

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18czerwca 2015 r. powód H. K. domagał się zasądzenia na jego rzecz od Gminy M. T. kwoty 1481,31 zł z ustawowymi odsetkami od 23.12.2012r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu. Z uzasadnienia pozwu wynikało, że powód żądał dokonania waloryzacji, oraz zasądzenia na jego rzecz od strony pozwanej kaucji mieszkaniowej. Powód podniósł, że decyzją z dnia 21.06.1985r. przydzielono mu lokal mieszkalny przy ul. (...) w T.; zobowiązany był z tego tytułu do zapłaty kaucji w kwocie 8442 zł, którą uiszczył w dniu 18.07.1985 zł. Wskazano, że od dnia 22.11.2012r. powód nie jest najemcą lokalu, a pozwana mimo wezwania, odmówiła zwrotu zwaloryzowanej kaucji.

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w części oraz zgłosiła żądanie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że w odpowiedzi na wniosek powoda o zwrot zwaloryzowanej kaucji udzielono mu odpowiedzi, że jedynie Sąd jest władny ocenić, czy zachodzą przesłanki do waloryzacji przedmiotowej kaucji. Wskazano, że powodowi przyznano lokal numer (...) przy ul. (...), a protokół zdawczo – odbiorczy dotyczy lokalu numer (...), a rozbieżność nie została przez powoda wyjaśniona. Odnosząc się do wysokości roszczenia, pozwana wskazała, iż istota waloryzacji służąca przywróceniu świadczeniu wartości ekonomicznej z chwili powstania zobowiązania, nie może zostać sprowadzona do przeliczenia waloryzowanego świadczenia według jednego wskaźnika.

Na rozprawie w dniu 17.02.2016r. stawił się pełnomocnik powoda, który podtrzymał w całości stanowisko zawarte w pozwie.

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie decyzji z dnia 21.06.1985r. o przydziale mieszkania, między H. K. jako najemcą a Gminą M. T. powstał stosunek najmu mieszkania nr(...) w budynku przy ul. (...). W związku z przydziałem mieszkania H. K. wpłacił w dniu 18.07.1985r. wynajmującemu kwotę 8442 zł tytułem kaucji mieszkaniowej.

Okoliczność bezsporna oraz dowody:

Decyzja z dnia 21.06.1985r. – k. 29

Pismo określające wysokość kaucji – k.9

- potwierdzenie uiszczenia kaucji- k. 10

W dniu 22.11.2012r. H. K. przestał być najemcą lokalu przy ul. (...).

Okoliczność bezsporna

W dniu zdania lokalu przez H. K. sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy – k. 11-12

Pismem z dnia 3 kwietnia 2013 r. pełnomocnik powoda złożył wniosek do Urzędu Miasta T. o zwrot zwaloryzowanej kaucji w kwocie 1481,31 zł.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

Pismo z dnia 03.04.2013 r. – k. 13

Gmina nie zwróciła kaucji mieszkaniowej powodowi.

Okoliczność bezsporna

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny pozostawał zasadniczo między stronami bezsporny. Sąd ustalił go na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony, które uznał za wiarygodne, albowiem ich prawdziwość i rzetelność nie była kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia. Wprawdzie strona pozwana podnosiła, iż w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 22.11.2012r. widnieje oznaczenie lokalu zdawanego przez najemcę H. K. jako numer „2”, a nie „3”, a powodowi przydzielono lokal „3”, jednak wobec niekwestionowania faktu, iż powód w dniu 22.11.2012r. opuścił wynajmowany lokal, a więc lokal numer „3” przy ul. (...), Sąd uznał oznaczenie w protokole jako omyłkę, gdyż powód nie mógł zdawać lokalu numer „2”, tylko numer „3”. Na marginesie stwierdzić jedynie należy, iż omyłka ta powinna zostać wyjaśniona i poprawiona przez podmiot sporządzający protokół a więc (...) sp. z o.o. w T., a nie przez powoda.

Spór w przedmiotowej sprawie dotyczył wysokości żądania, bowiem pozwana zakwestionowała roszczenie w części, nie wskazując wprawdzie w jakiej części kwestionuje roszczenie, niemniej z uzasadnienia odpowiedzi na pozew wynikało, iż chodziło o przyjęty przez powoda jeden wskaźnik do waloryzacji i obciążenie ryzykiem inflacji tylko jednej strony.

Dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa zasadnicze znaczenie mają dwa zagadnienia. Po pierwsze, czy powodowi przysługuje w stosunku do strony pozwanej roszczenie o zwrot kaucji. Po drugie, czy istnieją podstawy do dokonania waloryzacji kaucji.

W obowiązującym stanie prawnym funkcjonują trzy reżimy zwrotu kaucji wpłaconych przez najemców i zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przy czym o zastosowaniu określonego reżimu decyduje data uiszczenia kaucji. Podstawę prawną zwrotu kaucji wpłaconej przez powoda w 1985 r. stanowi art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), w wersji redakcyjnej obowiązującej w dniu opuszczenia lokalu przez powoda. Przepis ten stanowił wówczas, że 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. Roszczenie o zwrot kaucji na podstawie powołanego przepisu opiewa na kwotę nominalną kaucji, która – po denominacji dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz.U. Nr 84, poz. 386 ze zm.) – wynosiła 0,84 zł. Roszczenie to stało się wymagalne po upływie miesiąca od dnia opróżnienia przez powoda lokalu.

Uznając roszczenie o zwrot kaucji za zasadne, ocenić należało w dalszej kolejności dopuszczalność jej waloryzacji. Problematyka dopuszczalności waloryzacji kaucji wpłaconych w czasie obowiązywania Prawa lokalowego z 1974 r. była przedmiotem rozbieżności w doktrynie i orzecznictwie. Ostatecznie kwestię tę rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 września 2002 r., III CZP 58/02 (OSNC 2003, nr 9, poz. 117), w której przyjęto, że przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego 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. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela również w pełni stanowisko zajęte w powołanej uchwale oraz argumenty przytoczone dla jego uzasadnienia.

W myśl 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. Powszechnie znanym faktem jest wystąpienie zjawiska hiperinflacji na przełomie lat 80. i 90. XX wieku, a zatem po powstaniu analizowanego zobowiązania. Zjawisko to bez wątpienia może być kwalifikowane jako istotna zmiana

siły nabywczej pieniądza, a zatem spełnione zostały przesłanki dokonania waloryzacji sądowej w oparciu o powołany przepis.

Istota waloryzacji sądowej sprowadza się do rozłożenia skutków zmiany siły nabywczej pieniądza na obie strony stosunku zobowiązaniowego. W ocenie Sądu, interesy stron i zasady współżycia społecznego przemawiają za przyjęciem jako miernika waloryzacji przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Wbrew stanowisku strony pozwanej, miernik ten ma charakter obiektywny, a jego zastosowanie pozwala odtworzyć w sposób możliwie precyzyjny zmianę wartości pieniądza w czasie.

W 1985 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie wyniosło 240 060 zł (obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 maja 1990 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników w gospodarce uspołecznionej w latach 1950-1989 oraz w kolejnych kwartałach 1989 r., M.P. z 1990 r. Nr 21, poz. 171), a powód uiszczył kaucję w kwocie 8442 zł. Wpłacona kaucja stanowiła zatem ok. 42,2% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. W III kwartale 2012 r., tj. w czasie kiedy powód nabył prawo do zwrotu kaucji, przeciętne miesięczne wynagrodzenie wyliczone zostało na kwotę 3510,22 zł (komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 12 listopada 2012 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w trzecim kwartale 2012 r.). Należy jednak zauważyć, że wskaźnik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w 1985 r. nie uwzględniał podatku dochodowego. Wskazana danina publiczna uwzględniana jest natomiast przy określaniu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obecnie. Tym samym, aby zapewnić równoważność podanych wartości, aktualne przeciętne miesięczne wynagrodzenie należało zmniejszyć o podatek dochodowy, który w 2012r. wynosił 18%. Po dokonaniu opisanych operacji rachunkowych Sąd ustalił, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie obliczone według zasad obowiązujących w 1985 r. wynosi 2843,28 zł. 42,2% tej kwoty wynosi natomiast 1199,86 zł i odpowiada aktualnej wartości kaucji wpłaconej przez powoda w 1985r.

Zasądzenie na rzecz powoda przedstawionej kwoty oznaczałoby w istocie obciążenie ryzykiem inflacji w całości strony pozwanej. W ocenie Sądu, prowadziłyby to do naruszenia chronionego interesu strony pozwanej i naruszałoby zasady współżycia społecznego. Interesy obu stron zobowiązania, którego przedmiotem jest zwrot kaucji, są natomiast należycie uwzględnione przez obciążenie pozwanej gminy ryzykiem inflacji w 70%, a powoda – w. 30%, co odpowiada również zasadom współżycia społecznego. Obciążając stronę pozwaną ryzykiem inflacji w wyższym stopniu niż powoda, Sąd wziął pod uwagę następujące okoliczności. Po pierwsze, kwota uiszczona tytułem kaucji pozostawała w dyspozycji strony pozwanej w okresie hiperinflacji. Po drugie, strona pozwana jest jednostką samorządu terytorialnego. Wykazywała zatem i nadal wykazuje silny związek z Państwem, które w pewnym zakresie ponosi odpowiedzialność wobec obywateli za zjawisko hiperinflacji początku lat 90. Obciążanie ryzykiem tego zjawiska w połowie powoda, będącego osobą fizyczną, pozostawałoby zatem w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Po uwzględnieniu ryzyka inflacji należało zasądzić od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 839,90 zł, jako podstawę prawną tego rozstrzygnięcia przyjmując art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) oraz art. 358¹ § 3 k.c.

O odsetkach za opóźnienie od zasądzonej części roszczenia orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. Sąd podzielił stanowisko utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że odsetki od świadczenia zwaloryzowanego przez sąd należne są dopiero od dnia wyrokowania (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., II CKN 404/00, niepubl., z dnia 25 lipca 2001 r., I CKN 127/01, niepubl., i z dnia 18 czerwca 2003 r., II CK 227/02, niepubl.), i od daty wydania wyroku zasądził odsetki za opóźnienie, oddalając jednocześnie powództwo w pozostałej części.

Powód wygrał proces w 56% , pozwany natomiast wygrał proces w 44%. Obie strony reprezentowane były przez profesjonalnych pełnomocników, a zatem poniesione koszty były podobne. W związku z powyższym, w ocenie Sądu zachodziła podstawa do wzajemnego zniesienia kosztów procesu zgodnie z art. 100 kpc.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)