

Sygnatura akt VIII C 2419/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant Przemysław Staszczuk

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. i A. K.

przeciwko Gminie Ł. (...) w Ł.

o zapłatę kwoty 17.870,00 zł

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.120,97 zł (dwa tysiące sto dwadzieścia złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie pozwanej.

Sygn. akt VIII C 2419/17

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 19 grudnia 2017 roku powodowie: J. K. i A. K. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanego

- Gminy Ł. (...) w Ł. kwoty 17.870 zł

wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali że w dniu 15 lutego 1994 roku uiszcili na rzecz poprzednika prawnego pozwanego kwotę 5.331.800 zł tytułem kaucji mieszkaniowej. Kaucja ta stanowiła wówczas czterdziestokrotność miesięcznego czynszu za zajmowany lokal, w konsekwencji powodowie dochodzą zwrotu czterdziestokrotności obecnego czynszu, który wynosi 446,75 zł.

(pozew k. 6-7v.)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany, nie kwestionując prawa powodów do zwrotu kaucji mieszkaniowej wskazał, że winna być ona wypłacona w nominalnej wysokości, tj. w kwocie 997,04 zł. Podniósł, że ustawodawca nie określił sposobu waloryzacji kaucji wpłaconych przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali

z 1994 roku, a zatem zgodnie z treścią art. 385¹ k.c., przy ewentualnej waloryzacji świadczenia winny zostać uwzględnione zasady współżycia społecznego oraz interes obu stron. W ocenie pozwanego w niniejszej sprawie brak jest podstaw, aby odnosić wysokość wpłaconej kaucji do przeciętnego miesięcznego czynszu, a jej miernikiem może być co najwyżej przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto. Pozwany podniósł również, że uwzględnienie żądania pozwu faworyzowałoby stronę powodową i przerzuciłoby całe ryzyko i negatywne skutki przemian gospodarczych na pozwanego, a tym samym naruszałoby jego uzasadnione interesy. Ponadto wskazał, że przy nabyciu lokalu powodowie uzyskali 80% i dalsze 20% bonifikaty, uzyskując w ten sposób korzyść majątkową w kwocie 129.948 zł.

(odpowiedź na pozew k. 18-21)

W toku dalszego postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie.

(pismo procesowe powodów k. 35-35v., protokół rozprawy k. 46-48, k. 50)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

W dniu 16 lutego 1994 roku powodowie J. K. i A. K. zawarli z poprzednikiem prawnym pozwanego ZGM Ł. w Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W związku z zawarciem umowy powodowie byli zobowiązani do wpłaty kaucji mieszkaniowej w wysokości 5.331.800 zł, co też uczynili w dniu 15 lutego 1994 roku. Pieniądze na wpłatę kaucji pochodziły z oszczędności i pensji powodów, częściowo wspomogli ich również rodzice.

(dowód z przesłuchania powoda 00:06:11-00:15:25 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 kwietnia 2018 roku – k. 47-48, dowód z przesłuchania powódki 00:16:25 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 kwietnia 2018 roku – k. 48, kserokopia pisma z dnia 6 stycznia 1994 roku k. 8, kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego (...), okoliczności bezsporne)

W dniu 23 października 2017 roku powodowie nabyli do wspólności ustawowej małżeńskiej, jako odrębną własność, lokal mieszkalny, o którym mowa wyżej, wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 154.700 zł, od której to kwoty zastosowano bonifikatę w wysokości 80% oraz bonifikatę z tytułu wpłaty całej ceny w wysokości 20%. W konsekwencji cena za lokal ustalona została na kwotę 25.752 zł, którą kupujący wpłacili w całości przed dniem zawarcia umowy. Wskutek nabycia własności przedmiotowego lokalu przez powodów, wygasła umowa najmu zawarta z poprzednikiem prawnym pozwanego.

(umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu i oddania terenu w użytkowanie wieczyste k. 23-30, okoliczności bezsporne)

W związku z wygaśnięciem umowy najmu, powodowie zwrócili się do pozwanego o zwrot kaucji mieszkaniowej. W odpowiedzi pozwany wyliczył wysokość kaucji podlegającej zwrotowi na kwotę 533,18 zł, do której doliczył odsetki w kwocie 463,86 zł.

(dowód z przesłuchania powoda 00:06:11-00:15:25 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 kwietnia 2018 roku, kserokopia pisma z dnia 20 listopada 2017 roku k. 12, okoliczności bezsporne)

Powódka J. K. ma 53 lata, powód A. K. ma 60 lat. Razem prowadzą gospodarstwo domowe utrzymując się z dochodów uzyskiwanych przez powódkę z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej – sprzedaży artykułów odzieżowych - w wysokości 2.000-2.500 zł miesięcznie. Powód jest aktualnie bezrobotny, przebył chorobę nowotworową. Powódka choruje na astmę, ponosząc miesięcznie wydatki na leki w kwocie ok. 200 zł. Z tytułu utrzymania mieszkania oraz tytułem należności za energię elektryczną powodowie ponoszą wydatki w łącznej wysokości ok. 700 zł.

(dowód z przesłuchania powoda 00:06:11-00:15:25 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 kwietnia 2018 roku – k. 47-48, dowód z przesłuchania powódki 00:16:25-00:17:57 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 kwietnia 2018 roku – k. 48)

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w dacie wpłaty kaucji mieszkaniowej

– tj. w pierwszym kwartale 1994 roku – wynosiło 4.030.460 zł netto. Obecnie przeciętne miesięczne wynagrodzenie, zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za I kwartał 2018 roku, wynosi 4.622,84 zł brutto (3.287,04 zł netto).

(Monitor Polski 1994, Nr 27, poz. 225, Monitor Polski 2018, poz. 472, kalkulator brutto-netto L., okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron, a także na podstawie dowodu z przesłuchania stron, ograniczonego w trybie art. 302 § 1 k.p.c. do przesłuchania powodów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo, co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą prawną żądania pozwu jest art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1234), a także art. 358¹ § 3 k.c.

W myśl pierwszego z przytoczonych przepisów, kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Skoro, zatem powodowie nabyli własność lokalu, który wcześniej wynajmowali, to po ich stronie ukonstytuowało się prawo żądania zwrotu wpłaconej kaucji mieszkaniowej.

Należy przy tym wskazać, co nie powinno budzić wątpliwości,

iż do kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku nie ma zastosowania ust. 2 cytowanego przepisu, stanowiący, iż kaucja podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu. Art. 36 ust. 2 stanowi bowiem, iż sposób obliczenia wysokości kaucji wskazany w tym przepisie dotyczy wyłącznie kaucji wpłaconych w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, tj. w okresie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku „o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych” (Dz. U. z 1998 roku, Nr 120, poz. 787 ze zm.), tj. ustawy która weszła w życie właśnie w dniu 12 listopada 1994 roku. Ponadto wyjaśnienia wymaga, iż do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 roku nie można także stosować art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku. Art. 36 ust. 1 tej ustawy jest bowiem *lex specialis* w stosunku

do jej art. 27 ust. 1, przez który znajduje z kolei zastosowanie wspomniany

art. 6 ustawy. Wynika to z wykładni systemowej - art. 36 ust. 1 jest usytuowany po art. 27 ust. 1, w rozdziale 5. „Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe”. Ponadto jest on powtórzeniem art. 6 ust. 2. Przy założeniu, iż art. 6 poprzez art. 27 ust. 1 można by stosować także do kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku, art. 36 ust. 1 byłby zbędny. Taka zaś wykładnia - co oczywiste - jest niedopuszczalna.

Wobec powyższego nie ma wątpliwości co do tego, iż brak jest przepisu (szczególnego) regulującego obliczanie wysokości kaucji wpłaconej przez najemcę (powodów) w pierwszym kwartale 1994 roku.

Jednocześnie, już na gruncie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, Sąd Najwyższy orzekł, iż przepis ten nie wyłącza możliwości stosowania

art. 358¹ § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku (por. uchwała z dnia 26 września 2002 roku, III CZP 58/02, OSNC 2003/9/117). Znaczenia nie utraciło także stanowisko wyrażone w wyroku z dnia 3 października 2000 roku (w sprawie o sygnaturze akt K

33/99, Dz.U. Nr 83, poz. 946), w którym Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność z Konstytucją ograniczenia możliwości waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku. Przytoczone orzeczenie dotyczyło, wprawdzie art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku, zgodnie z którym kaucja mieszkaniowa wpłacona przed dniem 12 listopada 1994 roku podlegała zwrotowi wraz z oprocentowaniem, co było przyczyną rozbieżności

co do tego, czy kaucje te mogą być waloryzowane, czy też nie, zaś obecnie brzmienie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku jest odmienne, gdyż nie wskazuje sposobu obliczenia wysokości kaucji podlegającej zwrotowi. Jak jednak wyjaśniono, nie skutkuje to utratą znaczenia tego orzeczenia. Przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku nie wprowadza bowiem sposobu obliczenia kaucji podlegającej zwrotowi (zatem wskazanie sposobu waloryzacji kaucji w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c. ma bardzo istotne znaczenie), a równocześnie, co także istotne, wyrok Trybunału Konstytucyjnego dotyczy także kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku.

W świetle powyższych rozważań nie budzi wątpliwości, że wpłacone przed dniem 12 listopada 1994 roku kaucje mieszkaniowe podlegają waloryzacji, a nadto przy obliczaniu wysokości (zwaloryzowanego) świadczenia należy stosować reguły wskazane w art. 358¹ § 3 k.c.

W myśl powołanego przepisu, 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 świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. Przytoczony przepis jest wyjątkiem od zasady nominalizmu wyrażonej

w art. 358¹ § 1 k.c., zgodnie z którą, zapłata sumy pieniężnej ma nastąpić w sumie nominalnej bez względu na to, czy między chwilą powstania a chwilą wykonania zobowiązania doszło do obniżenia lub podwyższenia siły nabywczej pieniądza.

Strony nie kwestionowały tego, iż w rozpoznawanej sprawie po powstaniu stosunku zobowiązaniowego doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, skutek przemian społeczno-gospodarczych przełomu lat 80-ych i 90-ych jest zresztą okolicznością notoryjną. Wystarczy analiza wysokości odsetek ustawowych - mających zmniejszać skutki inflacji - która np. w samym styczniu 1990 roku wynosiła 60%. Stwierdzić zatem należy, że w wyniku przemian ustrojowych doszło do zjawiska znanego jako hiperinflacja, która swym zakresem przekroczyła ramy normalnego ryzyka kontraktowego, z jakim liczyć się winien każdy kontrahent. Skutkiem tych procesów był rewolucyjny spadek siły nabywczej pieniądza, charakteryzujący się wzrostem cen towarów i usług konsumpcyjnych, wzrostem wynagrodzeń a także spadkiem realnej wartości złotego w stosunku do walut wymiennalnych. Spełniona jest zatem przesłanka w postaci zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania.

Przepis art. 358¹ § 3 k.c. nie zawiera żadnych wskazówek konkretyzujących mierniki dokonywanej przez sąd waloryzacji, pozostawiając tę kwestię uznaniu sędziowskiemu. Dokonując wyboru wskaźnika waloryzacyjnego, należy mieć na uwadze podstawowy cel waloryzacji, jakim jest przywrócenie początkowej wartości długu. Nie oznacza to jednak przyzwolenia na czysto matematyczne przerachowanie sumy nominalnej długu. Sąd dokonujący waloryzacji świadczenia jest związany również dwoma kryteriami ocennymi, tj. interesem stron i zasadami współzycia społecznego.

Interes powodów wymaga by zwaloryzowana kwota kaucji mieszkaniowej odpowiadała kwocie wpłaconej w lutym 1994 roku. Z kolei interes pozwanego nakazuje uwzględnienie jego sytuacji majątkowej, która powszechnie, z uwagi na procesy restrukturyzacyjne i zadłużenie wobec kontrahentów, jest oceniana jako zła. W związku z tym nie jest możliwe takie zwaloryzowanie kaucji mieszkaniowej, które zaspokoiliby w pełni pretensje jednej ze stron procesu pomijając wzgląd na drugą stronę.

W konsekwencji Sąd uznał, iż właściwym dla przedmiotowego stosunku prawnego tzw. miernikiem waloryzacji, będzie przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto. W orzecznictwie i doktrynie z jednej strony prezentowane jest

stanowisko, iż miernik waloryzacji winien odpowiadać charakterowi (rodzajowi) stosunku prawnego, którego dotyczy. Z drugiej jednak strony ugruntowany i niekwestionowany w judykaturze jest pogląd, iż w przypadku waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłacanych przez najemcę, jako miernik waloryzacji należy przyjąć nie czynsz, a właśnie miesięczne przeciętne wynagrodzenie. Miernikiem zaś, który jest najbardziej miarodajny jest wynagrodzenie z tym, że w wysokości netto, a więc po odliczeniu podatku od osób fizycznych oraz zaliczek na ubezpieczenie zdrowotne, emerytalne i rentowe, jako że przeciętne wynagrodzenie w dacie uiszczenia kaucji nie uwzględniało wszystkich tych elementów.

W dniu wpłaty kaucji (kwota 5.328.000 zł) przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 4.030.460 zł netto. Kaucja stanowiła, więc około 1,3 ówczesnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie miesięczne za I kwartał 2018 roku to netto 3.287,04 zł. Obliczenie przedstawia się następująco: przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto w dniu wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) wynosiło 3.287,04 zł wynagrodzenie netto pomnożone przez 1,3 daje kwotę 4.273,15 zł (tzw. kwota pełnej waloryzacji).

Ta kwota podlegała następnie przeliczeniu z uwzględnieniem przesłanek z art. 358¹ § 3 k.c., a więc z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i interesów obu stron. Sąd miał na uwadze, iż obie strony były dotknięte procesami inflacyjnymi. Uwzględnił także sytuację powodów, jakkolwiek sytuacja finansowa strony pozwanej jest także ciężka, co jest okolicznością znaną powszechnie. Żadna ze stron procesu nie miała wpływu na wzrost inflacji, a tym bardziej nie była w stanie zapobiec ani zminimalizować jej skutków. Przy rozkładaniu ryzyka związanego ze zmianą siły nabywczej pieniądza polskiego, Sąd miał na uwadze również interesy obu stron, które bezpośrednio wiążą się z celem uiszczony kaucji mieszkaniowej. Wpłacenie kaucji było czynnością jednorazową, zmierzającą do zabezpieczenia interesów wynajmującego, który mógł z przedmiotowej kaucji zaspokoić swoje ewentualne roszczenia z tytułu najmu, np. w razie uszkodzenia lokalu przez powoda.

Sąd uwzględnił także fakt, że przy zakupie przedmiotowego lokalu, powodom została udzielona bonifikata w wysokości 80 % oraz 20% od ceny nabycia lokalu.

Uwzględnienie interesów obu stron oraz zasad współżycia społecznego skłania do przyjęcia założenia, że negatywnymi skutkami inflacji winny być obciążone w mniej więcej równym stopniu obie strony, tak by rozłożyć ryzyko procesów ekonomicznych w sposób równomierny. Z drugiej strony nie można dokonywać prostego, matematycznego przerachowania, gdyż wskazane wyżej kryteria mają zapewniać maksymalną elastyczność ocen a tym samym prowadzić do waloryzacji zgodnej z interesami stron i rozumianej, jako sprawiedliwa. Wyklucza to więc proste przerachowanie arytmetyczne i jakkolwiek przyjęty z góry algorytm waloryzacji. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe względy, Sąd uznał, że w świetle zasad współżycia społecznego i interesów obu stron zwaloryzowana kaucja mieszkaniowa powinna wynosić około połowy kwoty tak zwanej waloryzacji pełnej i wynosić 2.120,97 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.120,97 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 czerwca 2018 roku (tj. od daty wydania wyroku) do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Odsetki należą się zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w przypadku opóźnienia w spełnieniu świadczenia. Roszczenie w niniejszej sprawie jest wymagalne w dacie wyrokowania z uwagi na konstytutywny charakter orzeczenia waloryzującego świadczenie pieniężne (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 23 stycznia 1998 roku, II CKU 129/97, Prok. i Prawo 1998/7-8, str. 31; z dnia 22 lutego 2001 roku, II CKN 404/00, LEX nr 52633; z dnia 25 lipca 2001 roku, I CKN 127/01, LEX nr 52479).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację powodów i względy słuszności, które, zdaniem Sądu, oceniane przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadniają odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu i przemawiają za odstąpieniem od obciążenia powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie pozwanej, która częściowo wygrała sprawę. Godzi się

w tym miejscu przypomnieć, że przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. Sąd winien wziąć pod uwagę przede wszystkim fakty związane z samym przebiegiem procesu, w szczególności podstawę oddalenia żądania, szczególną zawilóść sprawy, bądź przekonanie powoda o słuszności żądania trudne do zweryfikowania a limine (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 18.07.2013 r., I ACa 447/13, LEX nr 1349918; postanowienie SN z dnia 7.12.2011 r., II CZ 105/11, LEX nr 1102858; wyrok SA w Łodzi z dnia 27.11.2013 r., I ACa 725/13, LEX nr 1409197). W sprawie jak omawiana nie budzi zaś wątpliwości, iż powód nie jest w stanie przewidzieć, w jakiej części dochodzone przez niego roszczenie okaże się zasadne.