

Sygnatura akt I C 721/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ł., dnia 17 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marcin Sumiński

Protokolant: aplikant sędziowski Natalia Piotrowska

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa W. R. i Z. R.

przeciwko Gminie Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych (...)

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanego Gminy Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych (...) na rzecz powodów W. R. i Z. R. kwotę 1. 853,05 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt trzy złote pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 września 2015 roku do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza solidarnie od pozwanego Gminy Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych (...) na rzecz powodów W. R. i Z. R. kwotę 91,12 zł (dziewięćdziesiąt jeden złotych dwanaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 721/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 sierpnia 2015 r. W. R. i Z. R. wystąpili przeciwko Gminie M. Ł. o zapłatę solidarnie kwoty 3.819,92 złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tytułem zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej. Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (pozew k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów kosztów procesu (odpowiedź na pozew k. 28-31).

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe (protokół rozprawy k. 38-39).

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

Decyzją z dnia 4 lipca 1980 roku Z. i W. małżonkom R. został przydzielony lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 55,74 m<sup>2</sup> (decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego k. 9).

W dniu 1 września 1980 roku W. R. zawarł umowę najmu wymienionego lokalu. Na mocy postanowień umowy powód zobowiązał się do zapłaty na zabezpieczenie utrzymania lokalu mieszkalnego w należyтым stanie kaucji w wysokości 5663 złote - przed denominacją (umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 10-11).

Kwota powyższa wpłacona została przez powoda w dniu 9 października 1980 roku (potwierdzenie wpłaty - k. 12).

Powodowie zdali pozwaną lokal w dniu 31 grudnia 2014 roku (protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego k. 15-20).

Pozwana gmina pismem z dnia 2 kwietnia 2015 roku poinformowała W. R., że po denominacji należna do zwrotu kaucja mieszkaniowa wynosi 0,57 zł powiększona o odsetki w kwocie 0,91 zł, co daje łącznie kwotę 1,48 zł (pismo Administracji Zasobów Komunalnych (...) k. 13).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 1980 roku wynosiło 6040 zł - przed denominacją, a w IV kwartale 2014 roku – 3942,67 zł (okoliczność bezsporna, dane GUS ogólnodostępne).

Powyższy stan faktyczny był w całości bezsporny między stronami. Został on ustalony przede wszystkim na podstawie dowodów z dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo jest częściowo zasadne.

W obecnym stanie prawnym problematyka zwrotu przez wynajmującego kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku uregulowana jest przez przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym kaucja wpłacona przed tym dniem, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Ta szczególna regulacja nie dotyczy jednakże możliwości waloryzacji kaucji mieszkaniowej. Wobec braku wyłączenia takiej możliwości w przepisie szczególnym, uznać trzeba, iż zastosowanie mają tu ogólne reguły kodeksu cywilnego, a mianowicie przepis art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., stanowiący podstawę prawną sądowej waloryzacji zobowiązań pieniężnych. Ten kierunek wykładni reprezentowany jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwała SN z 26. 09. 2002 r., III CZP 58/02, Biul. SN 2002/9/10, zgodnie z którą przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów 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 r.). Także Trybunał Konstytucyjny uznał, iż art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r., nr 120, poz. 787 ze zm.), o analogicznej treści jak obecnie obowiązujący art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w zakresie, w jakim przepis ten wyłącza możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 3. 10. 2000 r., K 33/99, Dz. U. nr 83, poz. 946).

Powyższe ustalenia otwierają możliwość oceny, czy w rozważanej sprawie zachodzą warunki do waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez powodów stronie pozwanej. Zgodnie z powołanym już wyżej przepisem 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 współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. Przepis ten formułuje jedną przesłankę dopuszczalności waloryzacji świadczenia pieniężnego: jest nią istotna zmiana siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Zmianą istotną jest taka, która, po pierwsze, oznacza znaczący spadek siły nabywczej pieniądza oraz, po drugie, jest zmianą gwałtowną. Powód W. R. wpłacił pozwaną Gminie Ł. kaucję mieszkaniową w czwartym kwartale 1980 roku; od tego czasu do chwili obecnej miała miejsce istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, wiążąca się ze zjawiskiem hiperinflacji w pierwszej połowie lat 90 – tych. Procesy inflacyjne w tym okresie znacznie przekraczały taką skalę zmian, która

mieści się w ramach normalnego ryzyka kontraktowego, z którym liczyć się powinien każdy, kto zawiera umowę. Uznać przy tym należy, że zobowiązanie do zwrotu kaucji powstało w chwili jej wpłacenia, czyli w czwartym kwartale 1980 roku, choć stało się wymagalne dopiero 30 stycznia 2015 roku, tj. po upływie miesiąca od dnia zdania pozwanej lokalu, a wynika to z prawnej regulacji tego zobowiązania, jako z samej jego istoty zwrotnego. Tym samym świadczenie pieniężne powodów wynikające z zobowiązania strony pozwanej do zwrotu wpłaconej kaucji mieszkaniowej podlega waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Ustalenie sumy zwaloryzowanego świadczenia, która nada istniejącemu zobowiązaniu rozsądną treść należy do uznania sądu. Przepis art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. nakazuje przy tym rozważenie interesów obu stron oraz oparcie się na zasadach współżycia społecznego.

Interes wpłacającego kaucję przemawia za takim ukształtowaniem wysokości świadczenia, aby odpowiadało ono, chociażby częściowo, swej pierwotnej wysokości. Interes strony pozwanej przemawia za uwzględnieniem jej sytuacji majątkowej.

**Odniesienie do zasad współżycia społecznego wymaga, aby ciężar i negatywne konsekwencje niezależnego od stron i nie dającego się przewidzieć spadku wartości pieniądza poniosły obie strony.** Rozłożenie na strony ryzyka związanego z istotną zmianą siły nabywczej pieniądza nie musi być, co prawda, równomierne, ale nie może też prowadzić do wzbogacenia się jednej strony kosztem drugiej.

Przy przeliczeniu świadczeń pieniężnych należy unikać wszelkiej jednostronności i automatyzmu. Treść art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. wyklucza możliwość mechanicznego przeliczenia świadczenia pieniężnego, polegającego na stosowaniu raz ustalonych mierników (por. wyrok SN z 19. 01. 1999 r., II CKN 202/98, OSNC 1999/6/121). Aby jednak określić adekwatną kwotę waloryzacji można i należy pomocniczo odnieść się do takiego elementu, który pozwoli ustalić rząd wielkości należnego powodom świadczenia. Za takie kryterium pomocnicze sąd przyjął w rozpoznawanej sprawie wysokość średniego miesięcznego wynagrodzenia w dacie wpłaty i dacie zwrotu lokalu, jako stanowiące obiektywny miernik pozwalający określić w jak najpełniejszym zakresie realną wartość należności. Kryterium to bierze pod uwagę interesy obu stron i pozostaje w zgodzie z zasadami współżycia społecznego.

Powodowie wpłacili kaucję mieszkaniową w kwocie 5663 złotych (przed denominacją), co odpowiadało 0,94 ówczesnego przeciętnego wynagrodzenia. Uwzględnienie tej proporcji w odniesieniu do przeciętnego wynagrodzenia w IV kwartale 2014 roku oznacza pełną waloryzację w kwocie 3706,10 złotych. Ponieważ jednak zasady współżycia społecznego wymagają, aby ryzyko związane z istotną zmianą siły nabywczej pieniądza obciążało obie strony, sąd uznał, że suma, której mogliby żądać powodowie tytułem zwrotu kaucji wpłaconej w 1980 roku wynosi 50% wyliczonej kwoty, a więc 1853,05 zł. Sąd uwzględniając wszystkie okoliczności przedmiotowej sprawy, zasądził tę kwotę na rzecz powodów.

Zasądzenie nastąpiło w sposób solidarny albowiem powodowie W. i Z. R. są małżonkami pozostającymi w majątkowej wspólności ustawowej. Taki też ustrój majątkowy posiadali w dniu wpłacania na rzecz strony pozwanej kaucji mieszkaniowej. Podnieść należy, że zarówno zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, jak i wpłata przedmiotowej kaucji zostało dokonane jedynie przez W. R., ale z uwagi na treść decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego oraz obowiązujące przepisy najemcami lokalu byli oboje małżonkowie. Zwrot kaucji nastąpić zatem musi na ich rzecz solidarnie. Zasądzenie pro parte znosiłoby w istocie „bezułamkową” wspólność małżeńską.

W zakresie żądania zasądzenia odsetek sąd zważył, iż stosownie do przepisu art. 481 § 1 k.c., stanowiącego – zgodnie z dyspozycją art. 359 § 1 k.c. – formalne, ustawowe źródło odsetek, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Świadczenie z tytułu zwrotu wpłaconej wynajmującemu kaucji mieszkaniowej staje się wymagalne, zgodnie z przepisem art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Ponieważ powodowie zdali lokal w dniu 31 grudnia 2014 roku, świadczenie stało się wymagalne z dniem

30 stycznia 2015 roku i dłużnik popadł w opóźnienie dnia następnego, przy czym opóźnienie to dotyczyło wyłącznie kaucji w wysokości nominalnej. Waloryzacja na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. dokonywana jest bowiem przez sąd, a w związku z tym na zasadach ogólnych dłużnik dowie się o wysokości świadczenia, którego zapłaty żąda wierzyciel dopiero po wezwaniu go do jego spełnienia. Powodowie w pozwie wnieśli o zasądzenie kwoty 3819,92 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Skuteczne wezwanie pozwanej gminy nastąpiło dopiero z dniem doręczenia jej odpisu pozwu, co miało miejsce w dniu 21 września 2015 roku. Pozwana popadła zatem w opóźnienie od dnia następnego tj. 22 września 2015 roku i od tej właśnie daty do dnia zapłaty Sąd zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie na rzecz powodów.

W pozostałej części powództwo jako niezasadne oddalono.

Z uwagi na to, że żądanie powodów zostało uwzględnione jedynie w części, Sąd o kosztach procesu rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. Z żądanej kwoty 3819,92 zł została zasądzona kwota 1853,05 zł, stanowiąca 48,5% wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, a zatem powodowie w 51,5%, a pozwana w 48,5%. Koszty procesu wyniosły 1425 zł, w tym po stronie powodów w kwocie 825 zł (wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 600 zł, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł oraz opłata sądowa w kwocie 191 zł), a po stronie pozwanego w kwocie 600 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika. Powodów, zgodnie z podaną zasadą, powinny obciążać koszty w kwocie 733,88 zł ( $1425 \text{ zł} \times 51,5\%$ ), skoro jednak faktycznie powodowie ponieśli koszty w kwocie 825 zł, należy im się zwrot kwoty 91,12 zł. Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził solidarnie od pozwanej gminy na rzecz powodów kwotę 91,12 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.