

Sygn. akt III Ca 570/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa J. G. i A. G. (1)

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 19 listopada 2013 r., sygn. akt I C 1270/13

1 zmienia zaskarżony wyrok:

a w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.000 zł (tysiąc złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 14 sierpnia 2014 r.;

b w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 151,60 zł (sto pięćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

1 oddala apelację w pozostałej części;

2 zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 48 zł (czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 570/14

UZASADNIENIE

Powodowie A. G. (1) i J. G. domagali się od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. kwoty 1665,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 3 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że wnoszą o sądową waloryzację kaucji mieszkaniowej wpłaconej przy zawarciu umowy najmu z KWK (...)

w Z. w dniu 7 czerwca 1989 roku w kwocie 102.080 zł. Dalej wskazali, że lokal przez nich zajmowany został przekazany pozwanej nieodpłatnie wraz z wpłaconą przez powodów kaucją, a powodowie zawarli z pozwaną umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wpłacając jednocześnie wymagany wkład mieszkaniowy

w kwocie 5.751,10 zł od którego pozwana odliczyła kaucję, której wysokość określiła na kwotę 25, 37 zł. Następnie w dniu 14 września 2011 roku aktem notarialnym ustanowiono odrębną własność zajmowanego przez stronę powodową lokalu i przeniesiono jego własność na rzecz powodów wraz ze związanym udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Powodowie zarzucili, że pomimo wygaśnięcia stosunku najmu kaucja nie została zwrócona, a kwota zaliczona na poczet rzekomego wymaganego wkładu mieszkaniowego nie odpowiada właściwej zwaloryzowanej wysokości świadczenia. Pozwana została wezwana do zwrotu wpłaconej kaucji w zwaloryzowanej wysokości jednak odmówiła dokonania wypłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości, a z daleko posuniętej ostrożności procesowej uznała powództwo do kwoty 58, 80 zł, wnosząco oddalenie powództwa w pozostałej części i domagając się zasądzenia na swoją rzecz od powodów kosztów postępowania.

Pozwana przyznała, że powodowie na podstawie umowy zawartej z KWK (...) byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) i podała, że wynajmujący po przekazaniu pozwanej budynków w roku 1997 przekazał jej również wpłaconą przez powoda kaucję w kwocie 25, 37 zł. Wskazała, że w związku z zawarciem w dniu 28 czerwca 2011 r. umowy nr (...) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powodowie zgodnie z postanowieniami umowy obowiązani byli uiścić wkład mieszkaniowy, którego wysokości, ani sposobu wyliczenia nie kwestionowali. Od wysokości wkładu mieszkaniowego została odliczona kaucja w wysokości, którą pozwana otrzymała od KWK (...). Pozwana zarzuciła, że powodowie przyjęli proponowaną przez pozwaną kwotę bez zastrzeżeń, a zatem doszło do spełnienia świadczenia. Dalej pozwana Wskazała, że w dniu 14 września 2011 r. na wniosek powodów pozwana ustanowiła odrębną własność wynajmowanego przez powodów lokalu i przeniosła to prawo na powodów na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwana powołała się na art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe wskazując, że przepis ten regulował tryb ustanawiania lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz dotychczasowych najemców, wysokość wkładu mieszkaniowego oraz przewidywał, że wpłacone przez nich wcześniej kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego, nie przewidując waloryzacji kaucji. Z daleko posuniętej ostrożności procesowej pozwana zaproponowała dokonanie waloryzacji kaucji w kwocie 58, 80 zł, która stanowi różnicę pomiędzy kwotą

84, 17 zł (stanowiącą 2, 29 % przeciętnego wynagrodzenia), a kwotą 25, 37 zł stanowiącą wysokość kaucji przekazanej pozwanej przez KWK (...).

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 listopada 2013r. Sąd Rejonowy w Zabrze zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1665 zł z ustawowymi odsetkami od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 664 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny. W dniu 7 czerwca 1989 roku na mocy umowy najmu zawartej z (...) KWK (...) pozostający w związku małżeńskim z powódką J. G., uzyskał prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...). W związku z otrzymaniem lokalu powód tego samego dnia uiścił na rzecz KWK (...) w jej kasie kwotę 102.080 zł tytułem kaucji mieszkaniowej.

W roku 1997 pomiędzy KWK (...) w Z., a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Z. zawarta została umowa przekazania, na podstawie której pozwana otrzymała m.in. budynek położony w Z. przy ul. (...). KWK (...) przekazała również pozwanej wpłaconą przez powoda w związku z zawarciem umowy najmu kaucję w kwocie 25, 37 zł. W dniu 28 czerwca 2011 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Z., a A. G. (1) i J. G. zawarta została umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W § 3 umowy wskazano, że wymagany wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego ustalony został w wysokości 5% wartości rynkowej lokalu tj. w kwocie 5.751, 10 zł. Na poczet wymaganej kwoty zaliczono powodowi kwotę 25, 37 zł z tytułu wpłaty własnej (kaucja) na skutek czego do zapłaty powodowie na rzecz pozwanej obowiązani

byli uiścić kwotę 5.725, 73 zł. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 14 września 2011 r. zawartego przed notariuszem A. G. (2) ustanowiono odrębną własność lokalu nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) i przeniesiono jego własność nieodpłatnie na rzecz powodów wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Sąd Rejonowy ustalił, że po otrzymaniu od pozwanej informacji o wysokości wyliczonej kaucji mieszkaniowej A. G. (1) zwrócił się do pracownika pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej o wyjaśnienie podstawy jej wyliczenia, ale usłyszał wówczas, że jeżeli nie jest zadowolony z zaproponowanych mu warunków nie musi korzystać z przysługującego mu uprawnienia do przekształcenia prawa do lokalu mieszkalnego. Z tego powodu zgodził na zaproponowane mu warunki. Pismem z dnia 17 maja 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w kwocie 1665 zł. wraz z ustawowymi odsetkami. W odpowiedzi pozwana odmówiła zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej wskazując, że zgodnie z przepisem art. 9 ust. 2 kaucja została zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego naliczonego w związku z ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia kwestii, czy w świetle uregulowania zawartego w art. 9 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 1994 r., nr 119, poz. 567 ze zm.) dopuszczalna jest waloryzacja kaucji mieszkaniowej, wpłaconej przez byłego najemcę, a podlegającej zwrotowi po ustaniu stosunku najmu. Zgodnie z art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 1994 r., nr 119, poz. 567 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji z dnia 8 lutego 1997 roku, który stanowił, że ust. 1 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, wskazano, że jeżeli 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.

Sąd rejonowy wskazał, że w przypadku powodów doszło do przekształcenia prawa najmu w spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego i dlatego kaucja mieszkaniowa wpłacona przez A. G. (1) przy zawarciu umowy najmu z KWK (...) została zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego.

Sąd Rejonowy przywołał nadto treść art. 48 § 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym 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.

Zauważył, że dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu koniecznym jest rozstrzygnięcie kwestii czy powoływane uregulowania wyłączają możliwość waloryzacji sądowej kaucji mieszkaniowej. Analizując przedmiotową sprawę stanął na stanowisku, że przepis art. 9 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, ani 48 § 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłącza stosowania sądowej waloryzacji przewidzianej przepisami kodeksu cywilnego, ponieważ w ocenie Sądu Rejonowego nie można różnicować statusu prawnego lokatorów czy najemców w zależności od okresu, w którym przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego nastąpiło, czy od momentu w którym wpłacono kaucję mieszkaniową. Takie też stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 26 września 2002 roku (sygn. akt III CZP 58/02, publ. Biuletyn SN 2002/9/10). Dokonując wykładni powyższego przepisu nie można abstrahować od uregulowań zawartych w powołanych wyżej art. 9 i art. 7 ustawy z dnia 12 października 1994 r. Przyjęcie, że podlegająca zwrotowi kaucja wypłacana jest byłemu najemcy w nominalnej wysokości kaucji przekazanej w dacie przejęcia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową prowadziłoby do sytuacji, w której porozumienie dwóch podmiotów – przekazującego budynek przedsiębiorstwa państwowego i spółdzielni mieszkaniowej – ukształtowało wprost

sytuację prawną osoby, w tym wypadku najemcy, nie będącej stroną czynności prawnej. W warunkach niniejszego postępowania kwota, jaką otrzymała spółdzielnia mieszkaniowa tytułem kaucji za lokal, którego spór dotyczy była kwotą kaucji zwaloryzowanej. Nie można przyjąć, że kryteria waloryzacji kaucji przyjęte przez strony porozumienia z 1997 roku wiążą najemcę i kształtują jego uprawnienie wynikające z roszczenia o zwrot kaucji.

Sąd Rejonowy wskazał, że konsekwencją powyższych rozważań jest przyjęcie, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej dopuszczalne jest stosowanie w niniejszym postępowaniu przepisu art. 358 1 § 3 k.c. Przepis ten zwany w doktrynie małą klauzulą rebus sic stantibus dotyczy tzw. sądowej waloryzacji świadczeń pieniężnych będących przedmiotem zobowiązań w rozumieniu § 1 tego przepisu i stanowi niewątpliwy wyjątek od zasady nominalizmu. Wyjątek, który jak przedmiotowy przepis jednoznacznie stwierdza może mieć zastosowanie jedynie „w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza”. Norma z art. 358 1 § 3 k.c. odnosi się do tych wszystkich zobowiązań bez względu na źródło ich powstania. Mogą to być zatem zobowiązania do świadczenia pieniężnego powstałe z umów oraz z innych zdarzeń, przewidziane także w innych niż prawo zobowiązań działach prawa cywilnego. Wreszcie należy podkreślić, że klauzula rebus sic stantibus chroni interesy obu stron stosunku zobowiązaniowego, a dokonując oceny tychże interesów, sąd powinien kierować się zasadami współżycia społecznego. Celem waloryzacji jest przywrócenie początkowej wartości długu w oparciu o zindywidualizowane mierniki. Niewątpliwie zmiana siły nabywczej pieniądza w okresie od uiszczenia przez powodów kaucji była istotna, co nie było przez pozwaną kwestionowane.

Odnosząc się do wysokości należnej powodom kwoty Sąd Rejonowy wskazał, że zwrot kaucji mieszkaniowej należy się powodom z całą pewnością w zwaloryzowanej wysokości.

Dokonując waloryzacji Sąd Rejonowy porównał wysokość świadczenia powodów z przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem, uznając roszczenie w zgłoszonej wysokości za uzasadnione, jako stanowiące 93 % pełnej waloryzacji.

Wskazany miernik waloryzacji w ocenie Sądu Rejonowego jest odpowiedni z uwagi na okoliczności sprawy.

Podniósł, że lokal powodów był pierwotnie w dyspozycji przedsiębiorstwa państwowego KWK (...), a zatem uznać trzeba, że środki na budowę domu były środkami państwowymi. Nadto niewątpliwie budynek przez cały okres utrzymywany był z wpłat uiszczanych przez najemców. Także i ta okoliczność legła u podstaw regulacji przewidującej możliwość korzystnego dla nabywców nieodpłatnego nabycia mieszkań wybudowanych za publiczne środki. Mając na względzie przedstawione argumenty – w ocenie Sądu Rejonowego nie sposób uznać, aby skorzystanie z ustawowego uprawnienia, dającego tą korzyść, w pełni rekompensowało zmianę siły nabywczej pieniądza i mogło mieć wpływ na wysokość waloryzacji kaucji mieszkaniowej, tym bardziej, że nabycie budynku przez pozwaną spółdzielnię również było nieodpłatne. Majątkiem tym spółdzielnia dysponowała przez okres wielu lat pobierając z tego tytułu pożytki w postaci czynszu najmu.

Sąd Rejonowy miał też na względzie, że co do zasady nie jest możliwe pomniejszenie pełnej zwaloryzowanej tytułem kaucji kwoty z powołaniem się na powinność rozłożenia na obie strony skutków zmiany siły nabywczej pieniądza, zwłaszcza że świadczenie najemcy z tytułu kaucji nie stanowiło odpowiednika świadczenia wzajemnego obciążającego wynajmującego, lecz było zabezpieczeniem pokrycia określonych należności. Kwota wpłacona tytułem tego zabezpieczenia podlegała zwrotowi w pełnej-co do zasady-wysokości.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwał podnoszony przez stronę pozwaną zarzut spełnienia świadczenia na podstawie art. 354 k.c. Wskazać należy, że brak podstaw do uznania, że strona powodowa przyjęła zaproponowaną przez pozwaną wysokość kaucji bez zastrzeżeń. Powód zwrócił się do pozwanej o wyjaśnienie wysokości kaucji mieszkaniowej będąc niezadowolony z wyliczeń dokonanych przez pozwaną, jednak sytuacja w jakiej się znalazł spowodowała, że przystał na warunki zaproponowane przez pozwaną. Głównym celem powodów było bowiem dokonanie przekształcenia prawa do lokalu. W tej sytuacji skoro mechanizm zaliczenia kaucji na poczet wkładu wynikał z przepisu ustawy powód pozbawiony był innego aniżeli możliwość żądania waloryzacji kaucji poprzez wezwanie do zapłaty i w konsekwencji postępowanie sądowe, zmanifestowania braku akceptacji wysokości ustalonego przez pozwaną świadczenia.

Konsekwencją orzeczenia w przedmiocie odsetek od innej daty niż żądana przez powodów było oddalenie powództwa w pozostałej części o czym Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, zarzucając mi sprzeczność istotnych ustaleń Sądu będących podstawą wydanego w sprawie rozstrzygnięcia ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, że nie nastąpiło spełnienie świadczenia w sposób powodujący wygaśnięcie zobowiązania pozwanej, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy prowadzi do wniosku przeciwnego. Nadto zarzuciła temu wyrokowi naruszenie prawa materialnego a to art.3581§3kc poprzez błędną wykładnię skutkującą nierozważeniem interesów obu stron i obciążenie jedynie pozwanej pełną wysokością zwaloryzowanej kaucji. Zarzuciła nadto naruszenie przepisów postępowania będących podstawą wydanego wyroku, a to art. 233§1kpc w zw. z art. 247 kpc poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powoda na okoliczność wysokości kaucji mieszkaniowej, zaspokajającej jego roszczenie oraz przepisu art. 227 kpc poprzez niewykazanie przesłanek zastosowania instytucji wynikającej z art. 3581§3kc.

Składając te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu podniosła nadto, że stan faktyczny sprawy nie był bezsporny. Wskazała ponadto na niewiarygodność zeznań powoda odnośnie rozmowy z pracownikiem pozwanej. W ocenie pozwanej powód przyjął świadczenie z tytułu kaucji bez zastrzeżeń, a zatem jego roszczenie wygasło. Powód zdaniem skarżącej nie wykazał, że było inaczej.

Zwróciła uwagę na upływ znacznego okresu czasu pomiędzy wskazaną przez powoda rozmową a wezwaniem pozwanej do zapłaty. Zeznania powoda stają nadto w ocenie skarżącej w sprzeczności z treścią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz zawiadomienia z 8 czerwca 2011r. wraz z załącznikiem.

Powód przyjął świadczenie bez zastrzeżenia, że traktuje je jako częściowe spełnienie świadczenia.

Nadto wskazała skarżąca, że w jej ocenie zmiana siły nabywczej pieniądza nie była istotna. W jej nadto ocenie uwzględnienie uwarunkowań historycznych winno być doprowadzić do wniosku o braku podstaw do zastosowania w sprawie art. 3581§3kc.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w części zasługiwała na uwzględnienie.

Dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe, aczkolwiek w istocie okoliczności faktyczne w sprawie nie były całkowicie niesporne między stronami.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena materiału dowodowego nie wykracza w ocenie Sądu Okręgowego poza granice swobodnej oceny dowodów. Nadto, wbrew stanowisku pozwanej przeprowadzając w sprawie dowód z przesłuchania powoda Sąd Rejonowy nie naruszył art.

247 kpc, bowiem zeznanie to nie było przeprowadzane na okoliczności zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Ponadto w samej w/w umowie brak wzmianki o kaucji, której dotyczyło postępowanie. Nie zawiera jej w szczególności §3 tej umowy. Zatem opisany zarzut apelacji jest w całości chybiony.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego odnoszące się do tego, że nie doszło do spełnienia świadczenia przez pozwaną i przyjęcia tego świadczenia przez pozwanego bez zastrzeżeń.

Podnieść należy, że samo uiszczenie w związku z umową o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wkładu mieszkaniowego określonej wysokości nie może stanowić dowodu na przyjęcie przez powodów świadczenia z tytułu zwrotu kaucji bez zastrzeżeń. Prawdą jest, że zgodnie z przepisami prawa pozwana zobowiązana była rozliczyć kaucję przy zawieraniu wskazanej umowy, jednak w okolicznościach sprawy brak podstaw do uznania, że uczyniła to w sposób prawidłowy, a co ważniejsze – że jednoznacznie oświadczyła powodom swą wolę co do zaliczenia na poczet wkładu całej zwaloryzowanej kaucji, tak by postawę powodów można było uznać za jednoznaczne przyjęcie świadczenia bez zastrzeżeń. Jedyny dowód złożonego przez pozwaną powodom oświadczenia stanowi załącznik do jej pisma z dnia 8 czerwca 2011r. w załączniku tym wskazano, że od 5% wartości rynkowej odjęto "wpłaty własne lokatora (kaucja)- 25,37 zł".

Tak skrótowy zapis, zawarty zresztą w dokumencie, który nie został podpisany przez osoby uprawnione przez działania imieniem pozwanej trudno uznać za jednoznaczny, nie wynika z niego, że kwota zaliczona na poczet wkładu stanowi całą należność z tytułu kaucji.

W tych okolicznościach zachowania powodów, którzy wpłacili wskazaną przez pozwaną kwotę wkładu aby zawrzeć umowę nie można traktować za „przyjęcie świadczenia z tytułu zwrotu kaucji bez zastrzeżeń”.

Z tych też powodów za niezasadny uznać należało zarzut apelacji dotyczący spełnienia świadczenia.

W kwestii do istnienia w sprawie podstaw do dokonania waloryzacji, nie można zgodzić się z pozwaną, że od chwili uiszczenia przez powodów kaucji do czasu orzekania nie doszło do nadzwyczajnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Do wniosku, że taka zmiana nastąpiła winno jednoznacznie prowadzić porównanie wysokości przeciętnego wynagrodzenia w czasie wpłaty kaucji i obecnie, przytoczone przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Okoliczności i uwarunkowania historyczne w okresie wpłacania kaucji oraz po jej wpłacie dotyczyły po równi wszystkich podmiotów w tamtym czasie, nie można też tracić z pola widzenia okoliczności, że w tamtym okresie mimo braku towarów na rynku i braku mechanizmów rynkowych w gospodarce, powód, jak i inni pracownicy pracowali i z zarobionych środków musieli zaspokajać swoje potrzeby. Wnioskowanie pozwanej, prowadzące do deprecjonowania wartości środków przekazanych na poczet kaucji i wnioski o braku podstaw do dokonania waloryzacji uznać należy za chybione.

Odnosząc się zaś do sposobu dokonanej waloryzacji, Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe odniesienie jej do wskaźnika jakim jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie.

Jednocześnie jednak Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że konieczne jest uwzględnienie przy dokonywaniu waloryzacji stanu prawnego obowiązującego w okresie pomiędzy wpłaceniem kaucji (7.06.1989r.), a datą orzekania.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, że art. 48 ust.5 art. 7 ust. 3 w zw. z art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zm.) nie wyłączają możliwości waloryzacji na podstawie art. 3581 § 3 k.c. Zauważa przy tym, że konstrukcja art. 7 ust. 3 wskazuje, że przepis ten stanowi lex specialis w stosunku do art. 3581 § 4 k.c., z którego wynika, że z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa.

Taki wniosek wyciągnąć można z tego przepisu przy uwzględnieniu skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3.10.2000r., sygn. K 33/99. Wspomniany wyrok Trybunału Konstytucyjnego nie określił daty utraty mocy art.62 ustawy o ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych(Dz. U. z 1994 nr 105 poz. 509),, zatem wyrok ten należy stosować do wszelkich stanów faktycznych, uznając art.62 we wskazanym przez Trybunał Konstytucyjny zakresie za nieobowiązujący. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3.10.2000r., sygn.

K 33/99, art. 62 nie został uznany za niezgodny z Konstytucją w całości, a jedynie w zakresie, w jakim wyłączał możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej.

Tym samym art. 62 pozostawał w porządku prawnym w dacie przekazywania budynku mieszkalnego przy ulicy (...) pozwanej i miał zastosowanie do kaucji wpłaconych przed wejściem w życie ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych

(tj. przed 12.11.1994r.). Został on uchylony ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i dodatkach mieszkaniowych(j. tekst Dz. U. z 2014 nr 150), w której zawarto art.36 ust.1 normujący kwestie zwrotu kaucji mieszkaniowych odnośnie umów zawartych przed 12 listopada 1994r. Unormowanie to nie wyłącza dokonania waloryzacji.

Sąd Rejonowy wydając w sprawie rozstrzygnięcie nie rozważył, w jakiej wysokości i na jakiej podstawie pozwana uzyskałaby kaucję od poprzednika prawnego, gdyby należycie dbała o swe interesy. Okoliczność ta winna być uwzględniona przy dokonywaniu waloryzacji kaucji, skoro art. 3581§3kc nakazuje uwzględniać w przypadku waloryzacji świadczenia interesy obu stron. Tym samym waloryzacja kaucji w niniejszej jest dopuszczalna, ale winna uwzględniać uregulowanie art. 7 ust.3 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe(DZ. U. nr 119 poz. 567 z późn. zm.). Z treści art. 7 ust. 3 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe nie można wywodzić zakazu waloryzowania kaucji, albowiem przepis ten stanowi jedynie o wysokości, w jakiej należałoby kaucję zwrócić najemcy w dniu zawarcia umowy. Jeśli nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, to uzasadnione jest zwrócenie kaucji w wysokości zwaloryzowanej. Nie można jednak przy dokonaniu waloryzacji pomijać okoliczności, iż w okresie od przekazania budynku (18 grudnia 1997 roku) do 6 października 2000 roku (data ogłoszenia w Dzienniku Ustaw wyroku TK, K 33/99) pozwana nie mogła dysponować pełnymi środkami z kaucji z przyczyn obiektywnych (z uwagi na istnienie w stanie prawnym art.62 ustawy o najmie lokali.., wykładanego wówczas jako wyłączający stosowanie waloryzacji przy wypłacie kaucji).

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

Zatem w październiku 2000 roku pozwana mogła wystąpić do poprzedniczki o uzyskanie środków pieniężnych z tytułu kaucji mieszkaniowych dotyczących przekazanego budynku przy ulicy (...), ale jedynie w wysokości zwaloryzowanej na datę przekazania budynku, tj. grudzień 1997 roku.

Przedstawione powyżej argumenty prowadzą do wniosku, iż dokonując waloryzacji wpłaconej kaucji Sąd I instancji nie powinien był brać pod uwagę jedynie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia z 1989r. (kaucja wynosiła 102 080zł złotych, co stanowiło 49% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia wynoszącego wówczas 1.657.000 zł) oraz aktualnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, ale konieczne było również uwzględnienie, iż przekazanie budynku nastąpiło w grudniu 1997 roku, kiedy miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1182,77 złotych (MP 1998.5.93), co po przemnożeniu przez 49% dawało kwotę 579,55 złotych.

Z uwagi na fakt, iż pozwana w okresie od grudnia 1997 roku do 6 października 2000 roku nie mogła swobodnie dysponować tak określonymi pełnymi środkami pochodzącymi z kaucji, należało ponownie zwaloryzować ją na moment, kiedy możliwość tę odzyskała, a więc na datę ogłoszenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 33/99, kiedy to, dbając należycie o swoje interesy winna była wystąpić do poprzednika prawnego o wypłatę zwaloryzowanych kaucji.

Biorąc pod uwagę, iż przeciętne miesięczne wynagrodzenie w IV kwartale 2000 roku wynosiło 2.051,74 złotych (MP 2001.6.106) zwaloryzowana kaucja 579,55 złotych wynosiła wówczas 28,24% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

W konsekwencji aktualnie zwaloryzowana kaucja winna uwzględniać ostatni komunikat o przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu (MP 2013, nr 904 - jest to kwota 3.651,72 złotych), co przy wzięciu pod uwagę przywołanego powyżej procentowej wielkości wynoszącej 28,24% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia daje kwotę 1031,25 zł. dla ustalenia należnej powodowi kwoty od wskazanej kwoty odjąć należało zaliczoną w 2011r. na poczet wkładu kwotę. Zatem Sąd Okręgowy uznał, że z tytułu waloryzacji należna jest powodowi kwota 1000 zł(po zaokrągleniu).

Podkreślić należy, że powodowie mają 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 wpłacili powodowie nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu. Ekwiwalentem bowiem za wpłacenie kaucji nie było uzyskanie przez nich prawa zamieszkiwania w lokalu, skoro zobowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu. Zatem wpłacona kaucja pozostała w dyspozycji wynajmującego, który w zamian nie dokonywał żadnych świadczeń na rzecz powodów. Tym samym przy uwzględnieniu brzmienia art. 358§3 kc brak jest podstaw, by ograniczać waloryzację świadczenia na korzyść pozwanej. Uwzględnienie zmian przepisów prawa omówione wcześniej i ograniczenie pozwanej w możliwości uzyskania pełnej wartości kaucji w dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji.

Od kwoty 1000 zł zasądzono na rzecz powodów ustawowe odsetki od dnia 14 sierpnia 2014 roku (od dnia następnego po prawomocności wyroku), stosownie do treści art. 481 k.c., z uwagi na prawnokształtujący charakter orzeczenia waloryzującego.

Zgodnie z art. 100 k.p.c. zmieniono rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 151,60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, jako że powodowie utrzymali się ze swoim żądaniem w 60%, natomiast koszty po stronie powodowej wyniosły 664 złote (30 złotych opłaty od pozwu, 34 zł wydatku w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictw oraz 600 złotych kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu(t. jedn. Dz. U.z 2013 poz. 461), zaś po stronie pozwanej 617 złotych (17 zł wydatku w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 600 zł koszty zastępstwa procesowego, stosownie do § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W zakresie kosztów postępowania odwoławczego, stosownie do treści art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwotę 48 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwana, wygrywając postępowanie odwoławcze w 40% (kwota zasądzanego roszczenia uległa obniżeniu o 665 złote), zobowiązana jest do uiszczania 60% kosztów procesu, na które po stronie powodowej złożyła się kwota 300 złotych zastępstwa procesowego (zgodnie z § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), a po stronie pozwanej kwota 30 złotych opłaty i 300 złotych tytułem zastępstwa procesowego (stosownie do § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Suma kosztów stanowiła zatem 630 zł, z czego 60%- 378 zł. pozwana poniosła już koszty w wysokości 330zł, zatem winna zwrócić powodowi 48zł(378zł -330zł).

SSO Gabriela Sobczyk