Sygn. akt VIII C 1378/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 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 12 kwietnia 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W. i K. W.

przeciwko Gminie Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Gminy Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. solidarnie na rzecz P. W. i K. W. kwotę 4.311,00 zł (cztery tysiące trzysta jedenaście złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 100,00 zł (sto złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala powództwo w pozostałej części.

Sygn. akt VIII C 1378/15

UZASADNIENIE

P. W. i K. W. w pozwie z dnia 13 kwietnia 2015 r. skierowanym przeciwko od Gminie Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. wnieśli o solidarne zasądzenie od pozwanego kwoty 4.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2015 r. oraz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż w grudniu 1984 r. wpłacili kaucję za lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) w wysokości 41.671 starych złotych. W dniu 23 października 2013 r. powodowie nabyli własność przedmiotowego lokalu. Powodom zaproponowano zwrot kaucji w kwocie 10,66 zł, powodowie nie przyjęli tej kwoty. Kwota dochodzona pozwem obejmuje kaucję w zwaloryzowanej wysokości.

Miasto Ł. - Administracja (...) Ł. w Ł. nie uznało powództwa i wniosło o jego oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że przepisy regulujące zwrot kaucji po nabyciu własności lokalu przewidują jedynie zwrot kaucji w wysokości wpłaty nominalnej, nie przewidują jej waloryzacji. Nadto powodowie nabyli lokal mieszkalny z wysoką bonifikatą, dzięki czemu osiągnęli korzyść majątkową. Nadto powodowie żądając zwrotu kaucji w zwaloryzowanej wysokości, przerzucili całe ryzyko i negatywne skutki przemian gospodarczych na pozwanego, co jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 kwietnia 1974 r. powód P. W. zawarł umowę najmu lokalu zakładowego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W dniu 01 grudnia 1984 r. powód dokonał wpłaty kaucji mieszkaniowej w kwocie 41.671 starych zł. W dniu 05

lipca 1995 r. powodowie zawarli z ówczesnym Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Ł. umowę najmu przedmiotowego lokalu

(umowa –k.9-10, umowa k,11-12, wyliczenie kaucji –k.14)

Aktem notarialnym – umową sprzedaży odrębnej własności lokalu z dnia 23 października 2013 r. repertorium A numer (...) powodowie kupili od ówczesnego (...) – odrębną własność lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i innych urządzeń, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali za cenę 15.664 zł.

(akt notarialny –k.4-8)

W dniu 28 października 2013 r. powodowie wystąpili o zwrot kaucji mieszkaniowej, pismem z dnia 17 grudnia 2013 r. zaproponowano powodom zwrot kwoty 10,66 zł, czego powodowie nie przyjęli.

(pismo powodów –k.13, pismo pozwanego –k.14, zeznania powódki -48v, zeznania powoda –k.48v)

Powodowie utrzymują się z emerytur w łącznej wysokości 3.000 zł miesięcznie netto. Stałe miesięczne wydatki wynoszą kwotę 1.000 zł.

(zeznania powódki –k.48v, zeznania powoda –k.48v)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie pracowników w gospodarce uspołecznionej w 1984 r. wynosiło kwotę 16.838 zł.

(obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego M.P. z 1990 r., Nr 21, poz. 171)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w II półroczu 2015 r. wynosiło kwotę 3.490,41 zł netto.

(obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w 2015 roku i II półroczu 2015 roku M.P. z 2016 r., poz. 174)

Na przełomie lat 80 - tych i 90 - tych, w szczególności w latach 1989 - 1991, wskutek zachodzących przemian gospodarczych nastąpił w Polsce gwałtowny spadek realnej wartości pieniądza w konsekwencji procesów inflacyjnych, przybierający w niektórych okresach rozmiary hiperinflacji.

(okoliczność znana powszechnie – art. 228 § 1 k.p.c.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów i zeznań powódki. Dowody te nie budziły wątpliwości, co do prawdziwości, prawidłowości ani rzetelności.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie pozwu opiera się na art. 36 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) oraz na art. 358^1 § 3 KC. Zgodnie z art. 36 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. Art. 358^1 § 3 KC stanowi natomiast, iż 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 spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

Niekonstytucyjność ograniczenia możliwości waloryzacji kaucji wpłaconych przed 12 listopada 1994 r. została jednoznacznie stwierdzona wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000 r. sygn. K 33/99 opubl.

6 października 2000 r. Dz. U. Nr 83 poz. 946. Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 września 2002 r. (Prokuratura i Prawo 2003/3/36) stwierdził, iż przepis art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów nie wyłącza możliwości stosowania art. 358^1 § 3 KC w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r.

Konsekwencją orzeczenia Trybunału jest nowa regulacja zagadnienia zwrotu kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 r., w której pominięto, istniejący w zakwestionowanym przez Trybunał przepisie art. 62 ustawy z 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zapis o zwrocie kaucji „wraz z oprocentowaniem", który stał się źródłem interpretacji owego przepisu wyłączającej możliwość sądowej waloryzacji kaucji. Jednocześnie jednak, w przeciwieństwie do kaucji wpłacanych pod rządami ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (art. 36 ust.2 ustawy o ochronie lokatorów) oraz kaucji wpłacanych po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 6 ustawy o ochronie lokatorów), ustawodawca nie wskazał sposobu waloryzowania kaucji. Sytuacja najemców uprawnionych do zwrotu kaucji jest zatem nadal uzależniona od daty jej wpłacenia, co jednak wydaje się być uzasadnione chociażby ze względu na różne warunki ekonomiczne i sposób ustalania wysokości kaucji w poszczególnych okresach. Jak stwierdził bowiem Trybunał Konstytucyjny, istotne jest to, aby skutki niekorzystnej regulacji prawnej, jak i konsekwencje negatywnych zjawisk ekonomicznych nie obciążały w sposób rażąco niesprawiedliwy wyłącznie jednej ze stron stosunku najmu.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nie wskazuje sposobu waloryzacji kaucji wpłaconych przed 12 listopada 1994 rokiem. W tym zakresie należy sięgnąć do ogólnego przepisu dotyczącego waloryzacji świadczeń pieniężnych na wypadek istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, a więc do art. 358^1 § 3 KC i wskazanych tam wytycznych co do sposobu waloryzacji, a więc rozważenia interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

W tym miejscu należy dodatkowo wyjaśnić, że do kaucji uiszczonych przed 12 listopada 1994 r. nie można stosować art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów regulującego sprawę kaucji w tej ustawie, poprzez art. 27 ust 1 tej ustawy, który stanowi, że ustawa o ochronie praw lokatorów znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Art. 36 ust. 1 jest bowiem przepisem szczególnym, który wyłącza zastosowanie ogólnej zasady z art. 27 ust 1. Wynika to już z jego usytuowania – po art. 27, w rozdziale 5 wyraźnie zatytułowanym „zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe". Nadto w zakresie tezy jest on dokładnym powtórzeniem art. 6 ust 2. Przy założeniu więc, że art. 6 poprzez art. 27 ust. 1 można bezpośrednio stosować do „starych" kaucji, przepis art. 36 ust. 1 nie byłby w ogóle potrzebny.

Z tych wszystkich względów Sąd doszedł do wniosku, że waloryzacja w przedmiotowej sprawie winna być przeprowadzona w oparciu i na zasadach określonych w art. 358^1 § 3 KC. Zgodnie z przywołanym art. 358^1 § 3 k.c. dopuszczalna jest sądowa waloryzacja świadczeń pieniężnych, stanowiąca wyjątek od zasady nominalizmu, „w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza" po powstaniu zobowiązania. Jest to główna przesłanka zastosowania tego przepisu. Wymagana jest zatem „istotność" tej zmiany. Za istotną nie będzie mogła zostać uznana każda zmiana siły nabywczej pieniądza. Pewna skala zmian mieści się bowiem w zakresie tzw. normalnego ryzyka kontraktowego, a więc ryzyka zmian, z którym liczyć się powinien każdy, kto zawiera umowę. Zmiany wartości pieniądza bowiem stanowią normalny element procesów ekonomicznych w gospodarce rynkowej. Ta zmiana siły nabywczej pieniądza ma nastąpić po powstaniu zobowiązania.

W przedmiotowej sprawie kaucja mieszkaniowa została uiszczona w 1984 r. Jest to termin początkowy dla ustalenia, czy nastąpiła po nim istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. Jest faktem powszechnie znanym, że po dniu wpłacenia kaucji na przełomie lat 80 i 90 na skutek przemian gospodarczych i ustrojowych wystąpiły zdarzenia, które doprowadziły do zachwiania wartości pieniądza polskiego. Wzrastająca inflacja, która przekształciła się w opisywanym okresie w hiperinflację doprowadziła do gwałtownej utraty siły nabywczej waluty polskiej, czego przejawem były wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, wzrost wynagrodzeń, a także spadek realnej wartości złotego w stosunku do walut wymienialnych. Te wydarzenia gospodarcze i polityczne doprowadziły do tego, iż świadczenia pieniężne

wyrażone w konkretnych kwotach, jakie powstały przed tymi zmianami nominalnie stały się w nowym systemie politycznym i gospodarczym w większości przypadków bezwartościowe bądź nieproporcjonalnie niższe niż można było się spodziewać. Ta zmiana była wyjątkowa, nadzwyczajna i nieprzewidywalna dla osób , które zawierały w tamtym okresie umowy cywilno prawne. Z tych tez powodów waloryzacja tego rodzaju świadczeń jest konieczna i w pełni uzasadniona w zakresie tej przesłanki „istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza" .

Zgodnie z przepisem art. 358^1 §3 k.c. Sąd dokonując waloryzacji świadczeń powinien to uczynić z uwzględnieniem dwóch kryteriów: interesy obu stron umowy oraz zasad współżycia społecznego, tak aby w wyniku tej waloryzacji nie nastąpiło pogorszenie się sytuacji żadnej ze stron takiego stosunku prawnego. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 maja 1999 r. I CKN 1143/97 (Lex (...)) w wyniku zastosowania tzw. waloryzacji sędziowskiej nie powinno dochodzić do wydawania orzeczeń prowadzących do wzbogacenia jednej strony kosztem drugiej. Ustawodawca nie zawarł w art. 358^1 § 3 k.c. żadnych konkretnych mierników, wobec czego ocena przesłanek waloryzacji i wybór właściwego miernika pozostawiona została sędziowskiemu uznaniu opartemu na wszechstronnym rozważeniu okoliczności danej sprawy.

Istotna zmiana siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania nie budzi wątpliwości. Wobec tego celowym było przeprowadzenie waloryzacji poprzez zmianę wysokości świadczenia wynajmującego przy zastosowaniu jako pomocniczego miernika przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w dacie powstania waloryzowanego zobowiązania (wpłata kaucji) oraz w dacie orzekania. Przy tym średnie wynagrodzenie jako pomocniczy miernik waloryzacji jest jednak z oczywistych powodów najbardziej zobiektywizowane i lepiej dobrze obrazuje zmiany realnej wartości nabywczej pieniądza w porównywanych okresach.

Kaucja została wpłacona w 1984 r., kiedy to średnie miesięczne wynagrodzenie wynosiło kwotę 16.838 starych złotych. Kaucja wynosiła kwotę 41.671 starych złotych a zatem stanowiła 2,47% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce uspołecznionej. W dacie wyrokowania, średnie wynagrodzenie za II półrocze 2015 r., ogłoszone w 2016 r. przez Prezesa GUS wynosiło netto 3.490,41 zł. Sąd przyjął wysokość wynagrodzenia netto, bowiem wynagrodzenie brutto nie może być porównane wprost do średniego wynagrodzenia w roku wpłacenia kaucji, gdyż zawiera w sobie podatek dochodowy od osób fizycznych wprowadzony w odniesieniu do wynagrodzenia za pracę dopiero od 1 stycznia 1992 r., w miejsce wcześniejszego podatku od płac obciążającego przedsiębiorstwa. Nadto, w związku z reformą ubezpieczeń społecznych, od 1 stycznia 1999 r., wynagrodzenie brutto obejmuje także nie wliczane wcześniej w ogóle do wynagrodzenia składki na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe, łącznie 18,71% tzw. ubruttowionej pensji. W konsekwencji, zdaniem Sądu, wynagrodzenie z daty zawarcia umowy, które nie było obciążone ani podatkiem dochodowym ani składką na ubezpieczenie społeczne odpowiada obecnemu pojęciu wynagrodzenia netto.. Tym samym świadczenie pozwanego, przy pełnej waloryzacji, wynosi: 3.490,41 zł x 2,47 = 8.621,31 zł. Należy jednak pamiętać, że art. 358^1 § 3 KC nakazuje rozważyć interesy obu stron. Pełna waloryzacja byłaby niczym innym jak obciążeniem całym ciężarem zmian ekonomiczno – gospodarczo – politycznych jakie nastąpiły w Polsce po 1990 r. strony pozwanej. Należy, zatem wziąć pod uwagę aktualną sytuację majątkową (kondycję finansową) obu stron, a także na ile wspomniane zmiany miały wpływ na tę sytuację. Z tych względów, ażeby należycie uwzględnić i wypośrodkować interesy obu stron sąd dokonał waloryzacji kaucji do kwoty 4.311 zł. Mając na względzie przede wszystkim sytuację życiową powódki, jak również zastosowanie bonifikaty w stosunku do niej przy wykupie powyższego lokalu, Sąd doszedł do wniosku, że powódce należy się 50 % pełnej waloryzacji. Jednocześnie zważyć należy, że przeprowadzenie sądowej waloryzacji nie jest wyłącznie matematycznym obliczeniem należnej kwoty i nie można uznać za prawidłowe rozliczenie nawet w wysokości ułamkowej kwoty waloryzacji. Mając na uwadze wszystkie wskazane wyżej okoliczności, zarówno po stronie powodowej, jak i pozwanego zakładu i dokonując ich oceny w świetle zasad współżycia społecznego, sąd uznał, że dochodzona pozwem kwota jest kwotą wygórowaną. Strona powodowa dochodziła, bowiem kwoty stanowiącej ponad 100% zwaloryzowanego świadczenia, co oznaczałoby, iż ryzyko zmiany siły nabywczej pieniądza obciążałoby wyłącznie stronę pozwaną. Takie stanowisko jest sprzeczne z art. 358^1 §3 k.c. i wskazanymi powyżej przesłankami sądowej waloryzacji.

Dalej idące żądanie powódki, Sąd oddalił jako wygórowane.

O żądanych odsetkach ustawowych za opóźnienie sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Przepis art. 481 § 1 k.c. stanowi o tym, że 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. Z uwagi na fakt, że wyrok sądu zmieniający wysokość ustalonego świadczenia w trybie art. 358^1 § 3 k.c. ma charakter konstytutywny, w dacie jego ogłoszenia powstaje dopiero obowiązek spełnienia określonego orzeczeniem świadczenia. Strona, od której orzeczono obowiązek wypłaty zwaloryzowanego świadczenia od daty ogłoszenia wyroku jest dopiero dłużnikiem w zakresie zwaloryzowanego świadczenia. Z tą datą dłużnik – pozwany - zna konkretną wysokość swojego długu, a data ogłoszenia wyroku jest terminem wymagalności roszczenia. Od tej daty należy więc liczyć ewentualne opóźnienie w spełnieniu świadczenia skutkujące obowiązkiem zapłaty odsetek. Powodowie żądali odsetek ustawowych liczonych do dnia wcześniejszego niż data ogłoszenia wyroku, co nie ma jurydycznego uzasadnienia. Zatem, przy tak sprecyzowanym żądaniu w zakresie odsetek Sąd nie mógł go uwzględnić i zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od daty ogłoszenia wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. , obciążając pozwanego całości kosztów procesu poniesionych przez powodów, bowiem powodowie ulegli tylko nieznacznie. Na koszty procesu złożyła się wyłącznie oplata sądowa od pozwu w kwocie 100 zł.