

Uchwała z dnia 26 września 2002 r., III CZP 58/02

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosława Wysocka

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Teresy S. i Jerzego S. przeciwko Gminie Miasta S. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 26 września 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 6 czerwca 2002 r.:

"Czy art. 36 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U Nr. 71, poz. 733) wyłącza możliwość stosowania art. 358⁻¹ § 3 k. c. do waloryzacji kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r.?"

podjął uchwałę:

Przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) nie wyłącza możliwości stosowania art. 358⁻¹ § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne pojawiło się w związku z następującym stanem faktycznym.

Powodowie zawarli w dniu 30 czerwca 1988r. z prawnym poprzednikiem pozwanej Gminy – Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej w S. umowę najmu lokalu mieszkalnego. W dniu 12 lipca 1988 r. uiszcili wynajmującemu kaucję w wysokości 74 840 zł, a w dniu 1 lutego 2001 r. nabyli od pozwanej Gminy zajmowany wcześniej lokal po zapłaceniu ustalonej ceny. Następnie domagali się

zwaloryzowania kaucji i zasądzenia na ich rzecz kwoty 2954,50 zł. Odmówili przyjęcia zaproponowanej przez Gminę kwoty 15,93 zł, uznając, że taka suma nie stanowiłaby właściwego wykonania zobowiązania ze strony wynajmującego.

Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie powodów do sumy 1500 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. W ocenie tego Sądu, roszczenie powodów znajdowało swoje uzasadnienie w przepisie art. 358⁻¹ § 3 k.c. Jednocześnie Sąd uznał, że przepis art. 36 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm. – dalej "u.o.p.l.") jest sprzeczny z Konstytucją, a brak regulacji szczególnej w zakresie waloryzacji kaucji mieszkaniowej uzasadnia zastosowanie w tym względzie przepisu art. 358⁻¹ § 3 k.c.

Rozpatrując apelację pozwanej Gminy, w której kwestionowano możliwość zwaloryzowania wpłaconej przez powodów kaucji na podstawie art. 358⁻¹ § 3 k.c., Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości przedstawione w skierowanym do Sądu Najwyższego pytaniu prawnym. Sąd drugiej instancji przytoczył orzecznictwo Sądu Najwyższego w zakresie relacji prawnej przepisu art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U z 1998 r., Nr 1290, poz. 787 ze zm. – dalej "u.naj.lok.") do art. 358⁻¹ § 3 k.c. Przypomniał orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000 r., uznające niezgodność przepisu art. 62 u.naj.lok. z art. 64 ust.1 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji w zakresie, w jakim przepis art. 62 u.naj.lok. wyłącza możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej. Analizując przepis art. 6 i 36 u.o.p.l., Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że *de lege lata* ustawodawca nie przewidział waloryzacji kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r. W ocenie tego Sądu, uzasadniony byłby zatem pogląd, że przepis art. 36 ust. 1 u.o.p.l. jest sprzeczny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji. W takiej sytuacji do waloryzacji kaucji mieszkaniowych miałby zastosowanie przepis art. 358⁻¹ § 3 k.c. Jednocześnie Sąd Okręgowy przytoczył orzeczenia wydane przez ten Sąd w innych składach, w których przyjmowano pogląd, że przepis art. 36 ust. 1 u.o.p.l. jako *lex specialis* wyłącza zastosowanie art. 358⁻¹ § 3 k.c. do waloryzacji kaucji mieszkaniowych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W piśmiennictwie prezentowane jest stanowisko, że zobowiązanie obejmujące zwrot tzw. kaucji mieszkaniowej i obciążające wynajmującego nie stanowi w istocie

zobowiązania pieniężnego w znaczeniu ścisłym. Wpłacenie kaucji powoduje zatem powstanie zobowiązania niepieniężnego wynajmującego wobec najemcy, ale ze świadczeniem pieniężnym. Kaucja służy do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego wobec najemcy, a jej zwrot ma zapobiec bezpodstawnemu wzbogaceniu się wynajmującego kosztem najemcy. Stanowisko takie oznacza w rezultacie eliminację możliwości waloryzacji wierzytelności najemcy o zwrot kaucji na podstawie przepisu art. 358⁻¹ § 3 k.c.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1999 r., III CZP 24/99 (OSNC 2000, nr 3, poz. 44) stwierdzono, że podlegająca zwrotowi kwota kaucji mieszkaniowej nie jest świadczeniem pieniężnym, którego wysokość mogłaby być zmieniona na podstawie art. 358⁻¹ § 3 k.c., także wówczas, gdy była ona wpłacona w związku z przydzieleniem stałej kwatery wojskowej. Przyjęta przez Sąd Najwyższy prawna kwalifikacja wierzytelności najemcy obejmującej "zwrot kaucji mieszkaniowej" jako w istocie wierzytelności niepieniężnej, nie została bliżej umotywowana prawnie w uzasadnieniu uchwały.

Wbrew prezentowanym wypowiedziom, należy jednakże przyjąć, że wierzytelność najemcy obejmująca zwrot sumy pieniężnej wpłaconej wynajmującemu jako tzw. kaucja mieszkaniowa stanowi wierzytelność pieniężną i to wierzytelność w sensie ścisłym (art. 358⁻¹ § 1 k.c.). W celu określenia prawnego charakteru tej wierzytelności nie jest niezbędne nawiązywanie do samej istoty kaucji (pieniężnej lub innej), ponieważ w praktyce obrotu prawnego występuje spora grupa tzw. porozumień kaucyjnych, obejmujących złożenie i zwrot przedmiotu kaucji (sumy pieniężnej) i trudno mówić o jakichś typowych cechach jurystycznych kaucji pieniężnej. Kształtowanie treści porozumień kaucyjnych odbywać się może w zasadzie przy uwzględnieniu reguły wyrażonej w art. 353⁻¹ k.c., jeżeli brak byłoby w tej mierze bliższych regulacji kaucji w zakresie określonej grupy stosunków obligacyjnych. Wprawdzie omawiane tzw. porozumienia kaucyjne łączy ich funkcja zabezpieczająca (stworzenie stanu zabezpieczenia określonych wierzytelności), nie może ona jednak przesądzać prawnego charakteru wierzytelności przysługującej osobie uprawnionej do zwrotu kaucji.

Przepisy dotyczące wpłacania i zwrotu kaucji mieszkaniowej (art. 6 i 36 u.o.p.l. oraz art. 62 u.naj.lok.) nie upoważniają do obrony stanowiska, że przysługująca najemcy wierzytelność o zwrot kaucji stanowi inną wierzytelność niż wierzytelność pieniężna w znaczeniu ścisłym w rozumieniu przepisu art. 358⁻¹ § 1 k.c. Nie może

mieć przy tym znaczenia data złożenia kaucji przez najemcę oraz okres pozostawania jej w dyspozycji wynajmującego. Przewidziany we wspomnianych przepisach obowiązek zwrotu kaucji mieszkaniowej koresponduje z istnieniem po stronie wpłacającego (najemcy) określonej wierzytelności pieniężnej odpowiadającej co do zakresu obowiązkowi wynajmującego. Można bronić stanowiska, że wierzytelność o zwrot kaucji powstaje już w chwili wpłacenia kaucji wynajmującemu, natomiast staje się wymagalna w razie pojawienia się zdarzeń prawnych określonych w ustawie. Już zatem od chwili wpłacenia kaucji pieniężnej najemcę i wynajmującego łączy dodatkowy – obok stosunku najmu – stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały postawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym.

W poprzednio obowiązującym stanie prawnym w art. 62 u.naj.lok. przewidziano, że kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem wejścia w życie ustawy, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Użyta w tym przepisie formuła „zwrotu wraz z oprocentowaniem” spowodowała powstanie zagadnienia prawnej relacji omawianego przepisu do art. 358⁻¹ § 3 k.c., a więc – możliwości waloryzowania wierzytelności najemców o zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie reguł ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym. Wynajmujący dokonywali bowiem często zwrotu najemcom niewielkich kwot, powołując się właśnie na przepis art. 62 u.naj.lok.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowała się wykładnia eliminująca możliwość waloryzacji wierzytelności najemców o zwrot kaucji mieszkaniowej na podstawie przepisu art. 358⁻¹ § 3 k.c. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1999r., III CZP 6/99 (OSNC 1999, nr 11, poz.185) przyjęto, że art. 62 u.naj.lok. reguluje w sposób samodzielny zasady zwrotu kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez najemcę przed dniem wejścia w życie wymienionej ustawy i wyłącza w tym zakresie stosowanie art. 358⁻¹ § 3 k.c. Stanowisko takie motywowano m.in. tym, że zgodnie z art.1 ust. 2 u.naj.lok., w zakresie nieuregulowanym ustawą, do najmu lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, a przepis art. 62 ustawy zawierał właśnie odrębną, samodzielną regulację, określającą zasady zwrotu kaucji

mieszkaniowej wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 r. Przyjęty kierunek wykładni art. 62 u.naj.lok. miała potwierdzać regulacja prawna wynikająca z art. 6a ust. 2, wprowadzona ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U Nr 11, poz. 723). Przewidywano w niej, że kaucja wpłacona po dniu 12 listopada 1994 r. (po dniu wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych) będzie zwracana w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu wpłaty kaucji.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1999 r., III CZP 13/99 (OSNC 2000, nr 1, poz. 3) stwierdzono, że zasady zwrotu kaucji wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 r. uregulowane są w art. 62 u.naj.lok., co oznacza wyłączenie dopuszczalności stosowania w tym zakresie art. 358⁻¹ § 3 k.c. Powtórzono tu zasadniczo i rozwinięto argumentację wspierającą uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1999 r., podnosząc również, że w art. 62 i art. 6a ust. 2 u.naj.lok. ustawodawca wprowadził różne szczególne sposoby waloryzacji wierzytelności obejmujących zwrot kaucji mieszkaniowych, wpłacanych przed dniem 12 listopada 1994 r. i po tej dacie. We wspomnianej już uchwale Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1999 r. wykluczono dopuszczalność waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji, ale z tej przyczyny, że podlegająca zwrotowi kwota kaucji mieszkaniowej nie jest świadczeniem pieniężnym.

W orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 1999 r., K 33/99 (OTK Zbiór Urzędowy 2000, nr 6, poz. 188) przyjęto, że art. 62 u.naj.lok. w zakresie, w jakim przepis ten wyłącza możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji. W uzasadnieniu Trybunał Konstytucyjny stwierdził m.in., że przewidziane w zakwestionowanym art. 62 u.naj.lok. oprocentowanie zwracanej kaucji stanowi jedyny, określony przez ustawodawcę mechanizm mający na celu zachowanie realnej wartości kaucji wypłacanej najemcom, przy czym mechanizm taki prowadzi wręcz do naruszenia istoty prawa majątkowego najemców, tj. wierzytelności obejmującej zwrot kaucji.

De lege lata regulacja tzw. kaucji mieszkaniowej zawarta jest w przepisie art. 6 i 36 u.o.p.l. Przepis art. 6 dotyczy kaucji wpłacanych przez najemców w okresie obowiązywania ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Uregulowano tu także zasady waloryzacji zwracanych kaucji. Inny reżim prawny zwrotu kaucji wpłaconych w okresie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. i przed dniem 12 listopada 1994 r. wprowadzono w przepisie art. 36 u.o.p.l. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy, "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".

W najnowszym piśmiennictwie przepis art. 36 ust.1 wzbudził zasadnicze rozbieżności interpretacyjne. Wyrażono opinię, że ustawodawca przewidział możliwość waloryzacji jedynie w odniesieniu do kaucji wpłaconych pod rządą ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (art. 6 ust. 3 tej ustawy) i w okresie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Waloryzacja kaucji określonych w art. 36 ust 1 została zatem *ex lege* wyłączona. Broni się także odmiennego stanowiska, dopuszczającego możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowych określonych w art. 36 ust. 1 u.o.p.l. według zasad ogólnych.

Należy zwrócić uwagę na samo brzmienie przepisu art. 36 ust. 1 u.o.p.l. w zestawieniu z treścią art. 62 u.naj.lok. *De lege lata* zrezygnowano ostatecznie z użytej w tym ostatnim przepisie formuły, że kaucja "podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem". Oznacza to rezygnację z takiego, szczególnego mechanizmu waloryzacji kaucji mieszkaniowych. W treści przepisu art. 36 ust. 1 ustawy uregulowano natomiast inne zagadnienia dotyczące kaucji, tj. możliwość dokonania określonych potrąceń przez wynajmującego, obowiązek zwrotu kaucji, czas zwrotu, przyczyny decydujące o powstaniu wymagalności wierzytelności najemcy. Nie dokonano zatem modyfikacji w zakresie samego obowiązku zwrotu kaucji obciążającego wynajmującego.

Ze wskazaną zmianą regulacji prawnej kaucji mieszkaniowych, wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r., należy łączyć z pewnością istotne konsekwencje prawne w zakresie sytuacji prawnej najemców lokali mieszkalnych. Rezygnacja ze wspomnianego mechanizmu waloryzacji (zwrot kaucji wraz z oprocentowaniem) nie musi, oczywiście, oznaczać intencji pozbawienia najemców możliwości waloryzowania ich wierzytelności obejmujących zwrot kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r. Mogła być właśnie podyktowana potrzebą zapewnienia najemcom lokali mieszkalnych skuteczniejszej i pełniejszej

ochrony ich wierzytelności o zwrot kaucji, skoro w tej materii wcześniej wypowiedział się już Trybunał Konstytucyjny (por. powołane orzeczenie z dnia 10 marca 2000 r.), uznając przewidziany w art. 62 u.naj.lok. mechanizm waloryzacji za prowadzący w istocie do naruszenia istoty prawa majątkowego najemców.

Co więcej, w postępowaniu przed Trybunałem Konstytucyjnym przedstawiciel Sejmu podzielił w całości argumentację wnioskodawcy, podkreślał niesprawiedliwe i krzywdzące traktowanie przez zaskarżony przepis art. 62 u.naj.lok. najemców dawnych i ostatecznie sformułował wniosek o uznanie tego ostatniego przepisu za niekonstytucyjny.

Trudno z pewnością uznać za merytorycznie spójny system waloryzacji kaucji mieszkaniowych, gdyby waloryzację taką ograniczono tylko do niektórych kategorii najemców lokali mieszkalnych, a więc tych, którzy dokonali wpłaty kaucji po dniu 12 listopada 1994 r. Prawidłowe jest stanowisko, że *de lege lata* przewidziano jednak, w wyniku innej redakcji przepisu art. 36 ust. 1 u.o.p.l. (odpowiednika przepisu art. 62 u.naj.lok.), możliwość waloryzowania wszystkich wpłaconych kaucji mieszkaniowych, przy czym reguły takiej waloryzacji uzależnione są od cezury czasowej wpłacenia kaucji. Kaucje uiszczone w okresie obowiązywania ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów waloryzowane są według reguł określonych w art. 6 ust. 3 tej ustawy, natomiast kaucje wpłacone w okresie obowiązywania ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych podlegają reżimowi waloryzacji przewidzianemu w art. 36 ust. 2 u.o.p.l., a do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 r. ma zastosowanie art. 358⁻¹ § 3 k.c.

Z przedstawionych względów należało przyjąć, że przepis art. 36 ust. 1 u.o.p.l. nie wyłącza możliwości stosowania art. 358⁻¹ § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. Dlatego Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął zagadnienie prawne, jak w uchwale.