezpieczającą zdefiniowaną w art. 6 ust. 1 i 4 u.o.p.l., stosownie do którego jest to kwota pieniężna wpłacana przez najemcę wynajmującemu w celu zabezpieczenia przysługujących temu ostatniemu w dniu opróżnienia lokalu należności z tytułu najmu, z której wynajmujący należności te może sobie potencjalnie potrącić. O ile bezsporne jest w sprawie niniejszej, że charakter tak rozumianej kaucji miała uiszczona przez powódkę w 1986 r. należność w kwocie 13.357,00 starych złotych – a rozbieżności pomiędzy stronami istniały jedynie co do sposobu jej waloryzacji – o tyle sporna była kwestia, czy za kaucję w rozumieniu art. 36 ust. 1 w związku z art. 6 u.o.p.l. można uznać także dwie pozostałe wpłacone wówczas należności, gdyż przesądzenie tej kwestii determinowało możliwość wywiedzenia roszczenia o ich zwrot na gruncie tej normy prawnej. Sąd I instancji udzielił pozytywnej odpowiedzi na to pytanie, jednak z przywołaną na poparcie takiego stanowiska argumentacją zgodzić się nie sposób. Przyznać też trzeba rację skarżącemu, że w odniesieniu do stwierdzenia zasadności roszczenia o zwrot zwaloryzowanej należności określonej jako „kaucja za urządzenia sanitarne” Sąd ten – po powołaniu podstawy prawnej rozstrzygnięcia – nie przedstawił w uzasadnieniu wyroku swojego rozumowania dotyczącego subsumpcji ustalonych faktów pod tę właśnie normę prawa materialnego, w szczególności nie wyjaśnił w najmniejszym nawet zakresie, dlaczego w jego ocenie należność ta objęta jest hipotezą art. 36 ust. 1 u.o.p.l. Uzasadnia to zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., niemniej jednak uchybienie takie nie uniemożliwia dokonania kontroli instancyjnej orzeczenia, a tym samym nie daje wystarczających podstaw do wydania orzeczenia kasacyjnego co do rozstrzygnięcia zasądzającego tę zwaloryzowaną należność.

Wskazać należy, że Sąd meriti nie pokusił się o odszukanie unormowań prawnych regulujących instytucje udziału w kosztach budowy zakładowego lokalu mieszkalnego oraz tzw. kaucji za urządzenia kąpielowe (sanitarne), w tym dotyczące obowiązku ich uiszczenia i ewentualnego zwrotu; w ocenie Sądu odwoławczego analiza taka była jednak niezbędna dla przesądzenia, czy należnościom w tym trybie uiszczanym można przypisać charakter kaucji zabezpieczającej w rozumieniu art. 36 ust. 1 w związku z art. 5 u.o.p.l. Przede wszystkim odnotować trzeba, że porządek prawny obowiązujący w roku 1986 także przewidywał instytucję kaucji zabezpieczającej, którą szczegółowo regulowały wówczas § 1-7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975 r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokalu w należyтым stanie (Dz. U. Nr 8 z 1975 r., poz. 43 ze zm.). Z kolei § 9-10 tego samego rozporządzenia normowały zupełnie odrębną kwestię obowiązku pokrywania przez najemców lokali w budynkach zarządzanych przez jednostki gospodarki społecznej kosztów nabycia i podłączenia urządzeń kąpielowych, a także zwrotu uiszczonych z tego tytułu należności w całości lub w części w chwili wygaśnięcia

stosunku najmu, stwierdzając, że najemcy, który pokrył koszt nabycia i podłączenia tych urządzeń, przysługuje w chwili wygaśnięcia stosunku najmu zwrot tych kosztów pomniejszonych o wartość zużycia urządzeń. Natomiast podstawa materialnoprawna kreująca instytucję udziału w kosztach budowy zakładowego lokalu mieszkalnego wynika w realiach rozpoznawanej sprawy częściowo z postanowień umowy najmu z dnia 13 października 1986 r., a w kwestiach nieuregulowanych umownie wynajmujący i najemca uzgodnili w § 20 umowy stosowanie unormowań uchwały Rady Ministrów Nr 110 z dnia 29 sierpnia 1983 r. w sprawie pomocy uspołecznionych zakładów pracy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych załóg (M. P. Nr 21 z 1983 r., poz. 167 ze zm.). W myśl § 2 tej uchwały chodzi o udział w realizacji zakładowego budownictwa mieszkaniowego, wnoszony przez pracownika w formie pieniężnej lub stanowiący wartość wkładu pracy własnej w realizację budowy, w wysokości nie niższej niż 10 % kosztów budowy mieszkania. Należność ta przeznaczona była zatem na pokrycie kosztów budowy wynajmowanego mieszkania i podlegała zwrotowi w trzech przypadkach:

- w uzasadnionych wypadkach, o ile decyzję taką podjął zakład pracy, po przepracowaniu przez pracownika 10 lat w danym zakładzie pracy – w kwocie równej 50 % udziału, a po przepracowaniu 15 lat – w kwocie równej pozostałej części udziału, pomniejszonej o wysokość kaucji mieszkaniowej (§ 20 umowy najmu w związku z § 2 ust. 4 uchwały Rady Ministrów Nr 110 z dnia 29 sierpnia 1983 r.);
- w razie zwolnienia mieszkania przez pracownika przed upływem tych terminów (§ 20 umowy najmu w związku z § 2 ust. 6 uchwały Rady Ministrów Nr 110 z dnia 29 sierpnia 1983 r.); w § 8 umowy wskazano, że obowiązek takiego zwolnienia jest w szczególności konsekwencją rozwiązania stosunku pracy;
- w razie wygaśnięcia umowy najmu w związku z nabyciem prawa i przydziału najemcy lokalu bądź jego współmałżonkowi lokalu spółdzielczego w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, ze zmianą miejsca zamieszkania lub z nabyciem przez najemcę bądź jego współmałżonka własności budynku mieszkalnego lub lokalu w takim budynku – w kwocie pomniejszonej o koszty amortyzacji (§ 6 w związku z § 5 umowy najmu).

Zdaniem Sądu II instancji, z powyższych unormowań wynika jasno, że ani należność uiszczana przez najemcę jako udział w kosztach budowy lokalu, ani też wpłacana z tytułu pokrycia kosztów nabycia i podłączenia tzw. urządzeń kąpielowych, nie miały charakteru zabezpieczenia zaspokojenia należności z tytułu najmu potencjalnie przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu i nie w tym celu kwoty te były uiszczane. Opisane wyżej instytucje stanowiły instytucje odrębne od uregulowanej również prawem mieszkaniowej kaucji zabezpieczającej, normowane były innymi przepisami i pełniły zupełnie odmienną funkcję, w szczególności ich istotą nie było zabezpieczenie roszczeń z umowy najmu. Fakt, że w określonych przypadkach mogły one podlegać zwrotowi na rzecz najemcy, a jednocześnie strony przewidziały umowne prawo wynajmującego do potrącenia swych wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu po zakończeniu umowy najmu (§ 8 umowy) i z tytułu zwrotu kosztów remontu związanych z przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego (§ 16 umowy) z ewentualnie przysługującą byłemu najemcy wierzytelnością z tytułu zwrotu udziału w kosztach budowy lokalu, nie pozwala w żadnym razie utożsamiać uiszczonego przy zawarciu umowy udziału z kaucją mieszkaniową. Z pewnością zbieżność polegająca jedynie na tym, że ustawodawca, ustanawiając obowiązek zwrotu należności wpłaconej tytułem kaucji mieszkaniowej, zezwolił na potrącenie z niej określonych wierzytelności wynajmującego, a z kolei umowa stron kreowała po stronie wynajmującego uprawnienie do potrącenia tychże wierzytelności z należności wpłaconej z zupełnie innego tytułu i w innym celu przy okazji jej zwrotu w przewidzianych prawem przypadkach, nie jest wystarczająca dla uznania, że kwota uiszczona jako udział pracownika w kosztach budowy lokalu jest kaucją mieszkaniową albo też że można do niej stosować przepisy dotyczące takiej kaucji. Ujmując rzecz nieco zwięźle, nie sposób potraktować – jak to uczynił Sąd I instancji – jako kaucji zabezpieczającej każdej kwoty wpłaconej przez najemcę na rzecz wynajmującego wyłącznie z tej przyczyny, że w wypadku powstania obowiązku jej zwrotu wynajmujący ma prawo potrącić z wierzytelnością najemcy z tego tytułu swoje wierzytelności wynikające ze stosunku najmu.

Dla należności wpłaconej z tytułu pokrycia kosztów nabycia i podłączenia urządzeń kąpielowych Sąd Rejonowy nie użył nawet i tego – jak wywiedziono, nietrafnego – argumentu, zaś Sąd odwoławczy również nie widzi jakichkolwiek

innych podstaw dla przyjęcia, że była to kaucja zabezpieczająca w rozumieniu art. 36 ust. 1 w związku z art. 5 u.o.p.l. Nie istnieją też inne przepisy, które nakazywałyby traktowanie przedmiotowych należności jako kaucji mieszkaniowych. Unormowaniem tego rodzaju był przykładowo choćby § 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975 r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokalu w należytym stanie (Dz. U. Nr 8 z 1975 r., poz. 43 ze zm.), który stwierdzał, że wkłady mieszkaniowe z tytułu uzyskiwania mieszkań uiszczane na podstawie przepisów dotychczasowych [w szczególności chodziło tu o art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 10 z 1959 r., poz. 59 ze zm.)] zalicza się jako kaucje zabezpieczające, a ich zwrot następuje na zasadach określonych w rozporządzeniu dotyczących zwrotu kaucji. Trafnie uznano w orzecznictwie, że w tym wypadku wyraźny nakaz ustawodawcy pozwala stosować zasady dotyczące zwrotu kaucji, w tym także dyspozycję art. 36 ust. 1 u.o.p.l., do należności uiszczonych z zupełnie innego tytułu (tak w wyroku SN z dnia 21 listopada 2012 r., V CNP 102/11, niepubl.), jednak w okolicznościach rozpoznawanej sprawy taka sytuacja nie zachodzi. Sąd II instancji stwierdza zatem, że zarzuty apelacyjne odnoszące się do kwestii błędnej wykładni art. 36 ust. 1 u.o.p.l. należy uznać za zasadne, a Sąd meriti błędnie zinterpretował zawartą tam normę, uznając, że do zakresu pojęcia kaucji użytego w jej hipotezie można zaliczyć także kwoty wpłacone przez powódkę z tytułu udziału w kosztach budowy lokalu oraz pokrycia kosztów nabycia i podłączenia urządzeń kąpielowych. W efekcie brak było podstaw do wywiedzenia z tego unormowania roszczeń C. S. i D. S. o zwrot uiszczonych z tych tytułów należności w wysokości zwaloryzowanej.

Sąd odwoławczy ma jednak obowiązek z urzędu rozważyć prawidłowość zastosowania przepisów materialnoprawnych do podstawy faktycznej roszczeń objętych pozwem, co wymagało zbadania z jednej strony, czy na gruncie ustalonych okoliczności żądania zwrotu przedmiotowych kwot nie znajdują oparcia w innych unormowaniach ustawowych czy umownych, a z drugiej strony (w granicach zaskarżenia) – czy przepisy te rzeczywiście uzasadniają zasądzenie na rzecz pozwanych zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Jeśli chodzi o pierwszą grupę zagadnień, to przypomnieć należy, że umowa najmu z dnia 13 października 1986 r. została rozwiązana w związku z rozwiązaniem stosunku pracy najemczynie w trybie wypowiedzenia, jednak powódka nigdy lokalu nie zwolniła. W ocenie Sądu II instancji nie mamy zatem do czynienia z żadnym z opisanych wyżej przypadków, z którymi umowa stron lub włączone do jej treści postanowienia uchwały Rady Ministrów Nr 110 z dnia 29 sierpnia 1983 r. w sprawie pomocy uspołecznionych zakładów pracy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych załóg (M. P. Nr 21 z 1983 r., poz. 167 ze zm.) wiązała obowiązek zwrotu udziału w kosztach budowy lokalu, w szczególności umowa najmu nie wygasła z przyczyn opisanych w jej § 5, a w innych wypadkach, pominąwszy uznaniową decyzję zakładu pracy, o jakiej mowa w § 2 ust. 4 uchwały, warunkiem zwrotu wpłaconej wcześniej należności było zwolnienie lokalu. Rozwiązanie takie jest oczywiście uzasadnione, zważywszy, że do czasu zwolnienia lokalu zakład pracy nie był w stanie wynająć go innemu pracownikowi, który potencjalnie mógłby przejąć zobowiązanie powódki w zakresie partycypacji w kosztach budowy mieszkania.

Jeśli natomiast chodzi o zwrot kosztów nabycia i podłączenia urządzeń kąpielowych, to – jak powiedziano wyżej – § 10 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975 r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokalu w należytym stanie (Dz. U. Nr 8 z 1975 r., poz. 43 ze zm.) przewidywał obowiązek ich zwrotu w chwili wygaśnięcia stosunku najmu w wysokości pomniejszonej o wartość zużycia tych urządzeń, jednak przepisy tego rozporządzenia zostały w całości uchylone z dniem 1 stycznia 1988 r. przez § 10 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 1987 r. w sprawie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu (Dz. U. Nr 36 z 1987 r., poz. 206) i w chwili rozwiązania przedmiotowej umowy już nie obowiązywały. Jednocześnie weszła w życie ustawa z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21 z 1987 r., poz. 124 ze zm.), która m.in. wprowadziła do ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (t.j. Dz. U. Nr 30 z 1987 r., poz. 165 ze zm.) art. 11 ust. 6 pkt. 2 in fine (w numeracji zastosowanej w związku z ogłoszeniem przez Ministra Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej jednolitego tekstu ustawy był to art. 13 ust. 6 pkt. 2 in fine) stwierdzający, że jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów wyposażenia technicznego wymienionego w ustępie 2 punkt 3 tego artykułu (najogólniej ujmując – chodziło o urządzenia sanitarne), to przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Z kolei art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21 z 1987 r., poz. 124 ze zm.) stanowił, że powyższe

unormowanie stosuje się do tych najemców, którzy objęli lokal przed dniem 1 stycznia 1988 r., wyłącznie w zakresie zwrotu najemcy równowartości wanny, baterii wannowej, pieca kąpielowego gazowego, elektrycznego lub węglowego oraz bojlera zainstalowanego w łazience, a także innych pozostawionych w lokalu urządzeń sanitarnych, o ile zostały one w czasie trwania stosunku najmu zainstalowane na koszt najemcy w wyniku wymiany urządzeń zużytych. W ocenie Sądu II instancji oznacza to, że uregulowania prawne obowiązujące po 1 stycznia 1988 r., w tym także w chwili ustania stosunku najmu lokalu wynikającego z umowy zawartej przez C. S., ograniczyły uprawnienie najemcy do zwrotu kosztów nabycia i podłączenia urządzeń kąpielowych (sanitarnych) jedynie do tych przypadków, kiedy urządzenia te zostały zainstalowane przez samego najemcę na jego koszt w związku z wymianą urządzeń wcześniej zużytych. W rozpoznawanej sprawie należność określona jako „kaucja mieszkaniowa za urządzenia sanitarne” nie została uiszczona w związku z wymianą zużytych urządzeń, ale w związku z instalowaniem niezbędnego wyposażenia podczas budowy lokalu – a zatem na gruncie stanu prawnego obowiązującego w chwili ustania stosunku najmu nie istniała już norma prawna, z której wynikałoby prawo najemcy do żądania zwrotu wpłaconej z tego tytułu kwoty. Brak takiej normy również w obecnie obowiązującym porządku prawnym. Podsumowując, roszczenia zgłaszane w pozwie, dotyczące żądania zwrotu udziału w kosztach budowy lokalu oraz kosztów nabycia i podłączenia urządzeń kąpielowych w zwaloryzowanej wysokości, nie znajdują podstawy prawnej i w konsekwencji należy je uznać za niezasadne. W tej sytuacji bezprzedmiotowe są zarzuty apelacyjne dotyczące kwestii legitymacji materialnoprawnej Gminy M. Z. w zakresie tych roszczeń, choć na marginesie stwierdzić można, że gdyby najemcom przysługiwały jednak wynikające z tych roszczeń uprawnienia, to wydaje się, że w świetle art. 57a ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (t.j. Dz. U. Nr 30 z 1987 r., poz. 165 ze zm.) argument o nieprzekazaniu Gminie przez likwidowany zakład pracy uiszczonych przez najemców należności nie okazałby się wystarczający, by podzielić stanowisko autora apelacji.

Jeśli natomiast chodzi o roszczenie z tytułu zwrotu tej należności, którą rzeczywiście można uznać za kaucję mieszkaniową, to należy oczywiście zgodzić się z Sądem I instancji, że jego podstawą prawną jest art. 36 ust. 1 u.o.p.l.; nie ma też wątpliwości w świetle niekwestionowanego stanowiska orzecznictwa wyrażonego w uchwale SN z dnia 26 września 2002 r., III CZP 58/02, OSNC Nr 9 z 2003 r., poz. 117, iż co do zasady waloryzacja wierzytelności o zwrot takiej kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. może być dokonywana w oparciu o art. 385<sup>1</sup> § 3 k.c. Zasadności tego roszczenia nie negowała także strona pozwana, a w apelacji brak zarzutów i argumentów kwestionujących sposób zastosowanej waloryzacji; także zdaniem Sądu odwoławczego, Sąd Rejonowy właściwie ustalił przesłankę istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, należycie ustalając wysokość zwaloryzowanego świadczenia z uwzględnieniem interesów stron i zasad współżycia społecznego. Przy zastosowaniu tego trafnego sposobu waloryzacji do kaucji mieszkaniowej przyjąć trzeba, że wpłacona w 1986 r. kwota 13.357,00 starych złotych stanowiła 55,43 % ówczesnego przeciętnego wynagrodzenia (13.357,00 zł : 24.095,00 zł x 100 % = 55,43 %), co – po proporcjonalnym odniesieniu tej wielkości do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia z roku 2016 – oznacza, że przedmiotowe świadczenie po dokonaniu pełnej waloryzacji zostałoby podwyższone do kwoty 2.243,36 zł (4.047,21 zł x 55,43 % : 100 % = 2.243,36 zł). Rację ma jednak Sąd meriti, że przywołane w uzasadnieniu jego wyroku okoliczności sprawy skutkować powinny obciążeniem obu stron w równym zakresie konsekwencjami istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, co prowadzić powinno na gruncie przesłanek z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. do zasądzenia połowy powyższej kwoty, tj. 1.121,68 zł.

W przekonaniu Sądu II instancji przy rozstrzygnięciu sprawy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym doszło jednak do naruszenia prawa w związku z ustalaniem materialnoprawnej legitymacji czynnej po stronie powodów. Bez wątpienia, w myśl art. 36 ust. 1 u.o.p.l. do żądania zwrotu kaucji uprawniony jest wyłącznie najemca, a takiego przymiotu nie miał D. S.. Obowiązujący w czasie trwania przedmiotowej umowy najmu art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (t.j. Dz. U. Nr 30 z 1987 r., poz. 165 ze zm.) stanowił, co prawda, że małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków, jednak art. 56 ust. 3 tejże ustawy wyłączał stosowanie tego przepisu do mieszkań zakładowych. Uznać zatem trzeba, że skoro podstawą stosunku najmu była umowa z dnia 13 października 1986 r., gdzie jako najemca mieszkania zakładowego – w związku z przysługującym jej statusem pracownika wynajmującego zakładu pracy – wymieniona była wyłącznie C. S., to tym samym tylko ona stała się z tego tytułu najemcą i tylko jej

przysługuje wynikające z tego stosunku roszczenie o zwrot mieszkaniowej kaucji zabezpieczającej, zaś roszczenie D. S. nie znajdowało podstawy w przepisach prawa.

W rezultacie powyższych rozważań Sąd odwoławczy zadecydował o zmianie wyroku Sądu niższej instancji. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego nie zostało zaskarżone w zakresie rozstrzygnięcia zasądzonego solidarnie na rzecz powodów kwoty 828,84 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, a zatem – jako prawomocne – nie uległo zmianie w tej części. W pozostałym natomiast zakresie Sąd II instancji zmienił wyrok w ten sposób na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., iż po ustaleniu bezzasadności roszczeń powoda oddalił jego żądania w całości, zaś po stwierdzeniu, że spośród roszczeń dochodzonych przez powódkę zasadne jest jedynie żądanie zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej i uznaniu, iż co do wysokości należna z tego tytułu jest kwota 1,121,68 zł, zasądził na jej rzecz dodatkową kwotę 292,84 zł wraz z należnymi odsetkami, oddalając jej powództwo w pozostałym zakresie. Apelacja okazała się zatem niezasadna jedynie w części, w jakiej skarżący domagał się oddalenia żądań powódki także co do kwoty 292,84 zł i w tym niewielkim zakresie podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. Sąd II instancji zdecydował się na nieobciążanie powodów obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania pierwszo- i drugoinstancyjnego – choć co do zasady istniały do tego postawy na gruncie art. 100 zd. II k.p.c. – uznając, że zachodzi tu wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c. Zważyć trzeba, że materia niniejszej sprawy jest dość skomplikowana i wymaga szczegółowej znajomości uregulowań prawnych nieobowiązujących od wielu lat oraz rozstrzygnięcia kontrowersyjnej problematyki wynikających z nich roszczeń. Praktyka wskazuje, że z zagadnieniami tymi – z pewnością aktualnymi przed 30 laty – nie są obecnie zbyt dogłębnie zaznajomieni nawet profesjonalni prawnicy, o czym świadczyć może choćby fakt, że nie stały się one ani przedmiotem analizy sprawy dokonanej przez Sąd meriti, ani też nie były podnoszone w pismach procesowych żadnej ze stron jako podstawa zgłaszanych roszczeń czy zarzutów. Nie może dziwić zatem, że powodowie – chociaż korzystali z pomocy prawnej reprezentującego ich adwokata – mogli mieć uzasadnione okolicznościami przeświadczenie o zasadności dochodzonych roszczeń, a wobec tego przyjąć można, iż obciążanie ich obowiązkiem zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu w niemałej wysokości jawiłoby się jako rozstrzygnięcie niesłuszne i niesprawiedliwe, biorąc pod uwagę także ich trudną sytuację majątkową skutkującą zwolnieniem ich w toku postępowania od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych.