

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

w sprawie z powództwa W. M.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "C." w R.  
o zapłatę,  
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 8 marca 2012 r.,  
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Okręgowy  
postanowieniem z dnia 10 stycznia 2012 r.,

„Czy art. 48 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 141 poz. 1176 ze zm.) stanowi *lex specialis* do art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. i czy w przypadkach, o których mowa w zdaniu drugim ust. 5 art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. w przypadku nieodpłatnego nabycia własności lokalu mieszkalnego przekazanego uprzednio nieodpłatnie przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną przez najemcę na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłączona jest sądowa waloryzacja kaucji mieszkaniowej, o której mowa w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.?”

**odmawia podjęcia uchwały.**

## Uzasadnienie

Przedstawiony Sądowi Najwyższemu problem przyjęcia odpowiedniego reżimu waloryzacji wierzytelności obejmujących zwrot kaucji mieszkaniowej prawny wyłonił się w związku z następującym stanem faktycznym.

Powód w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej domagał się zwrotu od tej Spółdzielni zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, która po wykupienie przez powoda mieszkania nie została wypłacona powodowi w odpowiedniej wysokości. Powód od marca 1978 r. na podstawie umowy najmu był najemcą spornego mieszkania i wpłacił wówczas kaucję mieszkaniową w wysokości 13.929 zł. Pozwana Spółdzielnia nabyła w 1996 r. nieodpłatnie od Spółki Węglowej S.A. (RSW SA) własność budynku, w którym znajdował się lokal mieszkalny, a następnie w 2008 r. powód i jego żona nabyli własność lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2003 r., nr 119, poz. 11 i 6 ze zm.; cyt. dalej jako „u.s.m.”). Pozwana przyznała, że wypłaciła powodowi kwotę 3,44 zł, gdy RWS SA w 1996 r. przekazał Spółdzielni wpłacone przez najemców kaucje. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz powoda zwrot zwaloryzowanej kaucji po obliczeniu jej wysokości według metody wskazanej przez powoda, wyjaśniając, że do takiej waloryzacji ma zastosowanie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. mimo preferencyjnego nabycia przez niego na własność lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust.1 u.s.m.

Rozważając szczegółowo zarzuty apelacyjne Spółdzielni, a przede wszystkim zarzut o wyłączeniu dopuszczalności waloryzacji kaucji wpłaconej przez powoda, Sąd Okręgowy przytoczył w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 stycznia 2012 r. przedstawione SN zagadnienie prawne, a następnie – w związku z treścią art. 48 ust. 5 u.s.m. – wyraził bardzo ogólnie wątpliwość, w jakich sytuacjach możliwa byłaby waloryzacja kaucji mieszkaniowej przez spółdzielnię mieszkaniową i na podstawie jakich przepisów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stan prawny dotyczący zasad wnoszenia i zwrotu kaucji mieszkaniowych (w tym ich różnych metod waloryzacji w różnych okresach) jako zabezpieczenia

przysługującego wynajmującemu lokal mieszkalny był istotnie wysoce skomplikowany i mógł rodzić rozbieżności interpretacyjne. Ewolucja stanu prawnego w tym zakresie przedstawiona została syntetycznie w uzasadnieniu wyroku TK z dnia 3 października 2000 r., K 33/99 (OTK 2000, z. 6, poz.188,) (pkt 1 uzasadnienia). W orzeczeniu tym uznano art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych (t.j.: z 1998 r., Dz. U. nr 120, poz. 787 ze zm.) za niegodny z Konstytucją w zakresie, w jakim przepis ten wyłączał możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej. W uchwale SN z dnia 26 września 2005 r., III CZP 58/02 (OSNC 2003, z. 9, poz.117), w której nawiązano do stanowiska TK, wyjaśniono, że art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)(Dz.U nr 71, poz.733 ze zm.) nie wyłącza możliwości stosowania art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r.

Skoro przekazanie budynków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej nastąpiło zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U nr 119, poz. 567 ze zm.) i powód nabył nieodpłatnie własność mieszkania na podstawie przepisu art. 48 ust. 1 u.s.m, to istotnie pojawia się kwestia prawnego reżimu ewentualnej waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez b. najemców lokali mieszkalnych, których z podmiotem przekazującym (przedsiębiorstwem państwowym) łączyły umowy najmu i nie doszło do takiego zwrotu w innej postaci (np. wyniku zaliczenia kwoty kaucji na tzw. wkład mieszkaniowy). Dopiero istnienie roszczenia o zwrot kaucji implikuje kwestie ewentualnego reżimu waloryzacji kaucji.

Problem jednak w tym, że w uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego nie wspomniano w ogóle o ustawie z 12 października 1994 r., kształtującej reżim zwrotu kaucji byłym najemcom, a zwłaszcza o istotnym w danej sprawie art. 7 ust. 3 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem, kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący nieruchomość (budynek) wypłaca gminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy (przenoszącej własność, art. 4 ustawy) w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu. Reguła ta ma zastosowanie także wówczas, gdy następuje nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej (art. 9 ust. 1 ustawy) i kaucje te

wypłacane są przez przedsiębiorstwo państwowe spółdzielni mieszkaniowej (nowemu właścicielowi nieruchomości). W tym przypadku także obowiązuje reguła, że kaucje te zwracane są „w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom”(członkom spółdzielni). W art. 9 ust. 2 uregulowano ponadto zwrot kaucji mieszkaniowych członkom spółdzielni poprzez ich zaliczaniu ex lege na poczet wkładu mieszkaniowego w przypadku ustanowienia na rzecz tych członków lokatorskiego prawa do lokalu.

Jak wynika z uzasadnienia przedstawionego SN pytania prawnego, Sąd Okręgowy miał wątpliwości jedynie co do wzajemnej relacji art. 48 ust. 5 u.s.m. i art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Tymczasem brak w tym uzasadnieniu podstawowych ustaleń faktycznych dotyczących w ogóle możliwości zastosowania art. 48 ust. 5 u.s.m., tj. wyjaśnienia prawnego statusu powoda w okresie od chwili przeniesienia własności nieruchomości w 1996 r. przez RSW SA na rzecz pozwanej Spółdzielni do czasu sprzedaży zajmowanego lokalu mieszkalnego w 2008 r. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, przedstawione Sądowi do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne na podstawie art. 390 k.p.c. musi być odpowiednio powiązane z ustaleniami faktycznymi dokonanyymi przez Sąd drugiej instancji. W związku z tym, że wymaganie takie nie zostało spełnione, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.