

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 września 2013 r. (k. 2-3) G. S. i S. S. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w B. kwoty 2.282 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że w 1974 roku Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w B. zawarło z S. S. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) o pow. 55,88 m² położonego w B. przy ulicy (...). przy zawieraniu umowy najmu powodowie wpłacili kaucję w wysokości 3840 zł. Umowa najmu obowiązywała do dnia 09 kwietnia 2013 r. W tej bowiem dacie na skutek zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży pomiędzy Gminą Miejską B. a powodami lokal stał się przedmiotem odrębnej własności.

Uzasadniając dalej strona powodowa wskazała, że po nabyciu lokalu, pozwana spółka w kwietniu 2013 r. zaproponowała zwrot kaucji mieszkaniowej w kwocie 505,99 zł. Powodowie nie przyjęli tej kwoty bowiem ich zdaniem pozwana dokonała ustalenia kwoty w niewłaściwy sposób pomijając wiele czynników jakie są istotne przy ustaleniu wysokości zwaloryzowanego świadczenia i dokonując jej ustalenia jedynie poprzez arytmetyczne porównanie wysokości stawek czynszowych do wysokości kaucji i zastosowanie tego stosunku do kwoty kaucji mieszkaniowej. Wedle oceny powodów najbardziej obiektywnym miernikiem do ustalenia wysokości należnego im zwaloryzowanego świadczenia jest wzrost wartości przeciętnego wynagrodzenia w kraju w okresie od chwili wpłacenia kaucji mieszkaniowej przez powodów do momentu dokonania waloryzacji. Według powodów skoro w chwili uiszczenia kaucji w 1974 r. odpowiadała ona wartości 1,2% przeciętnego wynagrodzenia, to pomnożenie tego współczynnika przez kwotę 3690,30 zł. tj. stanowiącą ogłoszoną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w W. w dniu 11 lutego 2013 r. kwotę przeciętnego wynagrodzenia daje kwotę 4.428,36 zł. Przy uwzględnieniu interesów obydwu stron oraz równomiernym rozłożeniu ryzyka inflacji i podzieleniu tejże kwoty przez 2 uzyskano wartość roszczenia w wysokości 2.214,18 zł.

Jak podali powodowie wystosowane do pozwanej pismo z dnia 22 sierpnia 2013 r. o dobrowolne wpłacenie dochodzonej kwoty pozostało bezskuteczne.

W załączeniu pozwu powodowie przedłożyli kopię umowy najmu lokalu mieszkalnego z 1974 r. (k. 4-5ver), kopię sporządzonego w dniu 09 kwietnia 2013 r. w kancelarii notarialnej notariusza W. Z. aktu notarialnego – umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu i wyodrębnienia własności lokalu oraz oddania gruntu w wieczyste użytkowanie, Rep. "A" (...) (k. 6-8), kopię pisma pozwanego z dnia 21 czerwca 2013 r. informującego powoda o ustaleniu wartości zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej (k. 9), kopię pisma z dnia 08 sierpnia 2013 r. z informacją o sposobie wyliczenia zwaloryzowanej kaucji (k. 10 i k. 12), kopię pisma powódki wystosowanej do pozwanej z dnia 22 sierpnia 2013 r. (k. 11-11ver).

Pismem z dnia 13 stycznia 2014 r. stanowiącym odpowiedź na pozew pozwane Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania (k. 52). W dość lapidarnym uzasadnieniu pozwana podała jedynie, że sposób waloryzacji kaucji został przedstawiony powodom w pismach z dnia 08 sierpnia 2013 r. i z dnia 02 września 2013 r. Pozwana wskazała, że wyliczenia kwoty kaucji nastąpiło w oparciu o przedłożoną w załączeniu odpowiedzi na pozew uchwałę zarządu pozwanej z dnia 04 stycznia 2004 r. (k. 53).

Sąd ustalił i zważył co następuje:

W roku 1974 Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w B. zawarło z S. S. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). Zabezpieczeniem utrzymania lokalu mieszkalnego była wpłacona przez powoda S. S. (1) kaucja w wysokości 3840 zł. (dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego, k. 4-5ver).

Aktem notarialnym – umową sprzedaży odrębnej własności lokalu i wyodrębnienia własności lokalu oraz oddania gruntu w wieczyste użytkowanie z dnia 09 kwietnia 2013 r., Rep. "A" (...) Gmina Miejska B. wyodrębniła i sprzedała S. i G. małżonkom S. lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytk. 55,35 m² oraz (...) części budynku mieszkalnego i urządzeń, służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców położonego w B. przy ul. (...) jak też oddała w użytkowanie wieczyste do dnia 23 czerwca 2009 r. udział obejmujący (...) części działki oznaczonej numerem (...) o pow. 300 m² na której znajduje się przedmiotowy budynek wielomieszkaniowy (dowód: akt notarialny z dnia 09 kwietnia 2013 r., k. 6-8).

Pismami opatrzonym datą 21 czerwca 2013 r. i 08 sierpnia 2013 r. pozwane Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. poinformowało powodów o wysokości zwaloryzowanej kaucji obliczonej wg przyjętego sposobu waloryzacji kaucji mieszkaniowych w kwocie 505,99 zł. oraz o sposobie ustalenia wskazanej kwoty (k. 9-10).

Pismem z dnia 22 sierpnia 2013 r. powódka G. S. wystąpiła do pozwanej o dobrowolną zapłatę kwoty zwaloryzowanej kaucji w wysokości 2282,16 zł. (k. 11-11ver).

W ocenie Sądu wytoczone przez G. i S. S. (1) powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie, a mianowicie do kwoty 2100,83 zł. jak też odsetek ustawowych od wskazanej należności za okres od daty uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Swoje uprawnienie do wystąpienia z żądaniem zwrotu kaucji powodowie wywodzili z treści art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie ze wskazaną regulacją – 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.

Należy mieć również na uwadze, że zgodnie z stanowiskiem wyrażonym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2002 r., III CZP 58/02 (OSNC 2003, nr 9, poz. 117) świadczenie określone w art. 36 ustawy 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.

Wedle art. 358¹ § 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. Do zastosowania waloryzacji sądowej muszą być spełnione dwie przesłanki: 1) istotna zmiana siły nabywczej pieniądza oraz 2) żądanie strony stosunku zobowiązaniowego skierowane do sądu, bowiem sąd nie może w tejże kwestii orzekać z urzędu.

Odnośnie przesłanki istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza to zdaniem Sądu okoliczności wykazane przez stronę powodową w pozwie, a dotyczące wzrostu wartości przeciętnego wynagrodzenia w kraju w okresie od chwili wpłacenia kaucji mieszkaniowej do momentu waloryzacji uzasadniają jej spełnienie. Ponadto, należy mieć również na względzie fakt dokonanej w roku 1995 denominacji złotego w stosunku (...):1, co pociągało za sobą znaczną utratę wartości ówczesnie spełnionego tytułem kaucji świadczenia, którego zwrot po denominacji wyniósłby 0,38 zł.

Stąd też zdaniem Sądu świadczenie podlegające zwrotowi na rzecz powodów G. i S. S. (1) winno zostać zwaloryzowane.

Z dyspozycji artykułu 358¹ § 3 k.c. wynika, że dokonując waloryzacji należy posilkować się zasadami słuszności (współzycia społecznego) oraz rozważyć interesy obu stron. Za najwłaściwszy do przywrócenia wartości świadczenia Sąd uznał miernik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w W., który stanowi podstawę wymiaru emerytur i rent.

Z zamieszczonej na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego w W. ([www.stat.gov.pl/gus/5840_1630_\(...\)_ \(...\) .htm](http://www.stat.gov.pl/gus/5840_1630_(...)_ (...) .htm)) informacji o wysokości przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w latach 1950-2012 wynika, że w 1974 roku wynosiło ono 3185 zł. Powodowie tytułem kaucji dokonali wpłaty kwoty w wysokości 3840 zł. co stanowiło 119,30926216640502354788069073783% ówczesnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Odnosząc wyliczony w ten sposób wskaźnik do wysokości ostatniego ogłoszonego przez Prezesa GUS w W. przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej wynoszącego 3521,67 zł. pozwala uzyskać ostatecznie kwotę 4201,67 złotych.

Zasady słuszności nakazują stosować wymóg równego rozłożenia ryzyka inflacji na dwie strony stosunku prawnego, stąd też Sąd dokonał pomniejszenia ustalonej kwoty o 50%. Co ostatecznie dało kwotę należnego powodom zwaloryzowanego świadczenia w wysokości 2100,83 zł., o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Uwagę Sądu zwróciło, że powodowie dochodzą zasądzenia na swoją rzecz kwoty 2.282 zł. wyliczając wysokość zwaloryzowanego świadczenia posłużyli się dwoma różnymi wskaźnikami. A mianowicie kwotą przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanej corocznie i dla poprzedniego roku kalendarzowego (vide: art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych) oraz kwotą przeciętnego wynagrodzenia ogłaszanej kwartalnie na podstawie art. 20 pkt 2 w/w ustawy.

Z uwagi na fakt, że orzeczenie o waloryzacji świadczeń na charakter konstytutywny – źródłem waloryzacji jest orzeczenie sądu, waloryzacja następuje ex lege z momentem zmiany siły nabywczej pieniądza. Stąd też określone w wyroku świadczenie staje się wymagalne dopiero od daty jego uprawomocnienia się. O należnych do uiszczenia odsetkach Sąd na podstawie art. 481 § 1 k.c. orzekł iż należą się one wierzycielom od daty uprawomocnienia się wyroku (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 lutego 1993 r., I Acr 47/93, OSA 1993, z. 9, poz. 61; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 04 listopada 1992 r., I ACr 392/92, OSA 1994, z. 1, poz. 3; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 marca 2006 r., I ACa 2150/05, Lex nr 189387).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Na powyższe koszty składała się uiszczona przez powodów kwota 128 zł. tytułem opłaty od pozwu, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. oraz kwota 600 zł. kosztów zastępstwa procesowego. Te ostatnie zostały ustalone na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461 j.t.) – punkt III sentencji wyroku.