

Sygn. akt VIII C 1203/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący : Sędzia SR Tomasz Kalsztein

Protokolant : Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko Gminie M. Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy M. Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz powódki M. D. kwotę 1.273,51 zł (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt jeden groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 października 2017 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. nie obciąża powódki M. D. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu od oddalonej części powództwa.

Sygn. akt VIII C 1203/17

UZASADNIENIE

W dniu 9 czerwca 2017 roku powódka M. D., wytoczyła przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Mieszkalnych powództwo o zapłatę kwoty 2.500zł oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w roku 1985 został przydzielony lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Warunkiem przydziału lokalu było uiszczenie kaucji mieszkaniowej w kwocie 17.033 zł. Powyższą kwotę powódka wpłaciła. W czerwcu 2014 roku powódka wykupiła przedmiotowy lokal i wniosła o zwaloryzowanie kaucji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c., **(pozew k.5-6)**.

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 września 2017 roku strona pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powódce została wypłacona kwota kaucji w wysokości 3,99 zł , co spowodowało, iż świadczenie pozwanego wygasło. Ponieważ powódka przyjęła kaucję w związku z nabyciem lokalu, nie przysługuje jej roszczenie o waloryzację świadczenia. **(odpowiedź na pozew k.10-14)**.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 1985 roku M. D. zawarła umowę najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Powódka dokonała wpłaty kwoty 17.033 zł tytułem zabezpieczenia utrzymania lokalu mieszkalnego w należytym stanie, tzw. kaucji mieszkaniowej (dowód: przydział lokalu k. 7, okoliczności bezsporne).

W 2014 roku powódka zdecydowała się wykupić przedmiotowy lokal. Powódka zwróciła się do Gminy z wnioskiem o wypłatę kaucji mieszkaniowej. Gmina wypłaciła powódce kwotę 3,99 zł., która obejmowała kwotę kaucji w wysokości 1,70 zł i odsetek w kwocie 2,29 zł. powyższa kwota została przelana powódce na jej rachunek. (okoliczności bezsporne, informacja k. 8).

M. D. nie zaakceptowała wypłaconej kwoty tytułem zwrotu kaucji, odwołując się do Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich. (dowód z przesłuchania powódki k. 20-21).

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w dacie wpłaty kaucji mieszkaniowej - w 1985 roku wynosiło 20.005 zł. Obecnie przeciętne miesięczne wynagrodzenie, zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za II kwartał 2017 roku wynosi 4.220,69 brutto (tj. 3.006,71 zł netto)

(bezsporne).

Powódka mieszka sama w wykupionym lokalu. Uzyskuje ona emeryturę w wysokości około 1.000 zł. (dowód z przesłuchania powódki k. 21).

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 zeznań świadka J. B. oraz dowodu z przesłuchania stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w części i zasługuje na uwzględnienie.

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 (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), 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.

Na marginesie należy wskazać, co nie powinno budzić wątpliwości, że do kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku nie ma zastosowania ust. 2 cytowanego przepisu, stanowiący, że kaucja podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu. Przepis art. 36 ust. 2 stanowi bowiem, że sposób obliczenia wysokości kaucji wskazany w tym przepisie dotyczy wyłącznie kaucji wpłaconych w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, tj. w okresie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1998, Nr 120, poz. 787 ze zm.), tj. ustawy która weszła w życie właśnie w dniu 12 listopada 1994 roku. Jednocześnie należy wskazać, że do kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku nie można także stosować art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku. Przepis art. 36 ust. 1 tej 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 - przepis 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, że przepis art. 6 poprzez art. 27 ust. 1 możnaby stosować także do kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku, przepis art. 36 ust. 1 byłby zbędny. Taka zaś wykładnia w świetle której ustawodawca wprowadza do systemu prawa zbędne przepisy jest – co oczywiste - niedopuszczalna. Mając powyższe na względzie, nie ma wątpliwości, co do tego, że brak jest przepisu szczególnego regulującego obliczanie wysokości kaucji wpłaconej przez

najemców w 1963 roku. Równocześnie, już na gruncie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, Sąd Najwyższy orzekł, że przepis ten nie wyłącza możliwości stosowania art. 358¹§3 k.c., tj. przepisu uprawniającego sąd do zmiany treści stosunku prawnego łączącego strony (waloryzacji) (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2002 roku, Prokuratura i Prawo 2003/3/36). Znaczenia nie utraciło także stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w wyroku z dnia 3 października 2000 roku (w sprawie o sygn. K 33/99, Dz.U. Nr 83, poz. 946), w którym Trybunał stwierdził niezgodność z Konstytucją ograniczenia możliwości waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku. Orzeczenie dotyczyło, co prawda przepisu art. 62 ustawy z dnia 2 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 wskazano, 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 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 pieniężnego należy stosować reguły wskazane w art. 358¹ § 3 k.c.

W myśl przepisu 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 świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

W przedmiotowej sprawie ustalono, że powódka od samego początku nie godziła się na wyliczoną przez pozwanego kwotę 3,99 zł kaucji. Od powyższej decyzji powódka odwołała się do organu nadzrędnego. Nadto powyższa kwota została przelana na jej rachunek, co świadczyłoby, iż powódka nie miała możliwości odmówić przyjęcia zaproponowanej kaucji. Nie może zatem budzić wątpliwości, że choć kaucja mieszkaniowa wyliczona po denominacji wraz z odsetkami na kwotę 3,99 zł została wpłacona, pozwana nie zwolniła się jednak z zobowiązania w całości, gdyż powódka nie uważała tego za wykonanie zobowiązania, zgłaszała zastrzeżenia co do wysokości kaucji podlegającej odliczeniu. Brak jest podstaw do podważenia ustalenia, że kupujący przyjął wpłaconą im kwotę kaucji w wysokości nominalnej 0,99 zł, ale nie uważał tego świadczenia za całkowite wypełnienie zobowiązania.

W uchwale z dnia 7 maja 1996 roku (II CRN 52/96, opubl. Prok. i Prawo - dodatek 1996/9 poz. 42) Sąd Najwyższy wskazał, że wykonanie zobowiązania skutkujące jego wygaśnięciem wyłącza możliwość zastosowania do świadczenia będącego przedmiotem tego zobowiązania przepisu art. 358¹ § 3 k.c. Kwestia oceny, czy i w jakich okolicznościach spełnienie świadczenia pieniężnego w nominalnej (albo nawet wyższej, bo np. częściowo zwaloryzowanej) wysokości stanowi wykonanie zobowiązania skutkujące wygaśnięciem zobowiązania, była przedmiotem kilku doniosłych wypowiedzi Sądu Najwyższego (np. motywy uchwał z dnia 20 marca 1992 roku III CZP 16/92 OSNCP 1992/9/162, z dnia 3 kwietnia 1992 roku I PZP 19/92 OSNCP 1992/9/166, oraz wyroków z dnia 28 września 1993 roku I CRN 74/93 OSNCP 1994/7-8/162, z dnia 4 sierpnia 1994 roku I PRN 49/94 OSNAPiUS 1994/7/113) wyrażających zapatrywanie, które Sąd meriti podziela, że zapłata przez dłużnika kwoty nominalnej stanowi jedynie spełnienie świadczenia, co automatycznie nie oznacza wykonania zaciągniętego zobowiązania, gdyż do tego niezbędne jest zaspokojenie wierzyciela. Zapatrywanie to opiera się na przepisie art. 354 § 1 k.c. wymagającym, aby wykonanie zobowiązania było zgodne ze społeczno-gospodarczym celem zobowiązania oraz zasadami współżycia społecznego, a także - ewentualnie – z ustalonymi zwyczajami. Sąd Najwyższy z naciskiem podkreślał, także w wielu innych niepublikowanych orzeczeniach, że wyraźne oddzielenie aktu spełnienia świadczenia od zagadnienia wykonania zobowiązania zapobiega powstawaniu sytuacji, w których spełnienie przez dłużnika świadczenia w sposób formalny, zgodny z literą zobowiązania, nie zaspokajałoby uzasadnionego interesu wierzyciela. Tak może się dzieć w szczególności w wypadku

istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, jest bowiem jasne, że zapłata kwoty nominalnej nie prowadzi wówczas do zaspokojenia interesu wierzyciela.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 13 czerwca 2001 roku wydanego w sprawie o sygn. II CKN 537/2000 Sąd Najwyższy wywiódł, że waloryzacja jest co do zasady możliwa wtedy, gdy wierzyciel nie otrzymał jeszcze świadczenia wyrażającego się sumą nominalną zobowiązania, zapłata tej sumy stanowi bowiem zasadniczo wykonanie zobowiązania. W orzecznictwie utrwalony jest przy tym pogląd, że zapłata nominalnej sumy nie zawsze stanowi o wykonaniu zobowiązania, a sytuacja taka ma miejsce wtedy, gdy wierzyciel otrzymując sumę nominalną oświadczył, że uiszczenia jej nie uważa za całkowite wypełnienie zobowiązania. W wyroku z dnia 29 września 1995 roku wydanym w sprawie o sygn. II CRN 111/95 (Prok. i Prawo - dodatek 1996/2-3/44) wskazano co prawda, że nie dochodzi do właściwego wykonania zobowiązania (art. 354 k.c.) zwłaszcza wtedy, gdy wierzyciel przyjmując od dłużnika świadczenie w wysokości nominalnej nie wyrazi, nawet w sposób dorozumiany, zgody, że rezygnuje z waloryzacji świadczenia. W szeregu innych orzeczeń przyjęto jednak, że dla wywołania skutku w postaci niewykonania zobowiązania potrzebne jest takie zachowanie wierzyciela, z którego wynika, że nie traktuje świadczenia jako wykonania zobowiązania. Wola wierzyciela może być przejawiana w różny sposób, na przykład przez zastrzeżenie, że żąda waloryzacji, lub że przyjmuje kwotę nominalną jako częściowe spełnienie świadczenia, a także przez niezwłoczne wniesienie pozwu (por. wyrok SN z dnia 22 maja 1997 roku II CKU 49/97 Prok. i Prawo - dodatek 1997/12/28; wyrok SN z dnia 14 listopada 1995 roku II CRN 142/95 Prok. i Prawo - dodatek 1996/2-3/45; uchwała SN z dnia 3 października 1990 roku III CZP 49/90 OSNCP 1991/4/46; uchwała SN z dnia 20 marca 1992 roku III CZP 14/92 OSNCP 1992/9/161; uchwała SN z dnia 3 kwietnia 1992 r. I PZP 19/92 OSNCP 1992/9/166; wyrok SN z dnia 28 września 1993 roku I CRN 52/96 niepubl. i inne).

Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie podziela to stanowisko. Waloryzacja jest bowiem wyjątkiem od zasady nominalizmu określonej w art. 358¹ § 1 k.c., a samo istnienie przesłanek do dokonania waloryzacji nie powoduje jeszcze zmiany wysokości świadczenia. Konieczna jest zatem inicjatywa wierzyciela. Ta inicjatywa winna być przy tym wyrażona możliwie szybko.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 maja 1997 roku, wydanym w sprawie o sygn. II CKU 49/97, przyjmując, że możliwość zwaloryzowania świadczenia nie dotyczy oczywiście zobowiązania już wykonanego. Wykonanie zobowiązania powoduje bowiem jego wygaśnięcie. Zmiana wysokości świadczenia mimo jego spełnienia w kwocie nominalnej jest natomiast możliwa wówczas, gdy z zachowania wierzyciela wynika, iż nie traktował spełnienia świadczenia za równoznaczne z wykonaniem zobowiązania. Wola wierzyciela może być w różny sposób przejawiana, np. przez zastrzeżenie, że żąda waloryzacji świadczenia lub że przyjmuje kwotę nominalną jako świadczenie częściowe, w ostateczności przez niezwłoczne wniesienie pozwu.

W przedmiotowej sprawie chodzi jednak właśnie o to, że zobowiązanie pozwanej, mimo zapłaty sumy 3,99, nie zostało należycie wykonane. Jak wywiódł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 września 1993 roku, wydanym w sprawie I CRN 74/93 (OSNCP 1994/7-8/162, spełnienie świadczenia pieniężnego w nominalnej wysokości nie zawsze stanowi właściwe wykonanie zobowiązania (art. 354 k.c.), a zatem nie zawsze powoduje wygaśnięcie zobowiązania. W uzasadnieniu wyroku Sąd ten wskazał, że zasada nominalizmu doznaje wyjątków, określonych w przepisach szczególnych (art. 358¹ § 1 in fine k.c.). Jednym z takich wyjątków jest przewidziana przez art. 358¹ § 3 k.c. możliwość waloryzacji świadczeń pieniężnych „w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania”. Jak już zwrócono na to uwagę w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uzasadnienia uchwał z dnia 3 października 1990 r. III CZP 49/90 OSNCP 1991/4/46 i z dnia 20 marca 1992 r. III CZP 16/92 OSNCP 1992/9/162) uchylenie z dniem 1 października 1990 r. art. 1, 3 i art. 5 dekretu z dnia 27 lipca 1949 r. o zaciąganiu nowych i określeniu wysokości nie umorzonych zobowiązań pieniężnych (Dz. U. 1949, Nr 45 poz. 332) oraz skreślenie § 2 w art. 358 k.c. i wprowadzenie nowego uregulowania w art. 358¹ k.c. jednoznacznie wskazuje, że ustawodawca uznał, iż zapłata długu zgodnie z zasadą nominalizmu - pomimo istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza w czasie pomiędzy powstaniem zobowiązania a jego wykonaniem - nie zawsze może być uważana za właściwy sposób wykonania zobowiązania (art. 354 k.c.). Możliwe jest zatem - jako wyjątek od zasady - że spełnienie świadczenia pieniężnego w jego nominalnej wysokości, określonej w treści zobowiązania, nie będzie właściwym sposobem wykonania zobowiązania.

Przychylając się do stanowiska, według którego wykonanie zobowiązania jest czynnością prawną, do skuteczności której potrzebne jest zgodne oświadczenie obu stron stosunku zobowiązanego (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1992 r. I PZP 19/92 OSNCP 1992/9 poz. 166) należy przyjąć, że do wykonania zobowiązania może dojść tylko w razie zaofiarowania świadczenia przez dłużnika oraz złożenia przez wierzyciela oświadczenia o przyjęciu tego świadczenia i – w związku z tym - zwolnieniu dłużnika z zobowiązania. Oświadczenie takie może zostać złożone przez każde zachowanie ujawniające wolę wierzyciela w sposób dostateczny (art. 60 kc). Ponieważ - jak już wyżej powiedziano - zapłata sumy nominalnej długu wyrażonego w pieniądzu w zasadzie stanowi właściwy sposób wykonania zobowiązania, przyjęcie przez wierzyciela świadczenia pieniężnego w kwocie nominalnej wynikającej z treści zobowiązania, bez zastrzeżenia jego waloryzacji lub potraktowania go jako świadczenie częściowe, uzasadnia domniemanie złożenia przez wierzyciela oświadczenia o przyjęciu świadczenia, które jest właściwym sposobem wykonania zobowiązania i stanowi jego wykonanie. Jeżeli zatem wierzyciel twierdzi, że przyjęcie przez niego świadczenia w kwocie nominalnej, zaofiarowanego mu przez dłużnika w wykonaniu zobowiązania pieniężnego, nie było właściwym wykonaniem zobowiązania i nie stanowiło jego wykonania, to powinien to wykazać, co też powódka uczyniła. Skoro w rozpoznawanej sprawie nie doszło do wygaśnięcia zobowiązania pozwanej, możliwa jest jego waloryzacja.

W rozpoznawanej sprawie, strony nie kwestionowały tego, że po powstaniu stosunku zobowiązaniowego doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, która nastąpiła wskutek przemian społeczno-gospodarczych przełomu lat 80-tych i 90-tych jest zresztą okolicznością powszechnie znaną. Wystarczy analiza wysokości odsetek ustawowych - mających zmniejszać skutki inflacji - które np. w samym styczniu 1990 roku wynosiły 60%. Stwierdzić zatem należy, że w wyniku przemian ustrojowych doszło do zjawiska hiperinflacji, która swym zakresem przekroczyła ramy normalnego ryzyka kontraktowego, z jakim liczyć się winien każdy kontrahent umowy. 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.

W przedmiotowej sprawie spełniona jest zatem przesłanka w postaci zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania.

Zgodnie z przepisem 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 roku, jeszcze nieprzedawnionych i niewykonanych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się art. 358¹§3 k.c. tylko do świadczeń w części niewykonanej; 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 zgodnością z zasadami współżycia społecznego.

Interes powódki wymaga by zwaloryzowana kwota kaucji mieszkaniowej odpowiadała kwocie wpłaconej w 1985 roku. Z kolei interes strony pozwanej nakazuje uwzględnienie jej sytuacji majątkowej, która powszechnie jest oceniana jako zła, z uwagi na procesy restrukturyzacyjne i zadłużenie wobec kontrahentów. W związku z tym nie jest możliwe takie zwaloryzowanie kaucji mieszkaniowej, które zaspokoiliby w pełni roszczenie jednej ze stron procesu, pomijając wzgląd drugiej strony.

Sąd uznał, że właściwym miernikiem waloryzacji dla przedmiotowego stosunku prawnego będzie przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto. W orzecznictwie i doktrynie z jednej strony prezentowane jest stanowisko, że miernik waloryzacji winien odpowiadać charakterowi (rodzajowi) stosunku prawnego, którego dotyczy. Z drugiej jednak strony ugruntowany i niekwestionowany w orzecznictwie jest pogląd, że w przypadku waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłacanych przez najemcę, jako miernik waloryzacji należy przyjąć, nie czynsz, a właśnie przeciętne miesięczne 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 dochodowego od osób fizycznych oraz zaliczek na ubezpieczenie zdrowotne, emerytalne i rentowe, jako że przeciętne wynagrodzenie w poprzednim okresie nie uwzględniało tych elementów.

W chwili wpłaty kaucji w kwocie 17.033zł (tj. w 1985 roku) przeciętne wynagrodzenie miesięczne wynosiło 20.005 zł. Wpłacona kaucja stanowiła więc 0,85 ówczesnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie miesięczne za II kwartał 2017 roku to netto 3.006,71 zł. Obliczenie przedstawia się następująco: przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto w dniu wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) wynosiło około 3.008 zł; wynagrodzenie netto pomnożone przez 0,85 daje kwotę w zaokrągleniu 2.557 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 fakt, że obie strony były dotknięte procesami inflacyjnymi, a strona pozwana nie miała całkowitej swobody w dysponowaniu kwotą kaucji; możliwość deponowania środków pochodzących z kaucji mieszkaniowych pojawiła się dopiero z chwilą wejścia w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 stycznia 1987 roku w sprawie kaucji (...) (Dz.U. Nr 36, poz. 36). Sąd miał również na względzie stosunkowo trudną sytuację powódki, jakkolwiek sytuacja finansowa strony pozwanej jest także ciężka, co jest okolicznością notoryjną. Strona pozwana, jak i jej poprzednik, przechowywali kwoty wpłacone tytułem kaucji mieszkaniowych na nieoprocentowanych rachunkach bankowych. 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 zniszczenia lokalu przez najemców.

Uwzględnienie interesów obu stron oraz zasad współzycia społecznego skłania do przyjęcia stanowiska, że negatywnymi skutkami inflacji winny być obciążone obie strony, tak by rozłożyć ryzyko procesów ekonomicznych w sposób równomierny. Z drugiej strony nie można dokonywać prostego, matematycznego przeliczenia, 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 przeliczenie arytmetyczne i jakkolwiek 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 50 % kwoty tak zwanej waloryzacji pełnej, a więc oscylować wokół kwoty 1.278,50 zł. od powyższej kwoty należało odjąć wypłaconą kwotę 3,99 zł.

Wobec zgłoszenia w pozwie roszczenia opiewającego na wyższą kwotę (2.500 zł), powództwo zostało uwzględnione jedynie w części – Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.273,51 zł.

W pozostałej części powództwo, jako nieuzasadnione co do wysokości, podlegało oddaleniu, ze względów o których mowa powyżej, o czym orzeczono w pkt 2 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążając powódki kosztami procesu od oddalonych części powództwa. Sąd wziął pod uwagę aktualną sytuację materialną powódki.