

Sygn. akt XV Ca 337/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2017r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Grobelny (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 20 marca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa

**K. J.**

przeciwko

**P. K. i I. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 9 listopada 2016 r.

sygn. akt I C 589/16

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 450 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Jarosław Grobelny

## UZASADNIENIE

Powódka K. J. wniosła o zasądzenie od pozwanych P. K. i I. K. kwoty 3.270,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. 4 września 2015 roku do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest współwłaścicielką nieruchomości, w której pozwani najmowali lokal mieszkalny. Pozwani opuścili mieszkanie 30 czerwca 2015 roku, a kolejnego dnia stawili się, by sporządzić protokół zdawczo - odbiorczy, którego podpisania ostatecznie odmówili. Pozwani wiedząc, iż opuszczają lokal, zaprzestali regulowania czynszu. Pozostają także w zwłoce z uiszczeniem opłaty za wodę. Na roszczenie dochodzone pozwem składają się: roszczenie główne za okres od października 2014 roku do końca czerwca 2015 roku w wysokości 3.161,41 zł i roszczenie odsetkowe w kwocie 109,45 zł. Wezwanie do zapłaty okazało się być bezskuteczne.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie(...)nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od powódki solidarnie na swą rzecz zwrotu kosztów postępowania wg norm przepisanych. Argumentując swoje stanowisko, pozwani podali, iż zgodnie z umową najmu zostali zobowiązani do zapłaty kwoty 15.000,00 zł tytułem zabezpieczenia lokalu - kaucji, która to kwota została uiszczona w całości. Na dzień wypowiedzenia umowy

czynsz najmu wynosił 997,02 zł. Pozwani przyznali, iż zalegają z zapłatą za okres 3 miesięcy w łącznej kwocie 2.991,06 zł. Pozwani podali, że 23 lipca 2015 roku wezwali współwłaścicielkę nieruchomości A. J. do zwrotu kwoty 12.008,94 zł, która to należność stanowiła różnicę pomiędzy kaucją, a zadłużeniem pozwanych z tytułu czynszu. Kaucja nie została zwrócona, w związku z powyższym pozwani nie są zobowiązani wobec powódki.

**Wyrokiem** z dnia 9 listopada 2016r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie I C 589/16 zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.270,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2015r. do dnia zapłaty (pkt 1) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 717 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne** poczynione na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań świadków i przesłuchania stron.

Pozwana I. K. w 2006 roku za pośrednictwem biura nieruchomości poszukiwała lokalu mieszkalnego celem wynajęcia. Zależało jej na zawarciu długoterminowej umowy. E. S. prowadzący Biuro (...) zaoferował pozwanej długoterminowy wynajem lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). W dniu 24 marca 2016 roku I. K. zawarła z E. S. umowę zatytułowaną „umowa zabezpieczenia lokalu”. W umowie tej wskazano, że pozwana wpłaci 22.000,00 zł, w tym 7.000,00 zł w dniu zawarcia przedmiotowej umowy oraz 15.000,00 zł do 15 lipca 2006 roku -w zamian za objęcie lokalu mieszkalnego z dniem 30 sierpnia 2006 roku. W umowie wskazano, że kwota ta obejmuje „w całości przedmiot umowy oraz pokrycie kosztów umowy” oraz że umowa najmu zostanie zawarta na okres 10 lat z możliwością jej przedłużenia. Kwota 7.000,00 zł stanowiła należność dla biura obrotu nieruchomości, natomiast pozostała kwota 15.000,00 zł stanowiła tzw. „odstępne”. Pozwani wpłacili kwotę 15.000,00 zł. Kwota 7.000,00 zł została przekazana poprzednim lokatorom zajmującym lokal za nakłady, które na ten lokal poczynili.

Powyższe „odstępne” było należnością dla właścicieli lokalu za zawarcie z pozwaną długoterminowej umowy najmu (10 lat z możliwością przedłużenia) bez możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia za atrakcyjną stawkę czynszu odpowiadającą czynszom za mieszkania komunalne, a nie wolnorynkowe oraz z gwarancją, że podwyżki czynszu będą możliwe tylko w stopniu odpowiadającym inflacji i na podstawie regulacji podwyżek czynszu prawa powszechnego czy miejscowego.

W dniu 3 lipca 2006 roku współwłaściciele nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) C. G., K. J., A. A. i Z. A. reprezentowani przez K. J. zawarli z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w ww. nieruchomości o powierzchni 76,83 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas określony od 1 września 2006 roku do 30 września 2016 roku z możliwością przedłużenia jej za pisemną zgodą obydwu stron. W § 4 umowy wskazano, że najemca będzie pokrywać koszty związane z bieżącą eksploatacją lokalu, tj. opłaty za energię elektryczną, gaz, etc. Czynsz najmu ustalono na kwotę 576,23 zł, a nadto koszty z tytułu należnych mediów wody i śmieci w skali jednego miesiąca kalendarzowego. Czynsz miał być płatny do 10-ego dnia każdego miesiąca z góry. Strony w § 5 pkt 5 umowy ustaliły, że czynsz najmu nie jest wartością stałą i będzie rewaloryzowany nie częściej niż dwa razy w roku zgodnie ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego lub aktem prawnym regulującym rewaloryzację czynszu w zakresie lokali mieszkalnych zgodnie z polskim prawem. Zmiana wysokości czynszu w tym zakresie nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy. Pozwani zostali zameldowani w lokalu

Pismem z 29 kwietnia 2015 roku pozwani wypowiedzieli umowę najmu lokalu, oświadczając, iż opuszczą lokal do 30 czerwca 2015 roku.

Pozwani, którzy wcześniej regularnie opłacali należności z tytułu umowy najmu, zaprzestali opłacania czynszu w kwietniu 2015 roku. Od dnia 1 stycznia 2015 roku opłaty za czynsz najmu i media wynosiły miesięcznie 997,02 zł. Pozwani w 2015 roku uiszczali zaliczkę na koszt zużycia wody w wysokości 42,88 zł. W pierwszym półroczu 2015 roku pozwani mieli niedopłatę z tytułu zużycia wody na kwotę 64,32 zł.

Pismem z 28 maja 2015 roku pozwani zostali wezwani do zapłaty kwoty 2.100,07 zł wraz z należnymi odsetkami w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Kolejno - pismem z 15 czerwca 2015 roku współwłaściciele nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) ponownie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 3.097,09 zł wraz z odsetkami ustawowymi w wysokości naliczonymi do dnia faktycznej zapłaty w terminie 5 dni od daty odebrania pisma.

W dniu 1 lipca 2015 roku sporządzono protokół zdawczo - odbiorczy lokalu. Pozwanym przy dokonywaniu tej czynności doręczono wezwanie do zapłaty. Pozwani odmówili podpisania protokołu.

Na dzień 10.07.2015r. zadłużenie pozwanych z tytułu korzystania z lokalu powódki wynosiło łącznie 3270,86 zł (w tym 109,45 zł tytułem skapitalizowanych na ten dzień odsetek za opóźnienie w regulowaniu należności)

Pismem z 23 lipca 2015 roku pozwani wezwali A. J. - córkę powódki, do zapłaty na ich rzecz kwoty 12.008,94 zł tytułem zwrotu kaucji wpłaconej w lipcu 2006 roku tytułem zabezpieczenia umowy najmu zawartej 3 lipca 2006 roku. Pozwani podali, iż wpłacili kwotę 15.000,00 zł i została ona przez nich umniejszona o niezapłacony za 3 miesiące czynsz w wysokości po 997,02 zł za każdy miesiąc.

W odpowiedzi wskazano, iż nie ma żadnych podstaw do zwrotu jakiegokolwiek kwoty na rzecz pozwanych, treść umowy najmu nie przewidywała wpłaty jakichkolwiek wpłat zwrotnych tytułem kaucji, natomiast to pozwani są winni zapłacić kwotę 3.161,41 zł. Nadto pozwani wypowiedzieli umowę najmu zawartą na czas określony, w której nie przewidziano możliwości jej wcześniejszego rozwiązania, a zatem wynajmujący są uprawnieni do dochodzenia odszkodowania w wysokości utraconego czynszu za 16 miesięcy pozostałe do końca trwania umowy najmu z 3 lipca 2006 roku, co wg obecnej stawki wynosi 15.952,32 zł.

**Przechodząc do oceny materiału dowodowego** Sąd Rejonowy wskazał, że dał wiarę zarówno przedłożonym w toku postępowania dokumentom oraz zeznaniom świadków J. J., E. S., A. J., H. C. jak również zeznaniom powódki.

Sąd Rejonowy tylko w części przyznał przymiot wiarygodności zeznaniom pozwanej a mianowicie uznał ich prawdziwość co do okoliczności bezspornych. Sąd Rejonowy odmówił wiary pozwanej, iż uiszczona przez nią kwota 15.000,00 zł stanowiła zwrotną kaucję, bowiem przeczą temu zeznania świadków oraz treść samych umów. Pozwana wskazała, iż w czasie zawierania umowy najmu standardem było ustalanie tak wysokich kaucji, przy czym w ocenie Sądu stoi to w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, gdyż powszechnym jest, że wysokość kaucji za najem mieszkania odpowiada najczęściej jedno bądź dwukrotności miesięcznego czynszu.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Rejonowy wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. W granicach dyspozycji tych przepisów Sąd Rejonowy uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku procesu przez strony, które pozostawały bezsporne między nimi, w szczególności wynikające z przedłożonych dokumentów.

**Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Rejonowy do następujących rozważań i wniosków:**

Sąd rejonowy wyjaśnił, że spór w postępowaniu oscylował wobec ustalenia, czy dokonana w lipcu 2006 roku wpłata w wysokości 15.000,00 zł była faktycznie zwrotną kaucją na zabezpieczenie należności wynajmującego z umowy, czy - jak twierdziła powódka - bezzwrotnym tzw. „odstepnym”.

W odniesieniu do twierdzeń sprzeciwu pozwanych strona powodowa zakwestionowała możliwość podniesienia zarzutu potrącenia w postępowaniu uproszczonym.

Sąd Rejonowy wskazał, że rzeczywiście w postępowaniu uproszczonym ograniczona zostaje możliwość korzystania przez pozwanego z takich środków obrony, jak zarzut potrącenia i powództwo wzajemne. Zgodnie z art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c. zarzut potrącenia jest dopuszczalny tylko wówczas, gdy potrącane roszczenie nadaje się do rozpoznania w

postępowaniu uproszczonym. Powódka argumentowała, że przedstawione przez pozwanych do potrącenia roszczenie w wysokości 15.000 zł przekracza próg 10.000 zł wyznaczony przez art. 505<sup>1</sup> k.p.c., przy czym roszczenie to nie wynika z umowy najmu, lecz umowy z 24.3.2006r.

W odniesieniu do powyższego Sąd Rejonowy uznał za dopuszczalne rozpoznanie zarzutu potrącenia zgłoszonego w postępowaniu- pomimo tego, że sprawa toczyła się w trybie postępowania uproszczonego. Wyjaśnił, że w przedmiotowym przypadku zarzut potrącenia zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty według twierdzeń pozwanych dotyczył kaucji, czyli roszczenia bezpośrednio związanego z zawarciem umowy najmu i stanowiącego swoistego rodzaju zabezpieczenie tej umowy, w tym w przypadku nieuiszczenia czynszu przez najemcę. Sąd Rejonowy podkreślił, że w istocie zarzut pozwanych oparty był na twierdzeniu, iż wierzytelność powódki wygasła na skutek oświadczenia o potrąceniu, które zostało skierowane do powódki przed doręczeniem pozwany odpisu pozwu (pismo z 23 lipca 2015 roku). Takie twierdzenie spowodowało, że Sąd Rejonowy badał zarzut potrącenia w celu ustalenia, czy wierzytelność powódki nadal istnieje, czy wygasła jeszcze przed złożeniem pozwu w niniejszej sprawie na skutek potrącenia z wierzytelnością pozwanych.

Sąd Rejonowy wskazał, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zeznań E. S., A. J. oraz zeznań powódki wynika, iż kwota ta została wpłacona przez pozwanych tytułem tzw. „odstępnego”. Bezspornym było, iż w dniu 24 marca 2006 roku pozwana I. K. zawarła z Biurem (...) umowę zabezpieczenia lokalu, w której ustalono, iż do 15 lipca 2006 roku dokona wpłaty 15.000,00 zł, co spowoduje, iż 30 sierpnia 2006 roku pozwani będą mogli objąć sporny lokal i umowa najmu zostanie zawarta na 10 lat z możliwością przedłużenia. Poza sporem było także, że pozwani zawarli ze współwłaścicielami nieruchomości w dniu 3 lipca 2006 roku umowę najmu lokalu na czas określony 10 lat, bez możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia, za stawkę odpowiadającą stawkom stosowanym przy najmie lokali komunalnych.

Pozwana w swoich zeznaniach wskazała, iż zależało jej na umowie długoterminowej z możliwością meldunku. Nadto nie było spornym, iż w umowie najmu lokalu nie zawarto postanowienia dotyczącego konieczności uiszczenia kaucji.

Uwzględniając całokształt okoliczności sprawy wynikający z materiału zebranego w postępowaniu, Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom powódki oraz świadków, którzy wskazywali, iż wpłata tzw. odstępnego wynikała z powszechnie stosowanej praktyki, gdy w zamian za wpłatę określonej kwoty pieniężnej, w niniejszym przypadku 15.000,00 zł, najemca uzyskiwał korzystne warunki umowy. Brak było podstaw do przyjęcia wersji strony pozwanej, iż wpłata ta nastąpiła z tytułu kaucji rozumianej jako jedynie zabezpieczenie pokrycia należności wynajmującego z tytułu umowy najmu (art. 6 ustawy z 21.6.2001r. o ochronie praw lokatorów). Słusznie powódka wskazywała, że gdyby strony tak właśnie ukształtowały podstawę wpłaty 15.000 zł przez pozwaną na rzecz powódki, logicznym i racjonalnym byłoby umieszczenie postanowienia o takiej wpłacie jako kaucji w treści pisemnej umowy najmu. W rzeczonym przypadku wpłata nastąpiła jednak w wyniku postanowień odrębnej, wcześniejszej umowy zawartej przez pozwaną z E. S., a w treści tej umowy brak jest jakiegokolwiek wzmianki o zwrotnym charakterze wpłaty.

Skoro pozwana wywodziła z faktu uiszczenia kwoty 15.000 zł tytułem rzekomej kaucji skutki prawne, to na niej spoczywał ciężar dowodowy w tym zakresie, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c.

Ponieważ przeprowadzone postępowanie nie potwierdziło stanowiska pozwanej w przedmiotowej kwestii, Sąd Rejonowy uznał, iż kwota 15.000,00 zł stanowiła tzw. odstępną nie podlegającą zwrotowi po zakończeniu najmu. Wskazał, że co prawda zapłata z tego tytułu jakiegokolwiek kwoty nie wynika wyraźnie z przepisów prawa, jednak w jego ocenie nie można było w niniejszym przypadku uznać, że było to świadczenie nienależne, ponieważ zostało objęte osobnym porozumieniem stron przyszłego stosunku najmu nie przekraczającym granic swobody umów (art. 353[1] kc). Po analizie materiału dowodowego, a nadto bezspornych twierdzeń stron, trzeba uznać, iż cel świadczenia został osiągnięty. Pozwani zajmowali lokal przez 9 lat, (przy czym to oni dokonali wypowiedzenia umowy- wbrew jej postanowieniu o trwaniu umowy przez lat 10), nadto zamieszkiwali z zameldowaniem stosunkowo duży lokal - prawie 80m<sup>2</sup> - w dobrej lokalizacji, uiszczając korzystny czynsz. Nie można przyjąć, by w związku z powyższym po stronie powodowej doszło do bezpodstawnego wzbogacenia.

Wobec powyższego oraz tego, że sam fakt zadłużenia z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych był bezsporny, a także nie była kwestionowana wysokość zaległości pozwanych wynikająca z przedłożonych do pozwu zestawień, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.270,86 zł z ustawowymi odsetkami od 4 września 2015 roku do dnia zapłaty. O roszczeniu odsetkowym Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., co było zasadne w związku z tym, że strona powodowa przed wytoczeniem powództwa wzywała pozwanych do zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r. z późn. zm.). Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 717,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 100,00 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

**Apelacja** z dnia 21 grudnia 2016 r. pozwani zaskarżyli ten wyrok w całości i wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

### **Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:**

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędną wykładnię „umowy zabezpieczenia lokalu”, z pominięciem celu umowy i zamiaru stron

b) art. 405 i nast. k.c. poprzez ich niezastosowanie, mimo iż pozwani świadczyli na rzecz strony powodowej bez żadnej podstawy prawnej ani świadczenia wzajemnego;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, z pominięciem zasad doświadczenia życiowego i zasad logicznego myślenia, w zakresie odmowy nadania przymiotu wiarygodności tym zeznaniom pozwanej, które wskazywały na kaucyjny charakter uiszczonej kwoty 15.000 zł, a błędne danie wiary stronie powodowej

3. błąd w ustaleniach faktycznych i sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, poprzez ustalenie, że uiszczona kwota 15.000 zł miała charakter bezzwrotnego tzw. odstępnego, a nie zwrotnej kaucji.

**W odpowiedzi na apelację** powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania w instancji odwoławczej według norm przepisanych.

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

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Przed przystąpieniem do analizy treści środka zaskarżenia, należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji jako trafne. Zostały one logicznie wywiedzione ze zgromadzonego materiału dowodowego i sąd odwoławczy przyjmuje je za własne.

Za bezzasadne uznać należało zarzuty apelacyjne naruszenia przepisów postępowania, t. j. art. 233 § 1 k.p.c. które sprowadzały się do kwestionowania prawidłowości oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd I instancji.

Należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając ocenę, która nie pozostaje w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazuje błędów natury faktycznej. Ocena ta odpowiada wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którymi sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. m.in. post. SN z dn. 11 lipca 2002 r., sygn. akt (...), post. SN z dn. 18 lipca 2002 r., sygn. akt (...)). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebraniem materiałem dowodowym, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd. Wbrew twierdzeniom skarżących, Sąd Rejonowo prawidłowo ocenił zeznania świadków oraz stron a także przedłożone przez strony dokumenty. Skarżący podnieśli, że zarówno pozwana, jak i świadek J. J. wskazywały jednoznacznie, że kwota 15.000 zł została przekazana na rzecz właściciela lokalu tytułem kaucji. Sąd nie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oceniając negatywnie zeznania świadka J. J. albowiem wszelkie informacje odnośnie wpłaconej kwoty 15.000,00 zł posiadała z relacji pozwanej. Nie brała ona udziału w zawarciu umowy najmu oraz odrębnej umowy „zabezpieczenia lokalu” jak również nie знаła ich treści. Nie można zatem stwierdzić aby świadek posiadał dostateczne rozeznanie odnośnie charakteru przekazanej kwoty. W pozostałym zakresie skarżący nie wskazali konkretnie, które z przeprowadzonych dowodów zostały przez Sąd Rejonowy pominięte lub źle ocenione, nie prowadzą także wyводу, który miałby wykazać, że przy ocenie dowodów doszło do naruszenia norm logicznego rozumowania lub zasad doświadczenia życiowego, a przytoczona argumentacja stanowi jedynie polemikę z prawidłowym na rozstrzygnięciem Sądu I instancji.

Co do meritum Sąd Rejonowy słusznie zważył, że przekazana przez pozwanych na rzecz powódki kwota 15.000,00 zł nie stanowiła kaucji na zabezpieczenie roszczeń z umowy najmu, a bezzwrotne tzw. odstępné. W kontekście tego zupełnie chybiony jest zatem zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. Powołane unormowanie ustanawia zasady tłumaczenia (interpretowania, wykładni) oświadczeń woli. Jego znaczenie jest jednak znacznie większe niż można byłoby przypuszczać na podstawie jego brzmienia. Wynika ono z przyjętej koncepcji oświadczenia woli jako wypowiedzi (znaku) regulującej sytuację prawną jakichś podmiotów. Tłumaczenie oświadczenia woli, o którym mówi art. 65 k.c., stanowi zatem zespół czynności prowadzących do ustalenia znaczenia tej wypowiedzi. W pierwszej kolejności chodzi tu o ustalenie, czy wypowiedź ta ma spełniać funkcję regulującą (czy jest oświadczeniem woli), a w dalszej kolejności o ustalenie jej znaczenia istotnego z prawnego punktu widzenia (treści dokonywanej regulacji). Ogólnie rzecz biorąc art. 65 k.c. rozumie się zgodnie z założeniami tzw. kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli, zmierzającej do uwzględnienia w odpowiednim zakresie zarówno rzeczywistej woli podmiotu składającego oświadczenie woli, jak i wzbudzonego przez to oświadczenie zaufania innych osób. Od razu z całą stanowczością trzeba jednak zaznaczyć, że wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywisty sprzecznych z jej treścią. Przede wszystkim nie można pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, bowiem użyte sformułowania i pojęcia, a także sama systematyka i struktura aktu umowy są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić (tak SN w wyrokach z dnia 14 lutego 2007 r., II CSK 427/06, opubl. baza prawna LEX Nr 274149; z z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 546/06, opubl. baza prawna LEX Nr 253385 oraz z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 250/08, opubl. baza prawna LEX Nr 484668).

Wedle innej podobnej wypowiedzi, gramatyczne dyrektywy wykładni mają walor znaczący zwłaszcza wówczas, gdy treść umowy jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli kontrahentów według jasnych reguł znaczeniowych. W efekcie za pomocą reguł wykładni nie można nigdy dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią umowy (tak SN w wyroku z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 365/07, opubl. baza prawna L.). Judykatura dość konsekwentnie stoi więc na stanowisku, że ustalanie znaczenia oświadczenia woli należy zaczynać od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie

tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego. Przy wykładni oświadczenia woli należy – poza kontekstem językowym – brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny. Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej (por. wyrok SN z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 95/07, opubl. baza prawna L.).

Przenosząc te uwagi na realia niniejszej sprawy należy zauważyć, że wpłata kwoty 15.000,00 zł nastąpiła w wyniku postanowień odrębnej, wcześniejszej umowy zawartej przez pozwaną z E. S., a w treści tej umowy strony nie posłużyły się sformułowaniem „kaucja” jak również brak jest jakiegokolwiek wzmianki o zwrotnym charakterze wpłaty. Dokonując zatem wykładni językowej zawartej umowy brak jest podstaw do przyjęcia, że w/w kwota została wpłacona tytułem kaucji. Odnosząc się do kontekstu sytuacyjnego złożonego oświadczenia z okoliczności sprawy bezsprzecznie wynika, że wpłata kwoty 15.000,00 zł wynikała z powszechnie stosowanej praktyki albowiem w zamian za zapłatę tzw. odstępnego najemca uzyskiwał korzystne warunki umowy – w niniejszej sprawie niewątpliwie stosunkowo niski czynsz i długi okres najmu. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że gdyby strony ukształtowały podstawę wpłaty 15.000 zł przez pozwaną na rzecz powódki jako kaucję rozumianą jako jedynie zabezpieczenie pokrycia należności wynajmującego z tytułu umowy najmu (art. 6 ustawy z 21.6.2001r. o ochronie praw lokatorów) to logicznym i racjonalnym byłoby umieszczenie postanowienia o takiej wpłacie jako kaucji w treści pisemnej umowy najmu, co jednak nie nastąpiło.

Chybiony również okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 405 k.c. Wbrew twierdzeniom pozwanych nie można uznać aby powódka została bezpodstawnie wzbogacona (art. 405 k.c.) albo aby uiszczona kwota 15.000,00 zł stanowiła świadczenie nienależne (art. 410 § 1 i 2 k.c.). Z okoliczności sprawy wynika, że przedmiotowa kwota stanowiła tzw. odstępne nie podlegające zwrotowi po zakończeniu najmu. Kwota ta miała stanowić ekwiwalent świadczenia wynajmującego w postaci długotrwałego okresu obowiązywania umowy najmu i korzystnych dla najemcy warunków najmu. Strony w granicach swobody umów o której mowa w art. 353<sup>1</sup> k.c. mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy pomimo iż zapłata tzw. odstępnego kwoty 15.000,00 zł nie wynika wyraźnie z przepisów prawa to jednak nie można uznać aby było to świadczenie nienależne, ponieważ zostało objęte osobnym porozumieniem stron przyszłego stosunku najmu nie przekraczającym granic swobody umów.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w pkt. I na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanych jako bezzasadną.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł w pkt. II na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r. poz. 1804) i z tego tytułu zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 450,00 zł.

Jarosław Grobelny