

Sygnatura akt I C 2427/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 02-04-2014 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSR Lucyna Mikołajczak**

Protokolant: Beata Kocot

po rozpoznaniu w dniu 02-04-2014 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **R. C.**

przeciwko (...) S.A. **w W.**

### **o zapłatę**

I. zasądza od strony pozwanej (...) S.A. w W. na rzecz powoda R. C. kwotę 3.296,60 zł ( trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy ) z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.698 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 2427/13

## UZASADNIENIE

Powód R. C. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) S. A. z/s w W. kwoty 9.217,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.10.2011r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 1217 zł .

Powód opierając się na treści przepisu art. 358 par 3 kpc wskazał , iż w 1978r. dokonał wpłaty kaucji mieszkaniowej w wysokości 12.572,00 zł i w związku z tym obecnie domaga się jej zwrotu w zwaloryzowanej wysokości .

Powód wskazał , iż zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową należy ustalić jako iloczyn przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia według stanu na dzień aktualizacji roszczenia o zwrot kaucji / 3.586,75 zł / oraz stosunek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia do kwoty kaucji z okresu jej uiszczenia / 257%/ według wzoru :  $3.586,75 \times 257\% = 9.217,95 \text{ zł}$  .

Pozwany (...) S.A. w W. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego .

W ocenie pozwanego powód nie wykazał , iż istotnie wniósł kaucję mieszkaniową na rzecz strony pozwanej . Pozwany podniósł nadto , iż powód zrzekł się wobec strony pozwanej roszczeń związanych ze stosunkiem najmu , albowiem zgodnie z par 13 umowy sprzedaży , strony uzgodniły , że z dniem podpisania umowy wygasają wszelkie roszczenia nabywców wobec (...) S.A. . Zdaniem pozwanego z powyższego zapisu wynika wola najemców o zrzeczeniu się roszczeń wobec strony pozwanej , w tym związanych ze stosunkiem najmu , a zatem także ewentualnych roszczeń

najemców o zwrot kaucji mieszkaniowej . Pozwany podniósł nadto , iż obciążanie go skutkami hiperinflacji w 100 % jest nieuzasadnione . Zdaniem pozwanego ryzyko inflacji winno być rozłożone na obie strony stosunku najmu .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Mocą decyzji Dyrektora (...) w L. nr (...) , wydanej na podstawie art. 55 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe , R. C. jako pracownik wchodzący w skład pogotowia produkcyjnego i technicznego prawnego poprzednika pozwanej spółki uzyskał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w J. , wstępując w ten sposób w stosunek najmu .

Przy objęciu lokalu powód uścił zakładowi pracy , na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 07 marca 1975r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokali w należywym stanie , kaucję mieszkaniową w kwocie 12.572,00 zł .

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 30.08.2011r. sporządzonej przed notariuszem R. B. w formie aktu notarialnego Rep . A nr (...) pozwany zbył powodowi i jego żonie prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu – nieruchomości zabudowanej składającej się z działki nr (...) , o powierzchni (...) ha położonej w J. przy ul. (...) , dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą (...) .

Strony ustaliły w umowie cenę na poziomie 55.800 zł przy czym wobec udzielenia przez sprzedającego 95 % ulgi zgodnie z art. 44 ustawy z dnia 08.09.2000r. o komercjalizacji , restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) oraz 25 % bonifikaty zgodnie z art. 45 powołanej ustawy z tytułu uiszczenia jednorazowo całej ceny nieruchomości lokalowej . R. C. zapłacił za w/w prawa pozwanej spółce kwotę 2.092,50 zł .

Pismem z dnia 23.09.2011r. powód wystąpił do strony pozwanej o zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej w zwaloryzowanej wysokości . W piśmie z dnia 15.11.2011r. strona pozwana zaproponowała powodowi zwrot kaucji w kwocie 310,81 zł.

R. C. nie zgodził się z propozycją pozwanej spółki .

Dowód : decyzja nr (...)3A- (...) Dyrektora (...) w L., umowa sprzedaży z dnia 30.08.2011 roku sporządzona przed notariuszem R. B. w formie aktu notarialnego (...), aneks do umowy sprzedaży sporządzonej dnia 27.10.2011 roku, sporządzony przed notariuszem R. B. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), propozycja strony pozwanej zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkowej z dnia 15.11.2011 roku k.11- 19 akt, protokołu nr (...) z dnia 18.08.2011 roku k. 30-31 akt,

Sąd zważył co następuje :

Roszczenie powoda zasługiwało na częściowe uwzględnienie .

Zgodnie z art. 27 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733), który stanowi, że „ustawa niniejsza znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem wejścia jej w życie”. Tym samym w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 36 ust. 1 powołanej ustawy, który stanowi, 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”. Strona pozwana jako wynajmujący jest zatem zobowiązana do zwrotu zwaloryzowanej, wpłaconej przez powoda kaucji przy uwzględnieniu poniżej przedstawionego sposobu partycypowania w skutkach inflacji.

Należy podnieść, że zarówno podczas obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Z 1998 r. nr 120 poz. 787 z późn. zm.) jak i w nowym stanie prawnym, tj. pod

rządami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. orzecznictwo Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego dopuszczało sądową waloryzację wpłaconej kaucji mieszkaniowej w trybie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c..

W ocenie Sądu powód w dostateczny sposób wykazał fakt uiszczenia kaucji mieszkaniowej i jej wysokości, albowiem warunkiem wstąpienia w stosunek najmu było wpłacenie kaucji mieszkaniowej. Zatem gdyby taka wpłata nie nastąpiła powód nie stał by się najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Za prawidłowością powyższych ustaleń faktycznych przemawia także treść pisma pozwanego z dnia 15.11.2011r. stanowiąca odpowiedź na wezwanie powoda do zwrotu kaucji, w którym to piśmie pozwany nie kwestionował faktu wpłaty kaucji i jej wysokości i zaproponował stosowną kwotę tytułu jej waloryzacji.

W wyroku z dnia 3 października 2000 r. sygn. akt K 33/99 OTK z 2000 r. nr 9 poz. 188 Trybunał Konstytucyjny orzekł, że: „Art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity z 1998 r. Dz. U. Nr 120, poz. 787; zm.: Nr 162, poz. 1119; z 1999 r. Nr 111, poz. 1281; z 2000 r. Nr 5, poz. 67) w zakresie, w jakim przepis ten wyłącza możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.” W pisemnym uzasadnieniu cytowanego wyroku Trybunał Konstytucyjny podkreślił m.in., że mechanizm urealniania kaucji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. wydaje się być najbardziej optymalny. Istotne jest bowiem to, aby skutki niekorzystnej regulacji prawnej nie obciążały w sposób rażąco nieusprawiedliwiony jednej ze stron stosunku najmu.

Powyższy pogląd zachowuje aktualność pod rządami nowej ustawy. W uchwale wydanej w dniu 26 września 2002 r. sygn. akt III CZP 58/02 opublikowanej w Biuletynie SN z 2002 nr 9 poz. 10 Sąd Najwyższy stwierdził, że „Przepis 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) 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”.

Stąd też uzasadnione jest w ocenie Sądu zwaloryzowanie kaucji mieszkaniowej uiszczonej przez powoda stosownie do reguły art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Na tej podstawie Sąd zwaloryzował świadczenie opierając się na wysokości średniego miesięcznego wynagrodzenia w roku, w którym powód wpłacił kaucję mieszkaniową oraz wynagrodzenia z chwili aktualizacji roszczenia o zwrot kaucji. Istotą sądowej waloryzacji, zgodnie z treścią art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. jest zwaloryzowanie różnicy pomiędzy wartością ekonomiczną świadczenia w chwili zapłaty do wartości tego świadczenia w chwili powstania zobowiązania.

Przewidziana w art. 358<sup>1</sup> § 3 kc zasada waloryzacji dotyczy świadczeń pieniężnych w okresach, gdy z powodu zachwiania równowagi gospodarczej w stosunkach związanych z obiegiem pieniądza, dochodzi do poważnych wahań między wartością nominalną i wartością nabywczą pieniądza. Wyrażona w art. 358<sup>1</sup> § 1 kc zasada nominalizmu doznaje wówczas ograniczenia, gdyż prowadzi do pokrzywdzenia stron poprzez wypaczenie sensu istniejącego między nimi stosunku prawnego.

Przesłanką zastosowania art. 358<sup>1</sup> § 3 kc jest istotna zmiana siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Taka właśnie zmiana miała miejsce w niniejszej sprawie. Powszechnie znanym faktem było pojawienie się w latach 1989 - 1991 zjawiska hiperinflacji. Inflacja o tak wysokiej skali była nie do przewidzenia przez strony umowy. W szczególności, po zawarciu przez nie umowy najmu nie mogły one przewidzieć tak szybkiej dewaluacji pieniądza i to wymiarze dochodzącym do 120% w stosunku miesięcznym. Okoliczność powyższa zdaniem Sądu, w pełni uzasadnia żądanie zastosowania waloryzacji świadczenia należnego powodowi. Treść żądania uzasadniona jest ponadto przepisami art. 12 ust. 2 i art. 13 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. nr 55 poz. 321), dopuszczających możliwość waloryzacji zobowiązań pieniężnych powstałych przed 1.10.1990 r. i jeszcze nie wykonanych, nie będących jednocześnie kredytami bankowymi, kwotami zdeponowanymi na rachunkach bankowych oraz kredytami i pożyczkami o charakterze socjalnym.

Artykuł 358<sup>1</sup> § 3 kc chroni interesy obu stron stosunku zobowiązaniowego. Ustawodawca jednocześnie nie zawarł w tym przepisie konkretnych mierników nakazując Sądowi każdorazowe rozważenie interesów obu stron zgodnie z zasadami współżycia społecznego (por. np. uchwała SN z dnia 24.01.1996 r., III CZP 196/95 opubl. w OSNC z 1996 r. nr 6, poz. 78). Rolą Sądu jest w takim wypadku określenie stanu rzeczy obejmującego, istniejące w dacie orzekania, stosunki majątkowe, rodzinne i osobiste, a także korzyści możliwe do osiągnięcia w przyszłości, a następnie wyważenie tych interesów w granicach zasługujących na ochronę przy utrzymaniu właściwego stosunku między nimi. Słuszny interes może i powinien być uwzględniony, ale tylko do granic kolizji z interesem drugiej strony (patrz: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I pod red. K. Pietrzykowskiego, wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 1997, s. 613 i n.)

Prawidłowa wykładnia art. 358<sup>1</sup> § 3 kc w związku z § 1 tegoż artykułu prowadzi do wniosku, że przedmiotem waloryzacji jest określone sumą pieniężną świadczenie pieniężne będące przedmiotem zobowiązania od chwili jego powstania. Skoro zatem zdarzeniem będącym źródłem powstania zobowiązania jest umowa, w której w dacie jej zawarcia ustalono wysokość świadczenia pieniężnego, to wysokość tego świadczenia może być zmieniana przez Sąd dokonujący waloryzacji, w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 358<sup>1</sup> § 3 kc.

Powód powodów wpłacił w 1978r. tytułem kaucji mieszkaniowej kwotę 12.572,00 zł . Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 1978 r. wynosiło 4.887,00 zł. Wpłacona przez powoda kwota stanowiła 257 % średniego miesięcznego wynagrodzenia za rok 1978 . Wynagrodzenie brutto w 2011r. wynosiło 3.586,75 zł , a netto 2.565,45 zł .

Skoro wpłacona przez powoda w 1978 r. kaucja stanowiła 257% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, to zwaloryzowana kwota stanowi 6.593,20 zł ( 2.565,45 zł x 257 % = 6.593,20 zł).

Zważyć należy, że Trybunał Konstytucyjny uznał za uzasadnione, aby skutki niekorzystnej inflacji nie obciążały tylko jednej ze stron. Pogląd ten jest w pełni aprobowany przez Sąd orzekający i dlatego obciążenie obu stron skutkami inflacji po połowie będzie uwzględniało ich uzasadnione interesy, oceniane w świetle zasad współżycia społecznego. Takie rozłożenie spadku wartości ekonomicznej świadczenia należy uznać za równoważące interesy obu stron. Mając to na uwadze Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 3.296,60 zł tj. 1/2 kwoty 6.593,20 zł .

Dalej idące powództwo Sąd oddalił, uznając że jest ono pozbawione podstaw faktycznych i prawnych.

Z istoty wyroku waloryzacyjnego wydanego na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 kc, ingerującego w treść wiążącego strony zobowiązania wynika, że stanowi ono orzeczenie o charakterze kształtującym. W takiej sytuacji wierzyciel nie może żądać odsetek od świadczenia przed ukształtowaniem jego treści przez Sąd w wyroku albowiem dłużnik popada w opóźnienie dopiero od daty wyroku uwzględniającego powództwo (vide: wyrok SN z dnia 23.01.1998 r. sygn. II CKU 129/97, opubl. w Prok. I Pr. 1998/7-8/31). Sąd Rejonowy jako niezasadne uznał żądanie powoda w przedmiocie zasądzenia od zwaloryzowanego świadczenia odsetek ustawowych za okres od dnia 01.10.2011r. , nie przekraczając granic rozpoznania zakreślonych treścią art. 321 kpc. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. wierzyciel może żądać odsetek, kiedy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia. Skoro przepis art. 481 § 1 k.c. przewiduje uprawnienie dla wierzyciela do żądania odsetek za czas opóźnienia, a orzeczenie uwzględniające na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. żądanie o zwaloryzowanie świadczenia ma charakter konstytutywny, tym samym nie ulega wątpliwości, że stan opóźnienia względem zmienionej wysokości świadczenia pieniężnego może powstać dopiero od daty tego orzeczenia. Do momentu wydania wyroku waloryzacyjnego ze względu na jego konstytutywny charakter nie można przyjmować, aby dłużnik pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem objętego nim świadczenia (2001.07.25 wyrok SN I CKN 127/01 LEX nr 52479, 2001.02.22 wyrok SN II CKN 404/00 LEX nr 52633).

Ponadto zauważyć należy, iż waloryzacja świadczenia pieniężnego, jak i odsetki, mają za zadanie zrekomensowanie wierzycielowi pewnego uszczerbku, jaki ponosi na skutek niemożności korzystania z własnego kapitału, ale właśnie wskutek tej niemożności odnosi też oczywistą korzyść - zdjęte bowiem zostaje z niego ryzyko związane ze zmianą siły nabywczej pieniądza. Waloryzacja świadczenia jest więc dla niego dostateczną rekompensatą. Zyski i strata wierzyciela znoszą się tym sposobem nawzajem stąd też, jeżeli otrzymuje odsetki jednocześnie równoważące skutki inflacji, to roszczenie waloryzacyjne wierzycielowi nie przysługuje. Jeżeli należne świadczenie zostanie zwaloryzowane, tak jak

miało to miejsce w niniejszej sprawie, to tym samym pochłonięte zostaną roszczenia wierzyciela z tytułu odsetek za opóźnienie w wykonaniu świadczenia pieniężnego. Łączenie obu tych roszczeń byłoby sprzeczne nie tylko z ich celem, ale także z szeroko rozumianymi zasadami słuszności, a w efekcie mogłoby też prowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia wierzyciela kosztem dłużnika (por. Niezbecka E., Roszczenie o odsetki a sądowa waloryzacja świadczeń pieniężnych, Rejent 1993/7/43).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. , który stanowi , iż Sąd może nałożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów , jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu . Jak wynika z powyższych ustaleń suma zwaloryzowanej kaucji zależała od oceny sądu , zatem zasadne było obciążenie pozwanego całością kosztów tego procesu .