

Sygn. akt II Ca 147/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marzenna Ernest

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko Gminie M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 13 listopada 2014 roku, sygn. III C 1296/14 upr.

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej Gminy M. S. na powódki B. K. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powódka – B. K. pozwem z dnia 29 kwietnia 2014 roku złożonym w dniu 6 maja 2014 roku wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 3.549 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu żądania pozwu powódka podniosła, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), w związku z zawarciem której to umowy wpłaciła kaucję w kwocie 14.835 starych złotych. W dniu 14 listopada 2013 roku powódka wykupiła wynajmowany lokal, co zgodnie z treścią przepisu art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, obligowało pozwaną do zwrotu kaucji, czego Gmina M. S. dotychczas nie uczyniła. Dochodzona pozwem kwota została wyliczona w następujący sposób:

- w 1983 roku, kiedy to powódka wpłaciła 9 rat na poczet kaucji w łącznej kwocie 10.890 złotych, przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wynosiło 14.475 złotych; w 2013 roku natomiast przeciętne wynagrodzenie wynosiło 3.650 złotych; podzielono 10.890 złotych przez 14.475 złotych, a następnie iloraz pomnożono przez 3.650,06 złotych, co po zaokrągleniu dało wynik 2.746 złotych;

- w 1984 roku, kiedy to powódka wpłaciła 2 raty na poczet kaucji w łącznej kwocie 2.420 złotych, przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wynosiło 16.838 złotych; w 2013 roku natomiast przeciętne wynagrodzenie wynosiło 3.650 złotych; podzielono 2.420 złotych przez 16.838 złotych, a następnie iloraz pomnożono przez 3.650,06 złotych, co po zaokrągleniu dało wynik 525 złotych;

- w 1985 roku, kiedy to powódka wpłaciła 1 ratę na poczet kaucji w kwocie 1.525 złotych, przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wynosiło

20.005 złotych, w 2013 roku natomiast przeciętne wynagrodzenie wynosiło 3.650 złotych; podzielono 1.525 złotych przez 20.005 złotych, a następnie iloraz pomnożono przez 3 650,06 złotych, co po zaokrągleniu dało wynik 278 złotych

-  
czyli łącznie 3.548,91 złotych (2.746 + 525 + 278 co dawało 3.549).

Pozwana – Gmina M. S. w odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 16 września 2014 roku wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że żądana pozwem kwota odpowiada co do wysokości prostej waloryzacji w oparciu o procentowy wskaźnik wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, a tym samym nie uwzględnia interesu obydwu stron. Wpłacona kaucja nie przyniosła pozwanej żadnej wymiernej korzyści, natomiast powódka nabywając lokal przy uwzględnieniu 95% waloryzacji wzbogaciła się kosztem majątku pozwanej – powódka nabyła lokal o wartości 178.244 złotych za kwotę 8.912,20 złotych i okoliczność ta również winna być uwzględniona przy ocenie zasadności żądania waloryzacji. W ocenie pozwanej zasady współzycia społecznego i usprawiedliwione interesy stron, wymagają, aby waloryzacji wpłaconej kaucji mieszkaniowej dokonać nie tylko przy zastosowaniu współczynników wynikających z stosunku wysokości wpłaconej kaucji do wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w dacie dokonania wpłaty i powstania obowiązku jej zwrotu, ale również przy zastosowaniu współczynnika uwzględniającego wysokość zapłaconej ceny do wartości lokalu, który w niniejszej sprawie wynosi 0,05 (8.912,20 zł : 178.244 zł = 0,05). I tak:

- 3.650,06 złotych (wynagrodzenie za 2013 rok) x 0,05 (współczynnik ceny do wartości mieszkania) x 0,75 (współczynnik wpłaconej kaucji w 1983 roku do średniego wynagrodzenia z 1983 roku) = 137 złotych,

- 3.650,06 złotych (wynagrodzenie za 2013 rok) x 0,05 (współczynnik ceny do wartości mieszkania) x 0,14 (współczynnik wpłaconej kaucji w 1984 roku do średniego wynagrodzenia z 1984 roku) = 25,55 złotych,

- 3.650,06 złotych (wynagrodzenie za 2013 rok) x 0,05 (współczynnik ceny do wartości mieszkania) x 0,07 (współczynnik wpłaconej kaucji w 1985 roku do średniego wynagrodzenia z 1985 roku) = 12,77 złotych.

Łącznie żądanie pozwu byłoby zatem, w ocenie pozwanej, uzasadnione jedynie co do kwoty 175,32 złotych (137 + 25,55 + 12,77 = 175,32).

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.242,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia zapłaty (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zniósł pomiędzy stronami koszty procesu (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 listopada 1982 roku B. K. zawarła z (...) w S. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S., przy ul. (...). W związku z zawarciem umowy B. K. wpłaciła kaucję w kwocie 14.835 starych złotych. Kaucja została rozłożona na 12 rat i w taki sposób spłacana na przestrzeni lat 1983 - 1985. W pierwszym roku (1983) wpłacono 10.890 starych złotych, a przeciętne wynagrodzenie w tym roku wynosiło 14.475 złotych, co daje współczynnik 0,75. W drugim roku (1984) wpłacono 2.420 starych złotych, a przeciętne wynagrodzenie w tym roku wynosiło 16.838 złotych, co daje współczynnik 0,14. W trzecim roku (1985) wpłacono kwotę 1.525 starych złotych, a przeciętne wynagrodzenie w tym roku wynosiło 20.005 złotych, co daje współczynnik 0,07.

W 1984 roku B. K. zarabiała 11.302 złote, a w następnym roku – 16.950 złotych.

W dniu 14 listopada 2013 roku B. K. wykupiła wynajmowany lokal, którego wartość wynosiła 178.244 złotych za kwotę 8.912,20 złotych.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawą powództwa jest art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., zgodnie z którym w razie zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia

społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia pieniężnego; ponadto podstawa prawna obejmuje art. 36 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 roku, nr 71, poz. 733), według którego kaucja mieszkaniowa wpłacona przed 12 listopada 1994 roku, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia własności przez najemcę.

Sąd zauważył, że przedmiotowa kaucja została wpłacona w oparciu o treść przepisu art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe (tekst jednolity z 1987 roku Dz.U. nr 30, poz. 165 ze zmianami), który stanowił, że najemca zajmujący lokal w budynku pozostającym w zarządzie lub użytkowaniu jednostki gospodarki uspołecznionej albo w budynku, w którym najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie decyzji o przydziale, jest obowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu jego opróżnienia. Kaucja ta nie może przekraczać 50-krotnej miesięcznej stawki czynszu i podlega oprocentowaniu, którego wysokość ustala Prezes Narodowego Banku Polskiego. Stosownie do treści przepisu art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity z 1998 r. Dz.U. nr 120, poz. 787 ze zmianami), która zastąpiła przywołaną powyższej ustawę Prawo lokalowe, kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem wejścia w życie ustawy, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Zgodnie natomiast z treścią przepisu art. 36 ust. 1 i 2 aktualnie regulującej stosunek najmu lokali mieszkalnych ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. nr 31, poz. 266 ze zmianami) 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. Kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39, 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. Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę.

W ocenie Sądu Rejonowego waloryzacja świadczeń pieniężnych – jak żadna inna instytucja prawa cywilnego – bazuje na zespole klauzul generalnych określonych w art. 5 k.c. jako zasady współżycia społecznego. Stosownie do tejszy normy nawet ogólnie słuszne uprawnienie nie powinno być zrealizowane i nie podlega ochronie, jeśli znajduje się w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, że wierzytelność najemcy obejmująca zwrot sumy pieniężnej wpłaconej wynajmującemu, jako tzw. kaucja mieszkaniowa, stanowi wierzytelność pieniężną w sensie ścisłym. Do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 roku, ma zastosowanie art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c. (tak SN w uchwale z dnia 26 września 2002 r., III CZP 58/02). Podstawową przesłanką, od której spełnienia zależy w ogóle możliwość wystąpienia z żądaniem dokonania waloryzacji sądowej jest „istotna zmiana siły nabywczej pieniądza”, a zatem dopiero uznanie, że mamy do czynienia ze zmianą istotną, pozwala Sądowi na dokonanie dalszych ustaleń co do interesów stron, a następnie ocenę tych interesów w świetle zasad współżycia społecznego i podjęcie decyzji o waloryzacji świadczenia. Sąd wskazał, że okolicznością powszechnie znaną jest, że w latach 1981 – 2001 miały miejsce procesy inflacyjne, których eskalacja przypadała na okres od 1988 roku do 1992 roku. Skutkiem powyższego był drastyczny spadek nabywczy siły nabywczej pieniądza. Zważywszy na fakt, że procesy te miały miejsce po uiszczeniu kaucji mieszkaniowej, a przed datą wymagalności jej zwrotu, Sąd uznał, że zostały spełnione dwie podstawowe przesłanki z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. pozwalające na waloryzację tego świadczenia. W takim stanie rzeczy rozważenia wymagała zasadność waloryzacji z punktu widzenia interesu stron oraz zasad współżycia społecznego. W kontekście powyższego mieści się wybór miernika waloryzacji. Ustawodawca pozostawił ten wybór uznaniu Sądu opartemu na wszechstronnym rozważeniu zindywidualizowanych okoliczności sprawy. Katalog możliwych mierników waloryzacji jest otwarty, a zastosowany wskaźnik powinien zapewniać obiektywne i przeciętne porównanie wartości siły nabywczej pieniądza z daty spełnienia świadczenia podlegającego waloryzacji oraz z daty orzekania. Zdaniem Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie miernikiem uwzględniającym wskazania przepisu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie, ponieważ jest to miernik obiektywny, dość precyzyjny, pozwalający na przywrócenie właściwej relacji między stronami, naruszonej przez procesy inflacyjne

i uwzględniający potencjalny interes obu stron. Z istoty wynagrodzenia za pracę wynika bowiem, że bez względu na realia społeczno-gospodarcze stanowi ono wymierne odzwierciedlenie procesów ekonomicznych zachodzących w okresie funkcjonowania danej waluty. Ponadto, stosowanie takiego miernika w sprawach jest praktyką ugruntowaną w orzecznictwie sądowym.

Odnosząc się do zaproponowanych przez strony sposobów waloryzacji Sąd Rejonowy wskazał, że kaucja nie może być traktowana jako źródło środków zbliżonych do lokaty bankowej. Z tego względu wyliczenie przedstawione przez powódkę nie jest trafne. Obarczenie wspólnoty samorządowej jaką jest gmina płatnościami, których źródła nie są związane z jej działalnością byłoby sprzeczne z przedstawionymi przesłankami waloryzacji. Przed rokiem 1990 gminy nie posiadały żadnych możliwości lokowania środków z kaucji mieszkaniowych. Po 1990 roku Skarb Państwa, do którego trafiły kwoty z kaucji przekazał powstającym gminom zaledwie niewielką ich część. Gdyby zatem uczynić gminy zobowiązanymi do ich zwrotu - jednocześnie uczyniłoby się je odpowiedzialnymi za działania podejmowane przez inny podmiot prawa, tj. Skarb Państwa. Sąd stwierdził, że powódka nie wykazała, że podmiot przyjmujący wpłatę kaucji odniósł z tego korzyści. Nie udowodniono, że polegały one np. na bieżącym obrocie środkami z kaucji lub na traktowaniu tych środków jako formy rezerwy finansowej, umożliwiającej niezaciąganie kredytów, czy też, że środki skumulowane z kaucji spoczywały lub są nadal na rachunku w banku.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, nie są również trafne spostrzeżenia i zarzuty pozwanej Gminy, że powódka ze sprzedaży mieszkania i tak wywiodła korzyść, która rekompensuje kaucję. Niekwestionowane jest, że Gmina udzieliła powódce bonifikaty w cenie mieszkania, ale nie jest też tak, że gmina może uzależniać bonifikatę od rezygnacji ze zwrotu kaucji lub uznawać, że dokonanie wykupu z bonifikatą przekreśla uprawnienie do waloryzacji kaucji (tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 19 lipca 2013 r., (...) SA/Kr 368/13 i wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 19 lipca 2013 r., (...) SA/Kr 579/13).

Stosownie do powyższego Sąd dokonał waloryzacji kaucji według następującego schematu, przy założeniu, że kaucja była wnoszona w okresie 3 lat:

- w pierwszym roku (1983) w kwocie 10.890 starych złotych, co należało podzielić przez przeciętne wynagrodzenie w tym roku - 14.475 złotych i co daje współczynnik 0,75 wynagrodzenia;
- w drugim roku (1984) w kwocie 2.420 starych złotych, co należało podzielić przez przeciętne wynagrodzenie w tym roku - 16.838 złotych i co daje współczynnik 0,14 wynagrodzenia;
- w trzecim roku (1985) w kwocie 1.525 starych złotych, co należało podzielić przez przeciętne wynagrodzenie w tym roku - 20.005 złotych i co daje współczynnik 0,07 wynagrodzenia.

W roku poprzedzającym możliwą waloryzację kaucji (2013) średnie wynagrodzenie wynosiło 3.650,06 złotych brutto. Sąd zaznaczył, że musi ono jednak zostać zmniejszone do kwoty netto, czyli o 30% (o zaliczkę na podatek i zaliczki na składki z ubezpieczenia społecznego), albowiem w 1982 roku i w latach następnych wynagrodzenia były wypłacane tylko netto - co daje 2.555 złotych. Kwota ta pomnożona przez wskazane wyżej współczynniki z trzech lat (0,75, 0,14 i 0,07) wpłacania kaucji daje odpowiednio kwoty: 1.922,20 złotych, 367,21 złotych i 194,77 złotych. Ich suma to 2.484,80 złotych. Według Sądu Rejonowego, zgodnie z ustaloną i opisaną wyżej praktyką orzecniczą skutki deprecjacji wartości pieniądza rozłożyć należy na obydwie strony stosunku prawnego. A zatem słuszne będzie podzielenie otrzymanej kwoty 2.484,80 złotych na pół, co daje 1.242,09 złotych. Do takiej kwoty należy uznać waloryzację za zasadną i słuszną w oparciu o kryteria wskazane w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. - i taką kwotę zasądzono w punkcie I-szym wyroku.

Na marginesie Sąd Rejonowy zauważył, że kwestie stanu lokalu w momencie jego zasiedlenia przez powódkę oraz jej zarobki w momencie wpłacania kaucji są obojętne dla wskazanych obiektywnych uwarunkowań waloryzacji.

Stan opóźnienia względem zmienionej wysokości świadczenia pieniężnego może powstać dopiero od daty tego orzeczenia. Oznacza to, że niemożliwym jest zasądzenie odsetek od jakiegokolwiek daty wcześniejszej, albowiem po

stronie dłużnika nie istniał obowiązek wypłaty świadczenia, którego wysokość określił dopiero Sąd w orzeczeniu wydanym na podstawie wskazanego przepisu (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 lutego 2001 roku, II CKN 404/00 oraz w wyroku z dnia 28 marca 2000 roku, II CKN 888/98). Zważywszy na powyższe Sąd Rejonowy zasądził odsetki ustawowe od dnia następnego po dniu wydania wyroku w niniejszej sprawie.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd Rejonowy miał na uwadze treść art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony oraz art. 100 k.p.c., który stanowi, że w przypadku częściowego uwzględnienia żądań możliwe jest zniesienie wzajemnych kosztów. Taką też dyspozycję Sąd zawarł w wyroku odnośnie kosztów. Roszczenie powódki zostało uwzględnione w części i zastosowanie zasady odpowiedzialności za wynik postępowania w związku z takim przedmiotem procesu i ukształtowaniem zobowiązania przez Sąd na skutek waloryzacji byłoby niesłuszne.

Mając na względzie powyżej przedstawione ustalenia i rozważania prawne Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Gmina M. S.. Zaskarżając wyrok w części, w zakresie orzeczeń zawartych w pkt I i III wyroku, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła naruszenie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i pominięcie okoliczności nabycia przez powódkę lokalu z 95% bonifikatą, jako uzasadniającej oddalenie powództwa, z uwagi na sprzeczność waloryzacji z zasadami współżycia społecznego.

W uzasadnieniu pozwana wywodziła, iż częściowo nie podziela stanowiska Sądu I instancji. Podniosła, iż Sąd Rejonowy błędnie pominął przy rozważeniu możliwości waloryzacji kaucji mieszkaniowej niezwykle ważną okoliczność, a mianowicie fakt zakupu przez powódkę lokalu przy ul. (...) z 95% bonifikatą. W ocenie pozwanej, okoliczność ta nie może pozostać bez wpływu na żądanie pozwu zarówno z punktu widzenia jego zasadności, jak i wysokości. Waloryzacja świadczeń pieniężnych bazuje na zespole klauzul generalnych określonych w art. 5 k.c. jako zasady współżycia społecznego. Stosownie do tejsze normy nawet ogólnie słuszne uprawnienie nie powinno być zrealizowane i nie podlega ochronie, jeśli znajduje się w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wobec niniejszego nie można pominąć okoliczności, iż powódka nabywając na własność lokal z 95% bonifikatą odniosła ogromną korzyść majątkową - ponad 169.000 złotych, którą to kwotę przy zakupie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku musiałaby wydatkować z własnych środków pieniężnych. Zdaniem apelującej, nieuwzględnienie tej okoliczności jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. oraz z interesami stron. Z punktu widzenia zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów wręcz niesprawiedliwe jest przyjęcie, że powódka miałaby otrzymać zwaloryzowaną kaucję w wysokości 1.242,09 złotych, skoro uzyskała ogromną korzyść majątkową na skutek przysporzenia pozwanej w wysokości ponad 169.000 złotych, a co doprowadziłoby do tego, że pozwana sprzedając powódkę lokal mieszkalny i zwracając obecnie zwaloryzowaną kaucję, uzyskałaby za lokal mieszkalny tylko 7.670,11 zł (8.912,20 zł - 1.242,09 zł).

Apelująca przywołując stanowisko Trybunału Konstytucyjnego w wyroku z dnia 03 października 2000 roku (sygn. K 33/99) oraz Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 25 lipca 2001 roku (sygn. akt I CKN 127/2001) uznała, iż w świetle okoliczności niniejszej sprawy roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie, z uwagi na zasady współżycia społecznego, a nieuwzględnienie przez Sąd I instancji okoliczności uzyskania przez powódkę od pozwanej ogromnej korzyści majątkowej, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Pozwana wskazała, że nietrafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, iż okoliczność nabycia lokalu mieszkalnego z tak wysoką bonifikatą pozostaje bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powódki. Powołane przez Sąd I instancji, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego nie dotyczyły wpływu bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu komunalnego na waloryzację kaucji, lecz uzależniania nabycia od gminy

lokalu z bonifikatą od zrzeczenia się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej. Wobec tego orzeczenia te nie mają zastosowania w niniejszej sprawie.

Ponadto rozstrzygając niniejszą sprawę, należy mieć na uwadze uwzględnienie interesu obu stron. Kwota wpłacona przez powódkę utraciła wartość w wyniku postępujących procesów inflacyjnych, co w konsekwencji spowodowało, że pozwana nie osiągnęła z tytułu uiszczanych jej kaucji żadnych szczególnych korzyści ekonomicznych. Ponadto pozwana nie jest podmiotem, którego zadanie polega na prowadzeniu działalności gospodarczej sensu stricto. Celem wpłacanych przez najemców kaucji mieszkaniowych było zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego. Przy ocenie interesów pozwanej należy mieć na uwadze pośrednio także interesy osób trzecich, których lokalami pozwana zarządza, gdyż pogorszenie jej kondycji finansowej wskutek wielu procesów „waloryzacyjnych” mogłoby niekorzystnie wpłynąć na możliwość wypłaty kaucji innym osobom znajdującym się w analogicznej sytuacji jak powódka, co byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając na względzie powyższe, w ocenie pozwanej, niniejsza apelacja jako zasadna zasługuje na uwzględnienie.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Powódka wywodziła, iż słusznie zauważył Sąd Rejonowy, że waloryzacja świadczeń pieniężnych bazuje na zespole klauzul generalnych określonych w art. 5 k.c. jako zasad współżycia społecznego. Podzielić należy również stanowisko Sądu Najwyższego, przywołane przez Sąd meriti, że wierzytelność najemcy obejmująca zwrot sumy pieniężnej wpłaconej wynajmującemu, jako tzw. kaucja mieszkaniowa, stanowi wierzytelność pieniężną sensu stricto. Do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 roku, ma zastosowanie art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c. Jedną z podstawowych przesłanek do zastosowania instytucji waloryzacji jest wystąpienie "istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza". Dopiero wystąpienie ww. przesłanki pozwala sądowi na dokonywanie dalszych ustaleń co do interesów stron, a następnie ich ocenę w świetle zasad współżycia społecznego i podjęcie decyzji o waloryzacji świadczenia. Jako, że strona pozwana nie kwestionuje faktu wystąpienia istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, powódka wskazała, iż należy podzielić pogląd Sądu I instancji, że do takiej zmiany w istocie doszło. Mając powyższe na uwadze, Sąd słusznie uznając, iż ziściły się przesłanki do zwaloryzowania świadczenia, przystąpił do jego waloryzowania, wybierając metodę opartą o miernik miesięcznego przeciętnego wynagrodzenia, która to metoda jest ugruntowana w orzecznictwie sądów.

Sąd Rejonowy również w sposób wszechstronny rozważył interesy stron, wskazując, że skutki deprecjacji wartości pieniądza należy rozłożyć na obydwie strony stosunku prawnego. Przy uwzględnieniu wszystkich powyższych okoliczności Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powódce należąca jest kwota 1.242,09 zł, co zadaniem powódki w sposób wyczerpujący uzasadnił.

Nadto Sąd Rejonowy słusznie nie przyznał racji spostrzeżeniom i zarzutom pozwanej, że powódka ze sprzedaży mieszkania i tak wywiodła korzyść, która rekompensuje kaucję. Niekwestionowane jest, że pozwana udzieliła powódce bonifikaty w cenie mieszkania, ale nie jest tak, że gmina może uzależnić bonifikatę od rezygnacji ze zwrotu kaucji lub uznawać, że dokonanie wykupu z bonifikatą przekreśla uprawnienie do waloryzacji kaucji. Powódka zauważyła, że pozwana w swej apelacji nie zgadza się z powyższym rozstrzygnięciem Sądu, albowiem w jej mniemaniu Sąd pominął przy rozważeniu możliwości waloryzacji kaucji mieszkaniowej okoliczność, że powódka nabyła własność nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) z 95% bonifikatą. Powódka podniosła, że nie sposób zgodzić się z powyższym twierdzeniem, bowiem jak słusznie wskazał Sąd i ona w swych wcześniejszych pismach, brak jest związku między świadczeniem z tytułu ceny sprzedaży i kaucji uiszczanej z tytułu umowy najmu. Na powyższe zwrócił uwagę m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. w wyroku z dnia 19 lipca 2013 roku ( (...) SA/Kr 579/13), Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. ( (...) SA/GL (...) oraz Sąd Okręgowy w Warszawie (V Ca 1770/13). Przywołane w uzasadnieniu odpowiedzi na apelację orzecznictwo, w ocenie powódki, w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości wskazuje, iż brak jest podstaw prawnych do „kompensowania” rozrachunku z tytułu kaucji mieszkaniowej z udzieleniem bonifikaty z tytułu sprzedaży mieszkania. Oznacza to zatem, że rozrachunki z tytułu kaucji mieszkaniowej są obligatoryjne

i niezależne od innych stosunków prawnych, także wtedy, gdy gmina udzieliła 95% bonifikaty na zakup lokalu mieszkalnego.

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

Apelacja pozwanej podlegała oddaleniu jako niezasadna.

W ocenie Sądu odwoławczego ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sądu I instancji okazała się właściwa. Na aprobatę zasługuje również argumentacja prawna przedstawiona przez Sąd Rejonowy, którą Sąd Okręgowy przyjmuje za własną i czyni ją integralną częścią poniższych rozważań.

Prawidłowo Sąd I instancji wskazał, iż podstawę zwrotu kaucji mieszkaniowej stanowi w szczególności art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), który reguluje kwestie zwrotu kaucji wpłaconych przed wejściem w życie ustawy, tj. przed dniem 10 lipca 2001 r.

Na wstępie zauważyć trzeba, iż strona pozwana nie kwestionowała, iż powódka uiściła kaucję mieszkaniową w łącznej kwocie 14.835 zł w latach 1983 – 1985. Wpłaty te zostały zatem dokonane w okresie obowiązywania rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975 r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokali w należytym stanie (Dz. U. Nr 8, poz. 43), wydanego na podstawie art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84). Rozporządzenie to nie przewidywało jakiegokolwiek waloryzacji wniesionej kaucji, stanowiąc jedynie w § 7 ust. 1, iż kaucja wpłacona przez najemcę powinna być mu zwrócona po wygaśnięciu najmu, najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia zwolnienia lokalu lub jego nabycia na własność. Wynajmujący mógł potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz i inne należności przypadające z tytułu najmu oraz kwoty należne z tytułu odszkodowania za uszkodzenie lokalu powstałe z winy najemcy (§ 7 ust. 2). Należy jeszcze zwrócić uwagę na § 1 ust. 3 wskazanego rozporządzenia, który stanowił, iż wysokość kaucji należnej od najemców, których główną podstawą utrzymania było wynagrodzenie za pracę, nie mogła przekraczać trzykrotnej wysokości pobieranego przez najemcę miesięcznego wynagrodzenia netto obliczanego według zasad obowiązujących przy ustalaniu wynagrodzenia za urlop wypoczynkowy.

Podstawa dla oprocentowania kaucji ustanowiona została dopiero w art. 3 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124). Zgodnie z tym przepisem oprocentowanie kaucji wpłaconych przed dniem wejścia w życie powyższej ustawy następowało jednakże od 1 stycznia 1988 r. Następnie, w ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) ustawodawca postanowił, iż kaucja wpłacona przez najemcę, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę (art. 62). Przewidziane w tym przepisie „oprocentowanie” miało na celu zachować realną wysokość kaucji wypłaconej najemcom.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 3 października 2000 r., sygn. akt: K 33/99, uznał powyższy przepis w zakresie, w jakim wyłącza on możliwość waloryzacji kaucji mieszkaniowej, za niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, iż mechanizm „oprocentowania”, nawet przy uwzględnieniu szerokiego rozumienia tego terminu, nie gwarantuje nawet w minimalnym stopniu zapewnienia najemcom wypłaty kaucji w wysokości choćby w części odpowiadającej realnej wartości wpłaconej kaucji. Trybunał Konstytucyjny dalej wskazał, iż problematyka kaucji wymaga uwzględnienia interesów obu stron zaistniałego stosunku zobowiązaniowego, dla zabezpieczenia którego kaucja była uiszczona. Dotyczy to więc zarówno interesów najemcy jak i wynajmującego, choć niewątpliwie charakter zobowiązania, jakim jest najem lokali mieszkalnych w „trudniejszej” sytuacji stawia najemcę, jako osobę, która uiszcza kaucję i na rzecz której kaucja następnie ma być wypłacona. Przyczyn drastycznego obniżenia realnej wartości wpłaconych kaucji, jak zauważył Trybunał, upatrywać trzeba w wielu czynnikach. Niewątpliwie wiążą się one ze zjawiskami inflacyjnymi, jakie miały miejsce w Polsce na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych. Odnośnie kaucji uiszczonych przed dniem 1 stycznia 1988 r. przyczyn tych upatrywać można także w tym, iż w świetle

przepisów obowiązujących przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali oprocentowanie kaucji objęło okres dopiero od tej daty.

Kolejne uregulowanie w zakresie kaucji mieszkaniowej zawiera ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Art. 6 ust. 3 tej ustawy stanowi, że zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. Wedle zaś art. 36 ust. 1, kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 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. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu, kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39 (o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych), 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. Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę.

Z powyższych regulacji wynika, iż kolejne akty prawne wskazywały mechanizm waloryzacji kaucji przy jej zwrocie przez wynajmującego (oprocentowanie, procent wartości odtworzeniowej lokalu, krotność czynszu). Przy czym zauważenia wymaga, iż sytuacja prawna najemców była zróżnicowana w zależności od tego, w jakim czasie doszło do uiszczenia przez nich kaucji – czy miało to miejsce przed dniem 12 listopada 1994 r. czy po tej dacie.

Rozumienie art. 36 ust. 1 w zakresie waloryzacji kaucji wpłaconych przed 12 listopada 1994 r. jest różne w doktrynie. Niektórzy autorzy wywodzą, iż waloryzacja w stosunku do kaucji, o których mowa w tym przepisie jest wyłączona (F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, Komentarz do ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r., Dom Wydawniczy ABC Warszawa 2002, s. 314-315). Inni zaś twierdzą, że obecnie, jeśli chodzi o wysokość zwracanej w trybie art. 36 ust.1 kaucji, wobec braku postanowienia w tym zakresie takiego jak w uchylonym art. 62 ustawy o najmie lokali (który stanowił, iż kaucja podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem), ustalenie tej kwoty może nastąpić w drodze waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> k.c. (A. Doliwa, Komentarz do ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r., Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 2005, s. 248).

W kwestii tej wypowiedział się również Sąd Najwyższy w przywoływanej przez Sąd I instancji uchwale z dnia 26 września 2002 r., sygn. akt: III CZP 58/02. Sąd Najwyższy odniósł się do zagadnienia dopuszczalności waloryzowania kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r. na zasadach ogólnych, stwierdzając, że kaucje uiszczone w okresie obowiązywania ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów waloryzowane są według reguł określonych w art. 6 ust. 3 tej ustawy, natomiast kaucje wpłacone w okresie obowiązywania ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych podlegają reżimowi waloryzacji przewidzianemu w art. 36 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, a do kaucji uiszczonych przed dniem 12 listopada 1994 r. ma zastosowanie art. 385<sup>1</sup> § 3 k.c.

Z przedstawionych względów należało przyjąć, że art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2010 r. 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. Uzasadniając ten pogląd Sąd Najwyższy stwierdził, iż przepisy dotyczące wpłacania i zwrotu kaucji mieszkaniowej (art. 6 i 36 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz art. 62 ustawy o najmie lokali) nie upoważniają do obrony stanowiska, że przysługująca najemcy wierzytelność o zwrot kaucji stanowi inną wierzytelność niż wierzytelność pieniężna w ścisłym rozumieniu przepisu art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę także podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 26 września 2002 r., iż dopuszczalna jest waloryzacja kaucji mieszkaniowej wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 r. w oparciu o art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Według tego przepisu, 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. Podkreślenia wymaga, że waloryzacja mieści się w ramach swobodnego uznania Sądu. Mając na uwadze, iż wysokość należnej od powódki kaucji nie mogła przekroczyć trzykrotnej wysokości wynagrodzenia netto, za prawidłowe



należy uznać zastosowanie do waloryzacji właśnie tego miernika – przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia netto. Sąd Rejonowy powołał się na ugruntowaną praktykę stosowania takiego miernika w orzecznictwie oraz jego charakter odzwierciedlający procesy ekonomiczne zachodzące w okresie funkcjonowania danej waluty. W orzeczeniu pierwszo-instancyjnym słusznie uwzględniono zatem wysokość średniego wynagrodzenia w kwocie netto w roku poprzedzającym waloryzację kaucji. Przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób wyliczenia kwoty zwaloryzowanej kaucji nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego.

Stosownie do treści art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Sąd może dokonać waloryzacji po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmieniając wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego. Konieczność uwzględnienia interesów obu stron ma na celu udzielenie ochrony każdej ze stron, jednak z uwzględnieniem ich indywidualnej sytuacji. Jednocześnie obowiązkiem Sądu jest zważenie na racje natury moralnej i rozstrzygnięcie o sposobie i zakresie ingerencji w stosunek obligacyjny w zgodzie z zasadami współżycia społecznego. Nadto, przy ustalaniu zakresu waloryzacji Sąd musi wziąć pod uwagę konieczność przywrócenia świadczeniu pieniężnemu jego pierwotnej siły nabywczej, jednak z uwzględnieniem wskazanych okoliczności po stronie kontrahentów oraz reguł moralnych.

Strona pozwana, na co wskazuje w odpowiedzi na apelację powódka, nie kwestionowała okoliczności zmiany siły nabywczej pieniądza. W toku postępowania pozwana podnosiła natomiast, iż powódka pomija interes obu stron oraz okoliczność braku winy pozwanej w doprowadzeniu do spadku siły nabywczej pieniądza. Ostatni z przywoływanych argumentów jest oczywiście chybiony, bowiem żadne przepisy nie uzależniają zastosowania art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. od stwierdzenia winy jednej ze stron za spadek siły nabywczej pieniądza. Sąd Rejonowy rozłożył natomiast skutki inflacji na obie strony po połowie, waloryzując kaucję do kwoty 1.242,09 zł, co czyni stawiany przez pozwaną zarzut nieuwzględnienia interesów obu stron nieuzasadnionym.

W świetle powyższego, bezzasadne jest powoływanie się przez stronę pozwaną na treść orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000 r., sygn. akt: K 33/99, wskazując, iż mechanizm waloryzacji kaucji nie ma służyć zagwarantowaniu uzyskania przez najemców materialnych korzyści, zapewnić ma jedynie, aby uzyskane przez nich zwrotnie kaucje nie były źródłem jednostronnej, niezawinionej i rażącej straty. Wyplacenie bowiem kaucji w kwocie nominalnej wynoszącej zgodnie z obliczeniami prezentowanymi przez pozwaną 1,48 zł stanowiłoby dla powódki źródło jednostronnej, niezawinionej i rażącej straty. Jak już powyżej wskazano, powołując się na przedmiotowe orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, charakter zobowiązania, jakim jest najem lokali mieszkalnych w niewątpliwie „trudniejszej” sytuacji stawia najemcę, jako osobę, która uiszcza kaucję i na rzecz której kaucja następnie ma być wypłacona. Waloryzacja kaucji ma na celu zapewnienie najemcom wypłaty kaucji w wysokości choćby w części odpowiadającej realnej wartości wpłaconej kaucji.

Przechodząc do głównego zarzutu stawianego skarżonemu orzeczeniu, podnieść należy, iż strona pozwana błędnie upatruje wystąpienia w stosunku do siebie niesprawiedliwych skutków procesu deprecjacji pieniądza w tym, iż uwzględniając roszczenie powódki Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę uzyskania przez nią korzyści majątkowej w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego z 95% bonifikatą.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, który – powołując się na wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. akt: II SA/Kr 579/13, w którym zaprezentowano pogląd, że organy gminy nie mają podstaw do uzależnienia nabycia od gminy lokalu z bonifikatą od zrzeczenia się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej – wskazał, iż dokonanie wykupu lokalu z bonifikatą nie przekreśla uprawnienia do waloryzacji kaucji, a do takich właśnie wniosków dochodzi pozwana. Nie są trafne wywodzone przez stronę pozwaną argumenty, iż przywoływane w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji orzeczenia WSA nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż nie dotyczyły wpływu bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu komunalnego na waloryzację kaucji, lecz uzależniania nabycia lokalu od gminy z bonifikatą od zrzeczenia się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej. Żądając oddalenia roszczenia powódki, w oparciu o zarzut niezgodności z zasadami współżycia społecznego w związku z uzyskaniem przez powódkę korzyści majątkowej, a to właśnie z uwagi na nabycie przez powódkę lokalu mieszkalnego z bonifikatą, strona pozwana w istocie chciałaby wywołać skutek w postaci zrzeczenia

się wiarygodności z tytułu zwrotu kaucji z powodu udzielonej powódce bonifikaty. Pozwana podnosiła bowiem, co wynika z pisma z dnia 13 grudnia 2013 r., iż może wypłacić jedynie nominalną wysokość wpłaconej kaucji w kwocie wynoszącej po denominacji 1,48 zł, wobec czego z uwagi na rażąco niską wysokość świadczenia w porównaniu do wartości kwoty faktycznie uiszczonej przez powódkę, przyjęcie takiej kwoty stanowiłoby w istocie zrzeczenie się przez powódkę roszczenia.

Za słuszne i znajdujące oparcie zarówno w obowiązujących przepisach jak i orzecznictwie Sąd Okręgowy uznaje stanowisko, iż możliwe jest dokonanie waloryzacji kaucji mieszkaniowej na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., zaś kwestia nabycia lokalu z bonifikatą pozostaje całkowicie odrębną od kwestii dochodzenia zwrotu kaucji mieszkaniowej.

Jako niezrozumiałą jawi się natomiast przywoływany w apelacji argument, iż „przy ocenie interesów pozwanej należy mieć na uwadze pośrednio także interesy osób trzecich, których lokalami pozwana zarządza, gdyż pogorszenie jej kondycji finansowej wskutek wielu procesów „waloryzacyjnych” mogłoby niekorzystnie wpłynąć na możliwość wypłaty kaucji innym osobom znajdującym się w analogicznej sytuacji jak powódka, co byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego”. Pozwana uznając zatem za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie wypłacanie kaucji innym osobom znajdującym się w sytuacji analogicznej do powódki, przeczy własnym twierdzeniom o sprzeczności roszczeń powódki z tymi zasadami.

Przedstawione powyżej rozważania prowadzą do konkluzji, iż zwaloryzowanie kaucji należnej powódce w sposób, w jaki uczynił to Sąd Rejonowy dokonane zostało prawidłowo i wbrew twierdzeniom pozwanej nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej uznając, że jest ona bezzasadna.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 461). Poniesione przez stronę powodową koszty stanowiły wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na kwotę 90 zł.