

Sygn. akt I C 858/20 upr

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2021 roku

Sąd Rejonowy w Raciborzu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Marek Łukaszek

Protokolant: Protokolant sądowy Marta Garbas

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2021 roku w Raciborzu

na rozprawie

sprawy z powództwa: J. J. (1) i E. J.

przeciwko: Gminie R.

o zapłatę

1. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów do niepodzielnej ręki kwotę (...), 70 (dwa tysiące trzysta czterdzieści sześć i 70/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi od następujących kwot:

- od kwoty 149, 50 (sto czterdzieści dziewięć i 50/100) złotych od dnia 20 lipca 2020 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty (...), 20 (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt siedem i 20/100) złotych od dnia 24 października 2020 roku do dnia zapłaty,

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu.

Sygn. akt I C 858/20

## UZASADNIENIE

Powodowie J. J. (1) i E. J. pozwem wniesionym do tut. Sądu w dniu 16 września 2020 r. domagali się od pozwanej gminy R. zapłaty kwoty 5526 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie w dniu 26 października 1990 r. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w R.. Prezydent Miasta R. wyraził zgodę na rozłożenie zapłaty kaucji mieszkaniowej wynoszącej 1 495 040 zł na 12 rat, które były płacone w latach 1990-1991. W dniu 18 czerwca 2020 r. został podpisany akt notarialny ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) z zasobów gminy R. na rzecz powodów.

Powodowie wyrazili przekonanie, że niezrozumiałe było potrącenie z kaucji mieszkaniowej do zwrotu kwoty 149, 50 zł tytułem rzekomego zadłużenia powodów wynikającego z umowy najmu lokalu, gdyż warunkiem sprzedaży lokalu było wcześniejsze uregulowanie tego zadłużenia. Ostatecznie gmina R. wycofała się zresztą z tego pomysłu.

Gmina R. nie była zainteresowana negocjacjami dotyczącymi waloryzacji zdenomimowanej w 1995 r. kaucji mieszkaniowej, wskazując, że jedyną możliwością podwyższenia tej kwoty jest wytoczenie powództwa, co też powodowie uczynili.

Uzupełniając braki pozwu powodowie wskazali, że datą wymagalności roszczenia i tym samym datą początku biegu roszczenia o odsetki jest data 20 lipca 2020 r., gdyż wówczas już upłynął ustawowy termin zwrotu wpłaconej kaucji. Stanowisko takie potwierdził na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 r. powód J. J. (1).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej gminy wniósł o oddalenie powództwa ponad kwotę 149, 50 zł i zasądzenie od powodów na rzecz gminy R. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pełnomocnik pozwanej zwrócił uwagę, że w świetle konstrukcji przepisu art. 358<sup>1</sup> §3 k.c. pozwana w żadnym stopniu nie przyczyniła się do wytoczenia powództwa, a co za tym idzie do konieczności poniesienia przez powodów kosztów związanych z jego wytoczeniem – co ma znaczenie w kontekście roszczenia o zwrot kosztów procesu. Podniesiono również, że tylko Sąd może zwaloryzować kwotę kaucji mieszkaniowej, toteż gmina R. nie miała możliwości uwzględnienia roszczeń powodów na etapie poprzedzającym wytoczenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko pełnomocnik gminy zauważył, że właściwszym miernikiem ustalania wartości kaucji mieszkaniowej byłoby przeciętne wynagrodzenie netto, a nie brutto. Istotna zmiana siły nabywczej pieniądza w latach 80. i 90. jest okolicznością notoryjną i wynikała z przemian ustrojowych, które napędzały zjawisko hiperinflacji. Procesami tymi dotknięte były obie strony, zaś strona pozwana nie miała swobody w dysponowaniu kwotą kaucji. W ocenie pełnomocnika strony pozwanej Sąd powinien mieć również na uwadze, że powodowie dokonali wykupu lokalu mieszkalnego z bonifikatą wynoszącą aż 75% ceny nabycia, zatem ewentualne uwzględnienie powództwa skutkowałoby uzyskaniem przez powodów niejako podwójnej korzyści w związku z wykupem przedmiotowego lokalu, a zatem wiązałoby się z kolei z nieuwzględnieniem zasad współzycia społecznego oraz interesu strony pozwanej.

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 r. powód J. J. (1) podtrzymał zajmowane przez siebie i swoją żonę stanowisko.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Decyzją nr (...) z dnia 22 października 1990 r. Prezydent Miasta R. postanowił przydzielić J. J. (1) lokal mieszkalny położony w R. przy ul. (...) składający się z 4 pokoi oraz pomieszczeń przynależnych o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 56, 29 m<sup>2</sup>. Decyzja została wydana na czas nieokreślony.

Dowód: treść decyzji – przydziału, k. 5;

Na podstawie tej decyzji w dniu 26 października 1990 r. gmina R. działająca przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) zawarła z powodem J. J. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 56, 29 m<sup>2</sup>. Zgodnie z §9 umowy umowa została sporządzona na czas oznaczony w przydziale lokalu, a ponieważ decyzję o przydziale lokalu wydano na czas nieokreślony, również umowę najmu należy traktować jako zawartą na czas nieokreślony.

Dowód: treść umowy najmu, k. 10;

W związku z zawarciem umowy najmu powód i jego żona zobowiązani byli do uiszczenia kaucji mieszkaniowej w wysokości 1 495 040 zł. Na wniosek powoda Prezydent Miasta R. w dniu 26 października 1990 r. wydał decyzję o rozłożeniu spłaty kaucji mieszkaniowej w w/w kwocie na 12 rat miesięcznych płatnych do 10-tego dnia każdego kolejnego miesiąca począwszy od miesiąca listopada 1990 r.

Dowód treść decyzji o rozłożeniu zapłaty kaucji mieszkaniowej na raty, k. 8;

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w roku 1990 wyniosło 1 029 637 zł. Z kolei w roku 1991 przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wyniosło 1 770 000 zł.

Dowód: dane ZUS o przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce, k. 52-53;

W dniu 18 czerwca 2020 r. gmina R. oraz powodowie zawarli przed notariuszem J. P. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży dotyczącą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w R.. Na mocy tej umowy po pierwsze doszło do ustanowienia odrębnej własności w/w lokalu mieszkalnego, a następnie do sprzedaży J. i E. małżonkom J. tego lokalu wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu za cenę 41 396, 25 zł ustaloną po udzieleniu bonifikaty w wysokości 75%. Powodowie J. i E. J. oświadczyli, że nabycia prawa własności w/w lokalu mieszkalnego dokonują za środki pochodzące z ich majątku objętego wspólnością ustawową. Wartość rynkową lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej ustalono na kwotę 165 585 zł (§10 umowy).

Dowód: treść umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu przy ul. (...) oraz jego sprzedaży, k. 11-14;

Pismem z dnia 28 lipca 2020 r. gmina R. poinformowała powodów, że kaucja mieszkaniowa wpłacona na zabezpieczenie roszczeń ze stosunku najmu wynosi po denominacji złotego 149, 50 zł i że ta kwota co do zasady podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę – bez obowiązku waloryzacji, jako że jedynym możliwym sposobem waloryzacji kaucji wpłaconej przed denominacją pozostaje droga sądowa. Jednocześnie udzielono informacji, że kaucja w nominalnej wysokości 149, 50 zł zostanie skompensowana z zaległością w wysokości 161, 05 zł widniejącą na kartotece finansowej lokalu.

Dowód: treść pisma pozwanej gminy z dnia 28 lipca 2020 r., k. 6;

Okazało się jednak, że brak było podstaw do dokonania takiej kompensaty, jako że lokal powodów przy ul. (...) nie tylko nie był zadłużony, ale wręcz wystąpiła na nim nadpłata w kwocie 170, 97 zł.

Dowód: treść pisma z dnia 1 września 2020 r. wyjaśniającego tę omyłkę, k. 7;

Przeciętne wynagrodzenie w trzecim kwartale 2020 r. wyniosło 5168, 93 zł (brutto).

Dowód: komunikat prezesa GUS z dnia 10 listopada 2020 r., k. 51.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych środków dowodowych uznanych za wiarygodne oraz okoliczności bezspornych pomiędzy stronami. W sprawie nie pojawiły się żadne dowody przeciwne, gdyż stan faktyczny nie był w najmniejszym stopniu przedmiotem sporu. Spór dotyczył okoliczności prawnych, tj. tego, czy spełnione są przesłanki do waloryzacji kaucji mieszkaniowej, jakie kryterium waloryzacji należy przyjąć oraz jaki powinien być zakres tej waloryzacji, przy czym strona pozwana nie bez racji podnosiła konieczność uwzględnienia ekonomicznego kontekstu problemu spadku siły nabywczej pieniądza, a także całokształtu stosunków pomiędzy stronami, a zwłaszcza sprzedaży powodom tego samego lokalu mieszkalnego, za który 30 lat wcześniej wpłacono kaucję, z wysoką, bo wynoszącą 75% jego rynkowej wartości bonifikatą w 2020 r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne jedynie w części.

Podstawą prawną żądania jest art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.).

Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.o.p.l. zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Obecnie przepisy przewidują szczególny mechanizm waloryzacji kaucji mieszkaniowej, gdyż zgodnie z art. 6 ust. 3 u.o.p.l. zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu

obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Tym samym jeżeli np. przy zawarciu umowy najemca uiścił kaucję wynoszącą równowartość 3-miesięcznego czynszu, to po zakończeniu umowy obowiązek zwrotu będzie dotyczył (po potrąceniu należności wynajmującego) kwoty równej wysokości 3-miesięcznego czynszu w dacie zwrotu kaucji, nie niższej jednak niż kwota nominalna wpłaconej kaucji – dla rzadkich sytuacji obniżenia wysokości czynszu w trakcie trwania najmu.

Art. 6 ust. 4 u.o.p.l. statuuje, że kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

Dla kaucji wpłaconej na gruncie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (obowiązującej od dnia 12 listopada 1994 r.) kaucja wpłacona przez najemcę 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.

Jest to również szczególnie, ustawowy sposób waloryzacji kaucji mieszkaniowej.

W niniejszej sprawie znajduje jednakże zastosowanie jeszcze inny, trzeci wariant, o którym mowa w art. 36 ust. 1 u.o.p.l., zgodnie z którym **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.

Przez pewien okres było przedmiotem sporu, czy z przepisu powyższego należy wyciągnąć wniosek, że dla kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r. zwrot kaucji następuje wyłącznie w wartości nominalnej, a jeśli tak, to jaka jest racja zróżnicowania sytuacji prawnej najemców, którzy wpłacili kaucję przed dniem 12 listopada 1994 r. oraz tych, którzy wpłacili ją później i czy takie zróżnicowanie narusza konstytucyjną zasadę równości, rozumianą jako równość podmiotów znajdujących się w sytuacji podobnej.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2002 r., sygn. akt III CZP 58/02 przepis art. 36 ust. 1 u.o.p.l. 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. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że wierzytelność najemcy obejmująca zwrot sumy pieniężnej wpłaconej wynajmującemu jako tzw. kaucja mieszkaniowa stanowi wierzytelność pieniężną i to wierzytelność w sensie ścisłym, do której można stosować na zasadach ogólnych art. 358<sup>1</sup> §1 k.c.

Wcześniej jeszcze Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 3 października 1999 r., sygn. akt K 33/99) przyjął, że przepis art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w zakresie w jakim 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 RP.

Należy w tym miejscu podnieść, że z umowy najmu wynika, że powód J. J. (1) wpłacił całą kaucję mieszkaniową w wymaganej wysokości 1 495 040 zł w okresie od listopada 1990 r. do października 1990 r., a zatem w warunkach, o których mowa w art. 36 ust. 1 u.o.p.l.

Art. 358<sup>1</sup> §1 k.c. stanowi, że jeżeli przedmiotem zobowiązania od chwili jego powstania jest suma pieniężna, spełnienie świadczenia następuje przez zapłatę sumy nominalnej, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

§2 tego przepisu dopuszcza zastrzeżenie waloryzacji w umowie (verba legis ustalenie innego niż pieniądz polski miernika wartości).

§3 tego przepisu przewiduje, że w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

Powyższy przepis statuuje zasadę nominalizmu. Spełnienie świadczenia pieniężnego (wierzytelności pieniężnej sensu stricto) powinno nastąpić w takiej wysokości, jaka została zastrzeżona w umowie, niezależnie od tego, czy pomiędzy zaciągnięciem zobowiązania a jego wykonaniem doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza.

Zmiana siły nabywczej pieniądza to zjawisko stałe. W praktyce gospodarczej ostatnich 30 lat gospodarka boryka się z problemem inflacji, tj. spadku siły nabywczej pieniądza. Zjawisko to ma swoje korzenie we wzroście ilości pieniądza w obiegu (chodzi przy tym głównie o tzw. pieniądz bankowy kreowany przez banki komercyjne), za którym nie nadąża odpowiedni wzrost ilości dóbr i usług. Skutkuje to tym, że wzrastają ceny (nominalne) dóbr i usług, przez co spada siła nabywcza jednostki pieniężnej (np. 1 złotego, 1 euro, 1 dolara itp.). Normalne zmiany siły nabywczej pieniądza mieszczą się w granicach ryzyka gospodarczego ponoszonego przez strony stosunków cywilnoprawnych. Ciągłe dostosowywanie wysokości świadczenia do zmieniającej się siły nabywczej pieniądza mogłoby sparaliżować obrót gospodarczy i prawny.

Jedynie istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, zgodnie z art. 358<sup>1</sup> §3 k.c. rodzi możliwość żądania, aby wysokość świadczenia określił sąd, mając na uwadze zasady współzycia społecznego i interesy stron. Waloryzacja sądowa jest wyjątkiem od zasady nominalizmu oraz ma charakter subsydiarny, gdyż oznacza brak lub nieadekwatność umownych klauzul waloryzacyjnych, jak również niemożność porozumienia się stron co do wysokości świadczenia już po tym, jak istotna zmiana siły nabywczej pieniądza się zaktualizowała.

W doktrynie zwraca się uwagę na fakt, że **waloryzacja sądowa jest z jednej strony odmianą klauzuli *rebus sic stantibus*** (choć pozbawioną przesłanki nadzwyczajnej zmiany stosunków oraz pozbawioną możliwości rozwiązania umowy), zaś **z drugiej strony jest instrumentem prawa sędziowskiego**, co wyraża się w stwierdzeniu, że sąd „może” (a zatem nie musi) sprawiedliwie rozłożyć ciężar spełnienia świadczenia. Ustawa nie wskazuje żadnych kryteriów waloryzacji sądowej, pozostawiając to uznaniu sądu (tak Wiśniewski T. [w:] Kodeks cywilny, komentarz pod red. Jacka Gudowskiego, tom III, Zobowiązania, Część ogólna, uwagi do art. 358<sup>1</sup> k.c.).

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że zaktualizowała się podstawowa przesłanka waloryzacji sądowej w postaci istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. W momencie dokonywania wpłaty kaucji przez powoda kwota 1 495 040 zł odpowiadała 90, 80% średniego wynagrodzenia miesięcznego. Jak ujawniła rozprawa, żądanie pozwu oparte było na współczynniku 145, 20%. Współczynnik 145, 20% uzyskano poprzez przyrównanie kwoty 1 495 040 zł (wysokość wpłaconej kaucji) do kwoty 1 029 637 zł (średnie wynagrodzenie w roku 1990). Jednakże z treści decyzji z dnia 26 października 1990 r. jednoznacznie wynika, że kwota 1 495 040 zł nie została zapłacona jednorazowo już w roku 1990, lecz że jej spłata została rozłożona na 12 równych rat miesięcznych płatnych od listopada 1990 r. do października 1991 r. Spośród 12 rat, na jakie rozłożono wpłatę kaucji mieszkaniowej, tylko 2 z nich przypadły na rok 1990, natomiast aż 10 zapłacono już w 1991 r., gdy przeciętne wynagrodzenie miesięczne było już znacznie wyższe z uwagi na hiperinflację wywołaną transformacją ustrojową. Z tych 12 składników (2 x 1 029 637 zł i 10 x 1 770 000 zł) wyciągnięto średnią arytmetyczną przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w okresie listopad 1990 r. – październik 1991 r., która wynosi 1 646 607 zł. Tak zatem kształtowało się przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w okresie, w którym powodowie wpłacali kaucję. Z tego punktu widzenia wpłacona przez nich łącznie kaucja 1 495 040 zł odpowiada współczynnikowi 90, 80% średniego przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej za okres listopad 1990 r. – październik 1991 r.

Obecnie kwota 149, 50 zł, którą gmina R. zaoferowała powodom jako rozliczenie wpłaconej kaucji (vide pismo z dnia 28 lipca 2020 r.) przedstawia znacznie mniejszą siłę nabywczą w relacji do aktualnego przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej (2, 89%). Powyższe obrazuje zarazem skalę spadku siły nabywczej pieniądza w Polsce w okresie ostatnich 30 lat. Tak znaczny spadek siły nabywczej pieniądza wyczerpuje znamiona „istotnej zmiany siły nabywczej

pieniądza” i skutkuje tym, że zwrot powodom kaucji mieszkaniowej w kwocie nominalnej naruszałby ich uzasadnione interesy

W dalszej kolejności Sąd zważył, że w niniejszej sprawie celowe jest zastosowanie kryterium przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia dla ustalenia, jaka była ekonomiczna wartość wpłaconej kaucji w latach 1990 - 1991 i jakiej kwocie odpowiada ta wartość według zarobków na datę zamknięcia rozprawy. Należy zwrócić uwagę na zalety takiego rozwiązania – średnie wynagrodzenie w gospodarce narodowej jest kryterium obiektywnym, powszechnym oraz ściśle związanym z kondycją polskiej gospodarki.

Do porównania Sąd przyjął wartość średniego wynagrodzenia brutto, biorąc pod uwagę, że przyjęcie wyjściowych wartości brutto, a końcowych netto zachwiałoby założenia i istotę tej metody, jak również, że ubruttowienie wynagrodzenia kilkanaście lat po wpłacie przez powoda kaucji nie uwzględnia faktu, że również wcześniej, w poprzednim systemie gospodarczym przewidziane były różne świadczenia socjalne dla pracowników i obywateli (tak też wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 21 kwietnia 2015 r., sygn. akt III Ca 484/15). Świadczenia te były również przenoszone do nowego ustawodawstwa demokratycznego państwa.

W dalszej kolejności Sąd zważył, że skoro kwota 1 495 040 zł odpowiadała w okresie wpłaty kaucji 90, 80% ówczesnego średniego wynagrodzenia, to ustalenie, jaką realną wartość gospodarczą w ówczesnych realiach przedstawiała ta kwota, powinno być odniesione do przeciętnego wynagrodzenia w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 §1 k.p.c.).

Jak wynika z dopuszczonego przez Sąd z urzędu dowodu z treści komunikatu Prezesa GUS z dnia 10 listopada 2020 r. **przeciętne wynagrodzenie w trzecim kwartale 2020 r. wyniosło 5168, 93 zł. 90, 80% tej kwoty to kwota 4693, 39 zł.** Taką wartość w momencie zamknięcia rozprawy przedstawiała wpłacona przez powodów kaucja mieszkaniowa przy przyjęciu miernika średniego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej.

Powstaje pytanie, czy Sąd powinien taką właśnie kwotę zasądzić, tj. dążyć do tego, aby ukształtowane w ten sposób świadczenie rygorystycznie odpowiadało ekonomicznej wartości kaucji mieszkaniowej w momencie jej wpłaty w latach 1990 – 1991. W ocenie Sądu **za równomiernym** (a nie jednostronnym) **rozłożeniem ujemnych skutków zmiany siły nabywczej pieniądza przemawiają** w niniejszej sprawie **następujące okoliczności**.

Po pierwsze Sąd zwrócił szczególną uwagę na stosunki łączące powodów oraz pozwaną na przestrzeni lat, co miał obowiązek uczynić, gdyż art. 358<sup>1</sup> §3 k.c. każe brać pod uwagę przy waloryzacji sądowej słuszne interesy stron oraz kierować się zasadami współżycia społecznego. Sąd zważył zatem, że powodowie w 1990 r. otrzymali przydział na mieszkanie przy ul. (...), które od tego czasu zajmowali, zaś w dniu 18 czerwca 2020 r. skorzystali z możliwości wykupu tego mieszkania, uzyskując atrakcyjną bonifikatę odpowiadającą 75% wartości rynkowej mieszkania. Ostatecznie zatem gmina R. sprzedała powodom lokal o wartości rynkowej 165 585 zł za cenę 41 396, 25 zł. Okoliczność ta nie jest bez znaczenia dla niniejszej sprawy, gdyż powództwo w niej wytoczone nie jest powództwem stricti iuris. Nawiasem mówiąc, gdyby było powództwem stricti iuris, to Sąd w zasadzie powinien zasądzić kwotę 149, 50 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Jednakże sprawiedliwe rozłożenie skutków istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza zakłada badanie tak prawnych jak i pozaprawnych okoliczności sprawy. Nie sposób też nie zauważyć, że gdy przy zawieraniu umowy najmu powód złożył wniosek o rozłożenie wpłaty kaucji mieszkaniowej na raty, Prezydent Miasta R. wniosek ten uwzględnił, co ułatwiło powodom zamieszkanie w lokalu przy ul. (...).

Po drugie Sąd zważył, że pozwana nie ponosi odpowiedzialności za zjawisko istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. To zjawisko gospodarcze o charakterze obiektywnym, wynikające z przejścia z gospodarki socjalistycznej, nakazowo – rozdzielczej do gospodarki rynkowej. Środki wpłacone przez powoda opiewają dzisiaj na kwotę 149, 50 zł. Gdyby zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4693, 39 zł, wówczas całość ujemnych skutków spadku siły nabywczej pieniądza poniosłaby pozwana, mimo że nie ponosi odpowiedzialności za zjawiska makroekonomiczne, które doprowadziły do tego spadku. W ocenie Sądu takie postąpienie oznaczałoby rażąco preferencję interesów powodów kosztem interesów pozwanej. Okoliczność, że pozwaną jest gmina, a powodowie osobami fizycznymi nie ma przy tym znaczenia, gdyż majątek osób prawnych również podlega konstytucyjnej ochronie.

Sąd miał wreszcie na uwadze okoliczność, że z uwagi na dyscyplinę finansów publicznych pozwana nie mogła dobrowolnie zaoferować powodowi kwoty wyższej niż nominalna wartość kaucji (149, 50 zł), o czym informowano powodów już w piśmie z dnia 28 lipca 2020 r., odsyłając na drogę sądową.

Mając wszystkie powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał za celowe podzielić równo pomiędzy strony skutki zmiany siły nabywczej pieniądza i kwotę 4693, 39 zł (90, 80% średniego wynagrodzenia na moment zamknięcia rozprawy) podzielił na pół, zasądzając od pozwanej na rzecz powodów do niepodzielnej ręki kwotę 2346, 70 zł z odsetkami ustawowymi (bo takich żądano) od kwoty 149, 50 zł od dnia 20 lipca 2020 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 2197, 20 zł od dnia 24 października 2020 r. do dnia zapłaty.

Powodowie słusznie argumentują, że obowiązek zwrotu kaucji mieszkaniowej aktualizuje się zgodnie z art. 36 ust. 1 u.o.p.l. w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia go na własność, lecz dotyczy to wyłącznie kaucji mieszkaniowej w wysokości nominalnej (149, 50 zł). W zakresie zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej roszczenie ma bowiem charakter bezterminowy, jako że nie wiadomo czy wierzyciel w ogóle będzie żądał jej waloryzacji i w jakim zakresie. Roszczenie o zwrot kaucji mieszkaniowej wykraczające poza nominalną kwotę wpłaconej kaucji w braku szczególnej podstawy ustawowej lub umownej aktualizuje się przeto po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wezwaniem do zapłaty może być przy tym również pozew, toteż należało uznać, że strona pozwana została wezwana do zwrotu zwaloryzowanej kaucji dopiero w dniu 23 października 2020 r. (k. 54). Stąd też odsetki ustawowe od kwoty 2197, 20 zł od dnia następnego po doręczeniu stronie pozwanej odpisu pozwu.

Sąd zważył, że nie było podstaw do pomniejszenia tej kwoty o zadłużenie powodów wobec pozwanej z tytułu czynszu najmu i innych opłat za lokal przy ul. (...). Ostatecznie również strona pozwana skorygowała swój wcześniejszy błąd i przeprosiła za niego (k. 7).

Żadaną kwotę zasądzono do niepodzielnej ręki, tj. majątku wspólnego małżonków, mając na uwadze, że powodowie pozostają w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej i że zasadą jest, że w takiej sytuacji nabycie prawa następuje do majątku wspólnego małżonków. Można też wskazać, że również nabycie odrębnej własności lokalu przy ul. (...) nastąpiło do majątku wspólnego małżonków za środki pochodzące z tego majątku (k. 12v.).

W zakresie, w jakim żądanie okazało się niezasadne, Sąd powództwo oddalił w punkcie 2. wyroku.

Biorąc pod uwagę proporcję żądania uwzględnionego do żądania zgłoszonego, powodowie utrzymali się w 42, 47% żądania. Strona pozwana z kolei wygrała sprawę w 57, 53% części. Powodowie – występujący w procesie bez pełnomocnika - ponieśli koszty procesu w kwocie 400 zł, zaś strona pozwana koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1800 zł. Mając powyższe na uwadze, Sąd oparł rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu na brzmieniu art. 100 k.c. zd. 1 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Za wzajemnym zniesieniem kosztów przemawia w szczególności okoliczność, że chociaż formalnie strona pozwana w większym stopniu wygrała sprawę, to w gruncie rzeczy Sąd zdecydował się dokonać połowicznej waloryzacji i skutkami istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza obciążył każdą ze stron po połowie. Różnica wynika z tego, że powód J. J. (1) wyliczając, w jakiej wysokości względem przeciętnego wynagrodzenia pozostawała kaucja mieszkaniowa w okresie jej wpłaty, pominął fakt, że większość tej kaucji wpłacono w 1991 r., a nie w 1990 r. W żaden sposób nie wpłynęło to jednak ani na właściwość sądu ani na wysokość opłaty od pozwu. Ostatecznie zatem zaistniały warunki do wzajemnego zniesienia pomiędzy stronami kosztów procesu, co odpowiada też względem słuszności.

Mając powyższe na względzie, należało orzec jak w sentencji.