

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2014 r., wydanym w sprawie z powództwa M. K. przeciwko Miastu Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 595,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie i nie obciążając powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powódka wraz z mężem w 1986 r. zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego i na jej podstawie uiściła na rzecz wynajmującego kaucję mieszkaniową w kwocie 10.834,00 starych zł pochodzącą z ich majątku wspólnego. W dniu 14 stycznia 2012 r. powódka skierowała do pozwanego wniosek o sprzedaż tego lokalu i jednocześnie, znając już nominalną wysokość kaucji mieszkaniowej, której zwrot jej zaoferowano, złożyła pismo, w którym oświadczyła, że nie wyraża zgody na zaliczenie kaucji na poczet ceny zbycia ani na jej zrzeczenie się. Powiadomiła o tym również administratora nieruchomości i pracowników pozwanego, którzy poinformowali ją, że zaliczenie kaucji na poczet ceny sprzedaży jest warunkiem nabycia własności lokalu i że, mimo odliczenia nominalnej wartości kaucji od ceny, będzie mogła dochodzić pozostałej należnej jej kwoty przed Sądem. W dniu 6 listopada 2012 r. M. K. podpisała przygotowany już wcześniej przez notariusza akt notarialny, z mocy którego nabyła własność przedmiotowego lokalu wraz ze stosownymi udziałami w nieruchomości wspólnej. Cena sprzedaży wynosiła 137.600,00 zł i odliczono od niej kwotę 2,62 zł jako kaucję mieszkaniową w nominalnej wysokości. Wobec faktu, że przy określaniu kwoty należnej do zapłaty uwzględniono ponadto odpowiednie bonifikaty, powódka zapłaciła ostatecznie pozwanemu kwotę 11.007,09 zł. Wskutek nabycia własności lokalu wygasła obowiązująca wcześniej umowa jego najmu. Pismami z dnia 13 grudnia 2012 r. i 5 kwietnia 2013 r. powódka zwróciła się do ;pozwanego o waloryzację kaucji mieszkaniowej, jednak poinformowano ją, że kwota kaucji została zaliczona na poczet ceny sprzedaży lokalu, a jej waloryzacji może dokonać tylko Sąd. Sąd meriti ustalił także, że w 1986 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 24.095,00 starych zł, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie w I kwartale 2014 r. – 3.895,31 zł brutto (2.780,75 zł netto). Powódka ma obecnie 53 lata, jest wdową, utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę na ¼ etatu w kwocie 300,00 zł netto miesięcznie i z renty otrzymywanej po śmierci męża w kwocie 1.700,00 zł miesięcznie. Co miesiąc wydaje na opłaty związane z mieszkaniem kwotę 450,00 zł, na opłaty za energię elektryczną kwotę 100,00 zł, a na opłaty za telefon kwotę 20,00 zł; oprócz tego płaci za dostarczany gaz kwotę 30,00 zł raz na dwa miesiące i kwotę 70,00 zł miesięcznie na leki kupowane w związku z cukrzycą i nadciśnieniem.

Do powyższego stanu faktycznego Sąd Rejonowy zastosował art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150), zwanej dalej ustawą, z którego wynika, że kaucja wpłacona przez najemcę lokalu przed dniem 12 listopada 1994 r. podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia nabycia jego własności przez najemcę i przyjął, że, stosownie do tego unormowania, powódce takie uprawnienie przysługiwało. Jednocześnie wskazał na art. 358¹ § 3 k.c. stwierdzający, że w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, Sąd może – po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu sądowym lub w umowie. Zaznaczył również, że do kaucji wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 r. nie można stosować ani art. 36 ust. 2 ustawy, ani też art. 6 ustawy, a z ustalonego orzecznictwa wynika, że kaucje takie mogą podlegać waloryzacji w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c.

Odnosząc się do okoliczności rozpoznawanej sprawy, Sąd stwierdził, że nie budzi jego wątpliwości, iż M. K. nie godziła się na odliczenie kaucji mieszkaniowej o wartości wyliczonej przez powoda od ceny nabycia lokalu. Powódka złożyła pisemne oświadczenie, w którym pod treścią formularza opracowanego przez pozwanego wpisała adnotację „nie wyrażam zgody”, co w ocenie Sądu należy zinterpretować w ten sposób, że nie akceptowała ani zaliczenia wyliczonej kaucji na poczet ceny nabycia, ani też nie zrzekała się dochodzenia jej zwrotu – których to decyzji dotyczył wspomniany formularz – a świadczą o tym dobitnie zeznania wiarygodnego świadka A. P.. Sąd przyjął też, że uzyskane uprzednio przez M. K. u pracowników pozwanego informację o możliwości późniejszego dochodzenia

waloryzacji kaucji przed Sądem zdecydowały o tym, że powódka nie składała żadnych zastrzeżeń wobec treści podpisywanego aktu notarialnego, za to niezwłocznie zwróciła się do Miasta Ł. o zwrot kaucji w zwaloryzowanej wysokości. Jednocześnie, zdaniem Sądu, nie ma wątpliwości, że odliczenie kwoty 2,62 zł od ceny nabycia lokalu nie oznacza, że pozwany zwolnił się ze swego zobowiązania w całości, ponieważ z okoliczności sprawy niezbitnie wynika, iż powódka uznała ten fakt jedynie za częściowe spełnienie świadczenia. Niezgłoszenie przez M. K. żadnych zastrzeżeń przy podpisywaniu aktu notarialnego co do przygotowanej już jego treści, z której wynikało, że kaucja w wysokości 2.62 zł zostaje zaliczona na poczet ceny nabycia, było jedynie skutkiem udzielonych jej uprzednio pouczeń o konieczności takiego zaliczenia i braku przeszkód do późniejszego dochodzenia waloryzacji kaucji.

Sąd I instancji zwrócił uwagę na powszechnie reprezentowany w orzecznictwie pogląd, że wykonanie zobowiązania w sposób skutkujący jego wygaśnięciem wyłącza możliwość jego waloryzacji, jednak zapłata kwoty nominalnej nie oznacza automatycznie wykonania zobowiązania, ponieważ nie zawsze łączy się z zaspokojeniem wierzyciela, w szczególności wówczas, gdy po powstaniu zobowiązania doszło do radykalnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Dalej powołane zostało stanowisko judykatury, że wierzyciela nie można uznać za w pełni zaspokojonego, jeśli przy otrzymaniu świadczenia w wysokości nominalnej zachował się w sposób pozwalający stwierdzić, że nie traktuje świadczenia jako całkowitego wykonania zobowiązania, w szczególności jeśli składa zastrzeżenie, że żąda waloryzacji świadczenia lub przyjmuje kwotę nominalną jako częściowe spełnienie świadczenia, a także jeśli niezwłocznie złoży pozew o zapłatę kwoty zwaloryzowanego świadczenia. Sąd Rejonowy, dzieląc powyższe poglądy, zauważył, że powódka od początku nie godziła się na odliczenie kaucji w kwocie nominalnej od ceny nabycia lokalu, a ostatecznie podpisała akt notarialny bez zastrzeżeń tylko ze względu na wcześniej udzielone jej pouczenia, wobec czego nie może budzić wątpliwości, że zachowaniem swoim dała wyraz temu, iż nie uważa tego odliczenia za należyte wykonanie zobowiązania, które by ją zaspokajało, a w konsekwencji nie sposób przyjąć, że dłużnik w tej sytuacji ze swojego zobowiązania się w całości zwolnił, co z kolei umożliwia waloryzację świadczenia.

Spełnienie przewidzianej w art. 358¹ § 3 k.c. przesłanki istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania Sąd uznał za okoliczność notoryjną i bezsporną między stronami. Rozważając interesy obu stron, wskazał, że interes M. K. przemawiał za tym, aby zwaloryzowana kwota kaucji odpowiadała sumie równej co do siły nabywczej kaucji uiszczonej w roku 1986, a interes Miasta Ł. – za uwzględnieniem jego złej sytuacji majątkowej. W tej sytuacji Sąd uznał, że najbardziej właściwym wskaźnikiem przydatnym do dokonania waloryzacji będzie przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto, nie zaś czynsz, który w przeszłości regulowany był w sposób sztuczny i nie odpowiadał rzeczywistym kosztom utrzymania lokalu. Po proporcjonalnym do wybranego wskaźnika przeliczeniu kaucji otrzymano sumę 1.195,72 zł, będącą kwotą pełnej waloryzacji. Mając na uwadze zasady współżycia społecznego i interes obu stron przedmiotowego stosunku prawnego, Sąd podniósł, że zarówno powódka jak i pozwany zostali dotknięci procesami inflacyjnymi i nie mogli uchronić się przed jej skutkami, sytuacja majątkowa ich obojga jest zła, a ponadto, że Miasto nie miało swobody dysponowania kwotą kaucji, zaś powódka nabyła przedmiotowy lokal ze znaczną bonifikatą. Powyższe przesłanki doprowadziły do wniosku, że skutkami istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza powinny zostać obciążone obie strony w jednakowym stopniu, co uzasadnia stanowisko, iż zwaloryzowana suma świadczenia powinna odpowiadać połowie kwoty waloryzacji pełnej, a po odliczeniu sumy zaliczonej na poczet ceny nabycia lokalu na rzecz M. K. należy zasądzić kwotę 595,24 zł. Uznając, że orzeczenie takie ma charakter konstytutywny, Sąd zasądził na rzecz powódki w oparciu o art. 481 § 1 k.c. ustawowe odsetki od tej należności od dnia wyrokowania do dnia zapłaty. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., przyjmując, że ze względu na charakter dochodzonego roszczenia, zasady słuszności i sytuację majątkową powódki należy uznać, iż zachodzi tutaj wypadek szczególny w rozumieniu tego przepisu, uzasadniający odstąpienie od obciążania M. K. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz jej przeciwnika.

Z wyrokiem tym nie zgodził się pozwany i złożył od niego apelację, zaskarżając rozstrzygnięcie w części, w jakiej uwzględniło roszczenia powódki, i domagając się zmiany wyroku w tej części poprzez oddalenie powództwa, a także zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

- art. 231 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że z faktu niewyrażania zgody przez powódkę na zaliczenie kaucji mieszkaniowej przed sprzedażą lokalu, a następnie z dokonania zaliczenia tej kaucji w całości na poczet ceny nabycia wynika fakt niespełnienia zobowiązania w całości;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że powódka uznała świadczenie pozwanego za spełnione jedynie częściowo, chociaż sprzeczne jest to z treścią oświadczenia woli złożonego przez nią w umowie sprzedaży lokalu;
- art. 65 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że powódka uznała zaliczenie kwoty nominalnej kaucji mieszkaniowej na poczet ceny sprzedaży za częściowe spełnienie świadczenia, chociaż w akcie notarialnym zawarte jest jej oświadczenie o odmiennej i niebudzącej wątpliwości treści;
- art. 358¹ § 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie w sytuacji, kiedy już wcześniej zobowiązanie pozwanego wobec powódki zostało wykonane w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd odwoławczy zamierza poczynić uwagę natury ogólnej, a mianowicie, że umiejętność sporządzania zwięzłego i treściwego uzasadnienia orzeczenia w sprawach o stosunkowo niezbyt zawiłym stanie faktycznym i prawnym jest rzadką cnotą, której Sąd ten będzie starał się sprostać w dalszych swoich wywodach, ale na której istnienie zwraca też uwagę Sądu niższej instancji.

Przechodząc do meritum sprawy i rozważenia zarzutów apelacyjnych, Sąd odwoławczy stwierdza, że zarzutów tych nie uznał za zasadne, co skutkowało oddaleniem złożonej apelacji. Stan faktyczny sprawy został ustalony na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego w sposób w pełni prawidłowy i bez naruszenia przepisów proceduralnych, a następnie Sąd I instancji zastosował do niego właściwe przepisy prawa materialnego, uzasadniając obszernie swoje stanowisko w sporządzonym uzasadnieniu. Sąd Okręgowy akceptuje te ustalenia i rozważania, przyjmując je w całości za własne.

Skarżący zarzuca zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 65 k.c., tymczasem w ocenie Sądu odwoławczego to właśnie zawarte w apelacji wywody uchybiają prawidłowej wykładni tego przepisu. Art. 65 k.c. nakazuje złożone oświadczenie woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, zaznaczając, iż należy badać przede wszystkim zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Tymczasem autor apelacji, nie kwestionując innych ustaleń faktycznych Sądu meriti, próbuje przekonać Sąd II instancji, że M. K., wiedząc o wysokości kwoty, jaką zamierzał jej zwrócić powód, i nie godząc się na jej zwrot w takiej wysokości, uzyskawszy uprzednio od jego pracowników pouczenie, że zaliczenie tej sumy na poczet ceny sprzedaży jest obligatoryjnym warunkiem nabycia lokalu z bonifikatą i że ewentualnej waloryzacji będzie mogła dochodzić później na drodze sądowej, złożyła zawarte w akcie notarialnym oświadczenie nie dlatego, że chciała spełnić konieczny warunek nabycia lokalu, a roszczeń wobec powoda dochodzić po zawarciu umowy, ale dlatego, że zmieniła zdanie i jej wolą stało się zakwalifikowanie spełnienia świadczenia w kwocie 2,62 zł jako całkowitego wykonania zobowiązania przez jej dłużnika. Stanowisko takie skarżący wywodzi z dosłownego brzmienia aktu notarialnego, które, jego zdaniem, wskazuje na istnienie u M. K. takiej właśnie woli, co wymaga wszakże również przyjęcia, że powódka w ciągu miesiąca ponownie zmieniła zdanie, domagając się od Miasta Ł. zwrotu zwaloryzowanej kaucji. Zdaniem Sądu odwoławczego, rozumowanie takie stanowi modelowy wręcz przykład błędnej wykładni art. 65 k.c. i świadczy o zamiarze oparcia się przy ustalaniu treści złożonego oświadczenia woli wyłącznie na jej dosłownym brzmieniu bez uwzględnienia okoliczności, w jakich było ono składane. Nietrafny jest pogląd strony skarżącej, że dyrektywy z tego przepisu można zastosować tylko wówczas, jeśli literalne brzmienie oświadczenia budzi wątpliwości; przeciwnie – w orzecznictwie powszechnie wskazuje się, że choć wykładnia oświadczeń woli stron w zawartej przez nie umowie, mającej formę pisemną, powinna być dokonywana w pierwszej kolejności na podstawie jej tekstu, to nie można jednak w żadnym razie pomijać, że przepis art. 65 k.c. pozwala przyjąć sens wypowiedzi odbiegający od jej dosłownego brzmienia, jeżeli wskazują na to towarzyszące wypowiedzi okoliczności i przemawiają

za tym inne pozajęzykowe dyrektywy w nim wymienione (tak np. w wyroku SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, niepubl. lub w wyroku SN z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, niepubl.).

W ocenie Sądu odwoławczego okoliczności sprawy świadczą w sposób niebudzący większych wątpliwości, że powódka jasno dała wyraz i przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego – wobec pracowników pozwanego – i po zawarciu tej umowy – w kierowanych do niego pismach – że oferowana kwota 2.62 zł jej nie zaspokaja, a spełnienia świadczenia w tej kwocie nie uważa za wykonanie zobowiązania Miasta Ł. wobec niej. Złożenie przedmiotowego oświadczenia nie było wyrazem zmiany zdania w tym przedmiocie na dzień podpisania aktu notarialnego, ale wywiedzionym z udzielonej M. K. pouczeń zamiarem dopełnienia warunku nabycia mieszkania, co według posiadanej przez nią wiedzy nie łączyło się w żadnym razie z rezygnacją z późniejszego dochodzenia od powoda świadczenia w kwocie zwaloryzowanej. Zauważyć dodatkowo należy, że – wbrew wywodom autora apelacji – nawet literalna treść złożonego oświadczenia nie wskazuje na to, by powódka uważała zaliczenie kwoty 2,62 zł na poczet ceny zakupu na całkowite wykonanie zobowiązania jej dłużnika. M. K. oświadcza tam po prostu, że zgadza się na to, aby kaucja mieszkaniowa w kwocie aktualnej na chwilę zawarcia umowy – bo jeszcze niezwaloryzowanej, co następuje wszakże dopiero w wyniku konstytutywnego orzeczenia sądowego – została odliczona od ceny, jaką ma zapłacić za lokal. Dla Sądu odwoławczego nie jest jasne, z jakich przyczyn dla skarżącego jest to równoznaczne – niezależnie nawet od towarzyszących złożeniu tego oświadczenia okoliczności sprawy – z wyrażeniem woli całkowitego zwolnienia dłużnika ze zobowiązania.

Biorąc pod uwagę powyższe stanowisko Sądu, za nietrafny należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd meriti art. 65 k.c. Z kolei zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest do końca zrozumiały dla Sądu Okręgowego, zważywszy, że skarżący nie wskazuje tu, jakie dowody Sąd ocenił niewłaściwie, w szczególności, którym z nich przyznał nieadekwatną moc dowodową lub wiarygodność. Wydaje się, że zamiarem autora apelacji było tu zwrócenie uwagi nie na przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, ale na błąd w ustaleniach faktycznych, a wobec faktu, że Sąd odwoławczy ma obowiązek odniesienia się do rzeczywistej treści zarzutu, choćby za jego niewłaściwą redakcją odpowiedzialny był profesjonalny pełnomocnik strony, stwierdzić trzeba, że taki błąd nie został tu popełniony, a Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił treść woli powódki co do zakresu spełnienia świadczenia przez Miasto Ł. z chwili zawierania aktu notarialnego. Z kolei zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. opiera się, jak się wydaje, na nieporozumieniu. Z przepisu tego wynika, że Sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Przede wszystkim podnieść należy, że „fakt” wykonania czy niewykonania zobowiązania w całości nie jest okolicznością faktyczną możliwą do ustalenia w trybie art. 231 k.p.c., ale efektem zastosowania przepisów prawa, w szczególności art. 353 § 1 k.c. i przepisów tytułu VII księgi trzeciej Kodeksu cywilnego, do ustalonego stanu faktycznego, np. rozważenia – po ustaleniu okoliczności faktycznych w postaci treści umowy i zapłaty określonej kwoty pieniężnej – czy spełnienie takiego świadczenia wypełnia zakres zobowiązania dłużnika. Można się domyślać tu pewnego niezbyt precyzyjnego „skrótów myślowego” ze strony skarżącego, który zamierzał wskazać na błędne wyprowadzenie przez Sąd I instancji wniosku z pewnych ustalonych faktów – wcześniejszego niewyrażania zgody przez powódkę na zaliczenie kaucji w proponowanej kwocie nominalnej na poczet ceny sprzedaży oraz późniejszego zaliczenia tej kaucji w całości na poczet tej ceny – wniosku co do okoliczności, że M. K. w momencie podpisywania aktu notarialnego nie uważała danego potrącenia za całkowite wykonanie zobowiązania powoda, co następnie – po zastosowaniu do tego faktu przepisów prawa – doprowadziło ten Sąd do konkluzji o niewykonaniu z tą chwilą zobowiązania w całości. Problem jednak w tym, że takiego wnioskowania Sąd Rejonowy w rzeczywistości nie przeprowadził i jest ono jedynie dowolną interpretacją sporządzonego uzasadnienia, niezajdującą jakiegokolwiek uzasadnienia w jego rzeczywistej treści. Sąd meriti ustalił treść przedmiotowego oświadczenia woli powódki nie w trybie art. 231 k.p.c., ale w drodze jego wykładni opartej na brzmieniu tego oświadczenia i pozostałych okoliczności sprawy, co zostało wyjaśnione w sporządzonym uzasadnieniu i dobitnie podkreślone w przedstawionych wyżej wywodach Sądu odwoławczego. Stwierdzenie bezzasadności powyższych zarzutów prowadzi do wniosku, że Sąd I instancji słusznie uznał, iż na chwilę orzekania pozwany nie zwolnił się ze zobowiązania wobec powódki w całości, a tym samym nadal istnieje możliwość waloryzacji przedmiotowego świadczenia; art. 358¹ § 3 k.c. został więc zastosowany prawidłowo, a dotyczący go zarzut musi zostać uznany za chybiony.

Wobec nietrafności podniesionych zarzutów apelacyjnych i prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Rejonowy apelacja podlega oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.