

Sygn. akt VIII C 1250/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. R.

przeciwko Gminie M. Ł.

o zapłatę 6.386,82 złotych

1. zasądza od Gminy M. Ł. na rzecz Z. R. kwotę 3.294,57 zł (trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 października 2021 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie pozwanej.

**Sygn. akt VIII C 1250/20**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 10 sierpnia 2020 roku powódka Z. R., reprezentowana przez przedstawiciela ustawowego, wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta Ł. (...) w Ł. kwoty 6.386,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przedstawiciel ustawowy wyjaśnił, że w dniu 8 czerwca 1966 roku powódka podpisała z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W związku z zawarciem umowy powódka wpłaciła kaucję w wysokości 3.218 zł, stanowiącej 10-krotność miesięcznego czynszu. W dniu 6 listopada 2014 roku powódka nabyła własność przedmiotowego lokalu za kwotę 10.160 zł z uwzględnieniem bonifikaty, a następnie wystąpiła do pozwanego o zwrot kaucji. W odpowiedzi pozwany wskazał, że wysokość kaucji do zwrotu wynosi 0,32 zł plus odsetki 0,50 zł. Pomimo wniesionego odwołania pozwany podtrzymał stanowisko w zakresie wartości kaucji, dlatego też powódka odmówiła jej przyjęcia. W dalszej kolejności przedstawiciel ustawowy podniósł, że w dacie wpłaty kaucji przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.934 zł (przed denominacją), a zatem uiszczona kaucja stanowiła 1,66 zł ówczesnego wynagrodzenia. Wartość ta pomnożona przez średnie miesięczne wynagrodzenie za I kwartał 2020 roku, tj. 3.847,48 zł netto (5.331,47 zł brutto) daje kwotę dochodzoną pozvem.

(pozew k. 6-8)

W odpowiedzi na pozew 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, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik, nie kwestionując prawa powódki do zwrotu kaucji mieszkaniowej wskazał, że winna być ona wypłacona w nominalnej wysokości, albowiem pozwany nie jest uprawniony do dokonania jej waloryzacji. Podniósł, że zgodnie z treścią art. 385<sup>1</sup> k.c., przy ewentualnej waloryzacji świadczenia winny zostać uwzględnione zasady współżycia społecznego oraz interes obu stron, a także, że przemiany gospodarcze z początku lat 90-ych dotknęły również pozwanego i przerzucenie na niego znacznej części konsekwencji tych przemian stanowiłoby niesprawiedliwą i nadmierną dolegliwość. Ponadto wyjaśnił, że przy nabyciu lokalu powódka uzyskała 90% i dalsze 20% bonifikaty, uzyskując w ten sposób korzyść majątkową w kwocie 116.840 zł.

(odpowiedź na pozew k. 67-68)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 77-77v., k. 83-84)

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

W dniu 8 czerwca 1966 roku powódka Z. R. zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W związku z zawarciem umowy powódka zobowiązana była do wpłaty kaucji mieszkaniowej w wysokości 3.218 zł, co też uczyniła.

(kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego (...)-22v., okoliczności bezsporne)

W dniu 6 listopada 2014 roku powódka nabyła, jako odrębną własność, lokal mieszkalny, o którym mowa wyżej, wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 127.000 zł, od której to kwoty zastosowano bonifikatę w wysokości 90% oraz bonifikatę z tytułu wpłaty całej ceny w wysokości 20%. W konsekwencji cena za lokal ustalona została na kwotę 10.160 zł, którą kupująca wpłaciła w całości przed dniem zawarcia umowy. Wskutek nabycia własności przedmiotowego lokalu przez powódkę, wygasła umowa najmu zawarta z poprzednikiem prawnym pozwanego.

(umowa sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste k. 16-20v., okoliczności bezsporne)

W związku z wygaśnięciem umowy najmu, powódka, reprezentowana przez przedstawiciela ustawowego, zwróciła się do pozwanego o zwrot kaucji mieszkaniowej. W odpowiedzi pozwany wyliczył wysokość kaucji podlegającej zwrotowi na kwotę 0,32 zł, do której doliczył odsetki w kwocie 0,50 zł.

(pismo k. 14, k. 15, okoliczności bezsporne)

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w dacie wpłaty kaucji mieszkaniowej – tj. w 1966 roku – wynosiło 1.934 zł przed denominacją. Obecnie przeciętne miesięczne wynagrodzenie, zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za II kwartał 2021 roku, wynosi 5.504,92 zł brutto (3.969,36 zł netto).

(Monitor Polski 1990, Nr 21, poz. 171, okoliczności bezsporne)

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zezwolił K. R., jako opiekunowi prawnemu całkowicie ubezwłasnowolnionej Z. R., na wniesienie pozwu do Sądu o zwaloryzowanie wyliczonej do zwrotu kaucji mieszkaniowej wniesionej przez Z. R. za lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł., z związku z wykupieniem lokalu na własność.

(postanowienie k. 50, zaświadczenie k. 51)

Powódka Z. R. ma 88 lat. Utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 1.900 zł netto, która to kwota uwzględnia zasiłek pielęgnacyjny. Ma prawo do 13-ej i 14-ej emerytury. Prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z K. R., który otrzymuje zasiłek pielęgnacyjny w kwocie 1.971 zł netto. Czynsz za lokal mieszkalny powódki wynosi 750 zł, ponadto ponosi ona koszt zakupu energii (130 zł) oraz gazu (32 zł). Ubezpieczenie za mieszkanie wynosi ok. 170 zł rocznie, daniny publiczne 80 zł. Powódka wymaga leków przepisanych przez psychiatrę (koszt 50 zł miesięcznie), pieluchomajtek i podkładów, a także specjalnego łóżka, które jest wynajmowane (koszt 100 zł miesięcznie). Z. R. wymaga stałej opieki.

(dowód z przesłuchania przedstawiciela ustawowego powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 października 2021 roku)

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 przesłuchania przedstawiciela ustawowego powódki.

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

Powództwo co do zasady zasługiwało 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, a także art. 358<sup>1</sup> § 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. Skoro, zatem powódka nabyła własność lokalu, który wcześniej wynajmowała, to po jej stronie ukonstytuowało się prawo żądania zwrotu wpłaconej kaucji mieszkaniowej. Należy przy tym wskazać, co nie powinno budzić wątpliwości,

iż do kaucji 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 wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu. 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. z 1998 roku, Nr 120, poz. 787 ze zm. ), tj. ustawy która weszła w życie właśnie w dniu 12 listopada 1994 roku. Ponadto wyjaśnienia wymaga, że do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 roku nie można także stosować art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku. 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 - 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 art. 6 poprzez art. 27 ust. 1 można by stosować także do kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku, art. 36 ust. 1 byłby zbędny. Taka zaś wykładnia - co oczywiste - jest niedopuszczalna.

Wobec powyższego nie ma wątpliwości co do tego, iż brak jest przepisu (szczególnego) regulującego obliczanie wysokości kaucji wpłaconej przez najemcę (powodów) w pierwszym kwartale 1994 roku.

Jednocześnie, 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. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku (por. uchwała z dnia 26 września 2002 roku, III CZP 58/02, OSNC 2003/9/117). Znaczenia nie utraciło także stanowisko wyrażone w wyroku z dnia 3 października 2000 roku (w sprawie o sygnaturze akt K 33/99, Dz.U. Nr 83, poz. 946), w którym Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność z Konstytucją ograniczenia możliwości waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994

roku. Przytoczone orzeczenie dotyczyło wprawdzie 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 wyjaśniono, 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. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. ma bardzo istotne znaczenie), a równocześnie, co także relewantne, wyrok Trybunału Konstytucyjnego dotyczy również kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 roku.

W świetle powyższych rozważań nie budzi wątpliwości, że wpłacone przed dniem 12 listopada 1994 roku kaucje mieszkaniowe podlegają waloryzacji, a nadto przy obliczaniu wysokości (zwaloryzowanego) świadczenia należy stosować reguły wskazane w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

W myśl powołanego przepisu, 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 świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. Przytoczony przepis jest wyjątkiem od zasady nominalizmu wyrażonej w art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c., zgodnie z którą, zapłata sumy pieniężnej ma nastąpić w sumie nominalnej bez względu na to, czy między chwilą powstania a chwilą wykonania zobowiązania doszło do obniżenia lub podwyższenia siły nabywczej pieniądza.

Strony nie kwestionowały tego, iż w rozpoznawanej sprawie po powstaniu stosunku zobowiązaniowego doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, wskutek przemian społeczno-gospodarczych przełomu lat 80-ych i 90-ych jest zresztą okolicznością notoryjną. Wystarczy analiza wysokości odsetek ustawowych - mających zmniejszać skutki inflacji - która np. w samym styczniu 1990 roku wynosiła 60%. Stwierdzić zatem należy, że w wyniku przemian ustrojowych doszło do zjawiska znanego jako hiperinflacja, która swym zakresem przekroczyła ramy normalnego ryzyka kontraktowego, z jakim liczyć się winien każdy kontrahent. 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. Spełniona jest zatem przesłanka w postaci zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania.

Przepis art. 358<sup>1</sup> § 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 zasadami współzycia społecznego.

Interes powódki wymaga by zwaloryzowana kwota kaucji mieszkaniowej odpowiadała kwocie wpłaconej w 1966 roku. Z kolei interes pozwanego nakazuje uwzględnienie jego sytuacji majątkowej, która powszechnie, z uwagi na procesy restrukturyzacyjne i zadłużenie wobec kontrahentów, jest oceniana jako zła. W związku z tym nie jest możliwe takie zwaloryzowanie kaucji mieszkaniowej, które zaspokoiliby w pełni pretensje jednej ze stron procesu pomijając wzgląd na drugą stronę. W konsekwencji Sąd uznał, iż właściwym dla przedmiotowego stosunku prawnego tzw. miernikiem waloryzacji, 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 judykaturze jest pogląd, że w przypadku waloryzacji kaucji mieszkaniowych wpłacanych przez najemcę, jako miernik waloryzacji należy przyjąć nie czynsz, a właśnie miesięczne przeciętne 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). Miernikiem zaś, który jest najbardziej miarodajny jest wynagrodzenie z tym, że w wysokości netto, a więc po odliczeniu podatku od osób fizycznych oraz zaliczek na ubezpieczenie zdrowotne, emerytalne i rentowe, jako że przeciętne wynagrodzenie w dacie uiszczenia kaucji nie uwzględniało wszystkich tych elementów.

W dniu wpłaty kaucji (kwota 3.218 zł) przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.934 zł. Kaucja stanowiła, więc około 1,66 ówczesnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie miesięczne za II kwartał 2021 roku to netto 3.969,36 zł. Obliczenie przedstawia się następująco: przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto w dniu wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) wynosiło 3.969,36 zł; wynagrodzenie netto pomnożone przez 1,66 daje kwotę 6.589,14 zł (tzw. kwota pełnej waloryzacji). Ta kwota podlegała następnie przeliczeniu z uwzględnieniem przesłanek z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., a więc z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i interesów obu stron. Sąd miał na uwadze, iż obie strony były dotknięte procesami inflacyjnymi. Uwzględnił także trudną sytuację powódki, jakkolwiek sytuacja finansowa strony pozwanej jest także ciężka, co jest okolicznością znaną powszechnie. 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 uiszczony 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 uszkodzenia lokalu przez powódkę. Sąd uwzględnił wreszcie fakt, że przy zakupie przedmiotowego lokalu, powódce została udzielona bonifikata w wysokości 90% oraz 20% od ceny nabycia lokalu.

Uwzględnienie interesów obu stron oraz zasad współżycia społecznego skłania do przyjęcia założenia, że negatywnymi skutkami inflacji winny być obciążone w mniej więcej równym stopniu obie strony, tak by rozłożyć ryzyko procesów ekonomicznych w sposób równomierny. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe względy Sąd uznał, że zwaloryzowana kaucja mieszkaniowa powinna wynosić połowę kwoty tak zwanej waloryzacji pełnej, a więc oscylować wokół kwoty 3.294,57 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.294,57 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 października 2021 roku (tj. od daty wydania wyroku) do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Odsetki należą się zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w przypadku opóźnienia w spełnieniu świadczenia. Powódka przez przedstawiciela wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia wyrokowania. Sąd uwzględnił tak wskazany wniosek. Roszczenie w niniejszej sprawie jest wymagalne w dacie wyrokowania z uwagi na konstytutywny charakter orzeczenia waloryzującego świadczenie pieniężne (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 23 stycznia 1998 roku, II CKU 129/97, Prok. i Prawo 1998/7-8, str. 31; z dnia 22 lutego 2001 roku, II CKN 404/00, LEX; z dnia 25 lipca 2001 roku, I CKN 127/01, LEX).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację powódki oraz względy słuszności, które, zdaniem Sądu, oceniane przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadniają odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu i przemawiają za odstąpieniem od obciążenia powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie pozwanej, która częściowo wygrała sprawę. Godzi się w tym miejscu przypomnieć, że przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. Sąd winien wziąć pod uwagę przede wszystkim fakty związane z samym przebiegiem procesu, w szczególności podstawę oddalenia żądania, szczególną zawłość sprawy, bądź przekonanie powoda o słuszności żądania trudne do zweryfikowania a limine (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 18 lipca 2013 roku, I ACa 447/13, LEX; postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2011 roku, II CZ 105/11, LEX; wyrok SA w Łodzi z dnia 27 listopada 2013 roku, I ACa 725/13, LEX). W sprawie jak omawiana nie budzi zaś wątpliwości, że powódka nie była w stanie przewidzieć, w jakiej części dochodzone przez nią roszczenie okaże się zasadne. Dodatkowo Sąd miał na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową powódki, która jest osobą

całkowicie ubezwłasnowolnioną, wymagającą stałej opieki, utrzymującą się ze świadczenia emerytalnego, którego wysokość obiektywnie nie jest znaczna.

***Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.***