

Sygn. akt VIII C 579/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 25 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 C. G.

przeciwko M. S. i K. S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych M. S. i K. S. solidarnie na rzecz powoda C. G. kwotę 3.521,84 zł (trzy tysiące pięćset dwadzieścia jeden złotych osiemdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
2. oddała powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od pozwanych M. S. i K. S. solidarnie na rzecz powoda C. G. kwotę 884,79 zł (osiemset osiemdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 579/18

## UZASADNIENIE

W dniu 17 marca 2017 roku powód C. G., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanej H. S. powództwo o zapłatę kwoty 4.027,42 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż na mocy umowy z dnia 14 sierpnia 1994 roku wynajął od pozwanej lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...). Wysokość czynszu została ustalona na kwotę 98,78 zł stanowiącą iloczyn stawki za metr powierzchni użytkowej, która wynosiła 30,87 m<sup>2</sup>. W związku z umową na rzecz pozwanej została wpłacona kaucja w wysokości 1.800 zł. W dalszej kolejności wskazał, że w dniu 29 kwietnia 2016 roku wypowiedział umowę z miesięcznym okresem wypowiedzenia, żądając jednocześnie zwrotu kaucji. Pomimo dokonania odbioru lokalu pozwana nie zwróciła uiszczonej kwoty, która była wymagalna na dzień 1 lipca 2016 roku. Odnośnie wartości zwaloryzowanej kaucji powód wyjaśnił, iż na dzień jej wpłaty wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosił 1.803 zł/m<sup>2</sup>, co przy powierzchni przedmiotowego lokalu dawało kwotę 55.658,61 zł, której wpłacona kaucja stanowiła 3,23%. Na dzień wymagalności zwrotu kaucji, wskaźnik przeliczeniowy wynosił 3.848 zł/m<sup>2</sup>, co przy powierzchni lokalu daje kwotę 118.787,76 zł. Kwota ta pomnożona przez 3,23% daje 3.836,84 zł wartości zwaloryzowanej kaucji. Poza tą kwotą, na dochodzone roszczenie składają się skapitalizowane odsetki ustawowe za okres od dnia 2 lipca 2016 roku do dnia 17 marca 2017 roku w wysokości 190,58 zł.

(pozew k. 3-7)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości kwestionując żądanie powoda co do zasady i wysokości. Pozwana przyznała, iż łączyła ją z powodem przedmiotowa umowa najmu, jak również fakt jej wypowiedzenia przez najemcę, akcentując jednocześnie, iż oświadczenie o wypowiedzeniu zostało jej doręczone w dniu 27 maja 2016 roku, a więc skutek w postaci rozwiązania umowy nastąpił dopiero w dniu 30 czerwca 2016 roku. Pozwana zakwestionowała natomiast żądanie powoda podnosząc, że powód nie uiścił czynszu za czerwiec w kwocie 423 zł oraz niedopłaty za wodę w wysokości 58,85 zł, a nadto zostawił mieszkanie w stanie, który wymagał przeprowadzenia prac remontowych w postaci: odnowienia ścian i sufitów – koszt 3.200 zł + VAT, naprawy stolarki okiennej oraz drzwi – koszt 800 zł + VAT, montażu zlewu, syfonu, baterii, bojlera i pieca – 1.150 zł + 490 zł kosztów montażu, powiększonych o podatek VAT.

(odpowiedź na pozew k. 29-32)

Replikując na powyższe powód podtrzymał pozew w całości. Wyjaśnił, że w chwili objęcia lokalu we władanie znajdował się on w bardzo złym stanie technicznym. Lokal nie był wyposażony w sprawną instalację wodno-kanalizacyjną, którą to instalację położył we własnym zakresie, doprowadzając ją zarówno do zlewu kuchennego, jak i toalety. Jednocześnie powód wskazał, że w chwili zawarcia umowy najmu lokal nie był wyposażony w piec, bojler, nie było w nim również rzekomo brakującego skrzydła drzwi wewnętrznych. Odnośnie stanu ścian powód podniósł, iż znajdujące się na nich tapety były bardzo zniszczone, a ściany, które przykrywały były w katastrofalnym stanie. W zakresie kosztów rozliczenia wody wyjaśnił, że nie otrzymał wezwania do ich uiszczenia, jednak uznaje je co do zasady, a po otrzymaniu rozliczenia, wypowie się co do wysokości.

(pismo procesowe k. 38-40)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 12 lutego 2018 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. z dniem 6 maja 2017 roku, wobec śmierci pozwanej. Następnie, postanowieniem z dnia 21 marca 2018 roku, Sąd podjął zawieszony postępowanie w sprawie z udziałem K. S. i M. S., jako następców prawnych zmarłej pozwanej.

(postanowienie k. 66, k. 74)

W złożonej odpowiedzi na pozew K. S. wniosła o oddalenie powództwa, jako oczywiście bezzasadnego. Pozwana wskazała, iż powód dokonał szkód w lokalu, ponadto w lokalu tym utrzymuje się fetor, co uniemożliwia jego ponowne wynajęcie. Z ostrożności procesowej pozwana wniosła o oddalenie powództwa w części, z uwagi na znaczne zawyżenie dochodzonego w sprawie roszczenia.

(odpowiedź na pozew k. 79-83)

W toku dalszego procesu stanowiska stron nie uległy zmianie, przy czym pozwany M. S. wniósł o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy k. 104-111, k. 114-118)

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

W 14 sierpnia 1999 roku H. S. zawarła z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...), o powierzchni 30,87 m<sup>2</sup>, na mocy której oddała powodowi przedmiotowy lokal do używania w zamian za opłacanie czynszu w wysokości 163,22 zł. Czynsz podlegał uiszczeniu do 10-go dnia każdego miesiąca. W dniu podpisania umowy powód uiścił kaucję w kwocie 1.800 zł, celem zabezpieczenia czynszu i zwrotu kosztów za ewentualne szkody w wyposażeniu lokalu, nie spowodowane jego zwyczajnym użytkowaniem. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W chwili wprowadzenia się powoda do mieszkania strony umowy najmu nie spisały żadnego protokołu.

(umowa najmu k. 10-11)

Przedmiotowy lokal pierwotnie stanowił dwa odrębne mieszkania. Następnie doszło do ich połączenia, w efekcie czego powstał lokal wynajęty powodowi, składający się z dwóch pokoi, przy czym z jednego wydzielono kuchnię odgrodzoną niską ścianką działową, a z drugiego przedpokój. W lokalu nie było toalety, ani ubikacji. Woda (zimna) była doprowadzona wyłącznie do zlewu w kuchni. Mieszkanie nie posiadało żadnego źródła ogrzewania.

(zeznania świadka M. C. 00:10:48-00:32:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 17 września 2018 roku, zeznania świadka E. G. 00:34:45-01:00:45 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 17 września 2018 roku, zeznania świadka G. P. 01:03:35-01:15:20 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 17 września 2018 roku)

Po zamieszkaniu powoda w lokalu okazało się, że jego stan jest daleki od zadowalającego. Niesprawny był odpływ kanalizacyjny od zlewu kuchennego, w wyniku czego woda zalewała sąsiadów. W efekcie powód zdemontował odpływ i woda zlatywała do podstawianego wiadra, które następnie trzeba było opróżnić. Ponadto okazało się, że od ścian odchodzi tapeta położona kilka lat wcześniej przez poprzednich lokatorów, a sama ściana jest zagrzybiona, okna się nie domykały, w lokalu panowała wilgoć. Chcąc zwiększyć funkcjonalność lokalu powód za zgodą wynajmującej wykonał w mieszkaniu na własny koszt pion kanalizacyjny, zamontował ubikację, prawidłowo wykonał instalację wodno-kanalizacyjną do zlewozmywaka, założył nowy zlew i baterię. Z uwagi na stan ścian i sufitów powód nie podjął się ich remontu, ten bowiem musiałby być generalny i wymagać dużych nakładów finansowych. W ramach walki z wilgocią i grzybem powód uszczelniał okna pianką, stosował grzybobójcze preparaty, ogrzewał mieszkanie grzejnikami konwektorowymi.

Po kilku latach zamieszkiwania w lokalu, z uwagi na panujące w nim warunki, w szczególności zagrzybienie i wilgoć, co negatywnie wpływało na zdrowie dzieci powoda, C. G. opuścił lokal jednocześnie ustalając z H. S., że w lokalu zamieszka jego teściowa G. P.. Porozumienie to przyjęło ustną formę. Z tytułu zamieszkiwania w lokalu powód nie pobierał od teściowej żadnych opłat, nie żądał również zwrotu kaucji mieszkaniowej i nadal był w przedmiotowym lokalu zameldowany.

G. P. założyła w lokalu nowy zlew oraz bojler.

(dowód z przesłuchania powoda 00:06:38-00:42:24 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 11 marca 2019 roku, zeznania świadka M. C. 00:10:48-00:32:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 17 września 2018 roku, zeznania świadka E. G. 00:34:45-01:00:45 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 17 września 2018 roku, zeznania świadka G. P. 01:03:35-01:15:20 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 17 września 2018 roku)

Począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku czynsz za lokal wynosił 423 zł. Pismem z dnia 8 lutego 2016 roku wynajmujący wezwał powoda do pokrycia niedopłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków za 2015 rok w wysokości 97,70 zł. W dniu 7 kwietnia 2016 roku powód uiszczył żadaną kwotę.

(pismo k. 12, k. 41)

Pismem z dnia 29 kwietnia 2016 roku powód złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismo to zaadresowane na adres administracji domu nie zostało odebrane przez adresata (pierwsze awizo w dniu 2 maja 2016 roku) i zostało zwrócone do nadawcy z adnotacją „zwrot nie podjęto w terminie. W dniu 25 maja 2016 roku powód ponownie przesłał oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, tym razem na adres zamieszkania H. S., która odebrała przedmiotowe pismo w dniu 27 maja 2016 roku.

W dniu 31 maja 2016 roku strony umowy najmu sporządziły protokół stanu technicznego lokalu.

(wypowiedzenie k. 13, kserokopia przesyłki pocztowej k. 14-15, pismo k. 16, potwierdzenie odbioru k. 17-18, protokół stanu technicznego lokalu)

Pismem z dnia 13 lutego 2017 roku powód wezwał wynajmującego do zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej w wysokości 3.836,84 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 1 lipca 2016 roku.

(wezwanie do zapłaty k. 19, kserokopia przesyłki pocztowej k. 20-21)

Do dnia wyrokowania powód nie otrzymał zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny, a nadto korespondujący z dowodami z dokumentów znajdującymi się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania stron oraz zeznania świadków.

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

Powództwo było zasadne w przeważającej części.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że powód był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...), który to lokal został mu wydany, tym samym po jego stronie powstał obowiązek uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego Sąd przyjął również, że powód w chwili podpisania umowy uścił wynajmującemu kaucję w wysokości 1.800 zł. Wprawdzie pozwana K. S. w toku rozprawy z dnia 11 marca 2019 roku kwestionowała powyższy fakt, to jednocześnie nie może ująć uwadze, że w odpowiedzi na pozew pozwana ta wprost przyznała, iż powód wpłacił kaucję, uiszczenie kaucji zostało również przyznane przez pierwotną pozwaną, na powyższe jednoznacznie wskazuje ponadto treść samej umowy (§ 5). Poza sporem pozostawało również, że przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, została rozwiązana pismem z dnia 29 kwietnia 2016 roku z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym okres wypowiedzenia nie był kwestionowany przez strony. Sporna była natomiast data rozwiązania umowy, powód podnosił bowiem, że przypadała ona na dzień 31 maja 2016 roku, argumentując, że oświadczenie zostało zaadresowane do administracji domu i wysłane jeszcze w kwietniu, z kolei zdaniem pierwotnej pozwanej umowa uległa rozwiązaniu dopiero z dniem 30 czerwca 2016 roku, wobec faktu, iż oświadczenie o wypowiedzeniu odebrała ona w dniu 27 maja 2016 roku. Dokonując rozważań w powyższym zakresie przypomnienia wymaga, że w myśl art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W omawianym przypadku zauważyć należy, że wprawdzie powód nadał przedmiotową przesyłkę w dniu 29 kwietnia 2016 roku, to jednak pierwsza próba doręczenia przesyłki przypadła na dzień 2 maja 2016 roku, na co wskazuje adnotacja na kopercie (k. 15). W konsekwencji uznać należy, że najwcześniej w tym terminie H. S. miała pierwszą możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli najemcy, czego konsekwencją musi być przyjęcie, iż termin wypowiedzenia upływał dopiero z dniem 30 czerwca 2016 roku, wobec rozpoczęcia swojego biegu z ostatnim dniem maja. Strony nie kwestionowały także faktu, iż wpłacona przez powoda kaucja nie została mu zwrócona po ustaniu stosunku najmu.

Osią sporu w przedmiotowej sprawie było ustalenie, czy powód może zasadnie żądać zwrotu kaucji mieszkaniowej, jak również jej zwaloryzowanej wysokości.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa podnosili, że kaucja mieszkaniowa nie została zwrócona najemcy z uwagi na zły stan mieszkania, które powód zdał z dniem zakończenia najmu, K. S. podnosiła dodatkowo, że żądana kwota jest zawyżona.

Na wstępie tej części rozważań godzi się przypomnieć, że w myśl treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w judykaturze, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych

dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw.

W przedmiotowej sprawie to zatem pozwani winni wykazać, że zaistniały okoliczności, które uprawniały wynajmującego do zatrzymania kaucji mieszkaniowej, jeśli z twierdzenia tego chcieli wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne. W ocenie Sądu powinności tej pozwani jednak nie sprostali, nie przedstawili bowiem żadnych dowodów, które mogłyby wskazywać, że w związku z zakończeniem stosunku najmu wynajmujący poniósł jakąkolwiek szkodę. Co prawda w przedłożonym protokole stanu technicznego lokalu widnieje adnotacja o złym stanie sufitów, ścian, a także braku części elementów wyposażenia (m.in. zlewu, baterii, kranu, bojlera), to jednak jest ona bardzo ogólnikowa, przede wszystkim nie pozwala na ustalenie, czy do powstania tego stanu w jakikolwiek sposób przyczynił się powód. Zauważyć należy, że w dacie objęcia przez powoda lokalu we władanie nie był sporządzony żaden protokół, co uniemożliwia ustalenie, czy stan lokalu na przestrzeni kolejnych lat zamieszkiwania w nim powoda uległ zmianie. Niewiadomo także, w jakie konkretnie urządzenia sanitarne lokal ten był wyposażony. Niesporne jest, iż w lokalu tym nie było przykładowo kabiny natryskowej, czy też urządzeń grzewczych, które to elementy zostały jednak wymienione w treści protokołu. Zasadną jawi się zatem konkluzja, iż wzór tego protokołu nie był sporządzany pod konkretny lokal, a miał charakter ogólny. Wobec braku dokładniejszych zapisów poczynionych przez strony umowy najmu nie sposób zatem ustalić, czy dana adnotacja, iż w lokalu brak jest konkretnego urządzenia oznacza, że zostało ono zabrane/zniszczone przez najemcę, czy też może brak ten występował już pierwotnie. Wątpliwości w tym zakresie nie rozwiewają sami pozwani, M. S. zeznał bowiem, iż w lokalu na pewno nie było kabiny prysznicowej i sedesu, a odnośnie baterii i kranu nie potrafi tego jednoznacznie stwierdzić. Na okoliczność drzwi drewnianych wewnętrznych pozwany wskazał z kolei, iż wedle jego wiedzy były one zamontowane, dodając jednocześnie, że nie był w przedmiotowym lokalu. Jak wskazał natomiast powód, a co potwierdzili zeznający w sprawie świadkowie, przedmiotowy lokal w dacie zawierania umowy najmu był w złym stanie, panowała tam wilgoć, ściany były zagrzybione, okna nieszczelne, ponadto niesprawną była instalacja wodno-kanalizacyjna, a w mieszkaniu nie było ubikacji. Powód z własnych środków sfinansował montaż pionu wodno-kanalizacyjnego, założył ubikację, teściowa powoda zamontowała bojler (wcześniej w lokalu była tylko zimna woda). Co się natomiast tyczy drzwi wewnętrznych, to z relacji powoda oraz świadków wynikało, że lokal nie był w niego wyposażony. Uwadze Sądu nie uszło ponadto, że podany w odpowiedzi na pozew złożonej przez H. S. łączny koszt przywrócenia lokalu do stanu używalności, w ogóle nie został udowodniony, nie wiadomo nawet w oparciu o co został ustalony, jak też na jakiej powierzchni prace remontowane miałyby zostać przeprowadzone. Pierwotna pozwana ograniczyła się do przytoczenia szeregu kwot, które nie poddają się jakiegokolwiek weryfikacji. W świetle dotychczasowych rozważań Sąd uznał, że strona pozwana nie wykazała, aby przysługiwało jej prawo do zachowania kaucji mieszkaniowej.

Zasadny okazał się natomiast zarzut potrącenia z kaucji czynszu za czerwiec 2016 roku w niespornej wysokości 423 zł, jak wyjaśniono bowiem wyżej, umowa najmu przestała obowiązywać dopiero z dniem 30 czerwca 2016 roku. Jednocześnie Sąd uznał, iż strona pozwana nie wykazała zasadności potrącenia również kwoty 58,85 zł z tytułu rozliczenia wody za 2016 rok, rozliczenie to nie zostało bowiem złożone w poczet materiału dowodowego. W aktach sprawy znajduje się wyłącznie wezwanie do uiszczenia niedopłaty za wodę i odprowadzenia ścieków za 2015 rok w kwocie 97,70 zł, wraz z adnotacją, iż została ona uiszczona.

Reasumując Sąd przyjął, iż powód był uprawniony do żądania zwrotu wpłaconej przez niego kaucji mieszkaniowej w zwaloryzowanej wysokości. Przypomnieć należy, że w myśl art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39 (tj. ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, obowiązująca do dnia 1 stycznia 2002 roku) podlega zwrotowi w

zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w terminie określonym w ust. 1 (tj. w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę). Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę. Zgodnie zaś z art. 6a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, obowiązującej w dacie zawarcia przedmiotowej umowy najmu, zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja ta nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 25 ust. 3; Zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej wypłaty. Przepis art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku stanowił z kolei, że wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wojewoda, w drodze zarządzenia, ustala co kwartał wysokość wskaźnika przeliczeniowego  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (art. 25 ust. 4). W dacie wpłaty przez powoda kaucji mieszkaniowej, tj. w trzecim kwartale 1999 roku, wskaźnik przeliczeniowy  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosił 1.803 zł, zgodnie z zarządzeniem nr 119/99 Wojewody (...) z dnia 19 czerwca 1999 roku w sprawie ustalenia wskaźnika przeliczeniowego  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na trzeci kwartał 1999 roku. Uwzględniając powierzchnię przedmiotowego lokalu ( $30,87 \text{ m}^2$ ) jego wartość odtworzeniowa wynosiła 55.658,61 zł ( $30,87 \text{ m}^2 \times 1.803 \text{ zł}$ ), co prowadzi do wniosku, iż wpłacona kaucja (1.800 zł) stanowiła 3,23% tejże wartości. Na dzień wymagalności zwrotu kaucji, tj. w trzecim kwartale 2016 roku (wobec rozwiązania umowy z dniem 30 czerwca 2016 roku i miesięcznego terminu na zwrot kaucji), wskaźnik przeliczeniowy  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosił 3.848 zł, zgodnie z obwieszczeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 21 marca 2016 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) z wyłączeniem miasta Ł. i dla miasta Ł., na okres półroczny: II i III kwartał 2016 roku. Wartość odtworzeniowa lokalu wyniosła zatem 118.787,76 zł ( $30,87 \text{ m}^2 \times 3.848 \text{ zł}$ ), co daje wartość zwaloryzowanej kaucji na poziomie 3.836,84 zł ( $118.787,76 \text{ zł} \times 3,23\%$ ), a więc żądanej przez powoda. Powód był również uprawniony do żądania odsetek od niezwróconej mu kaucji, które na dzień wniesienia pozwu wyniosły 190,58 zł, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Jednocześnie, o czym była mowa wyżej, z wpłaconej kaucji strona pozwana była uprawniona do potrącenia kwoty 423 zł tytułem czynszu za czerwiec 2016 roku, powiększonego o odsetki za okres od dnia 11 czerwca 2016 roku do dnia 25 marca 2019 roku (data wydania wyroku w niniejszej sprawie), które wyniosły 82,58 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 3.521,84 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 marca 2017 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę w 87 % i dlatego w takim stopniu należy się jej zwrot kosztów procesu. Na koszty powoda złożyły się: opłata od pozwu – 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 900 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t.j. Dz.U. 2018, poz. 265) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Pozwani w sprawie nie ponieśli żadnych kosztów.

Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 884,79 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które strona powodowa powinna ponieść.