

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 459/13 z powództwa R. P. przeciwko E. L. w punkcie 1. zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę 18 663,56 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie 3 przyznał i nakazał wypłacić adwokatowi P. K. prowadzącemu kancelarię adwokacką w Ł. ze środków Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 4 428 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu R. P., w punkcie 4 przyznał i nakazał wypłacić radcy prawnemu J. C. prowadzącemu kancelarię radcy prawnego w Ł. ze środków Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 4 428 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu E. L., w punkcie 5 orzekł, że koszty procesu i nieuiszczone koszty sądowe będą stosunkowo rozdzielone między stronami procesu, stosownie do wysokości przegranej każdej ze stron procesu, wynoszącej w przypadku R. P. 71 %, a w przypadku E. L. wynoszącej 29 % i na tej podstawie zostaną szczegółowo wyliczone przez referendarza sądowego.

Powyższe orzeczenie zostało zaskarżone przez powoda w części - tj. co do punktu 2 i 5.

Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść skarżonego postanowienia - tj. :

1) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego - a sprowadzającą się do:

- bezzasadnego przyznania waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej, co do wskazania, że kwota czynszu w wysokości 800 zł regulowanego przez najemców lokalu powoda obejmowała całokształt kosztów eksploatacyjnych za w/w mieszkanie, co jawi się jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, logicznego rozumowania i realiami panującymi na rynku wynajmu nieruchomości,

- bezzasadnego i bezkrytycznego przyznania w powyższym zakresie waloru wiarygodności zeznaniom P. J., J. I. (1), A. G. i K. G. - mimo, iż świadkowie ci mieli interes w zaniżeniu wysokości regulowanego faktycznie czynszu - a ewentualna taka postać umowy byłaby ewenementem na rynku wynajmu nieruchomości i w poszczególnych okresach roku (sezon grzewczy) czyniłaby wynajem lokalu nieopłacalnym;

2) art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez wybiórczą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i pominięcie dowodu z opinii biegłego jako nieprzydatnej dla rozstrzygnięcia o przedmiocie postępowania z uwagi na domaganie się przez powoda „czynszu rzeczywiście uzyskiwanego przez pozwaną, a nie hipotetyczną wysokość czynszu możliwego do uzyskania tytułem najmu”, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z twierdzeniami powoda, który negując wysokość czynszu podaną przez pozwaną i rzekomo przez nią uzyskiwaną uznał ją za rażąco zaniżoną i nieprawdziwą i w konsekwencji wniósł o wydanie opinii w przedmiocie ustalenia realnej do uzyskania wysokości czynszu - co miało znaczenie dla ustalenia należnej powodowi kwoty.

W konkluzji do podniesionych zarzutów powód wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w zaskarżonym zakresie, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w kwestionowanym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu - oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powoda, pozwana wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego świadczonego przez radcę prawnego według norm przepisanych, oświadczając jednocześnie, że koszty te nie zostały zapłacone w całości ani w części.

Wyrok Sądu I instancji został również zaskarżony przez pozwaną w zakresie punktu 1.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelantka zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa materialnego - art. 752 k.c. poprzez uznanie, że przepis ten znajduje w przedmiotowym stanie faktycznym zastosowanie tylko do części działalności pozwanej odnoszącej się do zarządu nieruchomością powoda, przy jednoczesnym uznaniu, iż nie znajduje on zastosowania do pozostałych czynności dokonywanych przez pozwaną w imieniu i na rachunek powoda,
- 2) naruszenie prawa procesowego mogące mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodów wyrażającej się w nieuwzględnieniu przez Sąd wszelkich okoliczności podnoszonych przez pozwaną, a dotyczących innych kosztów związanych zarówno z prowadzeniem wszelkich spraw R. P. związanymi z lokalem mieszkalnym położonym w Ł. przy ulicy (...), jak również spraw mających na celu uregulowanie jego sytuacji prawnej w Rzeczpospolitej Polskiej, na które wydatkowała kwoty uzyskane z tytułu czynszu najmu przedmiotowego lokalu i całkowitym pominięciu przez Sąd I instancji tych okoliczności przy wydawaniu zaskarżonego rozstrzygnięcia, co niewątpliwie miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia,
- 3) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na całkowitym pominięciu i jednoczesnym nieuwzględnieniu faktu, że pozwana ponosiła także inne koszty związane zarówno z prowadzeniem wszelkich spraw R. P. związanymi z lokalem mieszkalnym położonym w Ł. przy ulicy (...), jak również spraw mających na celu uregulowanie jego sytuacji prawnej w Rzeczpospolitej Polskiej, na które wydatkowała kwoty uzyskane z tytułu czynszu najmu przedmiotowego lokalu i całkowitym pominięciu przez sąd I instancji tych okoliczności przy wydawaniu zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Wobec podniesionych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku we wskazanym zakresie i oddalenie powództwa także w części zasądzonej od pozwanej na rzecz powoda kwoty 18.663,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego świadczonego przez radcę prawnego według norm przepisanych, oświadczając jednocześnie, że koszty te nie zostały zapłacone w całości ani w części, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku we wskazanym, zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, pozostawiając temu sądowi do rozstrzygnięcia kwestię zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, świadczonego przez radcę prawnego ustanowionego dla pozwanej z urzędu, oświadczając jednocześnie, że koszty te nie zostały zapłacone w całości ani w części.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 9 sierpnia 2016 roku strony podtrzymały swoje stanowiska.

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

Obie apelacje są bezzasadne i podlegają oddaleniu.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów nie naruszała reguł logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego. Ustalony stan faktyczny został poddany prawidłowej kwalifikacji prawnej, przy czym Sąd Rejonowy rozpatrzył i rozważył wszystkie okoliczności sprawy, dokonał właściwej wykładni obowiązujących przepisów, a swoje stanowisko przedstawił w uzasadnieniu wyroku, które zawiera wskazanie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia oraz dowodów, na których Sąd się oparł.

Wbrew wywodom skarżących Sąd Rejonowy nie dokonał dowolnej oraz sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny dowodów, lecz zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 233 § 1 k.p.c. wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy i w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przytoczył dowody, w oparciu o które poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne.

Przemawia to za wnikliwością przeprowadzonej oceny materiału dowodowego, która pozwoliła Sądowi Okręgowemu na przeprowadzenie jej weryfikacji w ramach kontroli instancyjnej i uznanie, że Sąd I instancji w sposób bezstronny i racjonalny rozważył materiał dowodowy, a w efekcie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego wskazanych przez powoda przypomnieć należy, że przedmiotem sporu było to, czy kwota czynszu w wysokości 800 zł regulowanego przez najemców lokalu obejmowała całokształt kosztów eksploatacyjnych za w/w mieszkanie.

Sąd I instancji oparł się w tym zakresie przede wszystkim na załączonych przez pozwaną kserokopiach rachunków tytułem opłat za utrzymanie lokalu oraz na zeznaniach świadków P. J., J. I. (2), A. G. i K. G.. Świadkowie ci zgodnie zeznali, że w cenie czynszu najmu tego lokalu mieszkalnego zawarte były wszelkie opłaty eksploatacyjne. Trudno jest również uznać, aby w/w świadkowie mieli interes w zaniżeniu wysokości czynszu.

Wobec tego trudno jest podzielić argumenty strony powodowej, aby Sąd I instancji bezzasadnie przyznał walor wiarygodności zeznaniom w/w świadkom oraz aby ocena w tym zakresie była sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania.

Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez Sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008 r., I ACa 205/08, L.).

Jednocześnie Sąd I Instancji zasadnie pominął wnioski z opinii biegłego sądowego, gdyż biegły wypowiedział się co do możliwości do uzyskania stawki czynszu z tytułu najmu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). Przedmiotem sprawy nie był bowiem możliwy do osiągnięcia czynsz najmu, ale czynsz najmu jaki faktycznie został osiągnięty. Nie można więc uznać, biorąc pod uwagę opinię biegłego sądowego, że twierdzenia pozwanej są niewiarygodne.

Zauważenia również wymaga, że pozwana zobowiązana była do dołożenia należytej staranności w podejmowaniu czynności związanych z wynajmem lokalu. Nie była natomiast zobowiązana do maksymalizacji zysku z tytułu osiąganego czynszu. Jednocześnie zwrócenia uwagi wymaga, że swoim staraniem doprowadziła do wynajęcia mieszkania za kwotę, która pozwoliła jej opłacać wszystkie rachunki związane z utrzymaniem przedmiotowego mieszkania. Ponadto pozwana dążyła do przede wszystkim do utrzymania lokalu i zapewnienia tytułu prawnego dla powoda. Zauważenia również wymaga, że pozwana nie była profesjonalnym podmiotem trudniącym się zawodowo w czynnościach wynajmowania lokalu. Nadto powód przez sporny okres nie zlecił zarządzania nieruchomością profesjonalnemu podmiotowi, by zwiększyć swoje zyski.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniami powoda, że powszechną praktyką jest pobieranie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, a pogląd przeciwny jest sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, logicznego rozumowania i realiami panującymi na rynku wynajmu nieruchomości. Sąd Okręgowy nie kwestionuje bowiem, że w znacznej mierze przypadków czynsz jest pobierany obok opłat eksploatacyjnych. Nie oznacza to jednak, że zawsze tak jest. Zdarzają się bowiem przypadki, gdzie strony ustalają, że kwota z tytułu czynszu będzie wynosić ustaloną kwotę, w skład której będą również wchodzić opłaty za media, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Tym bardziej, że powyższą okoliczność potwierdzili wszyscy świadkowie, którzy zeznawali w sprawie.

Ponadto powód wskazując na okoliczności faktyczne mające uzasadniać żądanie podał, że wnosi o zwrot kwot czynszu jakie pozwana uzyskała w związku wynajmowaniem lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot własności powoda. Przedmiotem sprawy nie był bowiem zwrot kwoty możliwej do osiągnięcia z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, ale zwrot kwot jakie pozwana faktycznie otrzymała z tytułu wynajmu przedmiotowego mieszkania.

Nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym również argumentacja powoda, aby pozwana przedstawiła faktury niezwiązane z przedmiotowym lokalem. Jednocześnie powód nie wskazał konkretnie, które kwestionuje faktury.

Rachunki za gaz, energię i częściowo za telewizję (...) wystawione były na nazwisko matki powoda. Ponadto na niektórych z nich jako adres do korespondencji został wskazany adres pozwanej. Tożsamość sytuacji wystąpiła opłatami z tytułu czynszu, gdzie dodatkowo zostało wpisane nazwisko pozwanej.

Okoliczność, że nie niektórych fakturach za telewizję (...) zostało wskazane imię i nazwisko pozwanej i jej adres do korespondencji, nie świadczy jeszcze o tym, że faktura dotyczyła innej nieruchomości. O tożsamości tego samego lokalu świadczy bowiem ten sam kod abonenta, indywidualny dla każdego abonenta sieci kablowych.

Wobec tego zarzuty powoda stanowią w istocie jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji, a tym samym nie mogły przynieść zamierzonego skutku.

Odnosząc się w dalszej części do apelacji pozwanej uznać ją również należy za bezzasadną.

Nie można podzielić argumentacji pozwanej dotyczącej naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c., jak również aby Sąd ten dokonał błędnych ustaleń faktycznych.

Przede wszystkim pozwana nie udowodniła wysokości ponoszonych przez nią kosztów związanych z prowadzeniem spraw powoda dotyczących lokalu mieszkalnego oraz mających na celu uregulowanie jego sytuacji prawnej.

Jak prawidłowo przyjął Sąd I Instancji nie można było dać wiary twierdzeniom pozwanej, że po opłaceniu opłat eksploatacyjnych, zysk z tytułu najmu lokalu został przeznaczony na korespondencję z powodem. Przede wszystkim pozwana nie wykazała wysokości ponoszonych kosztów z tytułu korespondowania z powodem, m.in. dowodów nadania przesyłek.

Ponadto kwota ta była na tyle wysoka, że pozwana musiałaby kierować do powoda ogromną ilość korespondencji, aby koszty przesyłek zniwelowały cały zysk uzyskany z najmu lokalu, co byłoby sprzeczne z wiedzą powszechną. Tym bardziej, że z zeznań powoda wynikało, że pozwana rzadko korespondowała z powodem.

Nie można było również podzielić wywodów pozwanej co do ponoszenia przez nią innych wydatków na utrzymanie lokalu, w tym na przeprowadzenie jego remontu. Również w tym zakresie pozwana nie przedstawiła żadnych rachunków bądź innych dowodów, na podstawie których możliwe byłoby ustalenie wysokości poniesionych z tego tytułu kosztów. Zauważenia również wymaga, że pozwana w swoich zeznaniach nie potrafiła określić, jakie sumy przeznaczała na utrzymanie lokalu przy ul. (...).

Ponadto wydatki niezwiązane z przedmiotowym lokalem, takie jak koszty związane ze zdobyciem pomocy prawnej dla powoda, koszty związane z pogrzebem matki powoda, czy z prowadzeniem postępowania spadkowego po matce powoda nie mogły zostać uwzględnione w niniejszym postępowaniu. Tym samym suma czynszu uzyskiwana przez pozwaną nie mogła zostać pomniejszona o sumę wydatków poniesionych przez pozwaną na przestrzeni lat.

Podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były bowiem przepisy związane z umową zlecenia, jak również z prowadzeniem cudzych spraw bez zlecenia. Oczywiście jest, że pozwana prowadząc sprawy powoda na podstawie pełnomocnictwa, miała prawo odliczyć od tej sumy kwotę wszelkich wydatków, jakie poniosła celem należytego wykonania zlecenia (art. 752 k.c.). Z kolei zgodnie z art. 753 § 2 zdanie drugie k.c. jeżeli prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia działał zgodnie ze swoimi obowiązkami może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów i wydatków.

Podkreślenia wymaga, że obowiązek zwrotu dotyczy wszelkich wydatków, które zostały poniesione w celu należytego wykonania zobowiązania. Decydujące znaczenie ma więc celowy charakter wydatku. Ponadto wydatek ten musi być uzasadniony dążeniem do należytego wykonania umowy.

Bez wątplenia uiszczanie tak zwanych opłat eksploatacyjnych służyło należytemu wykonaniu zlecenia. Wydatki te wiązały się bowiem z koniecznością utrzymania przedmiotu najmu w stanie nadającym się do umówionego użytku, to jest do zamieszkania.

Nie można jednak uznać wydatków związanych z pogrzebem matki powoda, postępowaniem spadkowym, organizowaniem pomocy prawnej dla powoda w USA, jak również wszelkich kosztów związanych z sytuacją prawną powoda w Polsce, aby miały związek z wynajmowaniem przedmiotowego lokalu. Wydatki te bowiem nie służyły należytemu wykonaniu zlecenia.

Na marginesie należy jedynie zauważyć, że pozwana w/w czynności, jak sama przyznała wykonywała z dobroci serca, w trosce o dobro swojego siostrzeńca oraz nieodpłatnie.

Wobec powyższych rozważań obie apelacje podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec faktu, że zarówno powód, jak i pozwana byli reprezentowani przez pełnomocników z urzędu w osobie odpowiednio adwokata i radcy prawnego, którzy złożyli wniosek o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego oświadczając, że koszty te nie zostały uiszczone ani w całości ani w części, należało przyznać adw. P. K. oraz radcy prawnemu S. C. wynagrodzenie za udzielenie pomocy prawnej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Wynagrodzenie pełnomocnika powoda wyliczono na podstawie § 8 pkt 5 i § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 roku poz. 1801).

Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej wyliczono na podstawie § 8 pkt 5 i § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2016 roku poz. 1805).