

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego A. P. solidarnie na rzecz powodów S. T. i A. W. kwotę 35.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 12 września 2013 roku do dnia zapłaty, orzekł o kosztach procesu i kosztach tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Apelację od przedmiotowego wyroku wywiódł pozwany zaskarżając go w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie prawa materialnego, a to 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie, że pełna treść umownego stosunku zobowiązaniowego wynika nie tylko z literalnej treści umowy zawartej na piśmie, ale także regulowana jest zgodną wolą stron i treścią istniejącego między nimi zobowiązania kształtowanego zgodnym ich zamiarem towarzyszącym zawartej umowie - co doprowadziło Sąd I instancji do błędnej oceny skutków prawnych zawartej umowy i jej treści, w szczególności przez mylne przyjęcie, że powodowie dokonali płatności kwot dochodzonych w niniejszej sprawie na poczet kaucji gwarancyjnej z tytułu zawartej umowy, w sytuacji gdy dokonane płatności były należnościami z tytułu partycypacji w kosztach remontu lokalu i zostały przez pozwanego rozliczone preferencyjną stawką czynszu w okresie 48 miesięcy najmu;

2. naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie przez Sąd dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów w zakresie tytułu prawnego dla płatności dokonanej przez powodów oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności co do tego, że powodowie dokonali płatności tytułem kaucji gwarancyjnej, którą pozwany zobowiązany był zwrócić po ustaniu stosunku najmu w sytuacji gdy:

- prawidłowa ocena wszystkich okoliczności sprawy prowadzi do wniosku, iż dochodzone w niniejszej sprawie kwoty wpłacone zostały tytułem partycypacji w kosztach remontu lokalu i zostały przez pozwanego rozliczone preferencyjną stawką czynszu w okresie pierwszych 48 miesięcy obowiązywania umowy najmu, co wynika nie tylko z zeznań pozwanego, ale w szczególności z zasad doświadczenia życiowego, jest bowiem skrajnie nieprawdopodobnym by tytułem kaucji powodowie wpłacali kwotę kilkudziesięciu tysięcy złotych i nie zadbali o to by zobowiązanie do jej zwrotu znalazło swoje pisemne potwierdzenie, co prowadzi do wniosku, iż brak takiego zapisu umownego wskazuje na rzeczywisty tytuł płatności i brak obowiązku zwrotu;

- umowa najmu nie zawiera postanowień dotyczących wpłaty kaucji gwarancyjnej, a fakt iż kwoty te były niebagatelne nakazuje przyjąć, iż jeśli treścią porozumienia stron byłby ich zwrot po ustaniu stosunku najmu, to porozumienie w tym zakresie winno być zawarte na piśmie - albo w samej umowie albo na potwierdzeniu przyjęcia tej kwoty przez wynajmującego lub działającą w jego imieniu administratorkę;

- po wygaśnięciu pierwszej umowy najmu powodowie zawarli drugą umowę z pozwanym, mimo rzekomego niezwrócenia im kaucji gwarancyjnej i w tym okresie nie żądali jej zwrotu mimo że kolejna umowa zawierała już punkt dotyczący kaucji gwarancyjnej – przy czym pozostał on niewypełniony - co jednoznacznie przeczy tezie jakoby kwota uiszczona przed zawarciem kolejnej umowy była kaucją gwarancyjną;

- ocena dowodu z zeznań pozwanego, a także świadków w tej sprawie prowadzi do wniosku, iż pozwany w ramach działalności obejmującej wynajem lokali mieszkalnych stosował dwa rodzaje umów – umowy z kaucją gwarancyjną i rynkową stawką czynszu oraz umowy na czas oznaczony, preferencyjną stawką czynszu przez czas oznaczony połączoną z wpłatą przez najemcę kwoty tytułem udziału najemcy w koszcie remontu jego lokalu;

3. naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie istotnych okoliczności mających wpływ na treść rozstrzygnięcia i nie dokonania oceny dowodów na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w szczególności zaś wobec:

- pozostawienia poza polem rozważań Sądu w zakresie oceny tytułu dokonanej płatności, iż wpłaty dokonywane były ratałnie i poprzedzały - częstokroć o kilka miesięcy - zawarcie umów najmu lokalu, co przeczy w sposób oczywisty tezie jakoby były one wpłacane tytułem kaucji gwarancyjnej z tytułu najmu skoro kaucja gwarancyjna zabezpieczać ma czynsz najmu i inne koszty z nim związane - a zatem trudno racjonalnie wyjaśnić cel jej uiszczenia na kilka miesięcy naprzód - w odniesieniu do lokalu, w którym trwał remont;

- pozostawienia poza rozważaniami Sądu faktu oczywistej dysproporcji pomiędzy stanowiącą zazwyczaj kaucję kwotą o równowartości 1, 2 czy 3 czynszów najmu a kwotą wpłacaną przez najemców stanowiącą około pięćdziesięciokrotność czynszu najmu - co oczywiście przeczy tezie jakoby uiszczona kwota stanowić miała kaucję gwarancyjną;

- pominięciu, że pozwany w żadnym razie nie potwierdził rzekomych ustaleń co do charakteru prawnego dokonanych wpłat a rzekomo podanych przez jego administratorkę - świadka Z. K. (k. 255) - co więcej powód miał na temat tej kaucji rozmawiać z pozwanym już po zawarciu umowy najmu - i w rozmowie tej pozwany miał wyraźnie zaprzeczyć jakoby kwoty stanowić miały kaucję gwarancyjną;

- bezkrytycznym oparciu się na zeznaniach Z. K. w zakresie podawanych przez nią okoliczności przyjmowania kwot pieniężnych od powodów w sytuacji gdy zeznania te są oczywiście

niewiarygodne (protokół z 1 września 2014 roku)

4. Naruszenie prawa procesowego, art. 233 § 1 i 228 § 1 i 2 k.p.c. wobec dokonania dowolnej oceny zeznań pozwanego i odmówienia wiary tym zeznaniom bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i wbrew znanym powszechnie a w każdym razie znanym Sądowi urzędowo regułom co do wysokości ustalanych w obrocie kaucji gwarancyjnych przy wynajmie lokali mieszkalnych - w tym zwłaszcza zeznań Z. K. co do relacji wysokości wpłat dokonanych przez powodów z wysokością kosztów remontu, treści załączonych do akt sprawy innych umów najmu w budynku pozwanego w zakresie kaucji

gwarancyjnych, wysokości czynszu najmu i zasad rozwiązania umowy.

W oparciu o powyższe pozwany wniósł o zmianę skarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z powodów kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Podniesione przez skarżącego zarzuty apelacyjne, choć zostały ujęte w dość złożonej konfiguracji poprzez powołanie się na naruszenie odpowiednich przepisów prawa materialnego i procesowego, w istocie koncentrują się na próbie podważenia dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz poczynionym na jego podstawie ustaleniu, że powodowie uścili przy zawarciu umowy najmu lokalu z pozwanym kaucję na zabezpieczenie płatności czynszu i pozostałych opłat oraz kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i jego wyposażenia.

Ustosunkowując się do tak sformułowanych zarzutów w pierwszej kolejności podkreślić należy, iż fakt uiszczenia przez powodów na rzecz skarżącego kwoty 35.000 złotych jest bezsporny. Stanowiska stron są natomiast rozbieżne co do charakteru prawnego i celu dokonania tej wpłaty.

Twierdzenie pozwanego, że wpłacona przez powodów kwota była kaucją amortyzacyjną powiązaną z obniżoną preferencyjną stawką czynszu przez okres trwania umowy i nie podlegała zwrotowi znajduje oparcie jedynie w zeznaniach samego pozwanego złożonych na rozprawie. Sąd I instancji słusznie odmówił im wiarygodności z kilku przyczyn. Przede wszystkim zeznania te są wewnątrznie sprzeczne i brak im spójności. Z jednej strony skarżący bowiem zeznał, że kwota opisana kwota została wpłacona na pokrycie kosztów remontu lokalu, przez co pozwani partycypowali w wydatkach związanych z podniesieniem jego standardu. Z drugiej strony jednocześnie oświadczył, że kwota ta była tzw. kaucją amortyzacyjną która miała być potrącana co miesiąc z czynszu. Wyjaśnienia pozwanego co do charakteru dokonanej wpłaty nie są spójne i nie mogą stanowić podstawy dokonania ustaleń faktycznych.

Niezależnie od powyższego zeznania pozwanego pozostają w sprzeczności z pozostałą częścią materiału dowodowego, a w szczególności ze zeznaniami świadków oraz powodów. Świadkowie M. W. i Z. W., którzy byli obecni przy wpłacie w biurze nieruchomości zgodnie zeznali, że była ona dokonana na poczet kaucji zabezpieczającej. Z kolei świadkowie M. F. i J. T., że pozwany przed zawarciem z nimi umów najmu lokalu pobrał kwoty od 25.000 do 32.400 złotych na poczet kaucji zabezpieczającej zapłatę czynszu i ewentualnych uszkodzeń mieszkania. Okoliczności te potwierdziła również w zeznaniach świadek Z. K., która w okresie jakiego dotyczy sprawa zarządzała nieruchomością pozwanego i w jego imieniu zawierała umowy z lokatorami. Stwierdziła ona jednoznacznie, że powodowie wpłacili kwotę 35.000 złotych w trzech ratach jako kaucję zabezpieczającą czynsz i ewentualne szkody w lokalu. Oświadczyła, że przy zawieraniu umów nigdy nie była wpisywana kwota kaucji, z uwagi na wyraźny zakaz pozwanego. Ponadto wskazała, że było to stałą praktyką przy zawieraniu umów najmu przez pozwanego, a kaucje zazwyczaj nie były zwracane lub zwracane w niewielkiej części. Wyjaśniła przy tym, że wysokość kaucji nie zależała nigdy od wysokości czynszu, a jedynie od standardu lokalu. Jej zeznania zaprzeczają jednocześnie temu, że pozwany stosował w umowach z najemcami dwa wzorce umów, jeden z preferencyjną obniżoną stawką czynszu połączoną z udziałem najemcy w kosztach remontu lokalu podlegającą amortyzacji w trakcie trwania umowy oraz drugim wzorcem opartym o stawkę rynkową połączoną z kaucją amortyzacyjną. Świadek jednoznacznie stwierdził, że wszyscy najemcy przy zawarciu umowy płacili tę samą stawkę czynszu, a treść umów była identyczna.

Nie można przy tym podzielić zarzutu apelacji, iż zeznania Z. K. są niewiarygodne. Skarżący poza głośnym twierdzeniem nie wyjaśnił w żaden sposób dlaczego te zeznania nie zasługują na wiarę. W ocenie Sądu Okręgowego zeznania Z. K. są pełne, spójne i zgodne z zeznaniami pozostałych świadków, a ich znaczenie dla ustalenia okoliczności spornych w niniejszej sprawie jest o tyle wysokie, że była ona bezpośrednim świadkiem uiszczenia przez powodów kwoty 35.000 złotych, a ponadto jako pełnomocnik pozwanego w sprawach zarządu nieruchomością miała wiedzę dotyczącą formy i treści zawieranych umów przez niego umów.

Nie można także zgodzić się z oceną, że z samej istoty umowy najmu zawartej przez strony wynika amortyzacyjny charakter kaucji. Skarżący swojej racji upatruje w dyrektywie interpretacyjnej art. 65 k.c., która treść stosunku zobowiązaniowego nakazuje rekonstruować nie tylko z literalnego brzmienia umowy zawartej na piśmie, ale także w oparciu o wolę i zamiar stron towarzyszący zawartej umowie. Aprobując pogląd, że cel umowy rozumiany jako intencja stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy, nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej, wyrazić należy przekonanie, iż pozwany wyprowadza z niego niewłaściwe wnioski prawne. Przy wykładni woli stron umowy nie można bowiem bez wyraźnych do tego podstaw abstrahować od natury stosunku zobowiązaniowego, który w drodze dokonanych czynności strony miały zamiar ukształtować. Odnosząc powyższe uwagi do stanu faktycznego z jakim mamy do czynienia w niniejszej sprawie zauważyć trzeba, iż ani regulacje kodeksowe ani ustawy szczególne regulujące stosunek najmu nie przewidują możliwości pobierania kaucji podlegającej amortyzacji przez czas trwania umowy i nie podlegającej zwrotowi po jej wygaśnięciu. Przeciwnie, w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. 2005.31.266 t. jedn. ze zm.) dopuszczono możliwość uzależnienia zawarcia umowy najmu od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wynajmujący ma obowiązek zwrócić najemcy kaucję w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. Co więcej, przyjmuje się, że w czasie trwania najmu należności wynajmującego np. z tytułu czynszu nie mogą być zaspokojone z wpłaconej

przez najemcę kaucji. Prawidłowości powyższych rozważań w niczym nie podważa akcentowana przez pozwanego okoliczność, iż wysokość wynikającej z omawianej umowy kaucji została ograniczona do wysokości 12 miesięcznego czynszu, gdyż wyznacza ona tylko górną granicę obowiązku przyszłego najemcy, od spełnienia którego wynajmujący może uzależnić zawarcie umowy. Z tych względów uiszczenie przez najemcę kaucji w wysokości przewyższającej ustawową granicę – tak jak miało to miejsce w rozpoznawanej sprawie – nie pozbawia kaucji zabezpieczającego charakteru, a tym bardziej nie zwalnia od obowiązku jej zwrotu.

Wbrew odmiennej ocenie skarżącego uiszczenie przez powodów kwoty 35.000 złotych w ratach przed zawarciem umowy lokalu, w którym trwał remont nie przeczy, a zwłaszcza w sposób oczywisty, gwarancyjnemu charakterowi kaucji. Skoro pozwany uzależnił zawarcie umowy z powodami od uiszczenia wskazanej kwoty, oczywistym jest fakt, iż powodowie chcąc uzyskać status najemcy wpłacili kaucję jeszcze przed zawarciem umowy. Wobec relatywnie wysokiej kwoty kaucji nie budzi także zastrzeżeń kilkutygodniowy okres pomiędzy zapłatą poszczególnych rat. Co zaś tyczy się braku stosownego zapisu w umowie o obowiązku zwrotu kaucji, co zdaniem skarżącego świadczy o jej bezzwrotnym charakterze zauważyć należy, iż części postanowień umowy najmu strony nie nadały formy pisemnej. Formę ustną przybrały albowiem uzgodnienia m.in. co do obowiązku uiszczenia kwoty 35.000 zł, którego faktu żadna ze stron przecież nie kwestionuje. Twierdzeniu pozwanego, że brak pisemnego potwierdzenia obowiązku zwrotu kaucji przesądza o innej niż zabezpieczająca jej funkcji przeczy nie tylko stanowisko strony przeciwnej, ale także pozostały w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności zeznania świadków. Jak zeznali powodowie i świadek Z. K. pozwany zapewniał, że kaucja stanowi zabezpieczenie poniesionych przez niego kosztów remontu lokalu i będzie podlegać zwrotowi po zakończeniu umowy. Trzeba również istotą najmu polega na oddaniu najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, za co najemca płaci umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.). Najemca co do zasady nie odpowiada za stan rzeczy ani za jej standard (wyjątek wynika z art. 662 § 2 k.c. i art. 681 k.c.), gdyż dla niego jest to cudza rzecz. Strony mogą się umówić inaczej, ale to wynajmujący powinien zadbać o właściwe opisanie dodatkowego obowiązku umownego po stronie najemcy. Dlatego brak stosownego postanowienia w spisanej umowie stron stanowi dodatkowy argument za prawdziwością twierdzeń powodów o innym niż wskazuje pozwany charakterze spornego świadczenia. Nadto pozwany nie wyjaśnił w sposób wiarygodny (choć był w tym zakresie rozpytywany na rozprawie apelacyjnej) sposobu wyliczenia czynszu na użytek kolejnej umowy najmu - przyjmując, że wcześniej czynsz obniżany był z powodu rozliczania spornej kwoty, kolejne świadczenie powinno być wyższe wobec wyczerpania bonifikaty.

Reasumując, pozwany nie zdołał skutecznie zakwestionować prawidłowo poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych co do tego, że powodowie w związku z zawartą z nim umową najmu lokalu mieszkalnego wpłacili kwotę 35.000 złotych tytułem kaucji zabezpieczającej ewentualne należności pozwanego z racji zaległego czynszu lub szkód w lokalu, która po zakończeniu stosunku prawnego miała podlegać zwrotowi na rzecz powodów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 w k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 6 pkt 5 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) Na koszty złożyła się kwota 1200 złotych kosztów zastępstwa procesowego.