

Sygn. akt I ACa 62/13

I A Cz 119/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2013 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Józefowicz (spr.)
Sędziowie:	SSA Mariola Głowacka SSA Bogdan Wysocki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. W.**

przeciwko **B. W. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

oraz zażalenia pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. akt XII C 486/09

1. **apelację powoda oddala;**
2. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 4428zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;**
3. **w pozostałym zakresie zażalenie oddala;**
4. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3321zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;**
5. **przyznaje od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) na rzecz adwokata C. R. prowadzącego Kancelarię Adwokacką w P. przy ul. (...) kwotę 3321zł (w tym VAT) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.**

M. Głowacka K. Józefowicz B. Wysocki

Sygn. akt I ACa 62/13

I ACz 119/13

## UZASADNIENIE

Powód P. W. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej B. W. (1) kwot: 5.000 zł tytułem poniesionych nakładów, 77.280 zł tytułem odszkodowania za skradzione powodowi przedmioty oraz 100.000 zł tytułem utraconych korzyści; w sumie kwoty 182.280 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 marca 2009 r. do dnia zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, oddalił powództwo (punkt 1); kosztami wydatków obciążył powoda do wysokości poniesionej (punkt 2); zasądził od powoda na rzecz adw. G. R. kwotę 3.600,00 zł tytułem wynagrodzenia za czynności pełnomocnika z urzędu (punkt 3) i przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu na rzecz adw. C. R. kwotę 3.600,00 zł plus VAT (punkt 4).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Okręgowego.

Pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Znajduje się na niej dom zamieszkiwany przez pozwaną oraz warsztat samochodowy wraz z wiatą, który we wrześniu 2008 r. pozwana wynajęła powodowi w celu umożliwienia mu prowadzenia tam działalności gospodarczej polegającej na naprawie samochodów. Powód nie chciał wykonywać jej sam i postanowił znaleźć sobie współnika. Po tym jak na jego ogłoszenie w tym przedmiocie odpowiedział R. W., powód zawarł z nim umowę o współpracy.

Na początku lutego 2009 r. powód zaproponował pozwanej podpisanie umowy najmu warsztatu. Początkowo pozwana nie zgadzała się na zawarcie umowy bez konsultacji z L. Ś., ale na skutek zapewnień powoda, że umowa nie zawiera niekorzystnych dla niej postanowień ostatecznie podpisała ją z powodem i jego współnikiem R. W.. W treści § 2 ust. 1 umowy strony postanowiły, że zawierają ją na czas określony od 1 lutego 2009 r. do 1 lutego 2014 r., z możliwością jej przedłużenia na czas określony lub nieokreślony. Umowa mogła zostać wypowiedziana przez każdą ze stron, z zachowaniem 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia (§ 2 ust. 2) lub też w każdym czasie, bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca następnego po dacie wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez każdą ze stron (§ 5 ust. 1), a w szczególności na skutek nieopłacenia przez najemcę czynszu za kolejne dwa miesiące płatności (§ 5 ust. 2). Jego wysokość strony ustaliły na kwotę 300 zł (§ 3 ust. 1). W treści § 4 ust. 2 umowy najemca zobowiązał się do zaadaptowania przedmiotu najmu do swych potrzeb poprzez m.in. naprawę dachu, położenie tynków na elewacji zewnętrznej, założenie, ewentualnie naprawę, instalacji centralnego ogrzewania i naprawę, ewentualnie wymianę, instalacji elektrycznej. Powyższe ulepszenia najemca miał wykonać na swój koszt, przedkładając wynajmującej za jej pokwitowaniem kopie rachunków. Strony postanowiły, że po zakończeniu umowy najmu wynajmująca będzie mogła, według swojej woli, zatrzymać ulepszenia dokonane przez najemcę lub żądać przywrócenia najmu do stanu poprzedniego; powyższe nie miało jednak dotyczyć nakładów nie mogących być odłączonymi od przedmiotu najmu bez jego pogorszenia lub zniszczenia nakładów.

Warsztat oddany w najem powodowi i jego współnikowi wymagał remontu. W szczególności konieczna była naprawa dachu, który przeciekał. Powód wykonał prace polegające na częściowym pomalowaniu ścian, częściowej wymianie instalacji elektrycznej, w tym założeniu nowych gniazdek oraz założeniu czterech nowych lamp i naprawie tych już istniejących. W pracach elektrycznych pomagał powodowi szwagier P. R.. W dniu 12 stycznia 2009 r. powód zawarł również umowę przedwstępną na wykonanie prac dekarских. Na przełomie stycznia i lutego 2009 r. powód przywiózł na teren warsztatu używane silniki, części samochodowe, skrzynie biegów oraz narzędzia.

Po zawarciu z powodem i R. W. umowy najmu pozwana skonsultowała się z L. Ś., który wyjaśnił jej, że umowa jest napisana w sposób dla niej niekorzystny. L. Ś., po rozmowie z pozwaną i objaśnieniu jej konsekwencji prawnych niektórych postanowień umowy, skontaktował się z powodem przedstawiając swoje zastrzeżenia do umowy i propozycje jej zmian. Powód wstępnie zgodził się na proponowane zmiany, przy czym konieczna była jeszcze akceptacja drugiego najemcy i jednocześnie współnika powoda R. W..

Ostatecznie do zawarcia aneksu zmieniającego umowę najmu nie doszło, a R. W. nie był zainteresowany kontynuowaniem współpracy z powodem. Na skutek nieuwzględnienia zmian w umowie najmu, których domagała się pozwana, wypowiedziała ona powodowi ustnie umowę najmu lokalu ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 13 lutego 2009 r. powód chciał zabrać z terenu nieruchomości swoje rzeczy, jednakże pozwana oświadczyła, że zawarła umowę najmu z R. W. i to z nim powód powinien skontaktować się w sprawie zwrotu swego mienia. Powód wezwał na miejsce zdarzenia funkcjonariuszy Policji, jednakże ich wizyta zakończyła się na pouczeniu go o możliwości dochodzenia roszczeń na drodze cywilnej. W celu uniemożliwienia powodowi dostępu do pomieszczenia R. W. zlecił wymianę zamków w jego drzwiach. Po zakończeniu współpracy z powodem R. W. próbował samodzielnie prowadzić działalność gospodarczą w najętym garażu pozwanej, jednakże na skutek braku klientów po miesiącu zrezygnował. Wywiózł on z terenu nieruchomości wszystkie przedmioty należące do powoda, w tym przywiezione przez niego części samochodowe i narzędzia na wysypisko śmieci w S.. Ani powód, ani R. W. nie uiszcili na rzecz pozwanej czynszu z tytułu zawartej w lutym 2009 r. umowy.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2009 r. pozwana w oparciu o § 5 pkt 1 łączącej strony umowy wypowiedziała ją powodowi oraz R. W. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2009 r. Po wypowiedzeniu umowy powód nie żądał od pozwanej zwrotu pieniędzy za poniesione nakłady, bowiem miały go obciążać jedynie większe nakłady, natomiast wykonane przez niego prace uznawał on za nakłady drobnego i średniego rodzaju.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do kwestionowania co do zasady zeznań świadków: L. Ś., A. L. i P. K.. Choć zasługiwały na wiarę, to okazały się nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego zeznania świadków: R. C., T. M. i E. M.. Sąd, z uwagi na sprzeczności z innymi wiarygodnymi dowodami, jedynie częściowo obdarzył wiarą zeznania P. R. uznając, że mógł on przeinaczać fakty z uwagi na upływ ponad dwóch lat od momentu zdarzeń objętych sporem do chwili składania i na rozprawie. Za wiarygodne jedynie w części Sąd uznał też zeznania R. W.. Nie dał mu wiary że rzeczy powoda wywiózł on kilka tygodni po zakończeniu współpracy z powodem, bowiem z wiarygodnych twierdzeń powoda wynika, iż miało to miejsce 14 i 15 lutego 2009 r. i że A. L. nie dostał u niego pracy, ponieważ z zeznań tego świadka wynikało, iż zawarł z R. W. umowę o pracę. Niewiarygodne były także twierdzenia tego świadka, że nic nie wie o zmianie zamków w warsztacie, skoro z zeznań A. L. wynika, że był on zainteresowany uniemożliwieniem powodowi dostępu na teren warsztatu. Oceniając zeznania stron, Sąd wskazał, że zasługują one na wiarę jedynie w części, w jakiej pozostają w zgodzie z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd wskazał, że budzą wątpliwości te zeznania powoda, w których wskazał, że pozwana nakazała wymianę zamków w warsztacie, skoro z zeznań A. L. wynika, że do powyższego doszło na polecenie R. W. i dodał, że istotna dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczność, że przedmioty powoda znajdujące się w warsztacie wywiózł R. W. została potwierdzona w zeznaniach tego świadka

W ocenie sądu pierwszej instancji powództwo nie było zasadne.

Analizując żądanie zwrotu kwoty 5.000 zł tytułem nakładów na remont nieruchomości najętej przez powoda i R. W. Sąd I instancji zauważył, że strony w zawartej umowie najmu skutecznie zmodyfikowały zasady dotyczące zwrotu nakładów poczynionych przez najemcę uregulowane przepisem art. 676 k.c. ustalając, że najemca w określonym terminie zaadaptuje przedmiot najmu do swoich potrzeb poprzez dokonanie na swój koszt określonych w § 4 ust. 2 umowy i opisanych wyżej nakładów i następnie przedstawi wynajmującej za pokwitowaniem kopie rachunków. Po zakończeniu umowy najmu strony przewidziały dla najemcy uprawnienie wynikające z art. 676 k.c., przy czym zastrzegły, że nie dotyczy ono nakładów nie mogących być odłączonymi od przedmiotu najmu bez jego pogorszenia lub zniszczenia nakładów. Sąd I instancji ustalił, że powód pomalował częściowo ściany warsztatu, założył nowe

gniazdka oraz cztery nowe lampy. Istotnym, w ocenie Sądu I instancji, dla oceny zasadności roszczenia powoda był jednak fakt, że on sam w złożonych zeznaniach określił dokonane przez siebie nakłady jako małe i średnie, podczas gdy przewidziany w umowie zwrot lub rozliczenie w czynszu nakładów miało dotyczyć jedynie nakładów większych. Skoro zatem, jak podkreślił Sąd Okręgowy, nie budziło wątpliwości, że przewidziany w umowie zwrot równowartości nakładów (ewentualnie, według wyboru pozwanej, przywrócenie stanu poprzedniego) miało dotyczyć jedynie większych nakładów, do których strony odwołały się w § 4 ust. 2 umowy, to powodowi nie przysługuje prawo domagania się od pozwanej zwrotu równowartości faktycznie poniesionych nakładów, które sam określił jako małe i średnie. Sąd nadmienił przy tym, że pozwana nie wyraziła woli zatrzymania nakładów, a i zatem powód nie może domagać się zwrotu takich przedmiotów, które nie zostały trwale połączone z przedmiotem najmu, jak np. lampy powieszona w garażu. W ocenie Sądu Okręgowego, zważywszy na fakt, że z umowy stron nie wynikało, aby rozliczenie nakładów skorelowane było ze ściśle określonym czasem obowiązywania umowy a interpretacja umowy w zależności od późniejszych zdarzeń, których strony nie obejmowały świadomością w dacie zawarcia umowy, byłaby sprzeczna z art. 65 § 2 k.c., nie zasługiwała na uwzględnienie argumentacja powoda, że nie domagałby się zwrotu poniesionych nakładów, gdyby umowa trwała np. pięć lat.

W kontekście kolejnego z żądań powoda obejmującego zasądzenie od pozwanej równowartości jego rzeczy wywiezionych z nieruchomości stanowiącej jej własność Sąd I instancji zauważył, że ewentualnych podstaw odpowiedzialności pozwanej należałoby poszukiwać w przepisie art. 415 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego powód nie sprostował jednak ciężącemu na nim, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., obowiązkowi wykazania po stronie pozwanej bezprawnego zachowania, które mogłoby stanowić podstawę jej odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powoda. Z ustalonego stanu faktycznego wynikało bowiem, że przedmioty należące do powoda wywiózł z terenu nieruchomości pozwanej R. W. a wbrew argumentacji powoda, na pozwanej jako wynajmującej nie spoczywał obowiązek pieczy nad rzeczami powoda – najemcy znajdującymi się na nieruchomości objętej najmem. Nie sposób było przypisać pozwanej także udzielenia pomocy do popełnienia ewentualnego czynu zabronionego. Łączył ją stosunek zobowiązaniowy nie tylko z powodem, ale również z R. W.. Zrozumiałym jest, że nie miała ona wiedzy, do którego z nich należą poszczególne przedmioty znajdujące się na terenie jej nieruchomości. W tym stanie rzeczy, po wypowiedzeniu powodowi najmu ze skutkiem natychmiastowym, kwestię przedmiotów pozostawionych na terenie nieruchomości pozostawiła do rozstrzygnięcia pomiędzy powodem i R. W., domagając się jedynie uporządkowania terenu nieruchomości. Sąd Okręgowy zaznaczył, że powód nie wykazał nawet, żeby pozwana wiedziała o wywożeniu przedmiotów z warsztatu (pozwana zakwestionowała powyższe twierdzenie), podkreślając jednocześnie, że nawet gdyby tak było, to sama wiedza pozwanej w tym zakresie nie może być podstawą przypisania jej ani popełnienia ani udzielenia pomocy w popełnieniu czynu zabronionego.

W ocenie Sądu I instancji, ostatecznie z żądań pozwu należało rozpatrywać w oparciu o przepis art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. Powód powołał się bowiem na okoliczność, że na skutek nienależytego wykonania przez powódkę umowy najmu utracił kwotę 100.000 zł, którą mógłby zarobić, gdyby prowadził działalność gospodarczą polegającą na naprawie samochodów w warsztacie najętym od pozwanej. Sąd Okręgowy wskazał, że powód nie wykazał, ażeby uiszczył czynsz należny za luty 2009 r. i umowa łącząca strony została skutecznie rozwiązana z końcem kwietnia 2009 r., wobec czego należało uznać, że z uwagi na uniemożliwienie powodowi prowadzenia działalności gospodarczej w okresie od połowy lutego do końca kwietnia 2009 r., mógłby on domagać się od pozwanej zwrotu utraconych korzyści co najwyżej za ten okres. Nie wykazał on jednak, od kiedy zaczęłyby uzyskiwać dochody z najmowanego warsztatu, a zdaniem Sądu I instancji, nie nastąpiłoby to przed datą wypowiedzenia umowy. Do takiej konkluzji doprowadziły Sąd ten ustalenia, że powód przed rozpoczęciem działalności zamierzał uczynić na nieruchomości pozwanej określone wyżej nakłady a z zasad doświadczenia życiowego wynika, że wymaga to upływu czasu, przy czym niektóre z nich (naprawa dachu) mogłyby zostać wykonane dopiero wczesną wiosną a nadto powód nie dysponował środkami finansowymi na wykonanie remontu. Roszczenie powoda o zwrot utraconych korzyści podlegało oddaleniu również z tej przyczyny, że wobec tego, że już sprzeciwie pozwana zakwestionowała możliwość uzyskania przez powoda dochodu w wysokości średniego miesięcznego wynagrodzenia, to na nim spoczywał w omawianym zakresie ciężar dowodowy. Tymczasem powód nie przedłożył ani dowodów na posiadane kwalifikacje w zakresie mechaniki pojazdowej ani na okoliczność, jakie dochody przynosiła mu dotychczas prowadzona działalność. Wobec tego niemożliwe było sporządzenie zgodnie

z jego wnioskiem dowodu z opinii biegłego z dziedziny ekonomii, co oznaczało, że powód i w tym zakresie nie sprostał ciężącym na nim obowiązkom dowodowym.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. W punktach 3 i 4 wyroku Sąd orzekł o kosztach pomocy prawnej udzielonej stronom z urzędu opierając się o przepis §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, przy czym wskazał, że wynagrodzenie pełnomocnika powoda należało powiększyć o podatek od towarów i usług w stawce 23%, zgodnie z § 2 ust. 3 cytowanego rozporządzenia. Mając na uwadze, że powód przegrał spór w całości, Sąd zasądził od niego na rzecz pełnomocnika pozwanej w oparciu o przepis art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 122 § 1 k.p.c. kwotę 3.600 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu. Z kolei, jak dalej wskazał Sąd I instancji, koszty pełnomocnika pozwanej, która wygrała sprawę, należało zasądzić od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód działając zarówno samodzielnie, jak i poprzez działającego w jego imieniu pełnomocnika.

Apelacją sporządzoną przez fachowego pełnomocnika powoda wyrok zaskarżono w punktach 1, 2 i 3.

W pierwszej kolejności zarzucono naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

- przepisu art. 217 § 2 i 3 k.p.c. poprzez oddalenie jego wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodów z: opinii biegłego z dziedziny ekonomii, która pozwoliłaby oszacować dochody możliwe do uzyskania przez powoda w okresie trwania umowy najmu, opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia zakresu i wartości poniesionych przez powoda nakładów i zeznań J. J. i M. S., które pozwoliłyby ustalić zamiar powoda odnośnie nakładów niezbędnych do poniesienia na nieruchomości pozwanej, a tym samym zakres zaangażowania finansowego powoda oraz
- przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę dowodów sprzeczną z dyrektywą wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a to z uwagi na fakt, iż w ocenie Sądu I instancji powód nie wykazał po stronie pozwanej żadnego bezprawnego zachowania, które mogłoby stanowić podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powoda.

Następnie zarzucono błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia polegający na przyjęciu przez Sąd I instancji, iż powód nie poniósł szkody wynikającej z niewykonania przez pozwaną umowy najmu (art. 471 k.c.), która wyraża się utratą przedmiotów przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej (części i narzędzia) i utratą możliwych do uzyskania dochodów.

Zarzucono wreszcie błędną wykładnię zawartej przez strony umowy, w świetle której powodowi przysługuje roszczenie o zwrot nakładów bez względu na ich wartość.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty sformułowany został wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie na rzecz pełnomocnika powoda kosztów zastępstwa adwokackiego udzielonego z urzędu w II instancji, albowiem koszty te nie zostały uiszczone nawet w części.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i obciążenie powoda kosztami zastępstwa procesowego za drugą instancję.

Pozwana natomiast zażaleniem zaskarżyła objęte punktem 3 ww. wyroku postanowienie o kosztach procesu w części dotyczącej braku orzeczenia o podatku od towarów i usług oraz błędnego oznaczenia płatnika wynagrodzenia za czynności pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla pozwanej.

Pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez podwyższenie zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego pozwanej udzielonego z urzędu w kwocie 3.600,00 zł o podatek od towarów i usług z zastosowaniem

jego stawki w wysokości 23% i o zasądzenie tak określonych kosztów zastępstwa procesowego udzielonego pozwanej z urzędu od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu zamiast od powoda.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;**

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny i dlatego Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia sądu pierwszej instancji za własne.

W żadnym razie nie jest trafny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Dokonując oceny dowodów Sąd Okręgowy nie przekroczył granicy swobodnej ich oceny. Wyprowadził bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego wnioski logicznie prawidłowe. Poza tym ocena dowodów odpowiada warunkom określonym przez prawo procesowe. I tak po pierwsze sąd pierwszej instancji oparł swoje przekonanie wyłącznie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem zasady bezpośredniości. Po drugie Sąd Okręgowy dokonał oceny na podstawie wszechstronnego i bardzo wnikliwego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Nie ma więc potrzeby powtarzania w tym miejscu rozważań sądu pierwszej instancji. Po trzecie Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej selekcji dowodów szeroko argumentując, na których dowodach się oparł i którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Dlatego też Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby zakwestionować dokonaną ocenę dowodów.

W szczególności sąd pierwszej instancji trafnie przyjął, iż powód nie wykazał, że uiszczał czynsz po zawarciu pisemnej umowy w dniu 1 lutego 2009 roku. Skoro więc powód nie płacił czynszu, to oznacza, że nie wykonywał fundamentalnego obowiązku najemcy.

Dlatego też pozwanej - w świetle § 5 umowy – przysługiwało prawo podmiotowe tj. kompetencja do jednostronnego zakończenia stosunku prawnego czyli rozwiązania bez wypowiedzenia umowy najmu. W związku z tym nie sposób przyjąć, że pozwana nie wykonała lub nienależycie wykonała umowę najmu w rozumieniu art. 471 k.c. Z tej też przyczyny powód nie może domagać się od pozwanej odszkodowania za ewentualną hipotetyczną szkodę ( utraczone zyski, które osiągnąłby, gdyby nadal prowadził i rozwinął działalność gospodarczą ) jaka być może powstała dlatego, że umowa nie była kontynuowana. Umowa bowiem została rozwiązana, gdyż to powód nie wykonywał podstawowego obowiązku tj. nie płacił czynszu najmu i to on musi ponieść ujemne skutki takiego postępowania. Nie prowadził bowiem dalej działalności gospodarczej, gdyż swoim postępowaniem doprowadził do rozwiązania umowy najmu.

Zupełnie zbędne byłoby więc przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny ekonomii, która pozwoliłaby oszacować ewentualne dochody możliwe do uzyskania przez powoda w okresie trwania umowy najmu, jak i dowodu z zeznań J. J. i M. S. na okoliczność jakie to plany inwestycyjne miał powód w przyszłości.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że niezasadne jest żądanie zwrotu wartości dokonanych nakładów.

Powód jako najemca zobowiązał się do zaadaptowania przedmiotu najmu do swych potrzeb poprzez m.in. naprawę dachu, położenie tynków na elewacji zewnętrznej, założenie, ewentualnie naprawę, instalacji centralnego ogrzewania i naprawę, ewentualnie wymianę, instalacji elektrycznej. Powyższe ulepszenia najemca miał wykonać na swój koszt, przedkładając wynajmującej za jej pokwitowaniem kopie rachunków. W efekcie jednak powód jedynie pomalował częściowo ściany warsztatu, założył nowe gniazdka oraz cztery nowe lampy.

Strony postanowiły, że po zakończeniu umowy najmu wynajmująca będzie mogła, według swojej woli, zatrzymać ulepszenia dokonane przez najemcę lub żądać przywrócenia najmu do stanu poprzedniego; powyższe nie miało jednak dotyczyć nakładów nie mogących być odłączonymi od przedmiotu najmu bez jego pogorszenia lub zniszczenia nakładów. Pozwana nie była zainteresowana zatrzymaniem nakładów, co oznacza, iż powód mógł zabrać założone gniazdka i lampy. Istotna więc była kwestia jak strony rzeczywiście interpretowały zapis dotyczący rozliczenia poczynionych nakładów, które nie mogły być odłączone od przedmiotu najmu bez jego pogorszenia lub zniszczenia nakładów.

Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. przy wykładni oświadczeń woli w umowach należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Pozwana stwierdziła, że nie była zobowiązana do zwrotu wartości nakładów, które zostały dokonane przez powoda. Powód zaś – jak zauważył Sąd Okręgowy – zeznał jednoznacznie, iż przewidziany w umowie zwrot lub rozliczenie w czynszu nakładów miało dotyczyć jedynie nakładów większych. Takie nakłady zaś były jedynie planowane, ale nie zostały nigdy dokonane. Sam zaś dokonane przez siebie nakłady określił jako małe i średnie, co oznacza nie może aktualnie żądać zwrotu ich wartości.

Dlatego też zbędne byłoby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia zakresu i wartości poniesionych przez powoda nakładów.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że niezasadne jest również żądanie wartości przedmiotów przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, które znajdowały się w wynajmowanym lokalu.

W apelacji sygnowanej przez fachowego pełnomocnika jako podstawę prawną tego roszczenia wskazano art. 471 k.c. Zgodnie z tym przepisem dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Nie sposób jednak przyjąć, że pozwana nienależycie wykonała zobowiązanie. W związku z zakończeniem najmu miała prawo domagać się wydania wynajętego lokalu, bez jakichkolwiek znajdujących się tam przedmiotów. To do obowiązków powoda jako byłego najemcy – na podstawie art. 675 § 1 k.c. - należało wydać pozwaną lokal w takim właśnie stanie, czego powód nie uczynił. Pozwana mogła więc domagać się opróżnienia lokalu zarówno od powoda jak i od R. W., który przecież też był stroną umowy najmu. Istotne zaś jest to, że przedmioty z lokalu wywiózł właśnie współnajemca R. W., a nie pozwana.

Sąd Okręgowy trafnie również uznał, że pozwana nie ponosi również odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c.

Zgodnie z tym przepisem kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Żądanie opróżnienia lokalu po zakończeniu najmu nie może być bowiem uznane za działanie bezprawne. Istotne zaś jest to, że – jak już podano - przedmioty z lokalu wywiózł współnajemca R. W., a nie pozwana.

Z powyższych przyczyn apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zażalenie pozwanej okazało się częściowo zasadne.

Koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu stanowią element kosztów procesu i podlegają rozliczeniu między stronami zgodnie z regułami rozliczania tych kosztów. Jeżeli strona korzystająca z takiej pomocy wygrywa proces, koszty adwokackie zasądza się od przeciwnika na rzecz tej strony, a nie bezpośrednio na rzecz adwokata. Swoje prawa zaś adwokat realizować może w trybie określonym w art. 122 k.p.c.

Odpowiedzialność Skarbu Państwa za koszty nieopłaconej pomocy prawnej aktualizuje się w sytuacji, kiedy nie ma podstaw do obciążenia kosztami procesu przeciwnika strony reprezentowanej przez pełnomocnika z urzędu, albo gdy egzekucja tych kosztów, prawomocnie zasądzonych od przeciwnika, okazała się bezskuteczna, co szczegółowo reguluje § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

Skoro więc pozwana wygrała proces to na jej rzecz a nie pełnomocnika należało zasądzić koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Wprawdzie powód został częściowo zwolniony od kosztów, jednak zgodnie z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.

Trafnie jednak podniesiono w zażaleniu, iż zasądzone wynagrodzenie winno zostać podwyższone o stawkę podatku od towaru u usług. Zgodnie bowiem § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. W sprawach, w których strona korzysta z pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu, opłaty, o których mowa w ust. 1, sąd podwyższa o stawkę podatku od towarów i usług przewidzianą dla tego rodzaju czynności w przepisach o podatku od towarów i usług, obowiązującą w dniu orzekania o tych opłatach.

Dlatego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 3.600 zł zasądził od powoda na rzecz pozwanej i podwyższył je o podatek VAT 23 %, a więc łącznie do kwoty 4.428 zł.

W pozostałym zakresie zażalenie jako bezzasadne podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2, § 6 pkt. 6, § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Ponieważ apelacja powoda została oddalona koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez pełnomocnika pozwanej Sąd Apelacyjny zasądził od powoda, a koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez pełnomocnika powoda Sąd Apelacyjny zasądził od Skarbu Państwa.

- M. Głowacka - K. Józefowicz - B. Wysocki