

Sygnatura akt VIII C 760/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2019 roku

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

Przewodniczący S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.

przeciwko Miastu Ł. – (...) z siedzibą w Ł.

o zapłatę

zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2648,79 zł (dwa tysiące sześćset czterdzieści osiem złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 lipca 2019 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 100 zł (sto złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 760/19

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 19 marca 2019 roku powód S. M. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta Ł. (...) w Ł. kwoty 2.648,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 marca 2009 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 2 grudnia 1963 roku wraz z żoną zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W związku z przedmiotową umową na rzecz wynajmującego została wpłacona kaucja w wysokości 3.450 zł. W lokalu tym pozwany mieszkał do dnia 23 lutego 2009 roku. Pismem z dnia 19 lutego 2019 roku zwrócił się do pozwanego o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. W odpowiedzi pozwany poinformował, że wartość kaucji wynosi obecnie 0,34 zł, zaś odsetki od tej kwoty 0,53 zł. Pomimo wniesionego odwołania pozwany podtrzymał swoje stanowisko. W ocenie powoda należna mu kaucja winna wyrażać się kwotą 2.734,83 zł uiszczona przez niego kwota odpowiadała bowiem 21-krotności ówczesnego czynszu, zaś w momencie zdania lokalu czynsz wynosił 130,23 zł. Jeśli zaś przyjąć, że miernikiem dla wyliczenia wysokości zwaloryzowanej kaucji winno być przeciętne wynagrodzenie, to uwzględniając jego wartość

w 2009 roku wysokość ta wyrażałaby się kwotą 5.297,58 zł. Przy przyjęciu, że skutki dewaluacji pieniądza winny obciążać obie strony, wysokość kaucji do zwrotu wyrażałaby się kwotą 2.648,79 zł, a więc dochodzoną na gruncie niniejszej sprawy.

(pozew k. 3-6)

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 powoda zwrotu kosztów procesu,

w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany, nie kwestionując prawa powoda do zwrotu kaucji mieszkaniowej wskazał, że winna być ona wypłacona w nominalnej wysokości. 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. 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.

(odpowiedź na pozew k. 34-35v.)

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 49-50)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

W dniu 2 grudnia 1963 roku powód S. M. wraz z żoną I. M. zawarli z poprzednikiem prawnym pozwanego (...) Ł. w Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W związku z zawarciem umowy najemcy byli zobowiązani do wpłaty kaucji mieszkaniowej w wysokości 3.450 zł, co też uczynili. Pieniądze na wpłatę kaucji pochodziły z oszczędności i pensji powoda i jego małżonki.

W dniu 2 listopada 1989 roku I. M. zmarła. W dniu 1 lutego 1995 roku powód zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanego drugą umowę najmu, której celem była aktualizacja osób występujących po stronie najemcy.

(dowód z przesłuchania powoda 00:05:15-00:11:20 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 17 lipca 2019 roku, decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego k. 8-8v., k. 9, pismo k. 10, umowa najmu k. 11-14, k. 16-19, kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu k. 15, okoliczności bezsporne)

Przedmiotowa umowa obowiązywała do dnia 23 lutego 2009 roku. W związku z rozwiązaniem umowy najmu, powód zwrócił się do pozwanego o zwrot kaucji mieszkaniowej. W odpowiedzi pozwany wyliczył wysokość kaucji podlegającej zwrotowi na kwotę 0,34 zł, do której doliczył odsetki w kwocie 0,53 zł. Powód nie zgadzając się na powyższą kwotę wniósł o zwaloryzowanie uiszczonej przez niego kaucji mieszkaniowej, któremu to żądaniu pozwany jednak odmówił.

(dowód z przesłuchania powoda 00:05:15-00:11:20 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 17 lipca 2019 roku, protokół zdawczo-odbiorczy lokalu k. 20-23, pismo k. 24, k. 25, k. 28, k. 29, okoliczności bezsporne)

Powód S. M. ma 85 lat, jest emerytem. Prowadzi gospodarstwo domowe wraz z córką, które pomaga mu w życiu codziennym. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 2.381 zł, nie posiada innego źródła dochodu, a także majątku, ani oszczędności. Powód przebył wypadek samochodowy, porusza się na wózku inwalidzkim. Ma orzeczoną znaczną niepełnosprawność. Choruje na nadciśnienie, ma problemy z prostatą, stwierdzonego tętniaka aorty brzusznej. Na leki powód wydaje ok. 200-250 zł miesięcznie, na utrzymanie mieszkania i media – 580 zł, na ubezpieczenie – 40,86 zł, na dojazdy – 60 zł. Pieniądze z kaucji powód chciałby przeznaczyć na zakup używanego wózka elektrycznego, którym mógłby się samodzielnie poruszać. Cena nowego wózka to ok. 9.000 zł.

(dowód z przesłuchania powoda 00:05:15-00:11:20 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 17 lipca 2019 roku, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 41, oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 42-43v.)

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w dacie wpłaty kaucji mieszkaniowej

– tj. w 1963 roku – wynosiło 1.763 zł przed denominacją. Na datę wyrokowania przeciętne miesięczne wynagrodzenie, zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za I kwartał 2019 roku, wyniosło 4.950,94 zł brutto (3.515,67 zł netto).

(Monitor Polski 1994, Nr 27, poz. 225, Monitor Polski 2019, poz. 424, 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 z ograniczeniem w trybie art. 302 k.p.c. do przesłuchania powoda.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo 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. 2019, poz. 1182), 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 powód zdał lokal, który wcześniej wynajmował, to po jego 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.), a więc 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 (powoda) w 1963 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 współżycia 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, wskutek 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 współżycia społecznego.

Interes powoda wymaga by zwaloryzowana kwota kaucji mieszkaniowej odpowiadała kwocie wpłaconej w 1963 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 wpłaconych przez najemcę, jako miernik waloryzacji należy przyjąć nie czynsz, a właśnie miesięczne przeciętne wynagrodzenie. Wysokość kaucji była bowiem - co bardzo istotne z punktu widzenia określenia miernika waloryzacji w sprawach kaucji mieszkaniowych - odnoszona do wynagrodzenia najemców. Ponadto przyjęcie miernika w postaci czynszu byłoby niewłaściwe ze względu na zmiany charakteru czynszu (uprzednio nie odpowiadał faktycznym kosztom utrzymania lokali). 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 3.450 zł) przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.763 zł. Kaucja stanowiła, więc około 1,95 ówczesnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie miesięczne za I kwartał 2019 roku to netto 3.515,67 zł. Obliczenie przedstawia się następująco: przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto w dniu wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) wynosiło 3.515,67 zł; wynagrodzenie netto pomnożone przez 1,95 daje kwotę 6.855,55 zł (tzw. kwota pełnej waloryzacji). Ta kwota podlegała następnie przeliczeniu z uwzględnieniem przesłanek z art. 358¹ § 3 k.c., a zatem z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego i interesów obu stron. Sąd miał na uwadze, iż obie strony były dotknięte procesami inflacyjnymi. Uwzględnił także stosunkowo trudną sytuację powoda, 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 uiszczonej 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.

Uwzględnienie interesów obu stron oraz zasad współzycia 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 współzycia społecznego i interesów obu stron zwaloryzowana kaucja mieszkaniowa powinna wynosić połowę kwoty tak zwanej waloryzacji pełnej, a więc oscylować wokół kwoty 3.427,77 zł.

Uwzględniając okoliczność, że powód w niniejszej sprawie dochodził kwoty niższej, Sąd uwzględnił jego żądanie w całości, zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.648,79 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 lipca 2019 roku (tj. od dnia następującego po dacie wydania wyroku) do dnia zapłaty.

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. 98 k.p.c. zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100 zł, na którą złożyła się wyłącznie opłata od pozwu.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.