

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu w XV Wydziale Cywilnym Odwoławczym

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 29 kwietnia 2014 roku,

sprawy z powództwa C. S.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 26 września 2013r.,

sygn. akt I C 806/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. oddala powództwo,
2. nie obciąża powódki kosztami procesu,

II. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO Michał Wysocki

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 września 2013r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, w sprawie z powództwa C. S. przeciwko Miastu P., o zapłatę, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.060,39zł (pkt 1), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2), a także koszty procesu stron wzajemnie zniósł (pkt 3).

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej dnia 22 marca 1965r. najemcą lokalu położonego w P., przy ul. (...) stał się C. C. - ojciec powódki. Na zabezpieczenie utrzymania lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany był uiścić kaucję w kwocie 4.156 starych zł.

C. C. dokonał wpłaty kaucji w kwocie 4.156 starych zł, a fakt ten został stwierdzony pismem z dnia 15 października 1965r. Ojciec powódki zmarł ponad dwadzieścia lat temu. W przedmiotowym lokalu do czasu śmierci C. C. razem z nim mieszkała jego żona, a matka powódki M. C. oraz powódka C. S. wraz z mężem J. S.. C. C. poza powódką C. S.

miał jeszcze dwoje dzieci: córkę, która nie żyje oraz syna, który mieszkał w przedmiotowym lokalu do ukończenia 18 roku życia.

Po śmierci C. C. w stosunek najmu przedmiotowego lokalu wstąpiła M. C. oraz powódka C. S.. M. C. zmarła przed sześcioma laty.

Pismem datowanym na dzień 13 listopada 2003r. M. C. wystąpiła z wnioskiem o sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego. We wniosku tym M. C. zrzekła się roszczenia o zwrot kaucji mieszkaniowej. Nabycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w 2004r. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu.

W dniu 19 lutego 2007r. M. C. na podstawie umowy darowizny zawartej przed notariuszem A. K. w P., darowała córce C. S. lokal mieszkalny położony w P., przy ul. (...). C. S. darowiznę po wyższą przyjęła. Jednocześnie M. C. oświadczyła, iż uczyniona darowizna zwolniona jest z obowiązku zaliczenia jej na poczet schedy spadkowej.

Pismem datowanym na dzień 23 sierpnia 2007r. powódka zwróciła się do (...)SA w P. o zwrot zwaloryzowanej kaucji wpłaconej przez C. C. w 1965r. Wniosek powódki został przekazany do Zarządu (...) w P.. Pismem datowanym na dzień 29 października 2007r. (...) w P. poinformował powódkę, iż kaucja mieszkaniowa może być zwaloryzowana tylko na drodze sądowej. Pozwany nie poinformował powódki o zrzeczeniu się roszczenia o zwrot kaucji przez M. C..

Powódka ma 67 lat, z zawodu jest sprzedawcą, obecnie utrzymuje się z emerytury, która wynosi 1.700zł miesięcznie. Powódka mieszka wraz z mężem J. S., który otrzymuje świadczenie w wysokości 1.900zł miesięcznie. Powódka uiszcza ok. 503zł miesięcznie za czynsz oraz raz na dwa miesiące 50zł za gaz i 150-180zł za prąd. Powódka wydaje także ok. 300zł miesięcznie na leki, a także opłaca ubezpieczenie.

Powyższy stan faktyczny Sąd rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a także zeznań powódki uznanych za wiarygodne w całości.

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Sąd Rejonowy wskazał, że C. C. otrzymał przydział lokalu mieszkalnego w 1965r. na podstawie umowy o najem lokalu mieszkalnego. W tym okresie obowiązywała ustawa z dnia 30 stycznia 1959r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1959r., Nr 10, poz. 59 z późn. zm.), która stanowiła podstawowy akt prawny regulujący stosunki najmu. Ustawodawca w tym akcie prawnym uzależnił najem lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie organów prezydiów rad narodowych od wpłacenia kaucji, która zabezpieczać miała utrzymanie lokalu mieszkalnego w należyтым stanie (art. 12 w/w ustawy). Na podstawie zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 30 czerwca 1958r. (M.P.58.52.308) i zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 30 czerwca 1958r. (M.P.58.59.332) wytycznych w sprawie udzielania zezwoleń na spłatę kaucji związanej z najmem lokalu mieszkalnego w ratach miesięcznych i zwolnienia od obowiązku wpłacania tej kaucji ustalono wysokość kaucji. Strona powodowa wykazała w niniejszej sprawie, iż C. C. wpłacił kwotę 4.156 starych zł tytułem kaucji mieszkaniowej.

Z najemcą lokalu do chwili jego śmierci zamieszkiwała M. C. - jego żona oraz C. S. - jego córka, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 kc. Zgodnie bowiem z tym przepisem (w brzmieniu obowiązującym, do 12 listopada 1994r.) w razie śmierci najemcy mieszkania, prawa i obowiązki przysługujące ze stosunku najmu, przechodzą na osoby bliskie najemcy, które stale zamieszkiwały z nim do chwili jego śmierci. Wstąpienie w stosunek najmu oznacza zmianę tylko jednego z elementów stosunku najmu - podmiotu tego stosunku - najemcy, bez zniesienia samego stosunku, który w pozostałym zakresie utrzymuje się w pierwotnej postaci. Zatem w świetle postanowień art.922§2 kc sytuacja taka oznacza, że prawo najmu lokalu mieszkalnego nie wchodzi do spadku, a przechodzi na oznaczone w art.691 kc osoby bez względu na to, czy są spadkobiercami. Zatem M. C. oraz C. S. jako jedyne wstąpiły w stosunek najmu.

Zgodnie z art.36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r., Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994r. pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. W niniejszej sprawie prawo własności przedmiotowego lokalu nabyła M. C. w 2004r., zrzekając się jednocześnie roszczenia o zwrot kaucji mieszkaniowej. Następnie 19 lutego 2007r. M. C. na podstawie umowy darowizny, darowała przedmiotowy lokal mieszkalny swojej córce C. S..

Z chwilą wejścia w stosunek najmu powódka wstąpiła w ogół praw najemcy - przysługują jej również roszczenia związane z wpłaconą kaucją mieszkaniową. Nie ma przy tym znaczenia fakt, iż uprzednio M. C. zrzekła się tego roszczenia, bowiem powódka do czasu nabycia przez M. C. prawa własności przedmiotowego lokalu była jego najemcą i nigdy nie zrzekła się uprawnienia do żądania kaucji. Wskazać należy, iż uprawnienie to przysługiwało jej samodzielnie - niezależnie od uprawnienia przysługującego M. C. - od chwili nabycia własności lokalu i w związku z uprzednim wstąpieniem w stosunek najmu. W tym stanie rzeczy całkowicie nietrafione jest twierdzenie pozwanego, iż w związku ze zrzeczeniem się kaucji przez M. C. powództwo jest bezzasadne. Ustawa z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) określa trzy sposoby zwrotu kaucji, uzależniając je od daty wpłacenia kaucji przez najemcę. Pierwszy sposób dotyczy kaucji wpłaconych począwszy od dnia 10 lipca 2001r., a więc od daty wejścia w życie niniejszej ustawy. Kolejny znajduje zastosowanie wobec kaucji wpłaconych przed 12 listopada 1994r., które winny być zwrócone w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę pomniejszone o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu. Ostatni sposób dotyczy kaucji wpłaconych pomiędzy 12 listopada 1994r. a 9 lipca 2001r.

Żaden przepis nie określa jednak sposobu waloryzacji kaucji wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994r. Stąd uznać należy, że podstawę prawną jej waloryzacji stanowi przepis art. 358<sup>1</sup> § 3 kc. Istota waloryzacji świadczeń pieniężnych opiera się zatem na założeniu, że mają one dostarczyć wierzycielowi tę samą wartość ekonomiczną, jaką wiarygodność pieniężna reprezentowała w chwili powstania zobowiązania. Stanowiąc wyjątek od zasady nominalizmu zastosowanie omawianego przepisu wymaga w każdym wypadku stwierdzenia konkretnie wskazanych przesłanek, a mianowicie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza oraz skierowania żądania do sądu, aby dokonał waloryzacji roszczenia w oparciu o ustawowe kryteria. Faktem powszechnie znanym jest, iż w okresie od 1965r. do 2011r. nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. Deprecjacja pieniądza mająca miejsce zwłaszcza na początku lat 90-tych w związku z występującym zjawiskiem hiperinflacji spowodowała, iż wartość kaucji wpłaconej przez ojca powódki zmieniała się. Tym samym spełniony został warunek sine qua non sądowej waloryzacji. Regulując zasadę waloryzacji świadczenia pieniężnego w art. 358<sup>1</sup> § 3 kc ustawodawca nie określił bezpośrednio żadnego mechanizmu, w oparciu o który Sąd winien dokonać przeliczenia tak, aby uzyskać realną wartość ekonomiczną dochodzonego świadczenia pieniężnego. Pozostawiając powyższą kwestię sędziowskiemu uznaniu ustawodawca nakazał w każdym przypadku rozważyć interesy obu stron zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Analiza okoliczności niniejszej sprawy pozwala stwierdzić, iż najbardziej obiektywnym miernikiem waloryzacji kaucji mieszkaniowej winna być analiza porównawcza stosunku wpłaconej kaucji do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, jakie obowiązywało w dacie wpłacenia kaucji oraz tego, które obowiązuje aktualnie. Zgodnie z Obwieszczeniem Prezesa GUS opublikowanym w Monitorze Polskim z 1990r. (nr 21, poz. 171) przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 1965r. wyniosło 1.867 starych zł. C. C. w 1965r. wpłacił kwotę 4.156 st.zł. co stanowiło w zaokrągleniu 223% wynagrodzenia przyjętego na ten rok. Sąd I instancji dokonał następnie analizy porównawczej powyższych danych z przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem w I kwartale 2013r., które według Komunikatu Prezesa GUS wyniosło 3.740,05zł brutto, co daje netto kwotę 2.774,74zł. Za podstawę obliczenia należało przyjąć wartość netto, albowiem w 1965r. wypłacane wynagrodzenie stanowiło wartość netto. Po dokonaniu matematycznego wyliczenia tj. pomnożenia wskaźnika 2,23 przez kwotę 2.774,74zł Sąd Rejonowy ustalił, że dzisiejszym odpowiednikiem wpłaconej w 1965r. kaucji mieszkaniowej jest obecnie kwota 6.120,78zł.

Sąd I instancji zasądził na rzecz powódki jedynie 1/2 tej wartości (czyli 50 %) tzn. po zaokrągleniu 3.060,39zł, uznając, iż niesłusznym byłoby obciążanie skutkami zmiany siły nabywczej pieniądza wyłącznie pozwanego. Zarówno jedna jak i druga strona pozostały bez jakiegokolwiek wpływu na zaistniałą sytuację. Pozwany nie miał możliwości

lokowania gromadzonych na rachunkach bankowych środków pieniężnych w taki sposób, by wyłączyć czy choćby zminimalizować skutki deprecjacji wartości pieniądza. Powódka pozostaje w dobrej sytuacji majątkowej i finansowej. Wpłacona kaucja nie pochodziła bezpośrednio z jej majątku, ale majątku jej poprzednika prawnego w najmie, a zatem nie nastąpiło w przeszłości uszczuplenie jej majątku co miało znaczenie przy rozłożeniu ryzyka inflacyjnego. Jedynym możliwym rozwiązaniem było zatem rozłożenie ryzyka inflacji na obie strony w taki sposób, aby nie pokrzywdzić żadnej z nich, a w przy tym nie prowadząc do nieuzasadnionego wzbogacenia powoda. Sąd na podstawie całokształtu okoliczności sprawy uznał, że pozwanego należy obciążyć w 50 % ryzykiem inflacyjnym. Tylko takie rozstrzygnięcie pozostaje w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i w należyty sposób uwzględnia interesu obydwu stron.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy na podstawie art. 358<sup>3</sup> § 1 kc w związku z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego orzekł jak w pkt. 1 wyroku. Powódka nie żądała zasądzenia odsetek ustawowych.

W pozostałej części Sąd I instancji oddalił powództwo nie znajdując, z uwagi na interes obydwu stron oraz zasady współżycia społecznego, podstaw do jego uwzględnienia (pkt 2 wyroku).

O kosztach postępowania Sąd ten orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 kpc - uznając, iż zasadnym jest zniesienie wzajemne kosztów procesu, albowiem powódka wygrała proces w 1/3 części żądania, ale określenie należnej powodowi wysokości świadczenia pieniężnego zależało w dużym stopniu od oceny Sądu w myśl art. 358<sup>3</sup> § 1 kc. W niniejszej sprawie powódka poniosła opłatę sądową od pozwu w kwocie 300zł, a pozwany koszty zastępstwa prawnego w wysokości 1.200zł (§ 6 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, późn. zm.).

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się pozwany Miasto P., który wywiódł apelację, zaskarżając je w części, tj. co do pkt. 1 i 3. Wyrokowi Sądu I instancji pozwany zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 6 kc, art. 65 § 1 kc, art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty kaucji mieszkaniowej pomimo faktu, że powódka zrzekła się roszczenia w tym zakresie;

2) naruszenie art. 233 § 1 kpc w związku z art. 227 kpc poprzez pominięcie dowodu z pisma z dnia 13 listopada 2003r., które miało zdaniem pozwanego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy oraz poprzez ustalenie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym ojcu nie ustalając jednocześnie w jakiej dacie nastąpiła śmierć ojca powódki;

3) naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodu przedstawionego przez pozwanego.

Z uwagi na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł m.in., że wykazał, iż powódka zrzekła się roszczeń z tytułu wpłaconej kaucji - przedstawiając na zobowiązanie Sądu na tę okoliczność dowód w postaci dokumentu z dnia 13 listopada 2003r. Dokument ten został podpisany przez matkę powódki, a jego prawdziwość nie była kwestionowana w toku niniejszego postępowania. Sąd I instancji nie zauważył, że oświadczenie matki powódki zawarte we wniosku z dnia 13 listopada 2003r. stanowiło ofertę zwolnienia z długu, która to oferta została przez pozwanego przyjęta w sposób dorozumiany. Strony zawarły zatem zgodnie z treścią art. 508 kc umowę o zwolnienie z długu. Z uwagi na powyższe, uznać należy, że

matka powódki w sposób skuteczny zrzekła się roszczenia, a zobowiązanie wygasło na skutek zwolnienia pozwanego z obowiązku zwrotu uiszczonej kaucji.

Nadto wskazał on, że nie sposób zgodzić się z poglądem Sądu, że uprawnienie do zwrotu kaucji należy się powódce od chwili wstąpienia w ogół praw najemcy niezależnie od tego, że uprzednio matka powódki zrzekła się roszczenia. Sąd bowiem nie zauważył, że powódka stała się właścicielem przedmiotowego lokalu z chwilą przyjęcia od swej matki darowizny, a matka powódki w tym czasie będąc właścicielem nie mogła być jednocześnie najemcą przedmiotowego lokalu, zatem rzekome uprawnienie powódki wygasło z chwilą zakupu lokalu przez matkę powódki.

Poza tym, zdaniem apelującego Sąd Rejonowy nie był władny ustalać, czy powódka wstąpiła w stosunek najmu, gdyż nie ustalił w sposób niebudzący wątpliwości daty śmierci ojca powódki, a zatem nie sposób stwierdzić pod rządami jakiej ustawy powódka rzekomo wstąpiła w stosunek najmu.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje (art.505<sup>13</sup> §2 kpc):**

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowił materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem I instancji, w toku postępowania apelacyjnego strony nie składały bowiem wniosków dowodowych, a Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do dopuszczenia dowodów z urzędu.

Apelacja pozwanego, zarzucająca błędne uznanie, że powódce C. S. przysługuje uprawnienie do zwrotu na jej rzecz zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, wpłaconej na rzecz pozwanego przez C. C. w 1965r., okazała się uzasadniona. Zgodnie z treścią przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994r. pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Z powyższego wynika, że uprawnienie do zwrotu wpłaconej kaucji przysługuje byłemu najemcy, który wyprowadził się z danego lokalu lub stał się jego właścicielem. W niniejszej sprawie powódka wywodzi swoje uprawnienie do żądania zwrotu kaucji z tego, że obecnie jest właścicielem spornego lokalu, którego najemcą był wcześniej jej ojciec, który z kolei w 1965r. wpłacił na rzecz pozwanego kaucję w wysokości 4.156 starych zł. Z treści powołanego art. 36 ust. 1 uopl wynika, że sam fakt bycia właścicielem lokalu, którego dotyczyła wpłacona kaucja, nie jest wystarczający dla żądania jej zwrotu, gdyż nadto konieczne jest, aby żądający zwrotu był jednocześnie byłym najemcą lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji błędnie uznał, że powódka C. S. stała się współnajemczynią lokalu przy ul. (...) w P., po śmierci jej ojca C. C., i że w związku z tym przysługuje jej uprawnienie do żądania zwrotu wpłaconej kaucji. Według Sądu II instancji, zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie pozwala na takie ustalenie, a zatem nie ma również podstaw do uwzględnienia żądania powódki. Jak trafnie podnosi w apelacji pozwany, Sąd Rejonowy nie mógł ustalić, czy powódka wstąpiła w stosunek najmu, gdyż nie ustalił w sposób nie budzący wątpliwości daty śmierci ojca powódki, a zatem nie sposób stwierdzić pod rządami jakiej ustawy powódka miała wstąpić w stosunek najmu (art.691§5 kc). Nie budzi wątpliwości, że dla poczynienia istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, niewystarczające są zeznania powódki, zgodnie z którymi, ojciec powódki nie żyje od ponad 20 lat. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, określoną w art. 6 kc, to powódka winna była wykazać, że po śmierci swojego ojca stała się najemcą spornego lokalu, czego jednak nie uczyniła. Sama powódka w piśmie z dnia 2 września 2013r. (k.83) określała się nie jako najemczyni ale osoba korzystająca z mieszkania na podstawie użyczenia w okresie od 1 stycznia 2002r. do 31 grudnia 2004r. (k.83) i potwierdzeniem takiego stanu rzeczy była umowa z dnia 1 stycznia 2002r. (k.91). Ustalenie, że powódka stała się współnajemczynią mieszkania pozostaje zatem w sprzeczności z samymi intencjami powódki. Co więcej treść pozwu wskazuje, że tego typu okoliczności (co do wstąpienia w stosunek najmu) nie zostały wskazane jako podstawa roszczenia, a powódka swe żądanie wywodziła wyłącznie z faktu nabycia od Zarządu (...) mieszkania (k.27 akt). Bezspornym pozostaje zaś, że powódka lokalu od pozwanego nie nabyła (uczyniła to jej matka) – sam zaś fakt posiadania statusu właściciela mieszkania nie uzasadnia żądania waloryzacji kaucji mieszkaniowej. Powódka mogłaby domagać się zwrotu kaucji, powołując się na wstąpienie w ogół praw i obowiązków najemcy lokalu w wyniku dziedziczenia, jednak podkreślić należy, że w toku niniejszego postępowania w żaden sposób nie wykazała ona, że jest spadkobiercą M. C.. Powódka nie zawnioskowała żadnych dowodów na tę okoliczność, a Sąd nie był zobowiązany do tego aby prowadzić postępowanie dowodowe w tym zakresie

z urzędu. Dopiero zatem w sytuacji gdyby powódka oparła swe żądanie na tej podstawie, że jest spadkobierczynią byłego najemcy w grę weszłoby badanie skuteczności oświadczenia zawartego we wniosku o sprzedaż mieszkania (k.80v) – w aktualnym stanie sprawy tego typu ocena była zbędna w związku z czym zarzut apelacyjny pozwanego co do pominięcia dowodu z tego oświadczenia okazał się bezprzedmiotowy. .

Na marginesie wskazać można, że wobec nabycia mieszkania przez matkę powódki z bonifikatą (a zatem nie według rynkowej wartości) wątpliwości i tak może budzić zasadność żądania pozwu także pod kątem przesłanek z art.358<sup>1</sup>§3 kc – trudno uznać, by interes byłego najemcy uzasadniał udzielanie mu jeszcze dalej idących preferencji.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy na podstawie art.386§1 kpc, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił w całości (pkt I.1 wyroku), jednocześnie nie obciążając powódki kosztami procesu (pkt I.2 wyroku). Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 102 kpc, który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powódka ostatecznie przegrała sprawę w całości, jednak w ocenie Sądu II instancji, w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w powołanym wyżej przepisie, albowiem powódka przed wytoczeniem powództwa została wprowadzona w błąd przez pozwanego, który w odpowiedzi na wniosek powódki - w piśmie z dnia 29 października 2007r. - poinformował ją, że wpłacona kaucja mieszkaniowa może zostać zwaloryzowana jedynie w drodze postępowania sądowego, z uwagi na brak odpowiedniej regulacji w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, czym niewątpliwie zasugerował jej, że żądanie zwrotu kaucji może zostać uwzględnione przez Sąd.

Nadto, również na podstawie art. 102 kpc, Sąd Okręgowy odstąpił od obciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego (pkt II wyroku). Co prawda postępowanie przed Sądem II instancji w całości wygrał pozwany, którego apelacja okazała się w pełni uzasadniona, jednak z przyczyn wskazanych powyżej, obciążanie powódki kosztami tego postępowania (opłata od pozwu i wynagrodzenie adwokackie) uznać należało za niezasadne.

SSO M. Wysocki