

Sygn. akt I C 525/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 listopada 2016 r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa L. B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Agencji Mienia Wojskowego w W.;

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. na rzecz powoda L. B. kwotę 1784 zł. 16 gr. ( jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt cztery złote 16/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty;

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. Zasądza od powoda L. B. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. kwotę 284 zł.60 gr. (dwieście osiemdziesiąt cztery złote 60/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygn. akt I C 525/16

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanego Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. kwoty 4596 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty i kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu podał, że w marcu 1978 r. wpłacił poprzednikowi prawnemu pozwanego kwotę 5760 zł tytułem kaucji mieszkaniowej za mieszkanie służbowe przy ul. (...) w G.. W marcu 1978 r. otrzymał przydział lokalu. W dniu 16 października 2012 r. powód wykupił zajmowane mieszkanie. Pozwany, mimo wezwania, nie zwaloryzował wpłaconych kaucji mieszkaniowych.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma argumentował, że obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który dotyczy zwrotu kaucji mieszkaniowych nie ma zastosowania do lokali będących w zasobach pozwanej. W konsekwencji zdaniem pozwanego brak przepisu nakazującego zwrot kaucji.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W 1978 r. powód L. B. w związku z przydziałem kwatery stałej (przy ul. (...) w G. ) wpłacił na rzecz garnizonowego organu kwaterunkowego kaucję mieszkaniową w kwocie 5760 starych złotych.

Dowód: nakaz przydziału, k. 5

W dniu 16 października 2012 r. L. B. nabył od Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. własność prawa do lokalu mieszkalnego objętego przydziałem z 1978 r. Wartość przedmiotowego lokalu w chwili nabycia to 86 343 zł, zaś wartość udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu to 2903 zł). Sprzedaż nastąpiła za cenę łącznie 8 634 zł.30 gr.

Dowód: akt notarialny k. 6-10

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. mimo wezwania L. B. nie dokonała waloryzacji wpłaconych kaucji.

Okoliczność bezsporna

W 1978 r. wynagrodzenia pracowników nie były obłożone składkami na powszechne ubezpieczenie społeczne ani podatkiem dochodowym.

Okoliczności bezsporne

W latach 1989-1990 r. doszło w Polsce do zjawiska hiperinflacji (w roku 1989 r. – 640%, w roku 1990 – 249%).

Okoliczność notoryjna

### **Sąd zważył, co następuje:**

Dowody z dokumentów postaci nakazów przydziału oraz aktu notarialnego dotyczącego nabycia przedmiotowego lokalu nie były kwestionowane przez stronę pozwaną. Pozostałe okoliczności były bezsporne, zaś fakt hiperinflacji w latach 1989-1990 ma charakter notoryjny (art. 228 § 1 k.p.c.).

Co do zasady powództwo jest usprawiedliwione, gdyż zjawisko hiperinflacji w Polsce w latach 1989 – 1990 r. wywołało raptowny i radykalny spadek wartości siły nabywczej polskiej waluty. Kaucja podlegała co do zasady zwrotowi z chwilą uzyskania przez powoda prawa własności do przedmiotowego lokalu.

Podstawę prawną waloryzacji stanowi przepis art. 385<sup>1</sup> § 3 k.c.

Zasadniczą przesłanką zastosowania tego przepisu jest istotna zmiana siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Sąd w takim przypadku może, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, choćby były one ustalone w orzeczeniu lub umowie. Ze względu na to, że w omawianym przepisie brak wskazówek konkretyzujących mierniki dokonywanej przez sąd waloryzacji świadczeń pieniężnych kwestia ta całkowicie pozostawiona została uznaniu sędziowskiemu, opartemu na wszechstronnym rozważeniu okoliczności danej sprawy, przy stosowaniu ogólnych, kierunkowych wskazówek zawartych w ustawie. W tym również przy uwzględnieniu zasady współzycia społecznego i interesy stron (vide: wyrok SN z 1 października 1977 r., I PKN 314/97, OSNAPIUS z 1998r., nr 14, poz. 426)

Do dokonania waloryzacji zgodnie z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. niezbędne było ustalenie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza pomiędzy latami, w których kaucja mieszkaniowa została wpłacona a datą orzekania w niniejszej sprawie. Fakt, iż taka zmiana we wskazanym okresie wystąpiła jest oczywisty i nie wymaga dowodu.

Odnosząc się zaś do kwestii wysokości powództwo jest usprawiedliwione częściowo. Sąd zastosował powszechnie przyjmowany w orzecznictwie sądowym model waloryzacji opartej na wskaźniku wysokości kaucji w stosunku do poziomu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w chwili wpłaty kaucji, a następnie zastosowaniu tego wskaźnika

jako mechanizmu waloryzacji przy zastosowaniu podstawieniu go do wielkości przeciętnego wynagrodzenia w chwili obecnej. Ponieważ oficjalne wskaźniki wynagrodzeń w Polsce do 1998 r. były podawane w ujęciu netto, obecny wskaźnik (tj. za rok 2016 r.) również podlegać musi unettowaniu, aby zachować walor porównawczy.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd przyjął do waloryzacji najbardziej aktualne dane w zakresie poziomu przeciętnych wynagrodzeń, czyli za III kwartał roku 2016 r. – kwota 4251 zł brutto. Po unettowaniu jest to suma 3024 zł.

Wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku 1978 r. – 4.887 st. zł (por. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 maja 1990 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników w gospodarce społecznej w latach 1950-1989 oraz w kolejnych kwartałach 1989 r., Dz.Urz. GUS, 1990 r., Nr 10, poz. 42), z czego wynika, że wpłacone przez powoda kaucje stanowiły łącznie 118 % przeciętnego wynagrodzenia.

W tym stanie zwaloryzowana wartość kaucji przed oceną rozkładu ryzyka inflacji wynosi 3568 zł 32 gr. ( 118 % x 3024 zł).

Sąd rozłożył ryzyko inflacji na obie strony po połowie, gdyż poprzednik prawny pozwanego (i sam pozwany) nie mieli możliwości uzyskiwania z wpłaconej kaucji pożytków cywilnych (np. zyski z lokat bankowych itp.). Negatywne skutki hiperinflacji dotknęły więc obie strony procesu w równym stopniu. Ponadto, powód uzyskał kosztem pozwanego cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu na poziomie znacznie niższym od poziomu aktualnych cen rynkowych.

Mając powyższe na uwadze zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1784 zł. 16 gr. (3568 zł. 32 gr. / 2) na mocy art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. W pozostałym zakresie powództwo oddalono na mocy art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. a contrario.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. Z uwagi na to, że każda ze stron częściowo wygrała niniejszy proces, przy wyliczeniu kosztów zastosowano zasadę ich stosunkowego wzajemnego rozdzielenia w stosunku, w jakim każda ze stron wygrała proces.

Powód wygrał proces w 38 %. Koszty poniesione przez powoda to opłata sądowa od pozwu w kwocie 230 zł. 38 % z tej sumy to 87.40 zł, które będzie przedstawione do rozliczenia z kosztami pozwanego.

Pozwany wygrał proces w 62 %. Koszty poniesione przez pozwanego to – dla wskazanej z pozwie wartości przedmiotu sporu (powyżej 1500 zł, nie więcej niż 5000 zł) – opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej 1.200 zł (por. § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...]). 62 % z tej sumy to 372 zł.

Wynik operacji rozliczenia kosztów daje kwotę 284, 60 zł (600- 87,40 zł), którą powód jest obowiązany zapłacić pozwanemu (punkt III. sentencji).