

Sygn. akt **IC 614/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. I.** oraz **A. I. (1)**

przeciwko **G. W.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów B. I. i A. I. (1) solidarnie na rzecz strony pozwanej G. W. kwotę 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt **IC 614/14**

UZASADNIENIE

Pozwem z 29 kwietnia 2013 r. (k.5-7) powodowie B. I. i A. I. (1) wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej G. W. kwoty 3.246,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty, a ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej kosztów procesu. Uzasadniając swe żądanie powodowie podnieśli, że w dniu 17 grudnia 1992 r. uzyskali przydział lokalu komunalnego przy ul. (...). Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami warunkiem wynajęcia lokalu było wniesienie kaucji zabezpieczającej. Kaucja ta w przypadku powodów została pierwotnie ustalona w kwocie 7.261.100 zł, a następnie została obniżona do 3.630.550 zł i rozłożona na 6 równych miesięcznych rat. Spłata kaucji została zabezpieczona wekslem gwarancyjnym. W związku z powyższym w dniu 21 stycznia 1993 r. zawarta została z powodami umowa najmu powyższego lokalu. Kolejną umowę zawarto 15 marca 1995 r. W 2009 r. powodowie zwrócili się o zwrot zwaloryzowanej kaucji zabezpieczającej. W 2011 r. w protokole rokowań w sprawie sprzedaży lokalu niezgodnie z prawdą odnotowano, że powodowie nie dokonywali wpłaty kaucji, w związku z czym kaucji tej nie rozliczono na poczet ceny sprzedaży lokalu. Przy podpisywaniu aktu notarialnego przedstawiciel strony pozwanej zobowiązał się w związku z tym do aneksowania umowy sprzedaży w zakresie jej § 6, dotyczącego nierozliczenia kaucji. Zdaniem powodów strona pozwana bezzasadnie żądała od nich dalszych dowodów wpłaty kaucji, gdyż przedstawili wystarczający dowód tej okoliczności, w postaci umowy najmu z adnotacją o uiszczeniu kaucji.

Nakazem zapłaty z 10 lipca 2013 r. (k.50), wydanym w postępowaniu upominawczym pod sygn. (...), Sąd w całości uwzględnił żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k.53-55) strona pozwana G.W.wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu. Strona pozwana zarzuciła, że przedstawione przez powodów dowody nie wskazują na to, że powodowie zapłacili kaucję. Strona pozwana podkreśliła, że zarówno w protokole rokowań, jak i akcie notarialnym znajduje się wzmianka o tym, że kaucji nie zapłacono. Dopiero po zawarciu umowy sprzedaży powodowie zażądali zwrotu kaucji. Strona pozwana oświadczyła, że na oryginale umowy najmu, znajdującym się w jej posiadaniu, nie ma wzmianki, na którą powołują się powodowie. Strona pozwana podkreśliła, że nie kwestionuje tego, że kaucję rozłożono na raty i że była zabezpieczona wekslem gwarancyjnym; wskazała jednak, że decyzja w tym przedmiocie zapadła już po podpisaniu umowy najmu, w związku z czym zawarcie umowy nie jest dowodem na to, że kaucję uiszczono. Strona pozwana zaprzeczyła temu, aby zobowiązywała się do aneksowania umowy sprzedaży i wyjaśniła, że powodowie wielokrotnie byli informowani o tym, że warunkiem zaliczenia na poczet ceny sprzedaży lokalu kaucji jest przedstawienie dowodu wpłaty przedmiotowej kaucji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z 17 grudnia 1992 r. (...) [dalej: (...)] W., po rozpoznaniu wniosków B. I. i M. S.o zezwolenie na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, zezwolił na dokonanie zamiany i przydzielił małżonkom B.i A. I. (2)lokal mieszkalny nr (...)przy ul. (...)we W., o łącznej powierzchni mieszkalnej (...)m² i powierzchni użytkowej 68,76 m².

Dowody:

- kopia decyzji z 17.12.1992 r. (k.11-12)

B. I., zawierając umowę najmu wcześniej zajmowanego lokalu komunalnego, uiściła już kaucję mieszkaniową, wówczas w kwocie 13.505 zł. Dotyczyła ona lokalu przy ul. (...), który powódka chciała zamienić na zajmowany przez M. S. lokal przy ul. (...). Gdy doszło do zamiany, powódka została poinformowana, że kaucja uiszczona przez nią w związku z najmem lokalu przy ul. (...) nie zostanie zaliczona na poczet kaucji za lokal przy ul. (...).

Dowody:

- potwierdzenie wpłaty (k.86)
- zeznania Z. Ł. (k.94, transkrypcja k.126-127)
- przesłuchanie B. I. w charakterze powódki (k.124)
- przesłuchanie A. I. (1) w charakterze powoda (k.124)

Pismem z 21 stycznia 1993 r. B. I. została zawiadomiona przez (...) W., że kaucja zabezpieczająca za lokal przy ul. (...) została naliczona w kwocie 7.261.100 zł (przed denominacją). Powódka została jednocześnie poinformowana, że kaucję ma wpłacić jednorazowo gotówką w kasie administracji lub przekazem pocztowym na konto (...).

Dowody:

- kopia pisma z 21.01.1993 r. (k.13)

W dniu 21 stycznia 1993 r. B. I. zawarła z (...) W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Umowa ta sporządzona była według wzoru – formularza, w którym odręcznie wpisywane były dane dotyczące konkretnego najemcy i lokalu.

W § 5 ust. 1 formularza przewidziano wskazanie sposobu, w jaki zabezpieczono utrzymanie lokalu mieszkalnego. Formularz w tej części miał następujące brzmienie:

„1. Wynajmujący stwierdza, że zabezpieczenie utrzymania lokalu mieszkalnego w należyтым stanie najemca:

- a) uiścił kaucję w kwocie zł słownie
- b) uzyskał zgodę terenowego organu administracji państwowej na zwolnienie od wpłaty kaucji,
- c) uzyskał zgodę t.o.a.p. na obniżenie kaucji do kwoty słownie
- d) uzyskał zgodę t.o.a.p. na rozłożenie spłaty kaucji wynoszącej zł w ratach po zł miesięcznie licząc od dnia, podstawa: pismo z dnia znak wystawione przez

W egzemplarzu umowy złożonym do akt lokalowych, znajdującym się w posiadaniu wynajmującego, § 5 ust. 1 nie został wypełniony.

W egzemplarzu umowy znajdującym się w posiadaniu powodów B. I. i A. I. (1) § 5 ust. 1 został wypełniony innym rodzajem pisma i innym narzędziem pisarskim, niż pozostała część umowy. Nadano mu brzmienie:

„1. Wynajmujący stwierdza, że zabezpieczenie utrzymania lokalu mieszkalnego w należytym stanie najemca:

- a) uiścił kaucję w kwocie zł słownie
- b) uzyskał zgodę terenowego organu administracji państwowej na zwolnienie od wpłaty kaucji,
- c) uzyskał zgodę t.o.a.p. na obniżenie kaucji do kwoty **3.630.550 zł** słownie **trzy miliony sześćset trzydzieści tysięcy pięćset pięćdziesiąt**,
- d) uzyskał zgodę t.o.a.p. na rozłożenie spłaty kaucji wynoszącej zł **3.630.550** w ratach **605.000** po zł **605.000** miesięcznie licząc od dnia **wpłacano do 10-go 6 miesięcy** , podstawa: pismo z dnia **19 II 1993** znak (...) wystawione przez **(...)Dyrektor J. T.**”

Adnotacja opatrzona jest niepełną datą: „23 II 199” i nieczytelnym podpisem. Dodatkowo pomiędzy § 5 ust. 1 § 5 ust. 2 na egzemplarzu umowy będącym w posiadaniu powodki naniesiono odręcznie adnotację: „wpłacono w kasie (...)zabezpieczone wekslem gwarancyjnym w (...)”.

Dowody:

- pismo stwierdzające warunki najmu z 21.01.1993 r. (w aktach lokalowych)
- pismo stwierdzające warunki najmu z 21.01.1993 r. (k.86)

Decyzją z 19 lutego 1993 r. (...)W.zwolnił B. I.z opłaty połowy kaucji mieszkaniowej w wysokości 3.630.550 zł za lokal mieszkalny przy ul. (...)i rozłożył pozostałą część naliczonej kaucji na 6 miesięcznych rat, pierwsza w kwocie 605.550 zł, pozostałe w kwocie 605.000 zł, płatne do 10-tego dnia każdego miesiąca. Spłata rat powinna zostać, zgodnie z decyzją, zabezpieczona wekslem gwarancyjnym w Rejonie (...)M. Nr(...)przy ul. (...)we W..

Dowody:

- kopia decyzji z 19.02.1993 r. (k.14)

W dniu 15 marca 1995 r. B. I. zawarła z (...) W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Umowa ta sporządzona była według wzoru – formularza, w którym odręcznie wpisywane były dane dotyczące konkretnego najemcy i lokalu. Formularz nie zawierał części umożliwiającej wpisanie informacji o kaucji zabezpieczającej, nie zawierał też odręcznych adnotacji w tej kwestii.

Dowody:

- umowa najmu z 15.03.1995 r. (w aktach lokalowych, kopia: k.19-22)

Powodowie pismem z 5 lutego 2009 r. zgłosili ofertę nabycia na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. (...). W związku z tym Wydział (...)(...)zwrócił się pismem z 23 lutego 2009 r. do (...)o podjęcie postępowania w przedmiocie ustalenia czy i w jakiej wysokości najemcy przysługuje zwrot kaucji mieszkaniowej i poinformowanie w terminie do 31 marca 2009 r. o wyniku tego postępowania. Jednocześnie wezwano powodów do złożenia wniosku o obliczenie zwaloryzowanej kaucji, wraz z dokumentami potwierdzającymi fakt jej wpłacenia.

Pismem z 7 kwietnia 2009 r. powodowie zgłosili (...) wniosek o przeliczenie i zwaloryzowanie kaucji mieszkaniowych dla lokalu przy ul. (...)oraz lokalu przy ul. (...).

Pismem z 8 kwietnia 2009 r. powodowie zwrócili się do (...)z prośbą o naliczenie zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w związku z wykupem lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku nr (...)przy ul. (...).

Dowody:

- kopia pisma z 23.02.2009 r. (k.26-27)
- kopia pisma z 7.04.2009 r. (k.23)
- kopia pisma z 8.04.2009 r. (k.24)

W dniu 24 listopada 2011 r. powodowie i (...) W.przeprowadzili rokowania w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...). W protokole rokowań wskazano, że na poczet ceny sprzedaży nieruchomości lokalowej oznaczonej protokołem nie zalicza się kaucji mieszkaniowej z uwagi na przyczynę wskazaną w oświadczeniu nabywcy, złożonym dla potrzeb prowadzonego postępowania w sprawie, tj. kaucja mieszkaniowa nie była przez najemcę wpłacona.

Powołane w protokole oświadczenie sporządzane było na druku przygotowanym przez stronę pozwaną. Miało ono dwie części i wymagało złożenia podpisu w dwóch miejscach. Pierwsza część oświadczenia dotyczyła tego, że jest to pierwszy lokal mieszkalny, jaki najemca nabywa od (...) W., nigdy nie korzystał z bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu, nie jest właścicielem działki budowlanej, domu ani innego mieszkania, nie przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego. Pod tą częścią oświadczenia złożyli podpisy B. I. i A. I. (1). Druga część oświadczenia zawierała informację o tym, że najemca wpłacił/nie wpłacił kaucji mieszkaniowej przed 12 listopada 1994 r. oraz o jej kwocie, a także informację o tym, że najemca będzie/nie będzie występował o wydanie zaświadczenia o wysokości zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Zawierała także wzmiankę o tym, że najemca został poinformowany, że w związku z nieubieganiem się o zaliczenie kaucji na poczet ceny nabycia lokalu po kupnie zajmowanego lokalu nie będzie mógł dochodzić jej zwrotu, ponieważ w protokole rokowań zrzeka się wszystkich roszczeń. Tej części oświadczenia powodowie nie podpisali.

Dowody:

- kopia protokołu rokowań z 24.11.2011 r. (k.28-31)
- oświadczenie powodów (oryginał w aktach dot. wykupu lokalu, kopia: k.32)
- przesłuchanie B. I. w charakterze powódki (k.124)
- przesłuchanie A. I. (1) w charakterze powoda (k.124)

W dniu 26 stycznia 2012 r. (...) W.zawarła z B.i A. I. (1)umowę sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, na mocy której powodowie nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...). W § 6 umowy, dotyczącym ceny sprzedaży lokalu, wskazano, że „na poczet ceny sprzedaży nieruchomości lokalowej nie zalicza się kaucji mieszkaniowej z uwagi na przyczynę wskazaną w oświadczeniu nabywców, złożonym dla potrzeb prowadzonego postępowania w sprawie sprzedaży lokalu - kaucja mieszkaniowa nie została przez najemcę wpłacona”. Ponadto w

§ 14 wskazano, że nabywcy zrzekają się względem sprzedającego wszelkich roszczeń związanych z przedmiotowym lokalem.

Dowody:

- kopia wypisu aktu notarialnego z 26.01.2012 r., rep.(...)(k.37-41)

Przy odczytywaniu i podpisywaniu aktu notarialnego powodowie sygnalizowali pełnomocnikowi (...)W., że wpłacili kaucję mieszkaniową. Pełnomocnik (...)wskazała, że w takim razie należy przełożyć podpisanie umowy i wyjaśnić sprawę kaucji. Powodowie wskazali jednak, że nie dysponują dowodem wpłaty kaucji, w związku z czym pełnomocnik Gminy poinformowała ich, że w takiej sytuacji nie będzie możliwe naliczenie zwaloryzowanej kaucji i odliczenie jej od ceny sprzedaży lokalu. Wobec tego powodowie stwierdzili, że nie chcą dalej przesuwać w czasie podpisania aktu notarialnego.

Dowody:

- zeznania D. B. (k.94, transkrypcja k.138-142)
- zeznania K. D. (k.94, transkrypcja k.143-144)
- częściowo: przesłuchanie B. I. w charakterze powódki (k.124)

Pismem z 25 stycznia 2012 r. powódka B. I. zwróciła się do strony pozwanej o odnalezienie oraz potwierdzenie dowodu wpłaty kaucji za mieszkanie. Wskazała, że wpłata została dokonana w kasie (...) w okresie od lutego do czerwca 1993 r.

Pismem z 2 lutego 2012 r. strona pozwana powiadomiła powódkę, że dowody wpłaty kaucji mieszkaniowych były przechowywane przez 5 lat od daty wytworzenia, a następnie były utylizowane. Pouczono jednocześnie powódkę, że fakt dokonania wpłaty kaucji mieszkaniowej dokumentowała wydana powodom kopia dowodu wpłaty.

Pismem z 9 lutego 2012 r. powodowie zwrócili się o zwrot nadpłaconej kaucji za lokal przy ul. (...).

Pismem z 17 lutego 2012 r. strona pozwana poinformowała powodów, że w związku z wykupieniem lokalu w dniu 26 stycznia 2012 r. nie ma możliwości pozytywnego rozpatrzenia ich wniosku.

Dowody:

- kopia pisma z 25.01.2012 r. (k.25)
- kopia pisma z 2.02.2012 r. (k.45)
- kopia pisma z 9.02.2012 r. (k.33)
- kopia pisma z 17.02.2012 r. (k.34)

Pismem z 15 czerwca 2012 r. powodowie zwrócili się do Biura Sprzedaży Lokali (...)W.o zrobienie aneksu w akcie notarialnym z 26 stycznia 2012 r. Wskazali, że nie podpisali żadnego oświadczenia dotyczącego kaucji mieszkaniowej (mimo przedstawienia im tego dokumentu do podpisu).

Pismem z 10 lipca 2012 r. strona pozwana poinformowała powodów, że nie ma podstaw do sporządzenia aneksu do protokołu rokowań oraz do aktu notarialnego. Wyjaśniła, że z pisma (...)z 1 kwietnia 2009 r. oraz z rozmów telefonicznych z jego pracownikami wynika, że powodowie nie dostarczyli wymaganych dokumentów (dowodu wpłaty) potwierdzających fakt wpłacenia kaucji mieszkaniowej, umożliwiających obliczenie zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w celu zaliczenia jej na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W kolejnym piśmie z 13 lipca 2012 r. powodowie powołali się na to, że w umowie najmu z 21 stycznia 1993 r. znajduje się adnotacja o uiszczeniu kaucji, potwierdzająca jej wniesienie. Pismem z 27 sierpnia 2012 r. strona pozwana powiadomiła powodów, że w egzemplarzu umowy znajdującym się w jej posiadaniu brak jest takiego zapisu.

Dowody:

- kopia pisma z 15.06.2012 r. (k.42)
- kopia pisma z 10.07.2012 r. (k.43)
- kopia pisma z 13.07.2012 r. (k.44)
- kopia pisma z 27.08.2012 r. (k.45)

Pismem z 5 listopada 2012 r., doręczonym 9 listopada 2012 r., powodowie złożyli (...) W.oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia zawartego w § 6 aktu notarialnego z 26 stycznia 2012 r., dotyczącego tego, że kaucja mieszkaniowa nie została przez najemców wpłacona. Wskazali, że działali pod wpływem błędu polegającego na błędnej ocenie okoliczności przy nacisku ze strony gminy, która postawiła warunek, że zakup lokalu jest możliwy tylko przy akceptacji wszystkich zapisów aktu notarialnego w takiej, a nie innej formie. Jednocześnie mimo informacji, którą powodowie powzięli, że akt notarialny będzie aneksowany co do tego zapisu, (...) uchyliła się od aneksowania protokołu rokowań, a co za tym idzie również aktu notarialnego, twierdząc że nie ma do tego podstaw.

(...) w piśmie z 28 listopada 2012 r. wskazała, że jeśli skutkiem tego oświadczenia miałyby być przywrócenie prawa do ubiegania się o zwrot kaucji, to wobec braku dokumentu potwierdzającego wpłatę kaucji nie pojawiły się żadne nowe okoliczności uzasadniające zmianę dotychczasowego stanowiska strony pozwanej.

Dowody:

- kopia pisma z 5.11.2012 r. (k.46)
- kopia pisma z 28.11.2012 r. (k.47)

W przypadku umów najmu lokali komunalnych, zawieranych na początku lat 90-tych, zdarzało się, że najemcy byli zwalniani z obowiązku uiszczenia kaucji mieszkaniowej, bądź też była ona zmniejszana albo rozkładana na raty. W razie rozłożenia na raty zasadą było, że najemca składał weksel na zabezpieczenie spłaty kaucji, a gdy nie wywiązywał się z obowiązku spłaty – wszczynane było postępowanie na podstawie tego weksla. W razie całkowitego spłacenia kaucji, weksel był co do zasady zwracany wystawcy.

Dowody:

- zeznania B. W. (k.94, transkrypcja k.150-161)

W chwili obecnej Zarząd Zasobu Komunalnego nie dysponuje wekslem gwarancyjnym, wystawionym przez powódkę w 1993 r. ani też dokumentacją, która umożliwiałaby ustalenie czy i w jakim okresie takim wekslem strona pozwana dysponowała.

Dowody:

- kopia pisma z 24.06.2014 r. (k.102)

W toku postępowania dotyczącego wykupu lokalu przez powodów strona pozwana w swej dokumentacji nie odnalazła żadnych dokumentów księgowych potwierdzających, że powodowie uiścili kaucję mieszkaniową. Z uwagi na liczne zmiany organizacyjne oraz zmiany zarządców lokali w zasobie komunalnym, a także z uwagi na upływ ok. 20 lat i utylizację zasobów archiwalnych z tamtego okresu, w chwili obecnej strona pozwana nie ma możliwości ustalenia,

którzy najemcy i w jakiej wysokości wnosili w latach 90-tych kaucje. W razie wykupu lokalu najemca może odliczyć od ceny sprzedaży wniesioną zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową, ale tylko w razie przedstawienia przez niego dowodu uiszczenia tej kaucji. Wówczas strona pozwana wylicza zwaloryzowaną kwotę kaucji i uwzględnia ją w czasie rokowań odnośnie warunków sprzedaży lokalu.

Powodowie zostali poinformowani o konieczności przedstawienia dowodu uiszczenia kaucji mieszkaniowej. Wskazywali, że dowodem na uiszczenie kaucji jest posiadany przez nich oryginał umowy najmu z 21 stycznia 1993 r. z odrębnym dopiskiem o uiszczeniu kaucji. Nie przedstawili żadnych innych dokumentów potwierdzających zapłatę kaucji.

Dowody:

- dokumenty w aktach dotyczących wykupu lokalu
- zeznania R. M. (k.94, transkrypcja k.130-137)
- zeznania D. B. (k.94, transkrypcja k.138-141)
- zeznania K. S. (k.111)
- zeznania T. G. (k.111)
- przesłuchanie B. I. w charakterze powódki (k.124)
- przesłuchanie A. I. (1) w charakterze powoda (k.124)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako niewykazane nie mogło zostać uwzględnione.

Większość okoliczności faktycznych sprawy było zasadniczo bezspornych; nie było w szczególności sporne, że powodowie byli najemcami lokalu przy ul. (...), że mieli obowiązek uiszczenia kaucji mieszkaniowej i że kaucję tę obniżono im o 50%, a pozostałą część rozłożono na 6 miesięcznych rat. Niesporne było także, że przy wykupie lokalu strona pozwana nie odliczyła od ceny sprzedaży wysokości zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, nie zwróciła również tej kaucji w żaden inny sposób. Poza sporem pozostawało ponadto, że powodowie nie przedstawili stronie pozwanej pokwitowania wpłacenia kaucji w kasie (...), mimo że zostali poinformowani przez stronę pozwaną, że bez tego nie będzie mogła wyliczyć zwaloryzowanej kaucji. Sporne było, czy kaucja mieszkaniowa została uiszczona, kiedy i w jakiej kwocie, a ponadto w jakich okolicznościach doszło do umieszczenia na egzemplarzu umowy z 21.01.1993 r., znajdującym się w posiadaniu powodów, dopisku dotyczącego wpłacenia kaucji mieszkaniowej. Sąd uznał, że zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw, aby ustalić – jak tego chcieli powodowie – że kaucja została w całości wpłacona i że dopisek na umowie został dokonany przez osobę do tego uprawnioną, w oparciu o dokumentację księgową strony pozwanej.

Podstawę żądania powódki zawiera art. 36 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 150). Stanowi on, że „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” (ust. 1), zaś „kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39 [tj. ustawy z 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych – przyp. Sądu], podlega zwrotowi w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w terminie określonym w ust. 1. Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę” (ust.2). Powodowie, jak twierdzili, wpłacili kaucję w pierwszej połowie 1993 r., zatem co do zasady mogli domagać się zwrotu niezwaloryzowanej kaucji, zaś w postępowaniu sądowym mogła żądać waloryzacji

kaucji na zasadach ogólnych (tj. na podstawie art. 358¹ § 3 k.c., por. uchwałę Sądu Najwyższego z 26.09.2002 r., III CZP 58/02, OSNC 2003/9/117). Warunkiem zwrotu kaucji mieszkaniowej, wynikającym z ustawy, jest (1) uiszczenie kaucji, (2) opróżnienie lokalu lub jego nabycie. Celem uiszczenia kaucji było zabezpieczenie roszczeń wynajmującego względem najemcy z tytułu opłat czynszowych i innych należności z umowy najmu; nie budzi zatem żadnych wątpliwości, że po ustaniu stosunku najmu kaucja ta powinna – po pomniejszeniu jej o ewentualne należności przysługujące wynajmującemu – zostać zwrócona najemcy. W przeciwnym razie doszłoby do nieuzasadnionego wzbogacenia wynajmującego kosztem najemcy, a zatrzymana kaucja powinna być uznana za świadczenie nienależne, z uwagi na to, że odpadła przyczyna jego zatrzymania przez wynajmującego.

Wbrew temu, co wywodziła strona pozwana, samo zbycie lokalu na rzecz powodów nie wyłączało możliwości zwrotu kaucji mieszkaniowej – bezspornym było bowiem, że kaucji nie zaliczono na poczet ceny sprzedaży, zatem nie doszło do jej rozliczenia w sposób bezgotówkowy. Także złożenie przez nabywcę lokalu w akcie notarialnym oświadczenia o zrzeczeniu się wszystkich roszczeń wobec zbywcy (a więc m.in. o zwrot kaucji) nie w każdym przypadku będzie wyłączało odpowiedzialność strony pozwanej. W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało bowiem, że powodowie już w czasie podpisywania umowy zasygnalizowali, że akt notarialny zawiera niezgodne z ich wolą oświadczenia co do sposobu rozliczenia kaucji; zostali jednak poinformowani, że umowa może być podpisana tylko w takim kształcie, jaki wynikał z jej projektu sporządzonego przez pozwaną gminę, ustalonego w toku rokowań. Jak słusznie wskazali powodowie, nie wypełnili oni ani nie podpisali oświadczenia o sposobie uiszczenia kaucji, w związku z czym istotnie protokół rokowań i umowa sprzedaży odsyłają do oświadczeń stron, które nie zostały w praktyce złożone. W tej sytuacji można by – teoretycznie – zastanawiać się, czy powodowie skutecznie zrzekli się roszczeń z tytułu kaucji mieszkaniowej wobec strony pozwanej i czy ich oświadczenie nie jest dotknięte wadami powodującymi jego bezskuteczność. Zagadnienie to nie miało jednak większego znaczenia dla sprawy, gdyż powodowie nie wykazali, aby rzeczywiście służyło im w chwili podpisywania powyższej umowy uprawnienie do żądania zwrotu kaucji mieszkaniowej po nabyciu lokalu.

Przede wszystkim wskazać należy, że choć co do zasady najemca miał obowiązek wnieść kaucję zabezpieczającą (w spornym okresie następowało to na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z 9.11.1987 r. w sprawie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynikających z tytułu najmu lokalu, Dz.U. z 1987 r., nr 36, poz. 206) i w praktyce następowało to w okresie pomiędzy uzyskaniem przydziału lokalu a podpisaniem umowy najmu, zaś wniesienie kaucji warunkowało podpisanie umowy najmu - nie można jednak przyjąć, że z samego faktu zawarcia z powodami umowy najmu niezbitnie wynika, że uiszcili oni stosowną kaucję. Powołane rozporządzenie przewidywało możliwość tak zwolnienia najemców z obowiązku uiszczenia kaucji, jak i obniżenia jej kwoty lub rozłożenia płatności kaucji na raty. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie – w chwili podpisywania umowy najmu kaucja nie była jeszcze wniesiona, powodowie uzyskali bowiem decyzję o obniżeniu jej o 50% oraz o rozłożeniu płatności na 6 rat, płatnych miesięcznie. Istnienie takiej decyzji, co oczywiste, nie stanowi dowodu na to, że kwoty w niej wskazane faktycznie zostały uiszczone. Ciężar wykazania, że powodowie wywiązali się z obowiązku wniesienia kaucji wskazanej w decyzji z 19.02.1993 r. (k.14) spoczywał na powodach, zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., które wskazują, że obowiązek dowodzenia spoczywa na tym, kto z konkretnych okoliczności wywodzi skutki prawne.

Sąd miał na uwadze, że wynajmujący jest podmiotem dysponującym wyspecjalizowanymi kadrami, do których należy piecza nad zasobem lokali komunalnych, działa w oparciu o sformalizowane procedury (także o charakterze księgowym) i dokumentuje w formie pisemnej dokonywanie czynności w ramach stosunku najmu. Co do samej zatem zasady w większości przypadków słuszny byłby pogląd, że to strona pozwana ((...)) ma obowiązek tworzyć, gromadzić i przechowywać (a także na żądanie udostępniać najemcom i Sądowi) dokumentację dotyczącą stosunku najmu, w tym wpłacanych kaucji mieszkaniowych. Jednakże nie można w ocenie Sądu tracić z pola widzenia, że żądanie powodów opiera się na twierdzeniach co do faktów, które miały miejsce w 1993 r., a zatem na 20 lat przed zgłoszeniem przez nich żądań względem strony pozwanej. Strona pozwana przeszła szereg przekształceń organizacyjnych, wielokrotnie zmianom ulegały podmioty i jednostki organizacyjne realizujące zadania z zakresu zarządu zasobem komunalnym, upłynęły terminy archiwizacji dokumentacji księgowej, zaś ustalenie w chwili obecnej, gdzie zarchiwizowana jest dokumentacja, która mogłaby wyjaśnić, czy kaucja została uiszczone i czy weksel zwrócono powodom, jest w chwili

obecnej z przyczyn obiektywnych niemożliwe. W tych okolicznościach strona pozwana nie może ponosić negatywnych skutków tego, że nie dysponuje dokumentacją, z której wynikałoby w sposób jednoznaczny, czy kaucję uiszczono (kiedy i w jakiej kwocie), a jeśli jej nie uiszczono – to z jakich względów odstąpiono od windykacji jej od powodów. Nie można też przerzucać na stronę pozwaną ciężaru wykazania okoliczności związanych z wniesieniem kaucji zabezpieczającej – skoro to nie ona wywodzi skutki prawne z tego faktu.

Zdaniem Sądu materiał dowodowy nie daje przekonujących podstaw, aby przyjąć – jak tego chcieli powodowie – że uiszcili kaucję zabezpieczającą w łącznej kwocie 3.630.550 zł (przed denominacją), w pierwszej połowie 1993 r. Świadkowie nie mieli w tym zakresie żadnej konkretnej wiedzy (por. np. zeznania Z. Ł., D. D., A. Ż.), ewentualnie mieli ogólną wiedzę na temat procedur obowiązujących u strony pozwanej, nie zaś na temat tego, jak je realizowano przy zawieraniu umowy najmu z 1993 r. Jedynie świadek B. W. zeznała, że widziała jak powódka pokazuje kwit uiszczenia kaucji, nie oglądała go jednak, nie wiedziała, co konkretnie się w nim znajdowało i jaka kwota została uiszczona. O tym, że dotyczy on kaucji, wiedziała tylko z wypowiedzi powódki. Nie pamiętała też kiedy miało miejsce to zdarzenie i w jakich okolicznościach do niego doszło. Z uwagi na to, a także z uwagi na znaczny upływ czasu od tego zdarzenia, relacja świadka nie mogła być dla Sądu w pełni miarodajna.

W ocenie Sądu nie mógł być również dowodem na to, że kaucję uiszczono, egzemplarz umowy najmu złożony do akt sprawy (k.86), będący w posiadaniu powodów. Zawiera on co prawda adnotację o uiszczeniu kaucji, nie wiadomo jednak, kto ją na tym dokumencie umieścił, kiedy konkretnie (data jest niepełna) i czy dokonując jego wpisu opierał się na dokumentacji księgowej, czy też np. wyłącznie na oświadczeniu powódki. Nie jest też jasne, czy osoba, która tę adnotację naniosła na umowę, była do tego uprawniona. Wyjaśnienia powódki w tym zakresie są mało logiczne – powódka wywodziła, że przed zawarciem umowy najmu z 1995 r., która nie zawierała miejsca na wpisanie informacji o kaucji, chciała zabezpieczyć swoje interesy poprzez uzupełnienie stosownej części umowy z 1993 r. i zwróciła się w tym celu do pracownika (...). Nie wiadomo jednak w jakim celu konieczne miałyby być uzupełnienie w tym zakresie umowy, skoro powódka – jak twierdzi – dysponowała w tym czasie potwierdzeniem wpłaty i nic nie stało na przeszkodzie temu, aby potwierdzenie to zatrzymała (tak jak powódka zachowała poprzedni dowód wpłaty kaucji) i zabezpieczyć np. poprzez przypięcie zszywaczem do umowy najmu (jeśli powódka obawiała się zgubienia tego dowodu wpłaty). Ponadto nie jest do końca jasne, w jaki sposób zabezpieczyć mogłaby interesy powódki odręczna wzmianka opatrzona nieczytelnym podpisem i niekompletną datą, nieopatrzona nawet pieczęcią imienną pracownika. Wskazać przy tym należy, że egzemplarz umowy podpisany przez strony i złożony do akt lokalowych nie zawiera podobnej adnotacji, zatem trudno w tej mierze uznać, że doszło do jakichkolwiek uzgodnień między stronami co do tego, że przedmiotowy zapisek ma stanowić integralną część umowy. W ocenie Sądu skoro nie sposób ustalić czy zapisek na umowie dokonany został przez osobę uprawnioną, w zakresie jej umocowania, za wiedzą i zgodą strony pozwanej, to tym samym trudno uznać go za przekonujący dowód tego, że faktycznie uiszczono kaucję w terminie wskazanym w tym zapisku. A. K., która podpisywała umowę w imieniu G. W., nie miała wiedzy o okolicznościach zamieszczenia w niej dopisków, na które powołali się powodowie.

Zdaniem Sądu również brak dokumentacji dotyczącej ewentualnych postępowań windykacyjnych, a także fakt podpisania kolejnej umowy najmu z 1995 r., nie mogą przekonująco świadczyć o tym, że kaucję wniesiono terminowo. Skoro istniała możliwość zwolnienia w całości z obowiązku uiszczenia kaucji, zaś przypadki, gdy (...) nie decyduje się na windykację swoich należności od najemców, nie są wcale rzadkością – nie można wykluczyć, że doszłoby do zawarcia kolejnej umowy mimo braku kaucji, zwłaszcza że jak wynika z relacji powódki, zawieranie w tamtym okresie nowych umów najmu nastąpiło w ramach niejako „automatycznego” podpisywania większej puli umów na nowych zasadach, wobec czego nie ma pewności, czy rzeczywiście strona pozwana przed podpisaniem umowy z 1995 r. kontrolowała, czy kaucję wniesiono.

Zważywszy, że ani z dokumentów, ani z zeznań świadków nie wynika w sposób jednoznaczny i przekonujący, że powodowie uiszcili kaucję mieszkaniową, powództwo o jej zwrot podlegało oddaleniu w całości. Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając powodów solidarnym obowiązkiem zwrócenia stronie przeciwnej całości poniesionych przez nią kosztów procesu, tj. kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł.