

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13.12.2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w Wydziale I Cywilnym,

w składzie: Przewodniczący: SSR Anna Mikołajczak

Protokolant: Joanna Grześkowiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29.11.2016 r.

sprawy z powództwa:

**E. Ż., L. G.**

przeciwko:

**Zarządowi (...) sp. z o.o. w P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki E. Ż. kwotę 1.609,97 (jeden tysiąc sześćset dziewięć i 97/100) zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda L. Ż. kwotę 1.609,97 (jeden tysiąc sześćset dziewięć i 97/100) zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. nie obciąża powodów kosztami procesu.

SSR Anna Mikołajczak

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2015 r. powodowie E. Ż. i L. G. domagali się od pozwanego Zarządu (...) Spółki z o.o. zapłaty kwoty 15.000 zł tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyroku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wyjaśniali, że ich rodzice M. i Z. G. w 1963r. wpłacili na poczet kaucji mieszkaniowej kwotę 11.800zł, następnie lokal został zamieniony z ul. (...) na ul. (...).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany wskazał, że powodowie nie wykazali faktów niezbędnych dla uwzględnienia zgłoszonego roszczenia, jak również nie przedstawili na poparcie własnych twierdzeń żadnych dokumentów.

W kolejnym piśmie procesowym powodowie załączyli dokumenty dotyczące umowy najmu lokalu komunalnego.

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

Na podstawie umowy z 29.08.1963r. potwierdzonej przydziałem lokalowym, Z. G. uzyskał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Po zmianie nazw i numeracji ulic lokal znajdował się na ul. (...).

Dowód: stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu z dnia 29.08.1963 r. (k. 77-80. ), decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego z 29.08.1963r. –k. 84

W związku z uzyskaniem przydziału, Pan Z. G. został zobowiązany do zapłacenia kaucji zabezpieczającej na utrzymanie przedmiotowego lokalu w wysokości 5.424zł.

Kaucja została przez Z. G. wpłacona.

Dowód: decyzja nr (...) z dnia 8.10.1980 r. (k.7), decyzja w sprawie nr (...) z dnia 13.11.1980 r. (k.6-6v.), potwierdzenia wpłat z dnia 21.10.1980 r., 21.11.1980 r. oraz 17.12.1980 r. (k.8)

Na podstawie decyzji z 20.01.1986r. uwzględniony został wniosek Pana Z. G. o zamianę lokalu mieszkalnego i przydzielono Z. i M. G. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w P.. Jednocześnie zobowiązano ww. do wpłacenia kaucji mieszkaniowej w kwocie 11.820zł, która miała być wpłacona na wskazane konto Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w P.. Na poczet kaucji zaliczono wcześniejszą wpłatę z 1963r.

Dowód: dokumenty urzędowe dot. decyzji o zezwoleniu na dokonanie zamiany z 20.01.1986r., protokół zdawczo-odbiorczy, stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu z dnia 17.02.1986 r. , postanowienie z 20.01.1986r. (k. 79-83. ),

W obu lokalach mieszkali wspólnie małżonkowie G. wespół z dziećmi, które po osiągnięciu dojrzałości wyprowadzały się z rodzinnego domu. Z. G. zmarł w 1991r. – nie została przeprowadzona sprawa spadkowa po nim. M. G. zmarła 23 stycznia 2013r. Do chwili śmierci mieszkała w tym lokalu. Po jej śmierci w lokalu zamieszkała wnuczka, która ostatecznie zawarła nową umowę na najem spornego lokalu i musiała uiścić z tego tytułu kaucję mieszkaniową.

Na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego 30 grudnia 2015r. Rep/. A (...) przed rejentem H. G., spadek po M. G. nabyli w równych częściach córka E. Ż., syn P. G. oraz syn J. G. . J. G. nie żyje, zmarł 03 maja 2015r. Aktualnie cała rodzina odrzuca po nim spadek – uczynili to również powodowie.

Dowód: przesłuchanie powodów, dokument urzędowy – akt poświadczenia dziedziczenia – k. 6-7,

Powodowie udali się do siedziby pozwanego z wnioskiem o zwrot wpłaconej przez rodziców kaucji mieszkaniowej - pracownik (...) spółki z o.o. oświadczył, że może im wypłacić kwotę po denominacji w wysokości. 1,18zł, a jeżeli się z tym nie zgadzają, to mogą wystąpić do sądu z powództwem.

Dowód: przesłuchanie powodów

Do dnia zamknięcia rozprawy nie zwrócono powodom kaucji mieszkaniowej.

Okoliczność bezsporna

W roku 1963 przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.763 starych zł zaś w 1986r. – 24.095 zł (przed denominacją ). (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., M.P.1990.21.171). Kwoty przeciętnego wynagrodzenia za lata 1950 – 1991 podawano w kwocie netto, w starych złotych (za lata 1992 – 1998, w kwocie brutto (kwota netto + podatek dochodowy od osób fizycznych), do roku 1994 - w starych złotych, a od 1995 roku - w nowych złotych; od 1999 r. – ubruttowione (kwota brutto + składka ZUS).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w trzecim kwartale 2016 r. wynosiło 3.651,72 zł brutto (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 10 listopada 2016 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w trzecim kwartale 2013 M.P. 2013.904) - **2.892,17 zł netto**.

Dowód: 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., M.P.1990.21.171, Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 1 o listopada 2016 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w trzecim kwartale 2016 M.P. 2016 . 1100

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o treść powołanych w sprawie dowodów z dokumentów prywatnych i urzędowych, które ocenione zostały przez pryzmat art. 244 i 245 k.p.c.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. i w granicach ich dyspozycji uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku postępowania przez jego uczestników, które pozostawały bezsporne, w szczególności wynikające z kserokopii przedłożonych dokumentów.

Sąd uwzględnił również zeznania powodów złożone na rozprawie w dniu 29 listopada 2016r. Powodowi w sposób logiczny i wiarygodny opisali fakty, jakie dotyczyły przydzielania lokali ich rodzicom, oraz dot. ich obecnej sytuacji, a przedstawione przezeń okoliczności korelowały wzajemnie z załączonymi do sprawy dowodami z dokumentów.

### **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Wierzytelność o zwrot kaucji powstaje już w chwili wpłacenia kaucji wynajmującemu, natomiast jej wymagalność następuje z chwilą pojawienia się określonych przesłanek. W przypadku kiedy strony umowy najmu sięgają po dodatkowy instrument zabezpieczający stosunek najmu, jakim jest kaucja, powstaje między nimi, obok stosunku najmu, dodatkowy stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność o zwrot wpłaconej kaucji a dla wynajmującego obowiązek jej zwrotu z możliwością dokonania potrąceń objętych porozumieniem kaucyjnym.

W obecnym stanie prawnym kwestia zwrotu kaucji wpłaconych przez najemców uregulowana została w art. 6 i art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 roku Nr 71, poz.733; z późn. zm.). Przepis art. 36 wyżej powołanej ustawy reguluje kwestię zwrotu kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku i stanowi, że kaucja pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Przepis ten jednak nie zawiera żadnego rozstrzygnięcia w kwestii określenia sposobu uaktualnienia wartości wpłaconej kaucji, w odróżnieniu od kaucji wpłaconych po wyżej wymienionym terminie. W art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów ustawodawca reguluje sposób waloryzacji wpłaconych kaucji w okresie obowiązywania tej ustawy (po 10 lipca 2001 roku) wprowadzając mechaniczny, uzależniony od wysokości miesięcznego czynszu i dokonanej wpłaty sposób urealnienia wpłaconych kaucji. Z kolei w art. 36 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r., ustawodawca wprowadził drugi system, mający zastosowanie do kaucji wpłaconych w okresie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych tj. w okresie od dnia 12 listopada 1994 roku do dnia 9 lipca 2001 roku, przyjmując zasadę waloryzacji wpłaconych kaucji w oparciu o określenie stosunku kaucji do wartości odtworzeniowej lokalu.

W tej sytuacji przyjęcie założenia, że waloryzacji wpłaconych kaucji można dokonywać tylko w przypadku, kiedy zostały one wpłacone po dniu 12 listopada 1994 roku byłoby nietrafne i merytorycznie nieuzasadnione z punktu widzenia spójności systemu waloryzacji kaucji mieszkaniowych i równości prawa majątkowego najemców. Należy zatem przyjąć, że do waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku mają zastosowanie ogólne zasady prawa cywilnego w zakresie sądowej waloryzacji zobowiązań pieniężnych, w szczególności wyrażone w przepisie art. 358<sup>1</sup> § 3 kodeksu cywilnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26.09.2002 r., III CZP 58/02, OSNC 2003/9/117 oraz N. w głosie do w/w uchwały: Monitor Prawniczy z 2003 r., nr 11, str. 518).

Zgodnie z treścią art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., 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. Powyższe uregulowanie stanowi wyjątek od powszechnie przyjętej zasady nominalizmu przewidzianej w § 1 art. 358<sup>1</sup> k.c..

Istota waloryzacji świadczeń pieniężnych opiera się na założeniu, że ma ona na celu dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką prezentowała wiarygodność pieniężna w chwili jej powstania. Celem waloryzacji jest więc przywrócenie jej – przynajmniej z pewnym przybliżeniem - początkowej wartości wiarygodności w zmienionych istotnie warunkach ekonomicznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.12.2000 r., IV CKN 181/00).

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu nie może budzić wątpliwości, że po powstaniu zobowiązania pieniężnego wynikającego z wpłacenia w 1963 r. przez rodziców pozwanych kaucji mieszkaniowej, nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza wynikająca ze zjawisk inflacyjnych. Spełniły się również pozostałe przesłanki waloryzacji tj. świadczenie (roszczenie o zwrot wpłaconych kaucji) miało charakter pieniężny i nie zostało spełnione. W podobny sposób sąd odniósł się do wpłaty dodatkowej kwoty kaucji w 1986r. w związku z zamianą lokalu.

Art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. zawiera w sobie tzw. klauzulę generalną. Natura klauzul generalnych każe uwzględniać, że przyjmowane w ich ramach regulacje mają charakter ogólnych reguł umożliwiających stanowienie prawa w sposób na tyle elastyczny, na ile celowe jest, ze względu na konkretny stan faktyczny, odstąpienie od rygorystycznego, sztywnego uwzględniania obowiązujących unormowań (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 1995 roku III CZP 96/95, OSN 1995/12/173). Z tego względu ustawodawca nie zawarł w treści art. 358<sup>1</sup> § 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 współzycia społecznego. Kwestię tę pozostawiono uznaniu sędziego, opartemu na wszechstronnym rozważeniu okoliczności konkretnej sprawy, przy zastosowaniu ogólnych kierunkowych wskazań zawartych w ustawie. Takie stanowisko znajduje swoje potwierdzenie w judykaturze, waloryzacja sądowa nie może być bowiem dokonywana mechanicznie, a winna być natomiast oparta na rozważeniu okoliczności konkretnej sprawy, co wyklucza możliwość posługiwania się wyłącznie arytmetycznymi wyliczeniami ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1999 roku, II CKN 202/98, OSNC 1999/6/121; wyrok SN z dnia 2 grudnia 1999 roku- III CKN 489/98, OSNC 2000/7-8/130).

Art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. ma na celu ochronę interesów obydwu stron stosunku zobowiązaniowego, nakazując sądowi nie tylko ich wszechstronne rozważenie stron, ale również, kierowanie się zasadami współzycia społecznego. Podzielić należy również pogląd, zgodnie z którym ujemne skutki spadku wartości pieniądza nie mogą obciążać tylko jednej strony zawartej umowy (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 maja 2000 roku, I CKN 720/98).

Dokonując waloryzacji świadczenia oprócz wskazanych powyżej interesów stron oraz zasad współzycia społecznego, sąd winien również zastosować określone i obiektywne kryteria miarkowania. Dokonując wyboru wskaźnika waloryzacji, należało przy tym uwzględnić interesy obu stron. W ocenie Sądu najodpowiedniejszym wskaźnikiem w niniejszej sprawie jest wskaźnik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia jako najbardziej obiektywny miernik siły nabywczej pieniądza. W tym celu koniecznym stało się porównanie wysokości wpłaconej kaucji mieszkaniowej do obowiązującego w tym okresie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia i przetransponowanie tak określonego wskaźnika na grunt przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników w chwili orzekania.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należało, iż w 1963 r. wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia wynosiła 1.763 zł. Wpłacona zatem przez poprzedników prawnych powodów kwota w wysokości 5.424 zł stanowiła 3,08 krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, co dało współczynnik 3,08.

W 1986 r. wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia wynosiła 24.095 zł. Wpłacona zatem przez poprzedników prawnych powodów kwota w wysokości 6.396 zł (jako różnica pomiędzy wymaganą wysokością

kaucji 11.820zł a uprzednio wpłaconą 5.424zł) stanowiła 0,26% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, co dało współczynnik 0,26.

Zsumowanie obu współczynników daje rezultat **3,34**.

Zestawiając tak wyliczony współczynnik ze średnią płacą netto z chwili orzekania, otrzymamy kwotę zwaloryzowanego świadczenia. Przeciętne wynagrodzenie brutto w trzecim kwartale 2013 r. wynosiło 3.651,72 zł tj. **2.892,17 zł netto** (ostatnia znane w chwili wyrokowania - art. 316 § 1 k.p.c.). Zatem zwaloryzowana wartość kaucji na dzień wyrokowania opiewa na kwotę **9.659,85 zł**.

Ostateczna wysokość zwaloryzowanego świadczenia musi jednak zostać ustalona zgodnie z art. 358<sup>1</sup> §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 powoda oznaczałoby przerzucenie skutków zmiany wartości świadczenia wyłącznie na pozwanego.

Określając interesy stron postępowania, należało wziąć pod uwagę stan rzeczy obejmujący istniejące stosunki majątkowe, rodzinne osobiste oraz korzyści możliwe do osiągnięcia w przyszłości, a następnie wyważyć te interesy w granicach zasługujących na ochronę przy utrzymaniu właściwego między nimi stosunku. Oznacza to, że słuszny interes powoda może i powinien być uwzględniony, lecz tylko do granic kolizji z interesem pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1995 roku II CRN 145/95, OSN 1996/2/30).

Nie ulega wątpliwości, że żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności ani za wystąpienie inflacji ani za jej rozmiary. Sąd jednak ma obowiązek rozstrzygnąć, który z przeciwstawnych interesów uwzględnić w większym stopniu i „rozdzielić” między strony ryzyko inflacji, które muszą ponieść. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie ryzyko inflacji odnośnie roszczenia o zwrot kaucji wpłaconej częściowo w 1963r. i w 1986r. powinno obciążać strony po połowie.

W odniesieniu do powyższych rozważań, wyliczona zwaloryzowana wartość wpłaconej kaucji mieszkaniowej winna zostać wypłacona wszystkim następcom prawnym zmarłej M. G. w części odpowiadającej 50% tej sumy tj. w kwocie **4.829,92 zł**. Z uwagi na sytuację prawną zmarłego spadkobiercy Pana J. G., sąd uznał, iż w sprawie nie zachodzi sytuacja związana z dochodzeniem wspólnego prawa w trybie art. 209 kc i stąd kwota ta podlega podziałowi na trzech spadkobierców M. G., zaś świadczenia należna na rzecz powodów wynosiły ostatecznie po 1.609,97zł.

Sąd uznał za usprawiedliwione żądanie zasądzenia odsetek na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Orzeczenie w niniejszej sprawie ma bowiem charakter konstytutywny, gdyż waloryzacja świadczenia nie następuje z mocy samego prawa, lecz na podstawie kształtującego prawo orzeczenia sądowego. Dopiero zatem 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 4.11.1992 r., I ACZ 392/92, publ. OSA 1994/1).

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. Mimo, iż powodowie w dużej mierze przegrali proces, w ocenie Sądu wygenerowanymi w jego toku kosztami należało obciążyć w całości stronę pozwaną. Konieczność przeprowadzenia niniejszego postępowania stanowi bowiem wyłączną konsekwencję zaniechania ze strony pozwanego odnośnie przedstawienia powodowi jakiegokolwiek propozycji wypłaty zwaloryzowanego świadczenia. Pozwany jednoznacznie wskazał powodowi, że jedyną szansą na uzyskanie zwaloryzowanej wartości wpłaconej kaucji jest wszczęcie postępowania przed sądem powszechnym, podczas gdy od wielu lat znana jest powszechnie metodyka waloryzacji kaucji mieszkaniowych na (...) rynku. Z uwagi na taką postawę to pozwany winien zatem ponieść konsekwencje skierowania niniejszej sprawy na drogę sądową.

SSR Anna Mikołajczak