

*Sygn. akt II Ca 923/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 12 lutego 2013r.*

*Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2013r. w Świdnicy na rozprawie

sprawy z powództwa **W. P.**

przeciwko **Gminie Miejskiej P.**

o **zapłatę**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 15 października 2012 r., sygn. akt I C 936/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt III w ten sposób, że znosi wzajemnie koszty procesu;**

**II. oddala dalej idącą apelację;**

**III. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 600 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Kłodzku zasądził od pozwanej Gminy Miejskiej P. na rzecz powoda W. P. kwotę 706,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2012 r. tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, a dalej idące powództwo oddalił oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 2400 zł.**

**Sąd Rejonowy ustalił:**

**Powód W. P. zawarł w dniu 1 października 1979 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w P. przy ul. (...), który wszedł do zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej P.. Przy zawarciu umowy uiścił wynajmującemu kwotę 10 540 zł, tytułem kaucji mieszkaniowej. Prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu - nieruchomości zabudowanej składającej się z działki nr (...), obręb C. o pow. (...) położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą Kw (...) strona pozwana zbyła powodowi w dniu 3 października 2011 r. na mocy umowy sprzedaży. Strony ustaliły**

w umowie cenę na poziomie 66 283 zł, przy czym wobec udzielenia przez sprzedającego 90 % bonifikaty, powód zapłacił pozwanej Gminie za w/w prawa kwotę 6 628,30 zł. Pismem z dnia 1 marca 2012 r. powód wystąpił do strony pozwanej o zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej. W piśmie z dnia 2 marca 2012 r. strona pozwana zaproponowała powodowi zwrot kaucji w kwocie 1,05 zł. Pismem z 11 maja 2012 r. W. P. ponownie wezwał pozwaną Gminę do zwrotu zwaloryzowanej kaucji w kwocie 7217 zł, wskazując jako podstawę przeliczenia porównanie stosunku kwoty kaucji do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia z okresu jej uiszczenia ze średnim miesięcznym wynagrodzeniem z chwili ponownego zgłoszenia roszczenia, tj. z I kwartału 2012 r. Pismem z dnia 25 czerwca 2012 r. strona pozwana odmówiła zapłaty wskazując, że kaucja nie podlega waloryzacji. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w roku 1979 wynosiło 5 327 zł, zaś w IV kwartale 2011 roku -3 586,75 zł.

Dokonawszy takich ustaleń Sąd Rejonowy powództwo uwzględnił w części wskazując, że powód wpłacił kaucję w roku 1979 r., t.j., kiedy nie obowiązywały jeszcze regulacje przewidziane w 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 ), stąd zastosowanie w sprawie musi znaleźć ogólna regulacja z art. 358<sup>1</sup> § 3 kc, odnoszącego się do wszelkich zobowiązań pieniężnych, w tym do roszczenia najemcy o zwrot wpłaconej przy zawarciu umowy kaucji, istniejącego w ramach dodatkowego porozumienia o charakterze

-2-

obligacyjnym, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały postawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym. 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. 358<sup>1</sup> § 3 kc w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. Mając na uwadze kryteria waloryzacji, przewidziane w art. 358 § 3 kc Sąd Rejonowy uznał, iż kwota kaucji winna być zwaloryzowana w oparciu o stosunek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia do kwoty kaucji z okresu jej uiszczenia i odniesienie do średniego wynagrodzenia obowiązującego w chwili powstania żądania wypłaty zwaloryzowanej kaucji, co miało miejsce z momentem sprzedaży lokalu, czyli w IV kwartale 2011 r. Kaucja, wpłacona przez powoda w roku 1979 w wysokości 10.540 zł , stanowiła 1,97 wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w tym czasie, które wynosiło 5327 zł. Odnosząc taki wskaźnik waloryzacyjny do przeciętnego wynagrodzenia z IV kwartału 2011 r., t.j. do kwoty 3586,75 zł, uzyskał Sąd Rejonowy sumę 7065,89 zł, stanowiącą urealnioną wartość kaucji mieszkaniowej, wpłaconej przez powoda. Zdaniem Sądu Rejonowego, zgodnie z przesłankami, zawartymi w art. 358<sup>1</sup> § 3 kc w postaci rozważenia interesów obu stron w kontekście zasad współżycia społecznego, winna być pomniejszona o 90 %, gdyż w takim stosunku pozostała realna wartość lokalu sprzedanego przez pozwaną powodowi do rzeczywiście zapłaconej przez niego ceny nabycia. Inne bowiem przeliczenie stanowiłoby niezasadne obciążenie Gminy, która i tak już dokonała na rzecz powoda znaczącego przysporzenia majątkowego. Uzyskał bowiem powiększenie aktywów swojego majątku o kwotę 66.283 zł , będącą równowartością kupionego prawa, a nie o kwotę, jaką uiszczył tytułem ceny. Dlatego też zasądził na rzecz powoda kwotę 706,58 zł z żądanymi odsetkami, a dalej idące powództwo oddalił. Orzeczenie o kosztach oparł Sąd na przepisie art. 100 zd.2 kpc i nałożył na powoda obowiązek zwrotu kosztów na

*rzecz strony pozwanej w całości, uznając, że strona pozwana uległa tylko co do nieznaczej części żądania powoda.*

*W apelacji, po jej sprecyzowaniu, powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda dalszej kwoty 6359,29 zł wraz z odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu oraz należnych mu kosztów procesu bądź uchylecia wyroku w zaskarżonej części - t.j. w pkt. II ( zapewne omyłkowo wpisano pkt I ) oraz w pkt. III i przekazania sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.*

*Sygn. akt II Ca 923/12*

*-3-*

*Podniósł, że jakkolwiek zgadza się z wyliczeniem należnej mu zwaloryzowanej kaucji na kwotę 7065,89 zł, to jednak uważa, że powinien otrzymać zwrot kaucji w pełnej wysokości, a nie tylko 10 % tej sumy. Zdaniem powoda, zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej nie ma bowiem związku z udzieloną mu przez Gminę bonifikatą w wysokości 90 % na wykup mieszkania. Bonifikata wynikała z tytułu najmu lokalu przez ponad 10 lat, przyjętej w uchwale Rady Miasta P.. Pozwana przy tym zastrzegła sobie w umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego i gruntu prawo do zwrotu bonifikaty, gdyby powód sprzedał lokal w ciągu 5 lat od jego nabycia. Nadto podniósł, że budynek, w którym znajduje się nabyty lokal, nie był od wielu lat remontowany i już w roku 1981 był przeznaczony do rozbiórki, a pozwana pozbyła się go ze względu na kosztowne remonty, które będzie musiał ponieść powód. W wycenie lokalu pozwana nie uwzględniła prac, które w lokalu tym wykonał powód ( łazienki, podłogi i centralnego ogrzewania ). Uważa, że wygrał proces już co do samej zasady, stąd też Sąd Rejonowy nie powinien obciążać go kosztami. Natomiast odsetki winny być zasądzone od 3 listopada 2011 r., skoro strona pozwana obowiązana była zwrócić mu kaucję do dnia 2 listopada 2011 r.*

*Sąd Okręgowy zważył, co następuje:*

*Apelację należało uwzględnić jedynie w części obejmującej zasądzone koszty procesu. Można bowiem zgodzić się ze skarżącym, że w sytuacji gdy wygrał on proces co do samej zasady ( strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości), a określenie należnej mu sumy zależało od oceny Sądu, to choć jego żądanie zostało uwzględnione tylko w 10 %, zachodziły podstawy – właśnie w oparciu o stosowany również przez Sąd Rejonowy przepis art. 100 kpc, ale zd.1 – do wzajemnego zniesienia kosztów procesu. Należy zauważyć, że przepis art. 100 kpc jest wyrazem zasady słuszności i jak wskazuje się w orzecznictwie, nie wymaga arytmetycznie dokładnego rozdzielenia kosztów procesu według stosunku części uwzględnionej do oddalonej ( por. orzeczenia SN z dnia 30 kwietnia 1952 r., C 290/52, OSN 1953, nr 4, poz. 99 oraz z 11 stycznia 1961 r., 4 CZ 143/60, OSPiKA 1961, nr 11, poz. 317 ).*

*Dlatego też, na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w części obejmującej zasądzone koszty procesu i orzekł, jak w pkt. I sentencji wyroku.*

*Apelację w pozostałym zakresie uznał jednak za nieuzasadnioną. Zarzut sformułowany w apelacji, jako „sprzeczność poczynionych przez sąd ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego” w istocie nie wskazuje na występowanie jakichkolwiek sprzeczności w ustaleniach Sądu, ale sprowadza się do kwestionowania przez powoda sposobu rozłożenia przez Sąd ryzyka inflacji między*

*-4-*

*stronami. Skarżący bowiem prezentuje pogląd, że zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej nie ma związku z udzieloną mu przez stronę pozwaną bonifikatą w wysokości 90 % na wykup lokalu mieszkalnego i zwaloryzowana kaucja, określona kwotą 7065,89 zł, winna być mu zwrócona w całości. Należy zatem zauważyć, że przepis art. 358<sup>1</sup> § 3 kc, na którym opiera się roszczenie powoda, chroni interesy obu stron stosunku zobowiązaniowego i nakazuje sądowi, aby przy ocenie interesów stron kierował się zasadami współżycia społecznego. Jeśli zaś, jak słusznie uznał Sąd Rejonowy, strona pozwana sprzedała powodowi przedmiotowy lokal mieszkalny, którego to dotyczy zwrot wpłaconej przez powoda kaucji mieszkaniowej, przy zastosowaniu 90 % bonifikaty ( bonifikata obejmowała też cenę za sprzedaną działkę, na której posadowiony jest budynek ) i dzięki temu powód uzyskał już kosztem pozwanej Gminy, znaczące przysporzenie majątkowe, wynoszące ponad 66.000 zł, to niewątpliwie sprzecznym z zasadami współżycia społecznego byłoby, aby została zobowiązana nadto do zwrotu powodowi całej sumy zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Jak trafnie przy tym wskazał Sąd Rejonowy, przepis art. 358<sup>1</sup> § 3 kpc 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 powoda co do kosztownych remontów, których dzięki sprzedaży lokalu powodowi uniknęła strona pozwana, skoro powód nie miał obowiązku nabycia tego lokalu, a jego nabycie za tak niską cenę musiał uważać za korzystną transakcję. Natomiast, jeśli strona pozwana w wycenie tego lokalu, nie uwzględniła prac, jakie powód wykonał na swój koszt, a które to – zdaniem powoda – zwiększają wartość tego lokalu, oczywistym jest, że tym samym cena, jaką obowiązany był zapłacić powód, była niższa. Trafnie zatem uznał Sąd Rejonowy, że interes powoda mógł i powinien być uwzględniony, ale tylko do granic kolizji z interesem strony pozwanej i zasądził na rzecz powoda kwotę pomniejszoną w takim stosunku, w jakim skorzystał on z bonifikaty przy nabyciu lokalu mieszkalnego. Wbrew stanowisku powoda, nie stoi temu na przeszkodzie okoliczność, że Gmina zastrzegła zwrot udzielonej obniżki, ale tylko w wypadku nie zastosowania się przez powoda do warunków sprzedaży z bonifikatą.*

*Odnosząc się z kolei do zarzutu błędnego ustalenia przez Sąd Rejonowy początkowego terminu, od którego liczone są odsetki za opóźnienie w spełnieniu zwaloryzowanego świadczenia, należy przede wszystkim stwierdzić, że Sąd Rejonowy zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu, t.j. od dnia 17 lipca 2012 r. Jak zaś przyjmuje się w orzecznictwie i w doktrynie, samo istnienie przesłanek z art. 358<sup>1</sup> § 3 kc 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. Skutek w postaci waloryzacji następuje dopiero z mocy orzeczenia sądu, które ma charakter konstytutywny, kreujący datę wymagalności roszczenia. Powodowi nie przysługują*

**Sygn. akt II Ca 923/12**

-5-

*więc odsetki za opóźnienie od dnia 3 listopada 2011 r. „ od zwaloryzowanej kwoty”, skoro świadczenie pieniężne zostało zwaloryzowane dopiero orzeczeniem, wydanym przez Sąd Rejonowy.*

Z tych wszystkich względów apelację w pozostałej części uznał Sąd Okręgowy za niezasadnioną i ją oddalił z mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc. Miał zaś Sąd Okręgowy na uwadze, że zarzuty apelacji zostały uwzględnione tylko w zakresie kosztów procesu.