

Sygn. akt VIII C 1799/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 11 marca 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 marca 2019 roku w Ł.

sprawy z powództwa E. J. i T. J.

przeciwko Miastu Ł.- (...) w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Miasta Ł.- (...) w Ł. solidarnie na rzecz powodów E. J. i T. J. kwotę 530,33 zł (pięćset trzydzieści złotych trzydzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 marca 2019 r. do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. znosi wzajemnie koszty pomiędzy stronami procesu.

Sygn. akt VIII C 1799/18

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 9 sierpnia 2018 roku E. J. i T. J., reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniesli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego Miasta Ł. – (...) w Ł. kwoty 1.300 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że na mocy umowy z 11 października 1995 roku zawartej z powodem stali się najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W związku z zawartą umową najmu powodowie wpłacili kaucję mieszkaniową w wysokości 4.040.000 zł przed denominacją. W dniu 30 maja 2018 r. umowa najmu została rozwiązana i lokal mieszkalny został przekazany stronie pozwanej. Na początku lipca 2018 r. powodowie otrzymali informację, że z tytułu wpłaconej kaucji zostanie im zwrócona kwota 748,13 zł, w tym 404 zł tytułem kaucji i 344,13 zł tytułem odsetek. Jako podstawę swojego roszczenia powodowie wskazali art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 358¹ § 2 kc. Jako kryterium waloryzacji kaucji mieszkaniowej pełnomocnik powodów przyjął koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego na terenie Ł., wychodząc z założenia braku podstaw do różnicowania kryteriów waloryzacji pomiędzy przypadkami opisanymi w pkt. 1 i 2 art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Uiszczona w 1994 r. kwota 4.040.000 zł przed denominacją stanowiła 60 % ówczesnych kosztów budowy 1 m² mieszkania na terenie Ł., a obecnie 3.904 zł. W związku z tym powodowie powinni otrzymać zwaloryzowane świadczenie w wysokości 2.340 zł, a otrzymali 748 zł. Z różnicy 1.592 zł powodowie żądają 75 % tej kwoty, uwzględniając interes pozwanego.

(pozew k. 9- 14)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu strona pozwana potwierdziła fakt wypłaty na rzecz powodów kwoty 748,13 zł tytułem zwrotu kaucji, ale zakwestionowała możliwość zastosowania art. 358¹ § 3 kc z uwagi na to, że po 1994 r. nie odnotowano w Polsce istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Poza tym pozwany zakwestionował przyjęty przez powodów miernik waloryzacji wskazując, że bardziej adekwatne będzie przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Dodatkowo strona pozwana podniosła, że zjawisko inflacji dotknęło obie strony w równym stopniu.

(odpowiedź na pozew k. 29- 30)

W piśmie procesowym z dnia 26 września 2018 r. powodowie wskazali, że wnoszą o zasądzenie dochodzonej pozwem kwoty solidarnie.

(pismo procesowe k. 34)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo już zmianie.

(protokół rozprawy k. 40- 41)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

W dniu 11 października 1995 roku E. J. i T. J. zawarli z Gminą Ł., reprezentowaną przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej 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 4.040.000,00 zł, co też uczynili w sierpniu 1994 roku.

(okoliczności bezsporne, dowód wpłaty k. 19, umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 16- 17, wezwanie k. 18)

W dniu 30 maja 2018 r. umowa najmu powyższego lokalu mieszkalnego została rozwiązana. W związku z tym powodowie zwrócili się do pozwanego o wypłatę kaucji mieszkaniowej na rachunek bankowy. Pismem z dnia 2 lipca 2018 r. pozwany poinformował powodów, że zostanie im zwrócona kaucja mieszkaniowa po denominacji w kwocie 404 zł wraz z odsetkami w kwocie 344,13 zł, czyli łącznie 748,13 zł.

(pisma pozwanego k. 20 i k. 22, pismo powodów k. 21, zeznania powódki k. 41, okoliczności bezsporne)

E. J. pomimo nabycia uprawnień do emerytury nadal pracuje. Również T. J. wykonuje pracę zarobkową, za co otrzymuje najniższe miesięczne wynagrodzenie.

(zeznania powódki k. 41, zeznania powoda k. 41)

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w dacie wpłaty kaucji mieszkaniowej – tj. w III kwartale 1994 roku – wynosiło 5.486.000 złotych przed denominacją. Obecnie przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wynosi 4.931,80 złotych brutto.

(obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 19 lutego 2019 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w sektorze przedsiębiorstw w styczniu 2019 roku, 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 zeznań powodów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

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. 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 opuścili lokal, który wcześniej wynajmowali, to mają oni 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. Dlatego też nie można zgodzić się ze stanowiskiem pełnomocnika powodów, że do waloryzacji kaucji wpłaconej przez powodów można zastosować miernik wskazany w art. 36 ust. 2 powołanej ustawy.

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 najemców (powodów) w sierpniu 1994 roku.

Równocześnie, już na gruncie art. 36 ust. 1 ustawy, 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 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. 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.

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. 358¹ § 3 k.c.

Zgodnie zaś z art. 358¹ § 3 k.c., 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.

W ocenie Sąd nie ulega wątpliwości, iż w rozpoznawanej sprawie po powstaniu stosunku zobowiązaniowego doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Co prawda należy zgodzić się ze stroną pozwaną, że po uiszczeniu kaucji mieszkaniowej nie doszło do zjawiska znanego jako hiperinflacja. Jednak w okresie od 1994 r. do 2018 r. doszło do znacznego wzrostu cen niektórych towarów i usług konsumpcyjnych oraz wzrostu wynagrodzeń, co swym zakresem przekroczyło ramy normalnego ryzyka kontraktowego, z jakim liczyć się winien każdy kontrahent. Wystarczy zauważyć, że w dniu wpłaty kaucji (III kwartał 1994 r.) przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 5.486.000 zł przed denominacją, a w dacie rozwiązania umowy najmu 4.521,08 zł (II kwartał 2018 r.). 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. 358¹§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. 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 powodów wymaga by zwaloryzowana kwota kaucji mieszkaniowej odpowiadała kwocie wpłaconej w sierpniu 1994 roku. Z kolei interes pozwanego nakazuje uwzględnienie jego sytuacji majątkowej. W związku z tym nie jest możliwe takie zwaloryzowanie kaucji mieszkaniowej, które zaspokoiłoby w pełni pretensje jednej ze stron procesu pomijając wzgląd na drugą stronę. Zresztą strona powodowa zauważyła powyższą okoliczność wnosząc o zasądzenie 75 % kwoty pełnej waloryzacji.

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 4.040.000 zł) przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 5.486.000 zł (III kwartał 1994 r.). Kaucja stanowiła, więc około 0,73 ówczesnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie miesięczne przyjęte za podstawę obliczenia to netto 3.502,64 zł (4.931,80 zł brutto). Obliczenie przedstawia się następująco: przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto w dniu wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) wynosiło 3.502,64 zł; wynagrodzenie netto pomnożone przez 0,73 daje kwotę 2.556,92 zł (tzw. kwota pełnej waloryzacji).

Ta kwota podlegała następnie przeliczeniu z uwzględnieniem przesłanek z art. 358¹§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 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 powodów.

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 1.278,46 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 530,33 zł, uwzględniając, że strona pozwana zaspokoila roszczenie powodów w wysokości 748,13 zł (1.278,46 zł - 748,13 zł = 530,33 zł). W pozostałej części, czyli ponad kwotę 530,33 zł, roszczenie powodów zostało oddalone.

Podstawę orzeczenia o odsetkach stanowi art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc. Zasadą prawa cywilnego jest, że dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne. Niespełnienie świadczenia w terminie rodzi po stronie dłużnika konsekwencje przewidziane w art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (§ 2 art. 481 k.c.). Dlatego też kwotę 530,33 zł Sąd zasądził wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, zgodnie z żądaniem pozwu, czyli od dnia wydania wyroku

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że żądanie powodów zostało uwzględnione w 40 %. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Skoro powołany przepis przewiduje możliwość obciążenia wszystkimi kosztami procesu tylko jednej ze stron w sytuacji, gdy tak jak w przedmiotowej sprawie, określenie należnej powodom kwoty należało od oceny Sądu, tym bardziej zasadne było wzajemne zniesienie kosztów pomiędzy stronami ponieważ żądanie powodów zostało uwzględnione w 40 %.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.