

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o zapłatę na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 6 grudnia 2013 r.

Czy w wypadku, o jakim mowa w art.48 ust.5 w związku z art.48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz.1222) i art.7 ust.1 w związku z art.9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 1994r., Nr 119, poz. 567 z późn. zm.), to jest w razie nieodpłatnego nabycia przez najemcę od spółdzielni mieszkaniowej prawa własności lokalu mieszkalnego, przekazanego uprzednio tej spółdzielni nieodpłatnie przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, dopuszczalna jest przewidziana w art. 358¹ § 3 k.c. sądowa waloryzacja kaucji mieszkaniowej, wpłaconej przez najemcę na rzecz przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej?

UZASADNIENIE

Pytanie prawne zrodziło się na tle następującego stanu faktycznego.

W dniu 18 września 1990 r. powódka A. S. zawarła ze swoim pracodawcą K. w R. umowę najmu lokalu mieszkalnego (mieszkania zakładowego) położonego w R. przy ul. K. W związku z zawarciem umowy powódka uiściła kaucję mieszkaniową w wysokości

1.209.120 starych złotych, co pracodawca potwierdził w § 14 umowy (umowa najmu, k.13-16).

Następnie na podstawie umowy przekazania prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, zawartej w dniu 29 grudnia 1998r. pomiędzy R. w R. (następcą prawnym K.) i pozwaną w niniejszej sprawie M. w R. M. nabyła nieodpłatnie między innymi prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek przy ul.[...] w R. wraz z prawem własności budynku [...]. Umowa została zawarta w oparciu o przepisy ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 1994r., Nr 119, poz. 567 z późn. zm.), dalej: u.z.p. Przekazująca Spółka powstała na zasadach określonych w przepisach o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, a jej jedynym akcjonariuszem był Skarb Państwa (§ 1 umowy).

W dniu 27 października 2004r. strony zawarły umowę najmu opisanego na wstępie lokalu mieszkalnego, przy czym powódka jako najemca nie uiściła odrębnej kaucji mieszkaniowej (niesporne, umowa najmu, [...]). Kolejną umową z dnia 29 lipca 2008r., zawartą na mocy art.48 ust.1 ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz.1222), dalej: u.s.m., nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na powódkę wraz z udziałem w częściach wspólnych i w prawie użytkowania wieczystego.

W dniu 12 lipca 2013r. powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego w R. z pozwem, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 3733,20zł z ustawowymi odsetkami od dnia wydania orzeczenia tytułem waloryzacji kaucji mieszkaniowej, uiszczonej przy zawarciu umowy najmu z dnia 18 września 1990r. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując dopuszczalność waloryzacji kaucji oraz podnosząc zarzut naruszenia art.358¹ § 3 k.c. poprzez przyjęcie, że znajdzie on zastosowanie w tej sprawie, art.7 ust.3 oraz art.9 ust.1 i 2 powołanej wyżej ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz art.48 ust.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne uznanie, że kaucja mieszkaniowa podlega zwrotowi i to w wysokości zwaloryzowanej, pomimo wykluczenia takiej

możliwości, a nadto art.6 k.c. poprzez niewykazanie faktu otrzymania przez pozwaną i korzystania z kaucji oraz - „z ostrożności procesowej”- zarzut zawyżenia wysokości żądania.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2013r. Sąd w R. zasądził od pozwanej na rzecz powódki zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową w wysokości 3644,98zł z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania oraz tytułem kosztów procesu kwotę 727zł. Uznał, że waloryzacja kaucji mieszkaniowej w wypadku, jaki zaistniał w rozpoznawanej sprawie, jest dopuszczalna co do zasady. Wskazał, że kaucje mieszkaniowe, o jakich mowa w art.7 ust.3 w związku art.9 ust.1 u.z.p. podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego w razie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w okolicznościach opisanych w art.48 ust.1 i 4-5 u.s.m., a sam przepis art.7 ust.3 powołanej ustawy z 12 października 1994r. już zakłada pewną formę waloryzacji. Po zbadaniu przesłanek istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, posiłkując się kryterium średniego miesięcznego wynagrodzenia aktualnego w dacie uiszczenia kaucji i w dacie orzekania stwierdził, że powódka winna otrzymać kwotę odpowiadającą 85% pełnej waloryzacji, to jest kwotę 3644,98zł, którą wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania oraz kosztami procesu zasądził opisanym wyrokiem.

W apelacji od tego wyroku pozwana podtrzymała zarzuty podniesione w odpowiedzi na pozew, wniosła także o zwrócenie się do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym o dopuszczalność waloryzacji kaucji mieszkaniowej uiszczonej w opisanych na wstępie okolicznościach.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego argumentując, że zgodnie z art.48 ust.5 u.s.m. od przedsiębiorstwa państwowego pozwana miała otrzymać kaucje mieszkaniowe w wysokości, w jakiej podlegałyby one zwrotowi na rzecz najemców, a nadto wywodziła, że nie była nigdy członkiem pozwanej spółdzielni, wobec czego waloryzacja uiszczonej przez nią kaucji powinna następować na zasadach ogólnych.

Stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia powstałego pomiędzy stronami sporu był niemal w całości niesporny. Pozwana kwestionowała jedynie fakt uiszczenia przez

powódkę kaucji mieszkaniowej, którą to okoliczność Sąd Rejonowy uznał za wykazaną umową najmu z dnia 18 września 1990r. i stanowisko to Sąd Okręgowy aprobuje.

W podanych okolicznościach strony przedstawiały argumenty prawne dwojakiego rodzaju. Z jednej strony powódka wywodziła, że waloryzacja uiszczonych przez nią kaucji mieszkaniowej jest co do zasady dopuszczalna, a jej podstawę stanowi przepis ogólny, to jest art.358¹ § 3 k.c. Uiszcza bowiem kaucję mieszkaniową jako najemca i w związku z zawarciem umowy najmu, nie była też nigdy członkiem pozwanej Spółdzielni i nie służyło jej spółdzielcze prawo do lokalu, na poczet którego kaucja mogłaby zostać zaliczona. Powołując się uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2002r., sygn. III CZP 58/02 powódka argumentowała, że istnieje możliwość waloryzowania wszystkich kaucji mieszkaniowych, przy czym do waloryzacji kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994r., co miało miejsce w niniejszej sprawie, należy stosować art. 358¹ § 3 k.c.

Z drugiej strony pozwana zarzucała, że art.48 ust.5 u.s.m. jako przepis szczególny prawo to wyłączył, a co więcej, wobec nieodpłatnego nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego i obowiązku prowadzenia przez pozwaną gospodarki bezwynikowej, żądanie to godzi w zasady współżycia społecznego i w interesy wszystkich członków spółdzielni.

Zagadnienie waloryzacji kaucji mieszkaniowych było wielokrotnie przedmiotem zainteresowania ustawodawcy, choć przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe, pod rządami którego powódka uiszczała kaucję, milczały na ten temat. Początkowo także art.62 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 1889r., Nr 120, poz.787 ze zm.), uprawnienia takiego nie przewidywał, to jednak w zakresie, w jakim wyłączał możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej został wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000r., K 33/99 uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Z kolei przepisy obowiązującej od 10 lipca 2001r. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.

Dz. U. z 2014r., poz.150) przewidują zwrot zwaloryzowanej kaucji w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana (art.6 ust.3), a w odniesieniu do kaucji uiszczonych przez najemcę w okresie obowiązywania powołanej wyżej ustawy z dnia 2 lipca 1994r. - zwrot w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu (art.36 ust.2). Przepisy te zawierają swoisty mechanizm waloryzacji, dlatego w judykaturze utrwalił się pogląd, że art.358¹ § 3 k.c. stanowi podstawę waloryzacji tych kaucji, które uiszczono przed dniem 12 listopada 1994r., to jest przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2002r., III CZP 58/02).

Wynikająca z przytoczonych wyżej przepisów samodzielność regulacji zasad zwrotu kaucji mieszkaniowych stała się także podstawą sformułowania przez Sąd Najwyższy poglądu, iż z tej przyczyny do kaucji uiszczonych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali, art.358¹ § 3 k.c. nie ma zastosowania (uchwały tego Sądu z dnia 5 maja 1999r., III CZP 6/99 i z dnia 24 czerwca 1999 r., III CZP 13/99). Jak zostało już powiedziane, dopiero ingerencja Trybunału Konstytucyjnego umożliwiła zmianę stanu prawnego, na gruncie którego zapadły te rozstrzygnięcia.

Sytuacja prawna, jaka ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, jest bardziej złożona ponieważ roszczenie o zwrot kaucji w zwaloryzowanej wysokości zostało skierowane do spółdzielni mieszkaniowej, która nabyła lokal będący przedmiotem najmu od państwowej osoby prawnej (spółki handlowej powstałej w wyniku przekształceń przedsiębiorstwa państwowego, w której Skarb Państwa miał 100 % akcji) i w oparciu o przepisy ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Z art.7 ust.3 w związku z art.9 ust.1 i 3 tej ustawy wynika, że kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca gminie (tu: spółdzielni) najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu, a jeżeli na rzecz najemców ustanowiono spółdzielcze prawa do lokalu - kaucje nie podlegają zwrotowi,

lecz zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego. Z kolei art.48 ust.1 u.s.m. przyznaje najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, prawo domagania się od spółdzielni zawarcia z nim umowy przeniesienia własności lokalu, po spełnieniu określonych w tym przepisie wymogów. W takim wypadku, o czym stanowi art.48 ust.4 i 5 ustawy, uiszczony przez najemców kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego, po zwaloryzowaniu 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.

Cytowane wyżej przepisy rodzą wątpliwości co do dopuszczalności waloryzacji kaucji mieszkaniowych uiszczonych przez najemców lokali wchodzących w skład przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych, a następnie przekazanych spółdzielniom mieszkaniowym.

Z jednej bowiem strony można twierdzić, iż przepisy te nie regulują kwestii waloryzacji, wobec czego do kaucji mieszkaniowych uiszczonych przed 12 listopada 1994r. – tak jak ma to miejsce w odniesieniu do powódki – zgodnie z powszechnym obecnie poglądem zastosowanie znajdzie art.358¹ § 3 k.c.

Art.7 ust.3 ustawy z 12 października 1994r. w odniesieniu do kaucji mieszkaniowych posługuje się pojęciem „wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu”, co może być rozumiane jako konieczność uwzględnienia istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, jeśli taka zaszła od chwili uiszczenia kaucji do dnia, kiedy to winna być ona przekazana podmiotowi przejmującemu budynki z mieszkaniami zakładowymi. Przepis ten wydaje się zbędny. Jeśli uznać, że dopuszcza on waloryzację kaucji mieszkaniowych, to wystarczającą podstawą jej dokonania w odniesieniu do kaucji uiszczonych przed 12 listopada 1994r. byłby przepis art.358¹ § 3 k.c., a w odniesieniu do kaucji uiszczonych po tej dacie - odpowiednie przepisy ustaw

„lokalowych” (o najmie lokali lub o ochronie praw lokatorów). Z kolei przyjęcie, że powołany przepis przewiduje obowiązek zwrotu kaucji w wysokości nominalnej prowadzi do wniosku, iż opisana w nim sytuacja mieści się w dyspozycji art.358¹ § 1 k.c.

Idąc dalej, przepis art.9 ust.2 ustawy z dnia 12 października 1994r. reguluje los kaucji mieszkaniowych w razie ustanowienia lokatorskich praw do przejmowanych przez spółdzielnię lokali na rzecz ich najemców – jedynie bowiem w takim wypadku nakazuje zaliczenie kaucji na poczet wkładu mieszkaniowego. Art.48 ust.4 u.s.m. stanowi z kolei, że kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania (...) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.

Pojęcie „wkład budowlany” jest normatywnie związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, co wynika z nie obowiązujących już przepisów art.226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz.1443) oraz art.17¹ ust.1 u.s.m., a powódce prawo takie nigdy nie przysługiwało, nigdy też nie była ona członkiem pozwanej spółdzielni. Przeciwnie, jako najemca lokalu nabyła prawo jego odrębnej własności w oparciu o art.48 ust.1 u.s.m., który – w razie nieodpłatnego nabycia lokalu przez spółdzielnię (co miało miejsce w niniejszej sprawie) – dla realizacji przewidzianego w nim uprawnienia wymagał jedynie spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Art.48 ust.4 u.s.m. odwołuje się także do uregulowania zawartego w ust.3, który jako niezgodny z art.64 ust. 1 Konstytucji utracił już moc obowiązującą (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009r., K 64/07). Przepis ten przewidywał, że jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust.1 nieodpłatnie, najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal i na ten właśnie cel mogła być zaliczona kaucja mieszkaniowa.

Podsumowując, w świetle powołanych wyżej przepisów, po utracie mocy prawnej przez art.48 ust. 3 u.s.m., wydaje się, że najemca lokalu mieszkalnego, przekazanego

na rzecz spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, który następnie uzyskał prawo odrębnej własności tego lokalu na podstawie art.48 ust.1 ustawy, może domagać się od tej spółdzielni zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej na zasadach ogólnych, jako że odpadł obowiązek partycypacji w nakładach koniecznych, poczynionych przez spółdzielnię, na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Z drugiej jednak strony, gdyby podzielić stanowisko pozwanej i uznać, że art. 7 ust.3 u.z.p. zapowiada samodzielny mechanizm waloryzacji (jak uważano w odniesieniu do art.62 ustawy o najmie lokali), powiązany z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wtedy możliwość jej dokonania na podstawie art.358¹ § 3 k.c. byłaby wykluczona (*lex specialis derogat legi generali*). Zgodnie z brzmieniem art.48 ust.5 u.s.m., waloryzacja kaucji mieszkaniowej odbywałaby się wyłącznie w proporcji do wartości rynkowej lokalu i wyłącznie w razie jej zaliczenia na poczet wkładu budowlanego. Tym samym w razie ustanowienia – również na podstawie art.48 ust.1 u.s.m. – prawa odrębnej własności lokalu, przy którym wkład budowlany nie występuje, zwrot kaucji następowałby w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, a zatem w wysokości wynikającej z art.7 ust.3 u.z.p.

Taka interpretacja, to jest uznanie, iż art.48 ust.5 u.s.m. wyłącza dopuszczalność waloryzacji, rodziłaby przy okazji wątpliwości co do jego zgodności z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji, jednak zagadnienie to pozostaje poza zakresem kognicji gdy idzie o samą dopuszczalność waloryzacji, a nadto skoro w rachubę wchodzi przepis rangi ustawy, ewentualna ocena jego zgodności z Konstytucją może nastąpić wyłącznie na drodze skargi konstytucyjnej. Podobnie poza zakresem badania pozostają obecnie dalsze przywoływane przez pozwaną argumenty odnoszące się już tylko do kryteriów waloryzacji i jej ewentualnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Rozstrzygnięcie przedstawionych wyżej wątpliwości na istotne znaczenie dla oceny zasadności żądania powódki i bezpośrednio wpłynie na wynik sporu. Gdyby uznać, że waloryzacja kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez powódkę na rzecz poprzednika

prawnego pozwanej jest co do zasady dopuszczalna, wtedy należałoby wybrać kryterium waloryzacji i rozważyć podnoszone przez pozwaną zarzuty oparte na naruszeniu art.5 k.c. Wyłącznie zaś takiej możliwości spowoduje, że roszczenie powódki nie znajdzie oparcia w obowiązujących przepisach i będzie podlegało oddaleniu.

Z podanych wyżej względów Sąd Okręgowy na podstawie art.390 k.p.c. postanowił jak na wstępie.

/ar/