

Sygn. akt III Ca 1789/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2017 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. Ł.

przeciwko Miastu K.

o roszczenie z umowy najmu

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 18 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 820/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Magdalena Balion – Hajduk

Sygn. akt: III Ca 1789/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach zasądził na rzecz powódki D. Ł. od pozwanego Miasta K. kwotę 5000 z ustawowymi odsetkami od prawomocności wyroku, oddalił powództwo w części i zasądził na rzecz powódki kwotę 1467 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 14 stycznia 1972 r. mąż powódki H. Ł. (1) zawarł z Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) (obecnie(...)). Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego w styczniu 1972 r. została uiszczona na rzecz wynajmującego kaucja mieszkaniowa w wysokości 4.630 zł. Na podstawie umowy z dnia 10 lipca 2014 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego, Miasto K. ustanowiło odrębną własność lokalu mieszkalnego wynajmowanego dotychczas przez powódkę i sprzedało powódce stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem wynoszącym 231/10 000 części w częściach wspólnych budynku i urządzeniach. Powódka nabyła opisany wyżej lokal, którego wartość strony zgodnie ustaliły na kwotę 23 750 zł, korzystając z bonifikaty w wysokości 50 %.

W związku z faktem nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego powódka zwróciła się do pozwanego Miasta K. o wypłatę wpłaconej kaucji mieszkaniowej w zwaloryzowanej wysokości. W piśmie z dnia 3 lipca 2014 r., pozwane Miasto zwróciło się do powódki o nadesłanie dowodu wpłaty kaucji.

Sąd Rejonowy uznał że mimo, iż umowę najmu w dniu 14 stycznia 1972 r. zawarł mąż powódki – H. Ł. (2) tym niemniej obowiązujące w tym czasie ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe ( tekst jednolity Dz.U. 1987 r., nr 30, poz. 165 ) wprowadziła zasadę, iż prawo najmu jest prawem wspólnym małżonków, choćby umowa została zawarta tylko przez jednego z nich. Pozwane Miasto wstąpiło w prawa i obowiązki poprzednika prawnego Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w K., a zatem jest jego następcą prawnym i nie zwróciło powódce kaucji mieszkaniowej. Sąd Rejonowy na podstawie zaświadczenia Zakładu (...), Lokalowej i Ciepłownictwa w L. z dnia 16 marca 2016 r. oraz decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego ustalił, że najemca uiszczył kaucję w wysokości 4.630 zł.

W dniu nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego powódka była najemcą w rozumieniu 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) i jako takiej na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy przysługuje jej prawo do wystąpienia z roszczeniem o zwrot kaucji w zwaloryzowanej wysokości na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k. c.

W okresie pomiędzy wpłaceniem kaucji mieszkaniowej przez powódkę, a powstaniem obowiązku świadczenia przez pozwane Miasto K., na skutek zachodzących przemian społeczno – gospodarczych i towarzyszącej temu inflacji, doszło do spadku siły nabywczej pieniądza, przy jednoczesnym wzroście cen towarów i usług oraz dewaluacji złotego. Skutkiem powyższego był również spadek wartości świadczenia należnego powódce z tytułu zwrotu wpłaconej kaucji mieszkaniowej. Powyższe okoliczności stanowią o dopuszczalności zastosowania waloryzacji sądowej w niniejszym przypadku.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż zwrócenie powódce świadczenie z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej w nominalnej wysokości, tj. w kwocie 0,46 zł byłoby zbyt niskie i jako takie naruszałoby uzasadniony interes powódki. Wypłacanie kaucji – stanowiących w chwili ich wpłacania wielokrotność uiszczanego czynszu bądź miesięcznego wynagrodzenia najemcy – w wysokości odbiegającej od realnej wartości stanowi ograniczenie, powodujące niczym nieuzasadnioną utratę sensu ekonomicznego kaucji jako świadczenia zwrotnego. Celem uiszczanych kaucji miało być zabezpieczenie lokalu w należytych stanie, jak również zabezpieczenie pokrycia należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu jego opróżnienia. Tym samym obecne urealnienie wartości wpłaconej kaucji pośrednio służy także interesom samych wynajmujących, dokonujących potrąceń co do kwot realnie oddających wysokość wpłaconych kaucji. Sąd uznał, że najbardziej adekwatnym miernikiem waloryzacji jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto z uwagi na jego obiektywny charakter oraz adekwatność do wynagrodzenia w dacie wpłacania kaucji mieszkaniowej i przyjął, że

- przeciętne miesięczne wynagrodzenie obowiązujące w dacie wpłacenia kaucji mieszkaniowej, tj. w 1972 r. – 2.509 zł ( M.P. z 1990 r., nr 21, poz. 171 ),
- przeciętne miesięczne wynagrodzenie obowiązujące w 2014 r. – 3.783,46 zł ( M.P. z 2015 r., nr 18, poz. 179 ).

Uiszczona przez powódkę w 1972 r. kaucja mieszkaniowa w wysokości 4 630 zł stanowiła zatem 184,53 % wartości ówczesnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Kwota pełnej waloryzacji, obliczona według przyjętego kryterium, wynosi więc 6 981,60 zł.

Zastosowany miernik waloryzacji jest zdaniem Sądu obiektywny, najbardziej miarodajny oraz powszechnie stosowany, a ponadto pozwala na równomierne rozłożenie ciężaru inflacji na obie strony, co nie narusza zasad współżycia społecznego.

Charakter zobowiązania jakim jest najem lokali mieszkalnych w trudniejszej sytuacji stawia najemcę jako osobę, która kaucję uiszcza i na rzecz, której kaucja dopiero w późniejszym okresie ma być wypłacana. Pozwany jako wynajmujący narzucił słabszej ekonomicznie stronie stosunku prawnego – powódce wysokość kaucji, od której uiszczenia uzależnił podpisanie umowy najmu. Uiszczenie kaucji w wysokości stanowiącej 184,53 % ówczesnego przeciętnego wynagrodzenia stanowiło istotną niedogodność dla strony powodowej, zaś pozwany do chwili obecnej miał możliwość dysponowania środkami finansowymi zdeponowanymi przez powodów i korzystania z nich. Sąd

Rejonowy stwierdził, że pozwany powinien ponieść skutki inflacji w wyższym stopniu niż powódka i z tej przyczyny – na mocy 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) w zw. z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. - na rzecz powódki zasądził kwotę stanowiącą 71,61 % pełnej waloryzacji, tj. kwota 5.000 zł ( 6.981,60 zł – 100 % waloryzacji, 5.000 zł – 71,61 % waloryzacji ).

Pozwany w apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w części dotyczącej kwoty 1342 złote oraz zasądzenie kosztów procesu względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając że wpłacenie kaucji w 1972 roku wynikało z ustawy i chroniło majątek państwowy. Czynnosc w takich budynkach był o wiele niższy niż w umowach najmu poza lokalami państwowymi, a następnie gminnymi i nie pokrywał całości kosztów eksploatacyjnych. Zapłata kaucji nie stanowiła jakiegokolwiek niedogodności, bo dzięki temu powódka otrzymała mieszkanie. Kwota 5000 złotych prowadzi do wzbogacenia powoda kosztem pozwanego. Zdaniem skarżącego bardziej adekwatne byłoby zasądzenie kwoty 3658 złotych i rozłożenie skutków po połowie na strony.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy i zastosował prawidłowe przepisy prawa materialnego odnośnie waloryzacji kaucji mieszkaniowej. Sąd Okręgowy ustalenia te i podstawę prawną przyjmuje za własne bez zbędnego ich powtarzania. Sporządzając uzasadnienie w niniejszej sprawie Sąd odwoławczy miał na względzie treść przepisu z art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. zgodnie z którym jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Zarzuty apelacji są chybione.

Kaucja miała służyć wyłącznie zaspokojeniu roszczeń wynajmującego w przypadku zadłużenia lokalu lub wydania lokalu po zakończeniu umowy najmu w stanie pogorszonym. Nie mogła stanowić dla wynajmującego źródła pokrywania ewentualnych wyższych kosztów eksploatacji budynku. Przepisy art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. stanowiące podstawę prawną waloryzacji kaucji mieszkaniowej nie jest wykluczają dokonania pełnej waloryzacji świadczenia, o ile nie jest to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Wskazać bowiem należy, iż w przypadku kaucji mieszkaniowej mamy do czynienia ze szczególnym rodzajem świadczenia, co powoduje, iż zasady współżycia społecznego przemawiają za tym, aby zwrócona ona została w pełnej realnej wysokości. Pozwany, na rzecz którego uiszczono kaucję mieszkaniową mając na uwadze specyfikę i cel owej instytucji liczyć się winien z późniejszym obowiązkiem jej zwrotu w pełnej wysokości i winien zabezpieczyć na ten cel stosowne środki finansowe. Kaucja mieszkaniowa ma cechy zabezpieczenia roszczeń o charakterze rzeczowym, jej celem jest zabezpieczenie roszczeń, jakie mogły by powstać z łączącego strony stosunku prawnego. Została ona uiszczona wyłącznie w interesie wynajmującego i przez cały okres trwania umowy najmu powódka nie mogła korzystać ze środków finansowych przeznaczonych na jej pokrycie. Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował przepis art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Przepis ten nie zawiera wskazówek co do kryteriów oceny zmiany siły nabywczej pieniądza, pozostawiając w tym względzie przyjęcie konkretnych rozstrzygnięć do uznania sądu. Przepis wymaga jednak, by sąd zgodnie z zasadami współżycia społecznego rozważył interesy stron, co też Sąd I instancji prawidłowo uczynił. Zastosowany przez Sąd Rejonowy sposób waloryzacji świadczenia uwzględnia interesy obu stron i nie stanowi nadmiernego obciążenia finansowego pozwanego, ani nie prowadzi do nadmiernego wzbogacenia się powódki, nadto – odpowiada zasadom współżycia społecznego.

Reasumując, zważywszy na powyższe argumenty zaskarżony wyrok jest prawidłowy, a apelacja pozwanego, jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 i 108 k.p.c., a złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 180 złotych.

SSO Magdalena Balion – Hajduk