

Sygn. akt I C 1107/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Kolasiński

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Hausman

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2017 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. K. (1)**

przeciwko (...) **Państwowym Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Państwowym Spółka Akcyjna z siedzibą w W. na rzecz powódki E. K. (1) kwotę 2.240 zł (dwa tysiące dwieście czterdzieści złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 31 lipca 2017 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego.

**Sygn. akt I C 1107/17**

## UZASADNIENIE

E. K. (1) wniosła pozew przeciwko (...) Państwowym Spółka Akcyjna z siedzibą w W. o zapłatę kwoty 2.600 zł tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej wraz z odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że od 1976 roku była najemcą lokalu należącego do pozwanego. Przy zawarciu umowy najmu wpłaciła wraz z mężem kaucję w wysokości 6.404 zł. Po zakończeniu najmu wynajmujący zwrócił powódce kaucję mieszkaniową w wysokości 0,64 zł (k. 7a-7b). Na rozprawie powódka sprecyzowała podstawę swojego żądania w ten sposób, że dochodzona pozwem kwota nie dotyczyła rozliczenia nakładów na lokal, lecz wyłącznie zwrotu kaucji (k. 37).

W odpowiedzi na pozew pozwane (...) Państwowe S.A. w W. wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma strona pozwana podniosła, że obowiązujące przepisy nie przewidują wprost waloryzacji kaucji wpłaconej przed 12 listopada 1994 roku, w związku z czym powódce należał się zwrot kaucji w nominalnej wartości (po denominacji). Ponadto pozwany wskazał, że nie może ponosić wyłącznej odpowiedzialności za spadek siły nabywczej pieniądza, żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, z zasadą uczciwości i dobrymi obyczajami, jak również stosunek najmu łączący strony oparty był na preferencyjnych warunkach, w szczególności w zakresie stawek czynszu, a wynajmujący w następstwie zmiany siły nabywczej pieniądze utracił zabezpieczenie w przypadku ewentualnej niewypłacalności powódki (k. 18-21).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu uproszczonym (k. 1, 7m).

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 23 października 1976 roku E. K. (2) otrzymał przydział i zawarł ze swoim pracodawcą (...) Państwowymi S.A. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w D. (obecna numeracja lokalu – (...)/4). Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy, a razem z najemcą w lokalu zamieszkała jego małżonka E. K. (1) oraz dzieci. Przy zawarciu umowy najmu najemca wpłacił na rzecz wynajmującego kaucję mieszkaniową w wysokości 6.404 zł. E. K. (2) zmarł 9 marca 1989 roku, a w stosunek najmu po nim wstąpiła żona E. K. (1). W październiku 2016 roku E. K. (1) zakończyła stosunek najmu, zdała lokal wynajmującemu i wystąpiła do (...) S.A. o zwrot kaucji mieszkaniowej. W dniu 17 lutego 2017 roku (...) S.A. wypłaciła byłej najemczynie z tego tytułu kwotę 0,64 zł, odpowiadającą wartości nominalnej kaucji po denominacji. E. K. (1), nie zgadzając się z wysokością wypłaconej kaucji, zwróciła ją na rzecz wynajmującego. Otrzymywane przez (...) S.A. w latach 70-tych XX wieku kaucje były deponowane na rachunku bankowym i nie zostały wykorzystane, np. na bieżącą działalność przedsiębiorstwa. Przy rozliczaniu zwrotu kaucji uiszczonych w tamtych latach (...) S.A. stosuje własne reguły, nie dokonując waloryzacji świadczenia.

Dowody:

- dokumenty dołączone do pozwu (k. 7c-7ł),
- zeznania świadka J. K. (nagranie rozprawy z 28.09.2017 r. – protokół skrócony na k. 37v),
- przesłuchanie powódki E. K. (1) (nagranie rozprawy z 28.09.2017 r. – protokół skrócony na k. 38).

**Sąd zważył, co następuje:**

Przedstawiony powyżej stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty dołączone do pozwu oraz na podstawie zeznań świadka J. K. oraz przesłuchania powódki E. K. (1). Brak było podstaw, ażeby któremukolwiek z tych dowodów odmówić wiarygodności. Ustalone w ten sposób okoliczności faktyczne pozostawały bezsporne między stronami. Spór natomiast sprowadzał się do rozstrzygnięcia, w jakiej wysokości należał się powódce – jako najemczynie lokalu należącego do pozwanego – zwrot kaucji mieszkaniowej, a w szczególności, czy przedmiotowa kaucja powinna być zwrócona w wysokości nominalnej, czy też po dokonaniu waloryzacji oraz ewentualnie zakresu tej waloryzacji.

Powódka dochodziła od pozwanego zwrotu kaucji mieszkaniowej uiszczonej w 1976 roku. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), 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. Jednocześnie przepisy art. 6 ust. 3 oraz art. 36 ust. 2 powołanej ustawy przewidują wprost zwrot zwaloryzowanej kaucji, jeżeli została ona wpłacona po dacie 12 listopada 1994 roku. Zdaniem strony pozwanej, unormowanie takie przesądza, że kaucje uiszczone przed wskazaną datą nie podlegają waloryzacji i powinny być zwracane w wysokości nominalnej i z uwzględnieniem denominacji. Jednakże, za dopuszczalnością waloryzacji także tych kaucji, które zostały wpłacone przed 12 listopada 1994 roku, opowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 26 września 2002 roku (III CZP 58/02, OSNC 2003/9/117), według którego 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. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku. To utrwalone już w doktrynie i orzecznictwie stanowisko sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni aprobuje. Trudna do zaakceptowania byłaby bowiem sytuacja, w której część najemców miałaby pełne prawo do zwrotu zwaloryzowanej kaucji, a pozostali zostaliby takiego prawa pozbawieni i to tylko z tego powodu, że ich stosunek najmu został nawiązany przed określoną datą.

Zgodnie 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 spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. Faktem powszechnie znanym jest wystąpienie zjawiska hiperinflacji w Polsce po przemianach ustrojowych z przełomu lat 80-tych i 90-tych XX wieku, a więc po powstaniu przedmiotowego zobowiązania z tytułu umowy najmu. Zjawisko to bez wątpienia skutkowało istotną zmianą siły nabywczej pieniądza, w związku z czym spełnione zostały wszelkie przesłanki do dokonania sądowej waloryzacji świadczenia pieniężnego w oparciu o art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

W ocenie sądu, najbardziej miarodajnym i obiektywnym kryterium waloryzacji w niniejszej sprawie było przyjęcie jako miernika waloryzacji relacji między wysokością kaucji a przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem ustalonym na chwilę powstania i ustania stosunku najmu. Miernik ten umożliwia bowiem określenie siły nabywczej pieniądza, tj. ilości dóbr, jakie można było zakupić za przeciętne wynagrodzenie w danym okresie czasu.

W chwili zawarcia umowy najmu, tj. w 1976 roku, przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 4.281 zł (obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 maja 1990 roku w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników w gospodarce uspołecznionej w latach 1950-1989 oraz w kolejnych kwartałach 1989 roku /M.P. nr 21, poz. 171/). Uiszczona przez najemcę kaucja (6.404 zł) odpowiadała zatem swoją wysokością 1,5 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Podkreślenia jednakże wymaga, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 1976 roku stanowiło kwotę netto, bez obciążeń w postaci podatku dochodowego, składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne.

Natomiast w chwili ustania stosunku najmu, tj. w październiku 2016 roku, przeciętne wynagrodzenie wynosiło 4.218,92 zł brutto (komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 lutego 2017 roku w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w czwartym kwartale 2016 roku /M.P. poz. 180/). Aby uzyskać kwotę wynagrodzenia netto, należało je pomniejszyć o należności z tytułu: składki na ubezpieczenie emerytalne w wysokości 411,18 zł (art. 16 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 1 pkt 1 ustawy z 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych /tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1778 ze zm./), składki na ubezpieczenie rentowe w wysokości 63,28 zł (art. 16 ust. 1b w zw. z art. 22 ust. 1 pkt 2 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych), składki na ubezpieczenie chorobowe w wysokości 103,36 zł (art. 16 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych) oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne w wysokości 52,73 zł (art. 79 ust. 1 ustawy z 27 sierpnia 2004 roku o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych /tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1793 ze zm./). Sąd nie uwzględnił przy tym pomniejszenia wynagrodzenia o składkę na ubezpieczenie wypadkowe z uwagi na zróżnicowanie jej wysokości (art. 22 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych). Dalej, przeciętne wynagrodzenie podlegało pomniejszeniu o należny podatek dochodowy od osób fizycznych w wysokości 601,82 zł, obliczony według stawki 18 % (759,41 zł), dodatkowo pomniejszony o koszt uzyskania przychodu (111,25 zł) oraz kwotę wolną od podatku przypadającą na jeden miesiąc (46,34 zł), a to w myśl art. 22 ust. 2 w zw. z art. 27 ust. 1 i 1a ustawy z 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2032 ze zm.). W ten sposób przeciętne wynagrodzenie netto w czwartym kwartale 2016 roku wynosiło 2.986,55 zł (4.218,92 zł – 411,18 zł – 63,28 zł – 103,36 zł – 52,73 zł – 601,82 zł). 1,5-krotność przeciętnego wynagrodzenia netto, odpowiadająca wartości wpłaconej w 1976 roku kaucji, wynosiła zatem na chwilę ustania stosunku najmu w przybliżeniu 4.480 zł (1,5 x 2.986,55 zł).

Zastosowanie waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. wymagało jednak rozważenia przez sąd interesów obu stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego. Zdaniem sądu, wspomniane zjawisko hiperinflacji nie mogło być przewidziane w chwili powstania zobowiązania przez strony stosunku najmu. Niesprawiedliwe byłoby zatem obciążanie tym ryzykiem w całości którejkolwiek ze stron. W ocenie sądu, na gruncie rozpoznawanej sprawy zarówno wynajmujący jak i najemca powinni być obciążeni skutkami istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po połowie. Rozwiązanie takie pozostaje w zgodzie z zasadami współzycia społecznego, nie krzywdząc nadmiernie żadnej ze stron zobowiązania. W konsekwencji, tytułem zwrotu kaucji powódka powinna otrzymać od pozwanego sumę 2.240 zł (4.480 zł : 2).

Ponadto, zdaniem sądu, nie zasługiwała na uwzględnienie argumentacja strony pozwanej, że powódce nie należał się zwrot zwaloryzowanej kaucji, albowiem wynajmowała ona lokal na preferencyjnych warunkach, w szczególności w zakresie stawek czynszu. Przede wszystkim pozwany nie udowodnił tych preferencyjnych warunków najmu, a nawet jeżeli by przyjąć, że takie rzeczywiście były, nie upoważniałoby to i tak wynajmującego do odmowy wypłaty zwaloryzowanej kaucji. Dość powszechnym bowiem zjawiskiem jest najem lokali na rzecz swoich pracowników na dogodnych warunkach celem czy to zachęcenia do zatrudnienia u danego pracodawcy, czy to w ramach pomocy socjalnej dla pracowników.

Podobnie, odmowy waloryzacji kaucji nie mógł uzasadniać fakt, że pozwany deponował na rachunku bankowym kaucje wpłacone w latach 70-tych XX wieku i z nich w żaden sposób nie korzystał. Bezsposornie jednak najemca przeniósł na wynajmującego określoną kwotę pieniężną na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń tego drugiego z tytułu najmu, co upodabnia instytucję kaucji mieszkaniowej do depozytu nieprawidłowego (art. 845 k.c.). Nic nie stało na przeszkodzie, żeby wynajmujący korzystał tych środków pieniężnych, a jeżeli tego nie uczynił, to okoliczność ta, jako całkowicie niezależna od najemcy, nie powinna mieć wpływu na jego sytuację prawną w zakresie zwrotu kaucji i jej waloryzacji. Realna utrata zabezpieczenia wskutek niewykorzystania kaucji, na którą powoływała się strona pozwana, była efektem zachowania pozwanego i nie mogła skutkować odmową wypłaty zwaloryzowanej kaucji na rzecz najemcy, który przez znaczny okres czasu pozbawiony był możliwości korzystania z pieniędzy.

Wobec złożonego przez powódkę na rozprawie oświadczenia, że dochodzona pozwem kwota dotyczy wyłącznie zwrotu kaucji (k. 37), kwestia rozliczenia nakładów na lokal nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i pozostała poza rozważaniami sądu.

Odnosnie do kwestii formalnych nadmienić należy, że sąd oddalił wniosek pozwanego o zezwolenie na złożenie pisma przygotowawczego wobec oświadczenia powódki, że nie dochodzi w niniejszym postępowaniu rozliczenia nakładów na lokal, a jedynie zwrotu kaucji (k. 37v), jako zmierzający do zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Wszak strona pozwana w odpowiedzi na pozew szeroko przedstawiła swoje stanowisko również w zakresie żądania zwrotu kaucji, a oświadczenie powódki na rozprawie nie powodowało zaistnienia nowych okoliczności w sprawie, które wymagałyby dodatkowego stanowiska strony przeciwnej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.240 zł, o czym orzeczono w punkcie I. sentencji wyroku. O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zasądając je od daty doręczenia pozwanemu pozwu (k. 31), zgodnie z żądaniem pozwu.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne, o czym orzeczono w punkcie II. sentencji wyroku.

O kosztach procesu w punkcie III. wyroku orzeczono na zasadzie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powódka wygrała niniejszą sprawę w 86 %, a pozwany w 14 %. Koszty procesu poniesione przez powódkę wyniosły 100 zł z tytułu opłaty od pozwu, a przez pozwanego łącznie 917 zł (900 zł wynagrodzenie pełnomocnika i 17 zł opłata skarbową pełnomocnictwa). Po stosunkowym rozliczeniu tychże kosztów, powódka musiałaby zwrócić pozwanemu kwotę 128,38 zł tytułem kosztów procesu. Jednakże, mając na uwadze fakt, że to jednak powódka wygrała niniejszy proces w przeważającej części, nakazanie zwrotu jej tej sumy, w ocenie sądu, byłoby nie do pogodzenia z zasadami słuszności.