

Sygn. akt I C 2075/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ASR Ewa Malinka

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2019 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. S. i Z. S.**

przeciwko **Gminie P.**

o zapłatę

I/ zasądza od strony pozwanej **Gminy P.** na rzecz powodów **Z. S. i L. S.** solidarnie kwotę **381,88 zł** (trzysta osiemdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty,

II/ oddała powództwo w pozostałej części,

III/ znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

Sygn. akt I C 2075/18

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 10 sierpnia 2018 r. powodowie Z. S. i L. S. domagali się zasądzenia od strony pozwanej Gminy P. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w P. kwoty 7 637,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia ogłoszenia wyroku do dnia zapłaty. Wnieśli także o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu. Na uzasadnienie żądania wskazali, że jako najemcy mieszkania w 1988 r. wpłacili stronie pozwanej kaucję w wysokości 42 760 zł, a po jej wpłaceniu nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. W 2017 r. powodowie nabyli własność dotychczas wynajmowanego lokalu i zwrócili się do strony pozwanej o zwrot wpłaconej kaucji. Strona pozwana zaproponowała zwrot pobranej kaucji przy zastosowaniu zasady nominalizmu tj. w kwocie 4,28 zł, co według powodów jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i narusza zasady współzycia społecznego. Powodowie dochodzą roszczenia o zwrot zwaloryzowanej kaucji w trybie art. 358¹ § 3 k.c. Obliczając kwotę dochodzoną pozewem, zastosowali sposób waloryzacji kaucji, wskazany w art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wpłacona przez nich kaucja mieszkaniowa w 1988 r. stanowiła 40-krotność czynszu określonego w § 5 umowy o najem (1069 zł). Kwota 7 637,60 zł stanowi 40-krotność wysokości czynszu za najem lokalu w dniu jego nabycia przez powodów (190,94 zł).

Strona pozwana Gmina P. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem strony pozwanej, zaproponowana przez powodów waloryzacja nie uwzględnia interesu obydwu stron. Wbrew twierdzeniom powodów, wpłacona kaucja nie

przyniosła stronie pozwanej żadnej wymiernej korzyści, natomiast powodowie nabywając lokal przy uwzględnieniu 95% bonifikaty – wzbogacili się kosztem majątku strony pozwanej, nabyli bowiem lokal o wartości 83 739 zł za kwotę 4 186,95 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 1988 r. powód Z. S. zawarł z Przedsiębiorstwem (...) w P. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P.. Miesięczny czynsz najmu lokalu ustalony został na kwotę 1069 zł. Przy zawarciu umowy powód Z. S. wpłacił kaucję mieszkaniową w kwocie 42 760 zł na zabezpieczenie utrzymania lokalu w należytym stanie. W tym czasie powód Z. S. pozostawał w związku małżeńskim z L. S., w ustroju wspólności ustawowej.

Dowód: kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 9 grudnia 1988 r. - k. 8-9, kserokopia zawiadomienia o ustaleniu kaucji mieszkaniowej z dnia 22 listopada 1988 r. - k. 6, kserokopia pokwitowania KP nr (...) z dnia 6 grudnia 1988 r. - k. 7.

Według stanu na dzień 8 marca 2017 r. czynsz najmu za lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w P. wynosił 190,94 zł.

Dowód: pismo ZGM z dnia 8 marca 2017 r. z informacją o wysokości czynszu - k. 13.

W dniu 12 września 2017 r. Gmina P. sprzedała powodom L. S. i Z. S. na odrębną własność dotychczas wynajmowany przez nich lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ul. (...) w P. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym (...) części, a także oddała im w wieczyste użytkowanie część gruntu (...). Cena sprzedaży lokalu określona została w § 5. umowy na kwotę 83 739 zł. Kwota ta zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w P. została obniżona o 95% z tytułu jednorazowej zapłaty, w wyniku czego do zapłaty od powodów przypadła kwota 4 186,95 zł. Bonifikata w wysokości 95% została też powodom udzielona przy zapłacie pierwszej opłaty z wieczystego użytkowania działki gruntu, która wynosić miała 513,75 zł, a po udzielonej bonifikacie do zapłaty przypadła kwota 25,69 zł.

Dowód: akt notarialny z dnia 12 września 2017 r. - k. 10-11.

Pismem z dnia 15 września 2017 r. powodowie Z. S. i L. S. zwrócili się do Gminy P. Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej o wypłacenie w terminie do dnia 12 października 2017 r. kwoty 7637,60 zł tytułem zwrotu wpłaconej przez nich kaucji mieszkaniowej. Podnieśli, że wskazana kwota odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji. W odpowiedzi Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w P. odmówił zapłaty wskazując, że kaucja nie podlega waloryzacji.

Dowód: pismo powodów z dnia 15 września 2017 r. - k. 15, pismo strony pozwanej z dnia 10 września 2017 r. - k. 16.

Strona pozwana Gmina P. dotychczas nie wypłaciła powodom kaucji mieszkaniowej.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w części.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym brzmieniem art. 6 ust 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2018.1234), 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; kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. W przypadku zaś wpłacenia kaucji pod rządem uprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, kaucja wpłacona przez najemcę podlega zwrotowi w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi

wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę; zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę (art. 36 ust. 1 i 2 u.o.p.l.).

Aktualnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), nie zawierają regulacji odnoszących do wprost do waloryzacji kaucji wpłaconych przed 1994 r., co wynika z art. 36 tej ustawy.

Jako, że powodowie wpłacili kaucję w 1988 roku, kiedy powołane regulacje jeszcze nie obowiązywały, zastosowanie znaleźć musi ogólna regulacja art. 358¹ § 3 k.c. odnosząca się do wszelkich zobowiązań pieniężnych, w tym do roszczenia najemcy o zwrot wpłaconej przy zawarciu umowy kaucji. Stanowisko to potwierdzone zostało w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2002 w sprawie III CZP 58/02 (OSNC 2003/9/17) według, którego 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. 358¹ § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r.

Zgodnie z treścią art. 358¹ § 3 k.c., w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, Sąd może, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. Powyższe uregulowanie stanowi wyjątek od powszechnie przyjętej zasady nominalizmu przewidzianej w paragrafie 1. art. 358¹ k.c. Przepis art. 358¹ § 3 k.c., na którym opiera się roszczenie powodów, chroni interesy obu stron stosunku zobowiązaniowego i nakazuje sądowi, aby przy ocenie interesów stron kierował się zasadami współżycia społecznego.

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu nie może budzić wątpliwości, że po powstaniu zobowiązania pieniężnego wynikającego z wpłacenia w 1988 r. przez powodów kaucji mieszkaniowej, nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza wynikająca ze zjawisk inflacyjnych. Kaucja mieszkaniowa została wpłacona przez powodów w okresie wysokiej inflacji, wynoszącej po kilkaset procent rocznie. Spełniły się również pozostałe przesłanki waloryzacji tj. świadczenie (roszczenie o zwrot wpłaconej kaucji) miało charakter pieniężny i nie zostało spełnione.

Mając na uwadze kryteria waloryzacji, przewidziane w art. 358¹ § 3 k.c. Sąd uznał, iż kwota kaucji winna być zwaloryzowana w oparciu o stosunek wysokości czynszu zastrzeżonego w umowie najmu z dnia 9 grudnia 1988 r. do kwoty kaucji z okresu jej uiszczenia i powinna zostać odniesiona do wysokości czynszu obowiązującego w chwili powstania żądania wypłaty zwaloryzowanej kaucji, co miało miejsce z momentem sprzedaży lokalu, czyli w dniu 12 września 2017 r. Taki miernik waloryzacji kaucji został ustalony w obecnie obowiązującym art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Choć przepis ten nie obowiązywał w momencie zawierania przez strony umowy najmu i zapłaty przez powodów kaucji, to mógł on obecnie stanowić wskazówkę co do jednego z możliwych sposobów dokonania waloryzacji. Taki sposób zaproponowany został przez powodów w pozwie i zaakceptowany przez Sąd jako obiektywny i łatwy do zastosowania miernik, albowiem znane były wszystkie parametry do jego zastosowania.

W momencie wpłacenia przez powodów kaucji wraz z zawarciem umowy najmu w 1988 r. w kwocie 42 760 zł, stanowiła ona 40-krotność czynszu ustalonego w umowie na kwotę 1069 zł. Skoro wysokość czynszu we wrześniu 2017 r. kiedy to powodowie nabyli na własność przedmiotowy lokal mieszkalny, wynosiła 190,94 zł, to 40-krotność tej kwoty wynosi 7 637,60 zł.

Waloryzacja sądowa nie może być jednak dokonywana mechanicznie, a winna być oparta na rozważeniu okoliczności konkretnej sprawy, co wyklucza możliwość posługiwania się wyłącznie arytmetycznymi wyliczeniami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1999 r., II CKN 202/98, OSNC 1999/6/121; wyrok SN z dnia 2 grudnia 1999 r.- III CKN 489/98, OSNC 2000/7-8/130). Ustawodawca nie zawarł w treści art. 358¹ § 3 k.c. konkretnych mierników ani wskazań konkretyzujących przesłanki upoważniające do zmiany wysokości ustalonego w umowie świadczenia pieniężnego, nakazując sądowi każdorazowo rozważenie interesów obu stron przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego.

Ostateczna wysokość zwaloryzowanego świadczenia musi zatem zostać ustalona zgodnie z art. 358¹ § 3 k.c. po rozważeniu interesu obu stron i zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Zasądzenie bowiem całej kwoty - wyliczonej w wyżej przedstawiony sposób - na rzecz powodów oznaczałoby przerzucenie skutków zmiany wartości świadczenia wyłącznie na stronę pozwaną. Jak już wcześniej wskazano, kaucja mieszkaniowa została wpłacona przez powodów w okresie wysokiej inflacji. Strona pozwana po kilkunastu miesiącach od wpłaty kaucji dysponowała z tego tytułu kwotą o znacznie niższej sile nabywczej niż w chwili jej wpłacania. Nie można wyłącznie strony pozwanej obciążać skutkami tej inflacji.

Należy zwrócić uwagę, że strona pozwana sprzedała powodom przedmiotowy lokal mieszkalny przy ul. (...) w P., którego dotyczy roszczenie o zwrot wpłaconej przez powodów kaucji mieszkaniowej, przy zastosowaniu 95% bonifikaty. Bonifikata w takiej wysokości obejmowała też pierwszą opłatę z tytułu wieczystego użytkowania działki gruntu, na której posadowiony jest budynek mieszkalny. Dzięki temu powodowie uzyskali kosztem pozwanej Gminy P., znaczące przysporzenie majątkowe, wynoszące 79 552 zł. W takiej sytuacji niewątpliwie sprzecznym z zasadami współżycia społecznego byłoby, aby Gmina została zobowiązana nadto do zwrotu powodom całej sumy zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Przepis art. 358¹ § 3 k.p.c. stanowi nakaz uwzględnienia szerszego kontekstu wzajemnych relacji oraz innych czynników, a więc także i tej okoliczności, jaką było udzielenie zniżki w nabyciu przedmiotowego lokalu. Trudno zaś podzielić argumenty powodów co do kosztownych remontów, których dzięki sprzedaży lokalu powodom uniknęła strona pozwana. Powodowie nie mieli bowiem obowiązku nabycia dotychczas wynajmowanego lokalu mieszkalnego, a jego nabycie za tak niską cenę stanowiło dla nich bardzo korzystną transakcję. Interes powodów mógł i powinien być uwzględniony, ale tylko do granic kolizji z interesem strony pozwanej. W związku z tym należało zasądzić na rzecz powodów kwotę zwaloryzowanej kaucji pomniejszoną w takim stosunku, w jakim skorzystali oni z bonifikaty przy nabyciu lokalu mieszkalnego.

Ustalona w wyżej opisany sposób kwota zwaloryzowanej kaucji 7 637,60 zł powinna być pomniejszona o 95%, gdyż w takim stosunku pozostała realna wartość lokalu sprzedanego przez stronę pozwaną powodom do rzeczywiście zapłaconej przez nich ceny nabycia. Inne bowiem przeliczenie stanowiłoby niezasadne obciążenie Gminy, która i tak już dokonała na rzecz powodów znaczącego przysporzenia majątkowego. Powodowie uzyskali bowiem powiększenie aktywów swojego majątku o kwotę 83 739 zł, będącą równowartością kupionego prawa, a nie o kwotę, jaką uiszcili tytułem ceny.

Wobec tego kwotę 7637,60 zł należało zdaniem Sądu pomniejszyć o kwotę 7 255,72 zł (tj. 95% z 7637,60 zł) i zasądzić na ich rzecz kwotę 381,88 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, samo istnienie przesłanek z art. 358¹ § 3 k.c. nie powoduje z mocy prawa zmiany wysokości zobowiązania. Wierzycielowi przysługuje uprawnienie do żądania waloryzacji, a to oznacza, że przed waloryzacją nie można w ogóle mówić o opóźnieniu dłużnika w wykonaniu zobowiązania pieniężnego, przekraczającego jego nominalną wysokość. Waloryzacja sądowa ma charakter kształtujący stosunek prawny w tym zakresie i dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku zasądzona kwota staje się wymagalna; z tym też momentem dochodzi do przekształcenia się bliżej nieoznaczonego przedmiotowo stosunku na całkowicie oznaczony (por. orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 4 listopada 1992 r., I ACZ 392/92, publ. OSA 1994/1). Dlatego Sąd przyznał od zasądzonej kwoty odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia prawomocności wyroku do dnia zapłaty.

W pozostałej części, co do roszczenia głównego i żądania zasądzenia odsetek przed uprawomocnieniem się wyroku, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 zd. 1 k.p.c., znosząc wzajemnie koszty procesu. Zważyć należy, że powodowie wygrali proces co do samej zasady, podczas gdy strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości. Jednocześnie określenie należnej powodom sumy zależało od oceny Sądu. W takich okolicznościach, choć żądanie powodów zostało uwzględnione tylko w 5%, zachodziły podstawy do wzajemnego zniesienia kosztów procesu. Przepis

art. 100 k.p.c. jest bowiem wyrazem zasady słuszności i jak wskazuje się w orzecznictwie, nie wymaga arytmetycznie dokładnego rozdzielenia kosztów procesu według stosunku części uwzględnionej do oddalonej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1952 r., C 290/52, OSN 1953, nr 4, poz. 99 oraz z 11 stycznia 1961 r., IV CZ 143/60, OSPiKA 1961, nr 11, poz. 317).