

UCHWAŁA

Dnia 26 listopada 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Barbara Myszka

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa A. S.

przeciwko Międzyzakładowej [...] Spółdzielni Mieszkaniowej "P."

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 26 listopada 2014 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w G.

postanowieniem z dnia 15 lipca 2014 r.,

"Czy w wypadku, o jakim mowa w art. 48 ust. 5 w związku z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) i art. 7 ust. 1 w związku z art. 9 ust. 1 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 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?"

podjął uchwałę:

W razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), art. 358¹ § 3 k.c. nie ma zastosowania do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust. 5 zdanie drugie tej ustawy.

UZASADNIENIE

Wątpliwości przedstawione przez Sąd Okręgowy w G. w zagadnieniu prawnym powstały przy rozpoznawaniu przez ten Sąd apelacji pozwanej Międzyzakładowej [...] Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” od wyroku Sądu Rejonowego w R. z dnia 6 grudnia 2013 r. W wyroku tym Sąd Rejonowy uwzględnił w przeważającej części powództwo A. S. o zapłatę na jej rzecz przez spółdzielnię zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, wpłaconej w 1990 r. w kwocie 1 209 120 starych zł w związku z zawarciem z pracodawcą - Kopalnią [...] umowy najmu mieszkania zakładowego i zasądził z tego tytułu kwotę 3 644,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania. Sąd ustalił, że umową z dnia 29 grudnia 1998 r., zawartą na podstawie przepisów 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. - dalej: „u.z.p”) prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności znajdującego się na tym gruncie budynku, w którym powódka wynajmowała mieszkanie, przekazane zostało nieodpłatnie przez następcę prawnego KWK [...] (powstałą w wyniku prywatyzacji spółkę akcyjną Skarbu Państwa) pozwanej spółdzielni mieszkaniowej. W dniu 29 lipca 2008 r., na pisemne żądanie powódki – pozwana zawarła z nią umowę ustanowienia na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu z udziałem we własności części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Postawę prawną umowy stanowił art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 – dalej: „u.s.m.”). W dniu 12 lipca 2013 r. powódka wytoczyła niniejsze powództwo, domagając się zasądzenia od pozwanej kwoty 3 733,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wydania orzeczenia tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej wpłaconej w 1990 r. na rzecz KWK [...].

Sąd pierwszej instancji uznał, że kaucja podlega waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. W jego ocenie art. 7 ust 3, art. 9 ust. 1 i 2 u.z.p. oraz art. 48 ust. 5 u.s.m. nie wyłączają możliwości zastosowania tego przepisu, tym bardziej, że art. 7 ust. 3 u.z.p. przewiduje pewną formę waloryzacji.

W apelacji od wyroku Sądu Rejonowego pozwana podtrzymała zarzuty niedopuszczalności waloryzacji kaucji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c., argumentując,

że zastosowanie znaleźć powinien art. 48 ust. 5 u.s.m., mający charakter przepisu szczególnego. Powódka w odpowiedzi na apelację powoływała się na obowiązek stosowania wobec niej ogólnych zasad, ponieważ nigdy nie była członkiem pozwanej spółdzielni.

Uzasadniając przedstawione zagadnienie prawne Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że powódka uiszczyła kaucję mieszkaniową na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy z 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.), która nie zawierała przepisów dotyczących waloryzacji kaucji. Późniejsze ustawy szczególne regulujące stosunek najmu lokali nie spowodowały ostatecznie zmiany tego stanu rzeczy w odniesieniu do kaucji uiszczonych w okresie obowiązywania prawa lokalowego, wobec czego w orzecznictwie utrwaliła się wykładnia, zgodnie z którą podstawę waloryzacji kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r. stanowi art. 358¹ § 3 k.c. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że jego wątpliwości budzi problem, czy ta sama zasada waloryzacji ma zastosowanie do kaucji wpłaconych pod rządami prawa lokalowego przez najemców mieszkań w budynkach zakładowych, przekazanych następnie nieodpłatnie spółdzielni mieszkaniowej na podstawie przepisów ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, którzy skorzystali z uprawnienia do uzyskania prawa odrębnej własności zajmowanych lokali. Sąd zwrócił uwagę, że art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 i 3 u.p.z. nakazywał podmiotowi przekazującemu budynki wypłacić na rzecz podmiotu przejmującego, najpóźniej w dniu zawarcia umowy, kaucje mieszkaniowe w takiej wysokości, w jakiej należałoby je w tym dniu zwrócić najemcom. W wypadku ustanowienia na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu - kaucje podlegały zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Sąd zaznaczył, że art. 48 ust. 1 u.s.m. przyznał najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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, a wówczas, zgodnie z art. 48 ust. 4 i 5 u.s.m. - w wypadkach kiedy budynek został przez spółdzielnię przejęty odpłatnie - uiszczona przez najemcę kaucja mieszkaniowa podlega zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego, po zwaloryzowaniu

proporcjonalnie do wartości lokalu. Natomiast w pozostałych wypadkach zwrot kaucji powinien nastąpić w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez podmiot, od którego przejęła budynek. Sąd Okręgowy rozważył różne możliwości odczytania tych przepisów, począwszy od odmówienia im funkcji szczególnych norm waloryzacyjnych i przyjęcia, że kaucje mieszkaniowe podlegają w tym wypadku waloryzacji na zasadach ogólnych, do uznania art. 7 ust. 3 u.z.p. w powiązaniu z art. 48 ust. 5 u.s.m. za przepisy szczególne, wprowadzające samodzielny mechanizm waloryzacji, wyłączający możliwość zaktualizowania kaucji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. To ostateczne rozwiązanie wzbudziło obawy Sądu pytającego co do zgodności art. 48 ust. 5 u.s.m. z art. 64 ust. 1, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ewolucja zasad przekazywania mieszkań zakładowych spółdzielniom mieszkaniowym oraz przyznawania najemcom tych mieszkań trwalszych praw do zajmowanych lokali została szczegółowo omówiona przez Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniach wyroków z dnia 14 lutego 2012 r. (P 17/10, OTK-A 2012/2/14) oraz z dnia 12 czerwca 2012 r. (P 27/10, OTK-A 2012/6/64). Proces ten - wbrew pierwotnym założeniom - nie przebiegł sprawnie, ani według jednolitych zasad. Zapoczątkowany został w 1994 r. uchwaleniem ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Ustawa weszła w życie jednocześnie z ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.). Przewidywała możliwość nieodpłatnego przekazywania przez przedsiębiorstwa państwowe i jednoosobowe spółki Skarbu Państwa powstałe w wyniku przekształcenia tych przedsiębiorstw gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej na rzecz gmin lub innych osób prawnych, w tym także spółdzielni mieszkaniowych. Jednocześnie z zawarciem umowy o przekazaniu nieruchomości przedsiębiorstwo (spółka) przekazujące zobowiązane było przenieść na przejmującego wpłacone przez najemców kaucje mieszkaniowe „w takiej kwocie w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu”. Kaucje mieszkaniowe podlegały zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Spółdzielnie mieszkaniowe uznano za podmioty odpowiednie do przejęcia byłych

mieszkań zakładowych z uwagi na ich specjalizację w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi oraz dobrowolną, spółdzielczą formę organizacyjną i bezwynikowy charakter prowadzonej działalności. W wyniku przejścia nieruchomości mieszkania stawały się lokalami spółdzielczymi, a dotychczasowe umowy najmu z mocy prawa przekształcały się w najem na czas nieoznaczony. Na spółdzielniach nie ciążył jednak pierwotnie ustawowy obowiązek przyjęcia najemców w poczet członków, ani przydzielenia im lokali. Dopiero zmiana ustawy o przekazywaniu zakładowych budynków mieszkalnych dokonana ustawą z dnia 14 kwietnia 2000 r. (Dz.U. Nr 49, poz. 442) wprowadziła do art. 9 ust. 2 u.p.z. obowiązek przydzielenia członkom będącym najemcami dawnych lokali zakładowych zajmowanych lokali na warunkach lokatorskiego prawa do mieszkania, a obowiązująca od 24 kwietnia 2001 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w pierwotnym brzmieniu zobowiązała w art. 48 ust. 1 spółdzielnie do przeniesienia na najemców na ich żądanie własności zajmowanego lokalu według zasad dotyczących członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W wyniku kolejnych zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do tej ustawy wprowadzono także obowiązek zawarcia z lokatorami takich mieszkań umowy o ustanowienia spółdzielczego prawa lokatorskiego lub własnościowego do tego lokalu (na podstawie noweli do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 19 grudnia 2002 r., Dz.U. Nr 240, poz. 2058), by – na skutek zmiany dokonanej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873) - wrócić do przysługującego najemcy (obecnie także osobie bliskiej najemcy) na podstawie tego przepisu w pierwotnej wersji prawa domagania się przeniesienia na niego własności zajmowanego lokalu. W międzyczasie nowelizacja art. 48 ust. 2 u.s.m. dokonana ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024) przyznała najemcom byłych mieszkań zakładowych roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Równoległe zmiany objęły postanowienia dotyczące losów kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez lokatorów. Kaucje te, które spółdzielnie powinny były otrzymać od podmiotów przekazujących im grunty z budynkami mieszczącymi mieszkania zakładowe, podlegały zaliczeniu - zgodnie z postanowieniem art. 9 ust. 2 u.z.p. –

na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a po wprowadzeniu ustawą z 14 kwietnia 2000 r. obowiązku przydzielenia i ustanowienia na rzecz najemców spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – art. 9 ust. 2 u.z.p. zobowiązywał do zaliczenia kaucji na poczet wkładu mieszkaniowego. Postanowienia dotyczące rozliczenia kaucji zawierał też art. 48 u.s.m. Nowelą z dnia 3 czerwca 2005 r. zamieszczono w nim ust. 1¹ nakazujący zaliczyć kaucje, o których mowa w art. 9 ust. 2 u.p.z. na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego oraz ust. 1² określający zasadę waloryzacji kaucji (proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu). Artykuł 48 ust. 1³ u.s.m. natomiast zwalniał najemców dawnych mieszkań zakładowych, które zostały przejęte przez spółdzielnie nieodpłatnie, od obowiązku uiszczenia wkładu mieszkaniowego. Nowelizacja z dnia 14 czerwca 2007 r., przywracająca najemcom możliwość nabycia prawa własności dawnego mieszkania zakładowego, uzależniła powstanie roszczenia o przeniesienie własności lokali przejętych przez spółdzielnie nieodpłatnie jedynie od spłaty ewentualnych zadłużeń z tytułu umowy najmu oraz od pokrycia kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal. Kaucje mieszkaniowe na podstawie art. 48 ust. 3 i 4 u.s.m., podlegały wówczas zaliczeniu na poczet tych kosztów. Ustawowa konstrukcja uprawniająca najemcę dawnego mieszkania zakładowego do uzyskania prawa własności tego lokalu jedynie w zamian za spłatę zadłużenia z umowy najmu oraz zwrot kosztów nakładów koniecznych spółdzielni na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal została zakwestionowana przez Trybunał Konstytucyjny w dwóch etapach. Najpierw wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r. (K 64/07, OTK-A 2009/7/110) Trybunał uznał za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP art. 48 ust. 3 u.s.m., uzależniający roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu od zwrotu kosztów nakładów koniecznych na utrzymanie budynku. Utrata mocy obowiązującej przez ten przepis bez uzupełnienia ustawy w drodze legislacyjnej rozwiązaniami uwzględniającymi wskazywaną przez Trybunał Konstytucyjny konieczność ochrony własności i innych praw majątkowych spółdzielni mieszkaniowych przez odpowiednie, proporcjonalne ukształtowanie obowiązków najemcy uzyskującego prawo własności lokalu, doprowadziła do stanu prawnego, w którym spółdzielnia zobowiązana była przenieść na najemcę własność

lokalu przejętego przez siebie nieodpłatnie o ile tylko najemca uregulował całość zadłużenia z umowy najmu. W konsekwencji najemca otrzymywał prawo własności zajmowanego lokalu w istocie pod tytułem darmym, co pogłębiało wadliwość konstrukcji, zakwestionowaną przez Trybunał i spowodowało, że w wyroku z dnia 14 lutego 2012 r. (P 17/10, OTK-A 2012/2/14) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, iż art. 48 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (pkt 1 powołanego przepisu), jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Trybunał uznał, że naruszone zostało konstytucyjne prawo spółdzielni mieszkaniowej do rozporządzania rzeczą, przez pozbawienie jej możliwości swobodnego zachowania własności należącego do niej lokalu mieszkalnego bez spełnienia warunków proporcjonalności określonych w art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Utrata mocy obowiązującej przez zakwestionowany przepis w oznaczonym przez Trybunał zakresie odroczone została na okres 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku.

Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy dotyczy zasad ustalenia zaktualizowanej wysokości kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez najemcę przy zawieraniu umowy najmu mieszkania zakładowego pod rządami prawa lokalowego z 1974 r., a zwracanej przez spółdzielnię mieszkaniową, która przejęła ten lokal nieodpłatnie na podstawie przepisów ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, a następnie przeniosła jego własność na najemcę na podstawie art. 48 ust. 1 u.s.m. w brzmieniu nadanym w wyniku nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r. Roszczenie o zwrot kaucji aktualizowało się z chwilą nabycia przez najemcę prawa własności lokalu, z tą chwilą bowiem wygasł najem. Jednak w rozpatrywanym wypadku stosunek najmu nie pozostawał bez wpływu na nabycie własności lokalu, ponieważ status najemcy dawnego lokalu zakładowego, „przejętego” przez spółdzielnię mieszkaniową wraz z zajmowanym przez niego lokalem stanowił przesłankę

roszczenia o przeniesienie własności. Najemca taki (a także osoby bliskie najemcy) był uprawniony do otrzymania lokalu na własność o ile nie ciążyło na nim zadłużenie z tytułu umowy najmu oraz gdy dokonał zwrotu na rzecz spółdzielni kosztu koniecznych nakładów na utrzymanie budynku, w którym znajdował się najmowany przez niego lokal. Nie miał natomiast obowiązku opłacenia wkładu budowlanego. Wpłacona przez niego kaucja mieszkaniowa – zgodnie z art. 48 ust. 4 u.s.m. - powinna zostać zaliczona na poczet koniecznych nakładów spółdzielni na utrzymanie budynku. Wobec odwołania się w tym przepisie do art. 7 ust. 3 i art. 9 ust. 1 u.z.p. nie budzi wątpliwości, że postanowienie art. 48 ust. 4 w zw. z ust. 3 u.s.m. odnosiło się do bezpośrednio do kaucji uiszczonej przez najemcę mieszkania zakładowego, które zostało przejęte nieodpłatnie przez spółdzielnię, przy czym przepis nie zawierał odwołań do stosunku członkostwa, co dowodzi, że kryterium podlegającym ocenie w wypadku zgłoszenia roszczenia o przeniesienie własności zajmowanego lokalu był jedynie status najemcy „przejętego” wraz z mieszkaniem na podstawie przepisów ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe lub osoby mu bliskiej. W orzecznictwie wskazywano, że art. 48 ust. 1 u.s.m. ustanowił dwa roszczenia oparte na odmiennych przesłankach. Jedno umożliwiała uzyskanie przez najemcę prawa własności lokalu przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową nieodpłatnie, a drugie – uzyskanie tożsamego prawa do lokalu przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową odpłatnie. W drugim wypadku na najemcy ciążył obowiązek wpłacenia wkładu budowlanego. W nawiązaniu do podstaw obu roszczeń art. 48 ust. 4 u.s.m. zawiera odrębne postanowienie dotyczące losów kaucji w razie realizacji każdego z tych roszczeń. W wypadku uzyskania przez najemcę prawa własności mieszkania nabytego przez spółdzielnię odpłatnie – kaucja podlega zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego, podczas gdy realizacja roszczenia o przeniesienie własności lokalu na rzecz najemcy (lub jego bliskich) zajmującego lokal przejęty nieodpłatnie uzasadniało zaliczenie kaucji na poczet kosztów nakładów spółdzielni na budynek. Artykuł 48 ust. 5 u.s.m. stanowi kontynuację i uzupełnienie ust. 4. W pierwszym zdaniu wyjaśnia jak należy waloryzować kaucję zaliczaną na poczet wkładu budowlanego. Przepis ten, precyzujący kryterium waloryzacyjne i sposób waloryzacji ma charakter szczególny

i samodzielny w stosunku do ogólnych reguł waloryzacyjnych. Wątpliwości Sądu pytającego budzi natomiast drugie zdanie art. 48 ust. 5 u.s.m., zgodnie z którym w pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną. Postanowienie to – z uwagi na zamieszczenie go w ciągu przepisów normujących zagadnienia związane z uprawnieniami najemców dawnych mieszkań zakładowych do uzyskania prawa odrębnej własności zajmowanych lokali i w opozycji do postanowienia o sposobie waloryzowania kaucji zaliczanej na poczet wkładu budowlanego, odnieść należy do pozostałych sytuacji, jakie mogły powstać w związku z realizacją roszczeń z art. 48 ust. 1 u.s.m., a więc przede wszystkim do rozliczeń związanych z nabyciem własności lokalu przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową nieodpłatnie. *Lege non distinguente* zdanie drugie dotyczy nie tylko kaucji zwracanej wprost najemcy, ale także kaucji zaliczanej w okresie obowiązywania art. 48 ust. 3 u.s.m. na poczet kosztów nakładów spółdzielni na utrzymanie budynku, w którym znajdował się lokal. Wykładnia językowa art. 48 ust. 5 zd. drugie u.s.m. prowadzi do wniosku, że zwrot kaucji, która nie została zaliczona na poczet wkładu budowlanego, następuje w takiej wysokości, w jakiej przekazano ją spółdzielni. Jakkolwiek kategoryczne stwierdzenie, że wysokość zwracanej kaucji wyznacza kwota przekazana przez podmiot przenoszący na spółdzielnię prawa do nieruchomości z mieszkaniem zakładowym sugeruje, że zgodność tego przekazania z postanowieniami art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 u.z.p. nie jest wymagana, jednak taki wniosek jest błędny, zważywszy na odesłanie zawarte w art. 48 ust. 4 u.s.m., który nakazuje dokonać zaliczenia kaucji „o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1” u.z.p. Niedopuszczalne skutki dosłownego rozumienia art. 48 ust. 5 u.s.m. unaoczniają okoliczności rozpatrywanej sprawy, w której podmiot przenoszący na pozwaną prawa do nieruchomości nie wywiązał się z obowiązku przekazania kaucji. Uchybienia w realizacji obowiązków wykonywanych poza zakresem ingerencji a nawet wiedzy najemcy nie mogą go obciążać. Z art. 48 ust. 5 u.s.m. wynika, że obowiązek zwrotu kaucji na rzecz najemcy, który uzyskał prawo własności lokalu, ciąży na spółdzielni. Obowiązek ten oznacza więc powinność zwrotu kaucji w wysokości, w jakiej art. 7 ust. 3

w związku z art. 9 ust. 1 u.z.p. nakazywał ją przekazać spółdzielni (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r., III CZP 3/12, nie publ.). Stanowcze sformułowanie tego przepisu uzasadnia stanowisko, że ma on identyczny charakter, jak zdanie pierwsze art. 48 ust. 5 u.s.m., a więc wyraża normę szczególną określającą zasady waloryzacji kaucji mieszkaniowych podlegających zwrotowi w okolicznościach wyczerpujących hipotezę tego przepisu. Kaucja taka podlegała swoistemu zamrożeniu w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni. Natomiast za okres poprzedni kaucja podlegała waloryzacji według reguł właściwych ze względu na to, kiedy została wpłacona. Takie znaczenie przypisać należy sformułowanemu w art. 7 ust. 3 w zw. z art. 9 ust. 1 u.p.z. obowiązkowi wypłacenia spółdzielni kaucji mieszkaniowej w wysokości, w jakiej w tym dniu należałoby ją wypłacić najemcy. Reasumując art. 48 ust. 5 zd. drugie u.s.m. wprowadza w odniesieniu do kaucji wpłaconych przez najemców dawnych mieszkań zakładowych i nie podlegających zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego zasadę waloryzacji na dzień przejęcia budynku z mieszkaniami zakładowymi, stosownie do reguł obowiązujących strony stosunku najmu w poszczególnych okresach, a więc:

1. kaucje wpłacone pod rządami prawa lokalowego z 1974 r. podlegają waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. (por. uchwała z dnia 26 września 2002 r., III CZP 58/02, OSNC 2003/9/117),
2. kaucje wpłacone w okresie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.), której art. 62 - w zakresie w jakim wyłączał możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowych - został uznany za niekonstytucyjny wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2001 r. (K 33/99, OTK 2000/6/188) - na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2014 r., poz.150) podlegają waloryzacji według kryterium wartości odtworzeniowej lokalu,
3. kaucje wpłacone w okresie obowiązywania ustawy z dnia 21 czerwca

2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podlegały waloryzacji na podstawie jej art. 6 ust. 3 według kryterium wzrostu czynszu.

W piśmiennictwie wskazywano wprawdzie, że art. 7 ust. 3 u.p.z. nawiązywał do postanowień art. 62 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, który interpretowany był jako wyłączający waloryzację na podstawie art. 358¹ § 3 k.c., jednak uwzględnić należy skutki późniejszego stwierdzenia niekonstytucyjności tego przepisu w tym właśnie zakresie (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000 r., K 33/99).

Wbrew zastrzeżeniom podnoszonym przez Sąd Okręgowy takie rozwiązanie nie nasuwa obaw co do zgodności z art. 64 ust. 1, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. Przewidziane w art. 48 ust. 5 u.s.m. zasady waloryzacji kaucji wprowadzone zostały wraz z przywróceniem najemcom dawnych mieszkań zakładowych możliwości nabycia własności zajmowanych lokali i skorelowane z zakresem nałożonych na nich obowiązków finansowych. W wypadku, kiedy uzyskanie prawa własności związane było z obowiązkiem wniesienia wkładu budowlanego, kaucja podlegała waloryzacji w oparciu o kryterium wartości rynkowej lokalu, a więc z zastosowaniem wskaźnika najlepiej uwzględniającego zmiany wartościowe zachodzące na rynku mieszkaniowym i zapewniającego najemcy znaczącą kwotę do zarachowania. Natomiast w wypadku, kiedy nabycie następowało w warunkach zakładających nieekwiwalentność świadczenia spełnianego przez najemcę na rzecz spółdzielni, a w końcu nawet całkowitą bezpłatność otrzymanego prawa – ustawodawca przyjął waloryzację o ograniczonym zakresie, polegającą co do zasady na zwróceniu kaucji w wysokości, w jakiej spółdzielnia ją otrzymała przejmując nieodpłatnie nieruchomości z mieszkaniem zakładowym. W ten sposób wyłączył możliwość powstania sytuacji, w których spółdzielnia przekazuje najemcy prawo własności nieruchomości o znacznej wartości pod tytułem darmym lub uzyskując jedynie zwrot kosztów nakładów koniecznych, a jednocześnie zobowiązana jest do zwaloryzowania mu własnym kosztem zwracanej kaucji. Mimo, że umowa najmu, z którą związana była kaucja mieszkaniowa, stanowiła stosunek prawny odrębny i samodzielny w stosunku do nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego, to jednak powiązanie pomiędzy tymi prawami, wyrażające się w związaniu roszczenia

o przeniesienie własności mieszkania ze statusem jego najemcy w czasie przejęcia mieszkania przez spółdzielnię i w czasie realizacji roszczenia o przeniesienie własności uzasadnia ukształtowanie zasad waloryzacji kaucji mieszkaniowej z uwzględnieniem rozmiaru i stopnia ekwiwalentności korzyści płynących dla stron z przeniesienia własności.

Z przytoczonych względów podjęto powyższą uchwałę.