

Sygn. akt III Ca 1073/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SSO Andrzej Dyrda

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 8 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 857/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Andrzej Dyrda

## UZASADNIENIE

Powód, A. K., domagał się zasądzenia od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. kwoty 4.587,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia prawomocności wyroku oraz zasądzenia kosztów procesu tytułem sądowej waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej przy zawarciu umowy najmu z KWK (...) w dniu 15 sierpnia 1982r. w kwocie 13.965 zł.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z., w odpowiedzi na pozew, uznała żądanie do kwoty 4,01 zł i wniosła o oddalenie powództwa w pozostałej części oraz zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Pozwana wskazała, że w momencie przekazania jej budynków otrzymała od KWK (...) wpłaconą przez powoda kaucję w wysokości 4,01 zł, natomiast 8 lutego 2013r. strony zawarły umowę, w której ustanowiła i przeniosła na rzecz powoda odrębną własność lokalu wynajmowanego dotychczas przez powoda w oparciu o art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwana wskazała, że regulacje dotyczące kaucji mieszkaniowych wpłacanych przez najemców - pracowników dawnych przedsiębiorstw państwowych, których budynki zostały przekazane spółdzielniom mieszkaniowym zawierają przepisy szczególne zawarte w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności art. 48 ust. 4 i 5, co zdaniem pozwanej wyłącza stosownie przepisu ogólnego art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Pismem z dnia 23 marca 2015 roku powód częściowo cofnął pozew. Pozwana nie wyraziła zgody na częściowe cofnięcie pozwu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy w Zabrze zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. na rzecz powoda A. K. kwotę 2.048,10 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po prawomocności wyroku oraz oddalił powództwo w pozostałej części. Nadto zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 36,53 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że A. K. na mocy umowy zawartej w dniu 15 sierpnia 1982r. z KWK (...) , uzyskał prawo najmu lokalu położonego w Z., przy ul. (...). W związku z otrzymaniem lokalu powód wpłacił na rzecz wynajmującego, kaucję mieszkaniową w kwocie 13.965 zł.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa "LUIZA" w Z. przejęła substancję mieszkaniową dawnej KWK (...), w tym budynek przy ul. (...), w którym znajdował się zajmowany przez powoda lokal numer (...), a to na podstawie sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków z dnia 30 kwietnia 1999r. KWK (...) przekazała także pozwanej kaucję mieszkaniową dotyczącą lokalu zajmowanego przez powoda. Przekazanie na rzecz spółdzielni praw i obowiązków wynikających z zawartych umów najmu lokali nastąpiło na podstawie cesji z dnia 1 marca 1999r.

W punkcie V porozumienia z dnia 31 października 1997r. dotyczącego zasad postępowania przy zawarciu aktu notarialnego przekazującego majątek kopalni związany z budownictwem mieszkaniowym ustalono, że pozwana nabędzie prawa i obowiązki wynikające z umów najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w przekazywanych budynkach na podstawie cesji. Zgodnie zaś z punktem XIII tegoż porozumienia KWK (...) zobowiązała się zwaloryzowane kaucje mieszkaniowe najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w przekazanych budynkach przekazać pozwanej po podjęciu stosownej uchwały przez Zarząd (...) S.A., jednak nie później niż w dniu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o przekazaniu budynków zakładowych na rzecz pozwanej.

Mocą aktu notarialnego z dnia 8 lutego 2013 roku. na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000roku ustanowiona została odrębna własność tegoż lokalu, który został nieodpłatnie przekazany na rzecz powoda i jego żony wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Powód nie przyjął zwrotu spornej kaucji mieszkaniowej w kwocie proponowanej przez pozwaną.

W opisanym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził dopuszczalność waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej poprzedniemu właścicielowi nieruchomości. Sąd wskazał, że art. 9 ust. 2 i art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe nie wyłącza możliwości waloryzacji kaucji w oparciu o art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., co było kwestią uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2014 roku (III CZP 83/14). Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że dosłowne rozumienie art. 7 ust. 3 ustawy prowadziłyby do błędnych wniosków, albowiem najemcy zostaliby obciążeni zaniechaniem przedsiębiorstwa przekazującego lokale spółdzielni mieszkaniowej co do przekazania kaucji we właściwej wysokości. Skutki takiego zaniechania spółdzielni nie mogą obciążać najemców, którzy nie mieli żadnego wpływu na zachowanie podmiotów dokonujących przekazania budynków, a kaucja ma być wypłacona byłemu najemcy po zakończeniu stosunku najmu w wysokości zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku według reguł waloryzacji właściwych ze względu na to kiedy została ona wpłacona uznając, że faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej. Do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku, w sytuacji kiedy kaucja wpłacona została pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974r., zastosowanie ma art. art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. w sytuacji kiedy kaucja wpłacona została pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974r.

Sąd Rejonowy nadto zwrócił uwagę, że z art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika swoiste zamrożenie kaucji w okresie w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni mieszkaniowej.

W ocenie Sądu Rejonowego, z powyższego wynika, że zasada waloryzacji kaucji mieszkaniowej na dzień przejścia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową.

Sąd uznał, że najbardziej obiektywnym miernikiem pozwalających na uaktualnienie wartości należnego powódce świadczenia jest porównanie wartości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w 1982 roku wynoszącego 11.631 zł i wysokości wpłaconej przez powoda kaucji, która stanowiła wówczas 120 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, i odniesienie tego stosunku do wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia do daty przekazania budynku przez KWK (...) pozwanej w 1999r. Ponieważ wówczas przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.706,74 zł to wysokość należnego powodowi świadczenia z tytułu zwrotu kaucji winna wynosić 2.048,10 zł.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione, a to w zakresie w jakim powód domagał się waloryzacji roszczenia za okres od przekazania budynku pozwanej spółdzielni mieszkaniowej. Powód w toku postępowania częściowo cofnął pozew, niemniej jednak cofnięcie nie było skuteczne w rozumieniu art. 203 § 1 k.p.c., albowiem nastąpiło po rozpoczęciu rozprawy, zaś pozwana nie wyraziła na nie zgody.

Na zasadzie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. w zakresie kwoty 4,01 zł Sąd nadał zasądzonemu roszczeniu rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż do tej wysokości zostało przez pozwaną uznane.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając.

Apelację od tego orzeczenia wniosła pozwana zaskarżając wyrok w części zasądzającej tj. w zakresie pkt 1 oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach tj. pkt 3, zarzucając naruszenie prawa materialnego, naruszenia prawa materialnego, a to: art. 48 ust. 5 zd. drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przez błędną jego wykładnię skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, iż kaucja mieszkaniowa zwracana byłemu najemcy podlega waloryzacji na podstawie przepisu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.; art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. poprzez jego zastosowanie, pomimo braku podstaw; art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. poprzez przyjęcie, iż w razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. ma zastosowanie do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust. 5 ww. ustawy, który to pogląd jest dokładnym przeciwieństwem stanowiska Sądu Najwyższego skonkretyzowanego w sentencji uchwały z dnia 26 listopada 2014 r. sygn. III CZP 83/14 i stanowi jedynie oparcie się na rozważaniach Sądu Najwyższego zawartych w uzasadnieniu tej uchwały.

Nadto zarzuciła istotne naruszenie przepisów' postępowania, będących podstawą wydanego wyroku, mających wpływ na jego treść, a to: art. 228 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, skutkujące nieuwzględnieniem odmiennej sytuacji społeczno-ekonomicznej w dacie przekazania przez powoda kaucji tj. w 1988 r. z warunkami społeczno- ekonomicznymi istniejącymi w chwili orzekania i przyjęciem na tej podstawie w oparciu o art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., sądowej waloryzacji kaucji w oparciu o nieuzasadniony miernik przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego oraz art. 227 k.p.c. poprzez niewykazanie przesłanek zastosowania instytucji sądowej waloryzacji, a także przyjęcie miernika waloryzacji, który prowadzi do sprzecznych z zasadami współżycia społecznego rezultatów, w szczególności obciążenia tylko jednej ze strony skutkami zmiany siły nabywczej pieniądza.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 19,37 zł i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Powód na rozprawie apelacyjnej wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sprawa została rozpoznana w trybie uproszczonym, a Sąd Odwoławczy nie przeprowadził postępowania dowodowego.

Artykuł 505<sup>13</sup> § 1 k.p.c. jest przepisem szczególnym do art. 387 § 1 k.p.c. Jeżeli Sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku winno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Mając na względzie powyższe unormowania, Sąd Odwoławczy dokonując oceny całości ustaleń i oceny prawnej uznał, że apelacja jest nieuzasadniona.

W istocie zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że od dnia uiszczenia kaucji (27 lipca 1982r.) doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, która spowodowała, że nominalna kwota kaucji stanowi niewielką wartość (4,01 nowych zł). Nie odnosząc się w tym miejscu do właściwego miernika waloryzacji wskazać należy, że niewątpliwie za kwotę uiszczoną przez powoda w lipcu 1982r. można było wówczas kupić znacznie więcej niż za nominalną wartość kaucji w dniu dzisiejszym. Zatem nawet uwzględniając różnice w obecnych relacjach cen niektórych dóbr w porównaniu z ówczesnymi (np. wówczas tańsze były produkty żywnościowe, a produkty przemysłowe – znacznie droższe) dojść należy do wniosku, że niewątpliwie doszło do zmiany siły nabywczej pieniądza, co jest rzeczą powszechnie znaną i jako taką okoliczność tę należało uznać za nie wymagającą dowodu.

Odrębne rozważania należy w tym miejscu poświęcić kwestii dopuszczalności dokonania waloryzacji na gruncie art. 48 ust.5 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten stanowi, że wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodziły podstawy do zaliczenia kaucji na poczet wkładu budowlanego. Zatem przedmiotem rozważań winien być art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przepisie tym znajduje się wyraźne odniesienie do kaucji w wysokości środków przekazanych tytułem kaucji spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe. Tym samym rozważania należy rozszerzyć na przepisy ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zm.). Wskazać należy, że przepisy art. 9 ust.1 oraz 7 ust.3 tej ustawy nie wyłączają możliwości waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Zgodnie z art. 7 ust.3 w zw. z art. 9 ust.1 tej ustawy, kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca spółdzielnia mieszkaniowej najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu.

Kwestią wykładni wskazanych przepisów zajmował się Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 83/14. W tezie uchwały z dnia 26 listopada 2014r. wskazał, że w razie nieodpłatnego przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 1222) art. 358<sup>1</sup>§3 k.c. nie ma zastosowania do wierzytelności o zwrot kaucji, o której mowa w art. 48 ust.5 zd. 2 tej ustawy. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Rejonowy wskazał na regulację art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz 7 ust.3 i 9 ust.1 w.w. ustawy z 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Zwrócił uwagę na wynikający z nich ciężący na spółdzielni mieszkaniowej obowiązek zwrotu kaucji. Wskazał, że dosłowne rozumienie art. 7 ust.3 w/w ustawy prowadziłoby do błędnych wniosków, albowiem najemcy zostaliby obciążeni zaniechaniem przedsiębiorstwa przekazującego lokale spółdzielni mieszkaniowej co do przekazania kaucji we właściwej wysokości.

Odniesć to należy też do skutków zaniechania spółdzielni, jeżeli nie poczyniłaby ona należytych starań o to, aby uzyskać od poprzednika z tytułu przekazania kaucji odpowiedniej kwoty. Skutki takiego zaniechania spółdzielni nie mogą obciążać najemców, którzy nie mieli żadnego wpływu na te zachowanie podmiotów dokonujących przekazania budynków.

Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że kaucja ma być wydana przez spółdzielnię byłemu najemcy po zakończeniu stosunku najmu w wysokości zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku według reguł waloryzacji właściwych ze względu na to, kiedy została wpłacona.

Innymi słowy, faktyczna wysokość przekazanej spółdzielni kaucji (bądź brak jej przekazania) nie może ograniczać prawa byłego najemcy do odzyskania kaucji w wysokości zwaloryzowanej na dzień nieodpłatnego przekazania budynku spółdzielni mieszkaniowej. W tym zakresie do ustalenia kwoty zwaloryzowanej na dzień przekazania budynku kaucji zastosowanie znajdzie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., w sytuacji gdy kaucja została uiszczona pod rządami ustawy prawo lokalowe z 1974r. Sąd Najwyższy zwrócił przy tym uwagę na brzmienie art. 62 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 nr 120 poz. 787 z późniejszymi zmianami) oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000r. uznający niekonstytucyjność powołanego art. 62, w takim zakresie, w jakim interpretowany on był jako wyłączający waloryzację na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Sąd Najwyższy wskazał, że w tych okolicznościach waloryzacja kaucji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. może mieć miejsce odnośnie kaucji wpłaconych pod rządami prawa lokalowego z 1974r.

Odnosząc się zatem wprost do znaczenia art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy, Sąd Najwyższy dokonał jego wykładni w ten sposób, że uznał, iż z przepisu tego wynika swoiste zamrożenie kaucji w okresie, w którym prawo jej posiadania przysługiwało spółdzielni.

Przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego w ocenie Sądu Okręgowego zasługuje na podzielenie. Przepis art. 48 ust. 5 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budził wątpliwości w praktyce i wskazana uchwała niewątpliwie przyczyniła się do ich wyjaśnienia. Podzielając argumentację wyrażoną w jej uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie istnieją zarówno podstawy prawne, jak i podstawy faktyczne do zastosowania art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c..

Z powyższych przytoczonych za Sądem Najwyższym wywodów wynika zasada waloryzacji na dzień przejęcia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową. Uznając zatem podstawy do dokonania waloryzacji na ten dzień Sąd Okręgowy zobowiązany był do dokonania wyboru właściwego kryterium waloryzacji. Sąd Okręgowy zauważył, że żaden inny miernik nie ma charakteru w równym stopniu obiektywnego, jak przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Mimo zmiany podaży i popytu na rynku, zmian co do struktury i relacji cen, wskaźnik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pozwala na zobiektywizowanie oceny siły nabywczej pieniądza, którego nie zapewniają inne kryteria waloryzacji.

Zatem wobec zaistnienia podstaw do dokonania waloryzacji i podstawy prawnej do jej dokonania, Sąd Okręgowy dokonał porównania wysokości przeciętnego wynagrodzenia w 1982r. wynoszącego 11.631 zł (Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia z dnia 25 maja 1990r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników w gospodarce społecznej w latach 1950-1989 oraz w kolejnych kwartałach 1989r., M.P.1990 z 1990r. Nr 21, poz. 171) i wysokości kaucji wpłaconej przez powódkę ustalając, że w dacie wpłaty kaucji stanowiła ona 120% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania, budynek w którym znajduje się mieszkanie powódki został przekazany pozwanej w 1999r. Wówczas przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 1.706,74 zł (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 2000r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w 1999r., M.P. z 2000r. Nr 5, poz. 120). Zatem 120 % tego wynagrodzenia wynosiło 2.048,10 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka ma prawo do zwrotu 100% tak wyliczonej zwaloryzowanej kaucji. Znajduje to uzasadnienie w tym, że celem wpłacenia tejże kwoty w 1988 roku było zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy najmu, które wpłaciła powódka nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu. Ekwiwalentem bowiem za

wpłacenie kaucji nie było uzyskanie przez nią prawa zamieszkiwania w lokalu, skoro zobowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu. Zatem wpłacona kaucja pozostawała w dyspozycji wynajmującego, który w zamian nie dokonywał żadnych świadczeń na rzecz powódki. Tym samym, przy uwzględnieniu brzmienia art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. brak jest podstaw, by ograniczać waloryzację świadczenia na korzyść pozwanej.

Uwzględnienie zmian prawa omówione wcześniej i brzmienie art. 48 ust.5 zd. 2 ustawy prawo spółdzielcze w dostateczny sposób uwzględnia interesy pozwanej przy dokonywaniu waloryzacji. Wskazane okoliczności, w szczególności zaniechanie pozwanej w uzyskaniu od poprzednika prawnego pełnej zwaloryzowanej kaucji na dzień przekazania nieruchomości na rzecz pozwanej sprzeciwia się zastosowaniu w sprawie art. 5k.c. Skoro bowiem pozwana powinna była poczynić starania, aby uzyskać kaucję we właściwej wysokości, a tego nie uczyniła, zatem nie może zasłaniać się w obronie przed roszczeniem powodów normą art. 5 k.c..

Sąd Okręgowy zwraca nadto uwagę, że art. 7 ust.3 w zw. z art. 9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późniejszymi zmianami nie wykluczają możliwości waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., a stanowią *lex specialis* do art. 358<sup>1</sup> § 4 k.c., dopuszczając dochodzenie przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą (spółdzielnię mieszkaniową) kaucji w wysokości zwaloryzowanej - zgodnie z brzmieniem art. 7 ust. 3 do wysokości, w jakiej należałoby ją zwrócić najemcom w dniu przekazania jej budynku mieszkalnego nieodpłatnie w trybie tej ustawy.

***Ze wskazanych powyżej powodów, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.***

***O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., a to wobec wygrania tego postępowania w całości przez powoda.***

***Na zasądzone koszty składają się koszty zastępstwa procesowego ustalonego zgodnie z § 6 pkt 3 w związku z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 poz. 461 z późniejszymi zmianami).***

SSO Andrzej Dyrda