

Sygnatura akt I Ca 139/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu – Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Składowska

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Miastu K. – Komunalnemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 26 lutego 2015 roku

sygn. akt I C 4/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że kwotę zasądzoną w pkt a obniża z 8 000 do 3 656 (trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt sześć) złotych, natomiast kwotę zasądzoną w pkt b z 1 655,89 do 343 (trzysta czterdzieści trzy) złotych;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od M. W. na rzecz Miasta K. – Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w K. kwotę 85,50 (osiemdziesiąt pięć i 50/100) złotych z tytułu częściowego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. I Ca 139/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 lutego 2015r. Sąd Rejonowy w Wieluniu zasądził od pozwanego Miasta K. – Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w K. na rzecz powoda M. W. kwotę 8 000 złotych, z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po dniu uprawomocnienia się wyroku oraz kwotę 1 655,89 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Ojciec powoda Z. W. zawarł w 1964r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku przy ul. (...) w K. z przedsiębiorstwem państwowym Przedsiębiorstwem (...) w K..

W związku z zawarciem umowy Z. W. wpłacił na rzecz wynajmującego kwotę 3 312 zł tytułem kaucji zabezpieczającej opłaty z tytułu najmu lokalu oraz kwotę 3 811 złotych tytułem kaucji związanej z nabyciem wanny wraz z baterią, pieca grzewczego oraz płytek ceramicznych.

W 1992r. prawo własności nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal nieodpłatnie uzyskało Miasto K. i wstąpiło w stosunek najmu po stronie wynajmującego.

Po śmierci Z. W. w 1994r. w stosunek najmu po stronie najemcy wstąpiła matka powoda J. W..

Powód jest jedynym spadkobiercą J. W.. Po jej śmierci umowa najmu wygasła wobec braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu.

W lutym 2014r. powód przekazał lokal pozwanemu. W lokalu pozostały, stanowiące jego wyposażenie, wanna wraz z baterią, piec grzewczy oraz płytki ceramiczne. Zużycie wanny oraz płytek ceramicznych wynosiło 100%, natomiast w 2012 r. najemczyni wymieniła piec grzewczy (przepływowy ogrzewacz wody) na nowy.

W marcu 2014r. powód wezwał pozwanego do zwrotu zwaloryzowanej kaucji. Pozwany zaproponował z tego tytułu kwotę 1 987,60 złotych. Jednocześnie odmówił zwrotu zwaloryzowanej kaucji za urządzenia kąpielowe twierdząc, iż nie podlega ona rozliczeniu.

Przejętne wynagrodzenie w 1964r. wynosiło 1 816 złotych, a w czwartym kwartale 2014r. - 3 942,67 złotych brutto, czyli 2 813,94 zł netto.

Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu niewłaściwości miejscowej, Sąd Rejonowy stwierdził, iż strony umowy najmu przewidziały w § 16 aneksu z dnia 08 stycznia 2008r., że wszelkie spory na tle realizacji niniejszej umowy z wyjątkiem spraw związanych z dodatkami mieszkaniowymi rozpatrywać, będzie właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby wynajmującego jako wyłącznie właściwy. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, tego rodzaju umowa wiąże strony, stosownie do art. 46 kpc, jednakże w przedmiotowej sprawie właściwy zarzut pozwany zgłosił w odpowiedzi na pozew, jednakże uczynił to po wdaniu się w spór co do istotny sprawy, gdyż zamiesił go w formularzu w rubryce 6, po zgłoszonym żądaniu oddalenia powództwa, jako inny wniosek.

Odnosząc się do zasadności roszczenia objętego pozwem, Sąd Rejonowy stwierdził iż jest ono uzasadnione w całości. Zdaniem Sadu pierwszej instancji, pomimo odmiennego stanowiska pozwanego co do możliwości zwrotu należności za urządzenia kąpielowe, kwota ta także podlega zwrotowi, gdyż jest ściśle związana z kaucją mieszkaniową.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w dacie zawarcia przedmiotowej umowy najmu obowiązywała ustawa z dnia 30 stycznia 1959r. - Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962, Nr 47, poz. 227), której art. 12 odnosił się do kwestii kaucji na zabezpieczenie utrzymania lokalu mieszkalnego w należytym stanie, a szczegółowe kwestie dotyczące kaucji regulowało obowiązujące wówczas rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 04 października 1960r.

w sprawie wysokości kaucji oraz warunków wynajmowania lokali mieszkalnych w domach nowych i odbudowanych (Dz. U. Nr 53, poz. 305). Sąd Rejonowy podniósł, iż w § 9 ust.1 w/w rozporządzenia wskazano, że kaucja powinna być zwrócona najemcy po wygaśnięciu stosunku najmu, najpóźniej jednak w ciągu 30 dni od dnia zwolnienia lokalu mieszkalnego. Ponadto rozporządzenie to regulowano kwestie poniesienia przez najemcę należności za urządzenia łazienkowe, gdzie w § 13 ust. 1 wskazano, że w lokalach mieszkalnych wymienionych w art. 12 ust. 1 i 3 Prawa lokalowego koszt nabycia i podłączenia do instalacji wanny, baterii oraz pieca kąpielowego (gazowego - węglowego), zwanych w rozporządzeniu urządzeniami kąpielowymi, ponosi najemca, który wpłaca należną kwotę na rachunek zarządu budynków mieszkalnych. Dodatkowo w § 14 tego rozporządzenia najemcy, który uiścił koszt nabycia i podłączenia do instalacji urządzeń kąpielowych, przysługuje zwrot odpowiedniej części tych kosztów, jeżeli stosunek najmu zostanie rozwiązany przed upływem okresu ich amortyzacji.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokali w należytym stanie (Dz. U. Nr 8, poz. 43), w § 9 i 10 wskazano, iż zwrot kosztów nabycia urządzeń łazienkowych możliwy jest w chwili wygaśnięcia stosunku najmu, lecz po pomniejszeniu o wartość zużycia urządzeń, natomiast aktualnie obowiązujące regulacje odnoszą się do kaucji mieszkaniowych. Podniósł także, że art. 36 ust. 1 ustawy z dnia

21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (tekst jednolity Dz. U z 2014r, poz.150 ze zm.) stanowi, iż kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

W tych warunkach roszczenia o zwrot kaucji, kosztów nabycia oraz podłączenia urządzeń kąpielowych, wiążą się z rozwiązaniem stosunku najmu.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że w przedmiotowej sprawie, rozwiązanie stosunku najmu nastąpiło w dniu 05 lutego 2014r., w związku ze śmiercią najemczyni J. W., a okolicznością niekwestionowaną jest, iż od chwili uiszczenia przez poprzedników prawnych powoda kaucji mieszkaniowej oraz należności za urządzenia kąpielowe, do wygaśnięcia umowy najmu i powstania obowiązku zwrotu tych kwot, nastąpił znaczny spadek wartości siły nabywczej pieniądza, wzrost cen towarów i usług, a także dewaluacja złotej, co stanowi o dopuszczalności zastosowania waloryzacji sądowej, o której stanowi przepis art. 358¹ § 3 kc.

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko obu stron, co do sposobu dokonania waloryzacji poprzez porównanie wysokości przeciętnego wynagrodzenia z okresu kiedy nastąpiło świadczenie i okresu obecnego, ustalenia wskaźnika urealnienia, mającego na celu przeniesienie tych relacji w obecne warunki, wskazując, że kwestią sporną pozostawał sposób obciążenia ryzykiem inflacyjnym obu stron. Stwierdził, że łączna wysokość kaucji mieszkowej i należności za urządzenia kąpielowe to kwota 7 123 złotych. Wysokość przeciętnego wynagrodzenia w roku wpłacenia kaucji wynosiła 1 816 złotych, co daje wskaźnik 3,92. Przecięte wynagrodzenie w czwartym kwartale 2014 r. wyniosło 3942,67 złotych brutto, zaś netto 2 813,94 zł. Dlatego kwota 2 813,94 zł pomnożona przez wskaźnik 3,92 daje kwotę 11 030,64 złotych zwaloryzowanego świadczenia.

Sąd pierwszej instancji podniósł, iż faktem pozostaje, że wanna i płytki ceramiczne zostały zużyte w 100%, natomiast piec gazowy został wymieniony na nowy w 2012r. Zdaniem Sądu jednak, wartość pieca praktycznie nowego, w porównaniu

z wartością płytek i wanny jest większa i dlatego, pomimo całkowitego zużycia tych ostatnich, wobec wymiany pieca na nowy, wysokość należności za urządzenia kąpielowe winna być uwzględniana w całości. Co prawda zgodnie z § 6 umowy najmu oraz art. 6b ust. 2 pkt. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, naprawa, konserwacja i wymiana podgrzewaczy wody należy do najemcy (podobnie jak wanny, baterii i innych urządzeń sanitarnych), jednakże, ta okoliczność nie powoduje, jak twierdzi pozwany, że powód nie ma prawa do zwrotu należności za te urządzenia uiszczonej w chwili zawarcia umowy, bo gdyby tak miało być, to powód poniósłby stratę spowodowaną tym, że po ustaniu umowy urządzenie pozostało

w lokalu, a on pozbawiony byłby możliwości zwrotu należności uiszczonej za to urządzenie. Zapłata kaucji i kosztów podłączenia urządzeń kąpielowych miała charakter obowiązkowy względem najemców, którzy w zamian nie otrzymali żadnego ekwiwalentu, gdyż ekwiwalentem nie było uzyskanie przez nich prawa zamieszkiwania

w lokalu, skoro zobowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu. Z tego względu wpłacona kaucja pozostała w dyspozycji wynajmującego, który w zamian nie dokonywał żadnych świadczeń na rzecz powodów.

Sąd pierwszej instancji przychylił się również do stanowiska strony powodowej, zgodnie z którą, obciążenie pozwanego, jako silniejszą stroną stosunku umowy najmu ryzykiem inflacyjnym w 75% odpowiada zasadom współżycia społecznego i uwzględnia interesy obu stron. Okoliczność, iż na skutek przemian ustrojowych pozwany otrzymał jedynie niewielką część kaucji, nie może obciążać powoda. Ponadto pomija całkowicie kwestię tego, że powód stał się nieodpłatnie właścicielem mienia komunalnego i uzyskuje dochody z najmu lokali, takich jak lokal, z którym dochodzone jest niniejsze roszczenie.

Zdaniem Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie ryzyko, którym należy obciążyć powoda musi być zdecydowanie mniejsze, niż choćby w przypadku waloryzacji polis posagowych, gdzie uposażonego można obciążać ryzykiem zbliżonym do ryzyka ubezpieczyciela, gdyż umowa była dobrowolna, a niniejszy stosunek prawny ma inny charakter, choćby ze względu na sytuację społeczno-gospodarczą z czasu zawarcia umowy.

Stwierdzając zatem, iż 75% zwaloryzowanej kwoty 11 030,64 złotych, daje kwotę

8 272 złotych, którą powinien otrzymać powód tytułem należnego świadczenia i mając na uwadze żądanie zgłoszone w pozwie oraz treść art. 321 § 1 kpc, Sąd Rejonowy zasądził kwotę 8 000 złotych na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (tekst jednolity Dz. U z 2014r, poz.150 ze zm.) oraz art. 358¹ § 3 kc.

Odsetki Sąd Rejonowy zasądził zgodnie z żądaniem, od chwili po uprawomocnieniu się wyroku mającego charakter konstytutywny, na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, stwierdzając, że wysokość kosztów procesu wyniosła łącznie 1 655,89 złotych i obejmowała: opłatę uiszczoną od pozwu w kwocie 250 złotych, koszty zastępstwa prawnego pełnomocnika powoda wraz z opłatą skarbową łącznie 1 217 złotych oraz koszty dojazdu pełnomocnika do sądu zgodnie ze złożonym spisem w kwocie 188,89 złotych.

Pozwany wniósł apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając rozstrzygnięciu:

- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to przepisu art. 505² kpc w związku z § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 maja 2002r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania stronom urzędowych formularzy pism procesowych w postępowaniu cywilnym (tj. Dz. U. z 2014 poz. 217) poprzez rozpoznanie sprawy w sytuacji wniesienia pozwu na formularzu nie spełniającym wymogów formularza urzędowego, to jest na formularzu znacząco odbiegającym od wzoru określonego w ww. rozporządzeniu oraz dodatkowo na formularzu wypełnionym niezgodnie z pouczeniami,
- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to przepisu art. 46 kpc w związku z art. 202 kpc poprzez rozpoznanie sprawy przez sąd niewłaściwy miejscowo, pomimo podniesienia przez pozwanego stosownego zarzutu niewłaściwości Sądu przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy,
- naruszenie przepisu art. 358¹ § 3 kc przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez dokonanie waloryzacji całej dochodzonej należności z pominięciem rozważenia interesów obu stron (w tym interesu pozwanego) i niezgodnie z zasadami współżycia społecznego, co doprowadziło do nieuzasadnionego obciążenia pozwanego skutkami inflacji aż 75%, w tym również za zużyte całkowicie „urządzenia kąpielowe”,
- naruszenie przepisów art. 6b ust. 2 pkt 4 i art. 6e ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014r poz. 150) przez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że dokonanie przez najemcę w 2012r. wymiany gazowego grzejnika wody przepływowej (piecyka typu Junkers) skutkuje koniecznością zasądzenia od wynajmującego zwaloryzowanej kaucji w wysokości wyższej niż w przypadku braku dokonania takiej wymiany,
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powodowi należy jest zwrot zwaloryzowanej należności za całkowicie zamortyzowane (zużyte): wannę wraz z baterią, piec grzewczy oraz płytki ceramiczne z uwagi na fakt, że najemca w 2012r. dokonał wymiany gazowego grzejnika wody przepływowej (typu Junkers) oraz, że skutki inflacji obciążają pozwanego aż w 75%, mimo nieustalenia sytuacji materialnej i rodzinnej powoda będącego jedynie spadkobiercą najemcy przedmiotowego lokalu.

W oparciu o tak sformułowane skarżący zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie prawy Sądowi

pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów ustępowania odwoławczego na rzecz pozwanego.

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 505⁹ §1¹ kpc, w postępowaniu uproszczonym apelację można oprzeć na naruszeniu prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie oraz na naruszeniu przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 505² kpc zauważyć należy, iż strona pozwana nie podniosła go w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Z brzmienia art. 162 kpc zaś jednoznacznie wynika, że skutkiem niepodniesienia przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie jest bezpowrotna utrata tego zarzutu w dalszym toku postępowania (i w środkach zaskarżenia lub środkach odwoławczych), a więc także w postępowaniu wywołanym wniesieniem zażalenia oraz w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, chyba że chodzi o przepisy prawa procesowego, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Brak winy musi być przy tym uprawdopodobniony.

W zakresie zaś naruszenia art. 46 w zw. z art. 202 kpc nie wskazano jaki wpływ na wynik sprawy miało ewentualne rozpoznanie jej przez sąd niewłaściwy miejscowo.

Rację ma natomiast skarżący, iż Sąd Rejonowy, dokonał naruszenia przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014 r. poz. 150) przyjmując, iż najemcy należy się zwrot zwaloryzowanej kwoty 3 811 złotych. Kwestie te regulowane były w dacie zawarcia umowy najmu przez Rozrządzenie Rady Ministrów z dnia 4 października 1960r. w sprawie wysokości kaucji oraz warunków wynajmowania lokali mieszkalnych w domach nowych i odbudowanych (Dz. U. z dnia 1 grudnia 1960r.), wydane na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 30 stycznia 1959r. Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 10, poz. 59). Zgodnie z § 13 ust. 1 tego aktu prawnego, w lokalach mieszkalnych wymienionych w art. 12 ust. 1 i 3 Prawa lokalowego koszt nabycia i podłączenia do instalacji wanny, baterii oraz pieca kąpielowego (gazowego - węglowego), zwanych w rozporządzeniu urządzeniami kąpielowymi, ponosił najemca, który wpłacał należną kwotę na rachunek zarządu budynków mieszkalnych. Zgodnie zaś z § 14, najemcy, który uiścił koszt nabycia i podłączenia do instalacji urządzeń kąpielowych, przysługiwał zwrot odpowiedniej części tych kosztów, jeżeli stosunek najmu został rozwiązany przed upływem okresu ich amortyzacji. Zarządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 30 czerwca 1958r. „Wytyczne w sprawie pobierania opłat za wanny i piece kąpielowe w lokalach mieszkalnych” (M.P. z dnia 31 lipca 1958 r.) w załączniku nr 1 pkt 10 określało okres amortyzacji technicznej wanny na 20 lat, baterii i pieca kąpielowego gazowego na 8 lat oraz pieca kąpielowego węglowego kolumnowego na 12 lat. Późniejsze przepisy kwestii tej nie regulowały, lecz nie może budzić żadnych wątpliwości, że po upływie 50 lat nastąpiła całkowita amortyzacja tych urządzeń.

Także w § 9 i 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokali w należytym stanie (Dz. U. Nr 8, poz. 43), wskazano, iż zwrot kosztów nabycia urządzeń łazienkowych możliwy jest w chwili wygaśnięcia stosunku najmu, lecz po pomniejszeniu o wartość zużycia urządzeń.

Wymiana pieca nastąpiła już pod rządą ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a zatem obciążała najemcę (art. 6b ust. 2 pkt 4). Stosowne rozliczenie

z tego tytułu pomiędzy wynajmującym a najemcą winno zatem nastąpić w oparciu o art. 6e wskazanej ustawy, po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, jednakże tego rodzaju roszczenie nie było objęte żądaniem w sprawie przedmiotowej, w której powód odnosił się do wysokości nominalnej kwoty wpłaconej w roku 1964 i domagał się jej waloryzacji. Zatem nie może być mowy o nieusprawiedliwionej „stracie” z tego tytułu, skoro zapobiec jej może właściwa akcja procesowa.

Podsumowując, kwota 3 811 złotych nie stanowiła kaucji, do której zastosowanie ma 36 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lecz koszt nabycia i podłączenia do instalacji wanny, baterii oraz pieca kąpielowego (gazowego - węglowego) obciążający najemcę (poza sytuacją rozwiązania najmu przed okresem amortyzacji) i nie podlegała waloryzacji. W tych warunkach jedynym zasadnym roszczeniem powoda w niniejszej sprawie był zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej odpowiednio zwaloryzowanej na podstawie art. 358¹ § 3 kc.

Odnosząc się natomiast do zarzutu bezpodstawnego obciążenia pozwanego w większym stopniu skutkami inflacji, uznać go należy za nieuzasadniony. W tym kontekście należy zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, iż to pozwany, jako strona silniejsza stosunku najmu, obarczona jest większym ryzykiem związanym z tego rodzaju procesami. Skarżący nie wykazał zaś, że dokonane rozłożenie ciężaru ryzyka inflacyjnego nie uwzględnia interesu obu stron postępowania. Jak prawidłowo zauważył Sąd Rejonowy, pozwany stał się nieodpłatnie właścicielem mienia komunalnego i uzyskuje dochody z tytułu najmu lokali, a zatem okoliczność, iż na skutek przemian ustrojowych otrzymał niewielką część kaucji traci na znaczeniu. Twierdzenia skarżącego, że powód, czy też jego poprzednicy prawni uiszczali czynsz w wysokości znacznie niższej od wysokości analogicznych czynszów na wolnym rynku pozostało natomiast gołosłowne. Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, wpłacona kwota pozostawała w dyspozycji wynajmującego, który w zamian nie dokonywał żadnych świadczeń na rzecz najemcy. Przeniesienie większego ryzyka inflacji na powoda jako spadkobiercy najemcy byłoby w tych warunkach sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Z tego względu, w ocenie Sądu Odwoławczego, powód powinien otrzymać kwotę

3 656 złotych tytułem należnego świadczenia, a mianowicie 75 % z kwoty 4 874,56 złotych, ustalonej na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2014 r, poz.150 ze zm.) oraz art. 358¹ § 3 kc.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 kpc, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że obniżył zasądzoną kwotę z 8 000 złotych do kwoty 3 656 złotych, oddalając apelację z pozostałym zakresie jako bezzasadną.

Ze względu na zmianę orzeczenia należało również dokonać stosownej korekty rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Powód poniósł koszty procesu w wysokości łącznej 1 655,89 złotych, na które składała się opłata od pozwu w kwocie 250 złotych, koszty zastępstwa prawnego pełnomocnika powoda wraz z opłatą skarbową - łącznie 1 217 złotych oraz koszty dojazdu pełnomocnika do sądu, zgodnie ze złożonym spisem, w kwocie 188,89 złotych. Pozwany poniósł koszty procesu w wysokości

1 217 (wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową). Z uwagi na to, że powód wygrał sprawę w 45,7 % należy mu się zwrot od pozwanego kwoty 343 złotych.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, przyjmując te same proporcje w zakresie wygrania przez strony niniejszej sprawy (45,7 % / 53,3 %) i uznając, że powód powinien zwrócić pozwanemu z tego tytułu kwotę 85,50 złotych.