

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 maja 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa M. M. przeciwko A. G. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami biegnącymi od dnia 1 października 2011 r., z zastrzeżeniem, że od dnia 1 stycznia 2016 r. należą się odsetki za opóźnienie oraz kwotę 647 zł w ramach zwrotu kosztów procesu.

Apelację od tego orzeczenia wywiodła powódka A. G., zaskarżając go w części obejmującej kwotę 1.000 zł oraz w odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Wyrokowi zarzucono:

1) naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej, nielogicznej i sprzecznej z doświadczeniem życiowym wykładni umowy najmu zawartej przez strony w dniu 1 czerwca 2005 r. to jest bez uwzględnienia relacji towarzyskich w jakiej znajdowały się strony oraz bez szczegółowej analizy wszystkich postanowień umowy, co doprowadziło do błędnego ustalenia, że pozwana otrzymała od powódki przy zawieraniu umowy kwotę 2.000 zł tytułem kaucji,

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego oraz jej dokonanie w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki, w szczególności poprzez nieprawidłowe ustalenie, iż powódka uiściła pozwanej kaucję przy zawieraniu umowy najmu w wysokości 2.000 zł, podczas gdy zebrany materiał dowodowy nie pozwalał na poczynienie tak daleko idącego ustalenia,

3) naruszenie art. 230 k.p.c. poprzez nieuznanie za przyznane przez powódkę okoliczności podawanych przez pozwaną w toku procesu dotyczących relacji towarzyskich stron umowy, które prowadziły do zawarcia umowy najmu, ogólnie złego stanu lokalu w chwili zwrotu przez powódkę, konieczności odnowienia przez pozwaną lokalu z pieniędzy pochodzących z połowy uiszczonej przez powódkę kaucji i twierdzenia, że kwota wpłaconej przez powódkę kaucji była kwotą niewystarczającą do pokrycia wydatków na remont lokalu.

We wnioskach apelacyjnych skarżąca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez obniżenie kwoty zasądzonego roszczenia do poziomu 1.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz zniesienie pomiędzy stronami kosztów procesu za I instancję. Ponadto skarżąca wystąpiła o przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powódka M. M. zwróciła się o oddalenie środka odwoławczego oraz obciążenie przeciwniczki kosztami postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarzuty apelacyjne nie są zasadne, a w konsekwencji złożony środek zaskarżenia musi zostać oddalony.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i z tego względu zgodnie z przepisem art. 505¹³ § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku tego sądu powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Zainicjowana przez skarżącego kontrola instancyjna nie może doprowadzić do wzruszenia orzeczenia, noszącego walor prawidłowości i zgodności z prawem. Sąd Okręgowy w całości podziela poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne i w konsekwencji przyjmuje za swoje, a to dlatego że stanowią one wynik właściwej i rzetelnej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z odpowiednimi unormowaniami prawnymi. Na pełną akceptację zasługują też rozważania merytoryczne, stanowiące konsekwencję prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Biorąc pod uwagę brzmienie środka odwoławczego, a zwłaszcza wytyczone w jego treści granice zaskarżenia przyjąć należy, że kluczową dla rozstrzygnięcia kwestią była wysokość dochodzonego przez powódkę roszczenia. W istocie rzeczy pozwana ostatecznie aczkolwiek niechętnie pogodziła się z obowiązkiem zwrotu kaucji co do zasady, jednakże uparcie negowała rozmiar spoczywającego na niej z tego tytułu zobowiązania. Na tym zaś tle zgłosiła szereg uwag i zastrzeżeń zarówno natury procesowej, jak i materialnej.

Przed przystąpieniem do szczegółowej analizy zasadności stanowiska Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy pragnie wskazać, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (a więc przepisu pozwalającego sądowi na swobodną, ale nie dowolną ocenę zebranych dowodów) nie wystarczy stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego, nie odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności apelujący powinien zatem wskazać, jakie kryteria naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., VI ACa 567/06, opubl. baza prawna LEX Nr 558390). Postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego. Skarżący powinien wskazać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03, opubl. baza prawna LEX Nr 174131). Inaczej mówiąc przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych. Żadne takie uchybienia, wadliwości ani mankamenty nie zaistniały po stronie Sadu Rejonowego, wobec czego nie sposób się zgodzić z argumentami skarżącej, zwłaszcza że mają one wyłącznie wydźwięk polemiczny, będący konsekwencją zupełnie odmiennego postrzegania sprawy. Przedstawiona w apelacji argumentacja tak naprawdę stanowi próbę odmiennej oceny dowodów nie znajdującą oparcia w zgromadzonym materiale. Wywód pozwanej ogranicza się w sumie do stwierdzenia, że naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polega na błędnym przyjęciu, że powódka wpłaciła wynajmującej – wbrew literalnemu brzmieniu umowy najmu – tylko 1.000 zł tytułem kaucji mieszkaniowej, co rzekomo było podyktowane relacjami towarzyskimi panującymi pomiędzy stronami. Nie ulega jednak wątpliwości, że samo subiektywne przekonania skarżącej co do swoich racji, nie znajdujące oparcia w zebranych materiale dowodowym, nie może prowadzić do podważenia trafności stanowiska Sądu I instancji.

Nie do końca zrozumiałe jest ponadto powiązanie art. 227 k.p.c. z zarzutem naruszenia art. 233 k.p.c. Przepis art. 227 k.p.c. określa jedynie jakie fakty są przedmiotem dowodu, stanowiąc, iż są to fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Dlatego skuteczność zarzutu naruszenia przez sąd rozpoznający sprawę dyspozycji art. 227 k.p.c. ma rację bytu jedynie w takiej sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź też gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2008 r., II PK 47/08, opubl. baza prawna LEX Nr 500202). W ocenie Sądu Okręgowego powyższa sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Co do meritum okazuje się więc, że Sąd Rejonowy miał rację, iż załączona do pozwu umowa najmu oraz inne dokumenty świadczyły o tym, że po ustaniu stosunku prawnego A. G. jako wynajmującą obciążał obowiązek zwrotu kaucji w wysokości 2.000 zł uiszczonej uprzednio przez M. M., będącą najemcą. W kontekście tego zupełnie chybiony jest zatem zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 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 kontrolowanej sprawy należy zauważyć, że od samego początku wolą stron było nawiązanie obligacyjnego stosunku najmu lokalu. Zawarta umowa zawierała przecież określone elementy oraz składniki przedmiotowo i podmiotowo, które stanowiły swoiste minimum, pozwalające mówić o konkretnym typie i rodzaju umowy. Analizując konstrukcję i treść przedmiotowej umowy Sąd Rejonowy doszedł do słusznego wniosku, że strony umowy wyraziły swoją wolę w sposób jednoznaczny i ostateczny. W szczególności dotyczy to pkt IV ust. 5, gdzie klarownie i czytelnie ujęto problematykę kaucji. Same strony przewidziały wysokość kaucji na poziomie 2.000 zł oraz już w umowie wyraźnie zaznaczyły, że kaucja została wypłacona do rąk wynajmującego. Skoro więc pozwana aktywnie uczestniczyła w całym procesie wolicjonalno – decyzyjnym prowadzącym do zawarcia umowy, to przyjmując należy, iż kształt umowy w pełni ją satysfakcjonował. Na aprobatę nie zasługuje zaś następcza próba zdyskwalifikowania części umowy jakoby nie odpowiadającej rzeczywistości. Zaprezentowana przez pozwaną koncepcja jakkolwiek prawdopodobna nie została poparta wiarygodnymi dowodami, które obalałyby faktyczną wersję wydarzeń zdecydowanie bliższą wizji powódki. Poza tym nie można przeoczyć, iż w interesie pozwanej leżało czuwanie i kontrolowanie tego procesu oraz odpowiednie reagowanie na ewentualne zmiany, tym bardziej że występowała tutaj ona w charakterze profesjonalistki prowadzącej działalność gospodarczą w zakresie wynajmu. Tym samym nie było żadnych przeszkód do tego, aby na dokumencie umowy zamieścić wzmiankę lub adnotację o uregulowaniu mniejszej kaucji. Z kolei nawet gdyby pozwanej to umknęło to w rachubę wchodziła jeszcze możliwość aneksowania umowy. Wreszcie kwestia mniejszej kaucji powinna od razu wypłynąć przy zwrocie lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu. W sporządzonym na tą okoliczność protokole zdawczo – odbiorczym nie ma jednak o tym mowy. Takie postępowanie świadczyłoby o dbałości, skrupulatności i przezorności pozwanej. Po jej stronie nic takiego nie miało miejsca, wobec czego nie sposób było nadać waloru wiarygodności twierdzeniom powódki o otrzymaniu niższej kaucji, jako że taki punkt widzenia pojawił się u niej dopiero wtedy gdy została skonfrontowana z żądaniem zwrotu kaucji.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał, że apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono wedle zasady odpowiedzialności za wynik sprawy statutowanej przez art. 98 k.p.c. Po stronie powódki występował fachowy pełnomocnik w osobie adwokata, dlatego też jedynym realnym wydatkiem strony zwalczającej apelację były koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł, które tym samym należało zasądzić od pozwanej, które przegrała sprawę w II instancji. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 i § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).