

**Sygn. akt VIII C 2529/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 r.

**Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi Wydział VIII Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Katarzyna Nowicka-Michalak

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa B. N. i W. N.

przeciwko Gminie Ł.

o zapłatę

zasądza od Gminy Ł. solidarnie na rzecz B. N. i A. N. kwotę 967,31 zł (dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych i trzydzieści jeden groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 334,70 zł (trzysta trzydzieści cztery złote i siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygnatura akt VIII C 2529/15**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 6 lipca 2015 roku powodowie W. N. i B. N., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wniesli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanej Gminy Ł. kwoty 967,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali że na mocy umowy z dnia 4 października 1982 roku byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W związku z zawartą umową najmu, w dniu 21 marca 1983 roku wpłacili kaucję mieszkaniową w wysokości 10.000 zł. W dniu 1 października 2014 roku powodowie zawarli z Miastem Ł. umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu, dotyczącą lokalu, o którym mowa wyżej. W związku z zakończeniem stosunku najmu pozwana wyliczyła wysokość kaucji podlegającej zwrotowi na kwotę 2,62 zł, tymczasem zdaniem powodów należna im kaucja wynosi 967,31 zł. Pismem z dnia 4 maja 2015 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty w/w kwoty, czego jednak pozwana nie uczyniła.

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

W uzasadnieniu pozwana, nie kwestionując prawa powodów do zwrotu kaucji mieszkaniowej wskazała, że winna być ona wypłacona w nominalnej wysokości. Podniosła, że ustawodawca nie określił sposobu waloryzacji kaucji wpłaconych przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali z 1994 roku, a zatem przy ewentualnej waloryzacji świadczenia winny zostać uwzględnione zasady współżycia społecznego oraz interes obu stron. W ocenie pozwanej w

niniejszej sprawie brak jest podstaw, aby odnosić wysokość wpłaconej kaucji do przeciętnego wynagrodzenia, takie postępowanie bowiem faworyzowałoby stronę powodową i przerzucałoby całe ryzyko i negatywne skutki przemian gospodarczych na pozwaną, a tym samym naruszałoby jej uzasadnione interesy. Ponadto pozwana podniosła, że przy nabyciu lokalu powodowie uzyskali 90% bonifikaty, a następnie dalsze 20% bonifikaty od kwoty pozostałej do zapłaty.

Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku pełnomocnik powodów podtrzymał pierwotne stanowisko w sprawie. Pełnomocnik pozwanej nie stawiał się.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:**

W dniu 4 października 1982 roku powodowie W. N. i B. N. zawarli z poprzednikiem prawnym strony pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W związku z zawarciem umowy powodowie byli zobowiązani do wpłaty kaucji mieszkaniowej w wysokości 10.000 zł, co też uczynili w dniu 21 marca 1983 roku.

(okoliczności bezsporne, kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego (...), kserokopia wyliczenia kaucji k. 11, kserokopia dowodu wpłaty k. 12)

W dniu 1 października 2014 roku powodowie nabyli jako odrębną własność lokal mieszkalny, o którym mowa wyżej, wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 101.100 zł, od której to kwoty zastosowano bonifikatę w wysokości 90% oraz bonifikatę z tytułu wpłaty całej ceny w wysokości 20%. W konsekwencji cena za lokal ustalona została na kwotę 8.088 zł, którą kupujący wpłacili przed zawarciem umowy. Wskutek nabycia własności przedmiotowego lokalu przez stronę powodową, wygasła umowa najmu zawarta z poprzednikiem prawnym pozwanej.

(okoliczności bezsporne, umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu, oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i ustanowienia hipoteki k. 14-18)

W związku z wygaśnięciem umowy najmu Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. wyliczyła wysokość kaucji podlegającej zwrotowi na kwotę 2,62 zł. Pismem z dnia 4 maja 2015 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 967,31 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. W odpowiedzi, pismem z dnia 13 maja 2015 roku pozwana poinformowała powoda, że obowiązujące przepisy prawa nie regulują zasad waloryzacji kaucji, a w konsekwencji, wysokość tego świadczenia może zostać ustalona wyłącznie na drodze postępowania sądowego.

(okoliczności bezsporne, wyliczenie kaucji k. 19, wezwanie do zapłaty k. 22, pismo z dn. 13.05.2015 r. k. 24)

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w dacie wpłaty kaucji mieszkaniowej – tj. w 1983 roku – wynosiło 14.475 złotych przed denominacją. Obecnie przeciętne miesięczne wynagrodzenie, zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za II półrocze 2015 roku, wynosi 3.490,41 złotych netto.

(Monitor Polski z 1990 r. Nr 21 poz. 171, obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w 2015 r. i w drugim półroczu 2015 r. – M.P. 2016.174, 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 powoda na okoliczność jego sytuacji życiowej.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

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. 2014, poz. 150 ze zm.), zwanej dalej ustawą, a także art. 358<sup>1</sup> § 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 mają prawo domagać się 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, 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. aktu prawnego który wszedł w życie właśnie w dniu 12 listopada 1994 roku.

Jednocześnie należy wskazać, iż do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 roku nie można także stosować art. 6 ustawy. Art. 36 ust. 1 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 1983 roku.

Równocześnie, już na gruncie art. 36 ust. 1 ustawy, Sąd Najwyższy orzekł, iż przepis ten nie wyłącza możliwości stosowania art. 358<sup>1</sup> § 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 03 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, co prawda art. 62 ustawy z dnia 02 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 powiedziano, 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. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. ma bardzo istotne znaczenie), a równocześnie, co także istotne, wyrok Trybunał Konstytucyjnego dotyczy także kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku.

Powyższe oznacza, że obecnie brak jest jakichkolwiek 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. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Zgodnie zaś z art. 358<sup>1</sup> § 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 świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

Przytoczony przepis jest wyjątkiem od zasady nominalizmu wyrażonej

w art. 358<sup>1</sup> § 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.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy- Kodeks cywilny ( Dz.U. Nr 55, poz. 321 ), do zobowiązań pieniężnych powstałych od dnia 30 października 1950 r., jeszcze nieprzedawnionych i niewykonanych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się art. 358<sup>1</sup>§3 k.c. tylko do świadczeń w części nie wykonanej; świadczenie strony pozwanej nie zostało zaś wykonane i nie jest przedawnione; zresztą taki zarzut nie został podniesiony.

Przepis art. 358<sup>1</sup> § 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 marcu 1983 roku. Z kolei interes pozwanej nakazuje uwzględnienie jej 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 orzecznictwie jest pogląd, iż w przypadku waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłacanych 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) i regulowanie go w poprzednim ustroju w sposób sztuczny, nie uwzględniający rzeczywistych kosztów oraz wydatków i nakładów wynajmującego; był on ustalany w oderwaniu od rzeczywistych uwarunkowań jego wysokości. 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 poprzednim okresie nie uwzględniało tych elementów.

W dniu wpłaty kaucji (kwota 10.000 zł) przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 14.475 zł. Kaucja stanowiła, więc około 0,69 ówczesnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie miesięczne za II półrocze 2015 roku to netto 3.490,41 zł. Obliczenie przedstawia się następująco: przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto w dniu wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) wynosiło 3.490,41 zł; wynagrodzenie netto pomnożone przez 0,69 daje kwotę 2.408,38 zł (tzw. kwota pełnej waloryzacji).

Ta kwota podlegała następnie przeliczeniu z uwzględnieniem przesłanek z art. 358<sup>1</sup>§3 k.c., a więc z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego i interesów obu stron. Sąd miał na uwadze, iż obie strony były dotknięte procesami inflacyjnymi, a strona pozwana nie miała całkowitej swobody w dysponowaniu kwotą kaucji. 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, powodowi została udzielona bonifikata w wysokości 92 % od ceny nabycia lokalu.

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 jakikolwiek 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 1.204 zł.

Przedmiotowym powództwem powodowie dochodzili zapłaty kwoty 967,31 zł, a zatem niższej, aniżeli wyżej wymieniona. Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 967,31 zł z ustawowymi odsetkami od wydania orzeczenia, tj. od dnia 14 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty.

Odsetki należą się zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w przypadku opóźnienia w spełnieniu świadczenia. Roszczenie jest wymagalne w dacie wyrokowania w niniejszej sprawie 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. regulującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powodowie wygrali proces w całości, a zatem należy im się od strony pozwanej zwrot kosztów procesu. Koszty postępowania w przedmiotowej sprawie to: opłata od pozwu w wysokości 30 zł, koszty zastępstwa procesowego strony powodowej w wysokości 180 zł (§ 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz.U. 2013, poz. 490 j.t.), 17 zł z tytułu opłaty skarbowej na pełnomocnictwo, a ponadto udokumentowane koszty dojazdu pełnomocnika powodów na rozprawę w dniu 14 kwietnia 2016 roku w kwocie 107,70 zł.

W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 334,70 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.