

Sygn. akt II Ca 795/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grażyna Wołosowicz
Sędziowie:	SSO Barbara Puchalska SSR del. Bożena Sztomber (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko K. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 23 maja 2013 r. sygn. akt I C 281/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 369 złotych, w tym kwotę 69 złotych podatku VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powód S. K. wnosił o zasądzenie od pozwanego K. G. kwoty 5.000 zł z odsetkami ustawowymi od 20 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty tytułem częściowego roszczenia o zapłatę kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu mieszkalnego, a nadto o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Pozwany K. G. wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił powództwo oraz zasądził od powoda S. K. na rzecz pozwanego K. G. kwotę 738 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Sąd I instancji ustalił, że K. G. oraz jego brat S. A. są najemcami mieszkania komunalnego położonego w B. przy ul. (...). K. G. wynajął je S. K.. Strony telefonicznie ustaliły podstawowe szczegóły najmu. Następnie przedstawiciel ustawowy brata pozwanego T. A. udostępnił mieszkanie do obejrzenia. Stan mieszkania nie budził zastrzeżeń S. K., dlatego też umówił się on z K. G. na podpisanie umowy najmu. W czasie spotkania w mieszkaniu w dniu 23 lipca 2012 r. K. G. przekazał najemcy klucze do mieszkania, bez kluczy do piwnicy i strychu. Mimo że mieszkanie jest urządzone w wysokim standardzie i znajdowało się w nim niezbędne do jego użytkowania wyposażenie, na prośbę najemcy K. G. ustnie zadeklarował dostarczenie do mieszkania dodatkowych mebli w postaci tapczanu i stołu pod warunkiem, że będzie miał taką możliwość. Kluczy do pomieszczenia strychowego nie udostępnił najemcy, ponieważ pomieszczenie to podlega wspólnemu użytkowaniu mieszkańców bloku jako suszarnia i o dostęp do niego pozwany nigdy się nie ubiegał. W związku z tym w dacie podpisania umowy najmu nie dysponował on tymi kluczami. Natomiast w piwnicy w dacie podpisywania umowy znajdowały się przedmioty osobiste pozwanego, w związku z czym zadeklarował on przekazanie kluczy do piwnicy w przyszłości, gdy znajdzie inne miejsce na ich przechowanie.

Treść umowy przygotował samodzielnie S. K., zaś K. G. złożył pod nią swój podpis jako osoba wynajmująca. Zgodnie z treścią umowy została ona zawarta na czas określony 2 lat tj. na okres od 1 sierpnia 2012r. do 31 lipca 2014r., przy czym zgodnie z literalnym zapisem punktu 2 umowy „po upływie tego okresu w razie chęci najemcy zostanie przedłużona na kolejne 2 lata”. Punkt 3 umowy gwarantował najemcy prawo do oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim. Natomiast zgodnie z brzmieniem punktu 5 „podnajemca zobowiązuje się płacić najemcy czynsz z góry w kwocie 1000 zł za miesiąc sierpień i wrzesień 2012r. i 1100zł miesięcznie za pozostałe miesiące w terminie do 10-tego każdego miesiąca (...) oraz opłacać wg zużycia gaz i prąd”. Punkt 7 umowy zagwarantował najemcy prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku ważnych przyczyn, uciążliwości prowadzonych robót budowlanych w okolicy oraz niedotrzymania warunków najmu i praw najemcy przez wynajmującego. Zgodnie z punktem 9 „w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy najmu lub obowiązków ciężących na wynajmującym, wynajmujący zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości czynszów, jakie pozostały do końca umowy”. W tej samej wysokości najemca zobowiązał się zapłacić karę umowną wynajmującemu w przypadku wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn niewymienionych w umowie lub bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Po podpisaniu umowy i uiszczeniu jeszcze w lipcu 2012r. kaucji w kwocie 1100 zł S. K. wprowadził się do mieszkania. Z tytułu najmu S. K. uiszczył w sierpniu kwotę 1000 zł oraz kwotę 150 zł tytułem zaliczek na zużycie mediów. Następnie pismem datowanym na 13 sierpnia 2012r. najemca zażądał od wynajmującego zameldowania go w mieszkaniu oraz dostarczenia brakujących kluczy w terminie 5 dni od doręczenia pisma, uznając brak wykonania tych czynności w zakreślonym terminie za rażące naruszenie umowy uprawniające go do naliczenia kar umownych. Nadto tym samym pismem złożył oświadczenie o przedłużeniu umowy najmu na kolejne 2 lata tj. do 31 lipca 2016r. i na tej podstawie wysokość kar umownych (uzależnionych od ilości czynszów przypadających do końca umowy) wyliczył na kwotę 52.600 zł. Wynajmujący nie spełnił żadnego z żądań zawartych w tym piśmie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż poza sporem pozostawało, że strony zawarły umowę najmu. Bezspornie również powód będący najemcą po podpisaniu umowy wprowadził się do mieszkania stanowiącego przedmiot najmu i zajmuje je do chwili obecnej. Z tytułu najmu uiszczył dotychczas kwotę 1000 zł czynszu za miesiąc sierpień 2012r. oraz 150 zł zaliczki na rachunki z tego miesiąca oraz kaucję 1100 zł. Strony były zgodne również co do tego, że pozwany nie udostępnił powodowi kluczy do piwnicy i strychu oraz że powód nie posiada zameldowania w wynajmowanym mieszkaniu.

Kwestią sporną było natomiast, czy powód zasadnie dochodzi w takiej sytuacji kar umownych przewidzianych w punkcie 9 umowy najmu. Powód zasadności żądania kar umownych upatrywał w – jak twierdził – rażącym naruszeniu przez pozwanego umowy poprzez brak wydania mu w całości przedmiotu najmu tj. piwnicy i strychu, jak też zaniechaniu zameldowania go w mieszkaniu, a nadto braku dostarczenia do mieszkania wyposażenia, co jego zdaniem czyni przedmiot umowy niezdatnym do użytku. Pozwany natomiast podnosił, że pozwany zajmując jego mieszkanie od 10 miesięcy bez uiszczania z tego tytułu czynszu i dodatkowo żądając zapłaty od niego jako wynajmującego to mieszkanie kar umownych nadużywa swego prawa.

Sąd Rejonowy po dokonaniu analizy materiału dowodowego zaprezentowanego przez strony przyznał rację w sporze pozwanemu. Wskazał, iż nie budzi wątpliwości, że łącząca strony umowa przewidywała kary umowne na wypadek braku wykonania lub nienależytego jej wykonania. Niesporny był też fakt braku przekazania powodowi kluczy do piwnicy i strychu mimo że przedmiotem najmu było zgodnie z punktem 1 umowy „umeblowane mieszkanie wyposażone w sprzęt AGD składające się z 2 pokoi, przedpokoju, łazienki, kuchni, strychu i piwnicy”. Okoliczność tę co do zasady należało rozważać w kategoriach nienależytego wykonania umowy. Pozostałe przywoływane przez powoda okoliczności przemawiające za nienależytym wykonaniem umowy uznał za niezasadne. W zakresie zarzutów powoda odnośnie braku zameldowania go w mieszkaniu przez wynajmującego zauważył, że umowa najmu w żaden sposób tej kwestii nie reguluje, natomiast obowiązek meldunkowy ma charakter administracyjny i ciąży wyłącznie na osobie mu podlegającej, nie przekłada się natomiast w żadnym zakresie na obowiązki wynajmującego mieszkanie, chyba że strony ustaliły to w umowie. W tym przypadku nie zostało wykazane, że pozwany w ramach łączącej strony umowy przyjął na siebie to zobowiązanie. Odnośnie niewydania tapczanu i stołu, to zgodnie z treścią umowy przedmiotem umowy było mieszkanie wyposażone w sprzęt AGD, nie było tam mowy o meblach. Z zeznań pozwanego wynika, że dostarczenie dodatkowych sprzętów uzależnione było od tego, czy będzie miał taką możliwość.

Sąd I instancji pokreślił, iż nie budzi wątpliwości, że co do zasady umowa najmu jest wykonywana i powód korzysta w zasadniczym zakresie z przedmiotu najmu. Dziesięciomiesięczny okres zamieszkiwania powoda w tym mieszkaniu, fakt niewypowiedzenia umowy w przypadku niedotrzymania warunków najmu przez wynajmującego (pkt 7 umowy stron) oraz wola dalszego zajmowania lokalu i deklaracja przedłużenia umowy o kolejne dwa lata złożona już w sierpniu 2012 r. przeczy twierdzeniom powoda, że przedmiot umowy jest niezdatny do użytku.

W tej sytuacji wykonanie w znacznej mierze przez pozwanego zobowiązania uzasadniałoby na podstawie art. 484 k.c. zmniejszenie kary umownej. Dodatkowo należy też zauważyć, że wysokość żądanych przez powoda kar umownych została przez niego błędnie naliczona, ponieważ niezasadnie przyjął on za ich podstawę czynsz za okres obowiązywania umowy do 31 lipca 2016r. W świetle podpisanej przez strony umowy oświadczenie powoda z dnia 13 sierpnia 2012r. co do przedłużenia umowy najmu o kolejne 2 lata tj. do dnia 31 lipca 2016r. Sąd I instancji ocenił na dzień składania tego oświadczenia za bezskuteczne. Punkt 2 umowy wyraźnie bowiem wskazuje, że umowa zostaje zawarta na czas określony 2 lat od 1 sierpnia 2012r. do 31 lipca 2014r., „a po upływie tego okresu w razie chęci najemcy zostanie przedłużona na kolejne 2 lata”. Takie sformułowanie wskazuje, że możliwość przedłużenia umowy otwiera się dopiero po upływie pierwotnego okresu obowiązywania umowy, zatem oświadczenie powoda co do przedłużenia umowy już po 13 dniach obowiązywania umowy najmu pozostaje bezskuteczne. Tym samym do ewentualnego wyliczenia kar umownych należy brać pod uwagę łączną wysokość czynszów za okres do 31 lipca 2014r.

Niezależnie od tego Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo, którym powód dochodzi kar umownych, w okolicznościach sprawy nie zasługuje na uwzględnienie. Sprzeciwiają się temu bowiem zasady współżycia społecznego. Powód dochodzi kar umownych z tytułu nienależytego wykonania umowy w sytuacji, gdy sam nie wykonuje umowy w zakresie zasadniczego swego obowiązku jako najemcy: uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych. Jak sam przyznał sformułowanie z punktu 5 interpretuje on jako jego zobowiązanie do opłacania przez niego na rzecz wynajmującego czynszu oraz opłat z tytułu zużycia gazu i prądu. Tymczasem poza wpłatami dokonanymi w sierpniu 2012r. nie uiszcza on na rzecz pozwanego żadnych należności, mimo że mieszka w mieszkaniu i korzysta z dostępnych tam mediów. Pozwany ponosi koszty zużytych przez powoda mediów, co dodatkowo powoduje jego zadłużenie. Takie postępowanie stanowi w ocenie Sądu nadużycie przez powoda przysługujących mu praw i nie zasługuje na ochronę zgodnie z treścią

art. 5 kc. W myśl tego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Ocena postępowania powoda wobec pozwanego przez pryzmat zasad współzycia społecznego jest jednoznacznie negatywna. Wykorzystując swoją znajomość prawa i jednocześnie brak orientacji w tym zakresie pozwanego, przeżywającego problemy osobiste, powód doprowadził do podpisania przez pozwanego umowy sformułowanej wyłącznie na swoją korzyść przy jednoczesnym pozbawieniu w zasadzie jakiegokolwiek rzeczywistej ochrony praw wynajmującego. Bezpośrednim skutkiem tego jest obecna sytuacja, w której powód korzysta z przedmiotu najmu nie uiszczając niemal od 10 miesięcy z tego tytułu jakichkolwiek opłat. Fakt zażądania już po kilkunastu dniach obowiązywania umowy kar umownych z tytułu nienależytego wykonania umowy w wysokości 52 600 zł przy jednoczesnym korzystaniu z mieszkania wskazuje na złą wolę powoda. Umowa najmu zawarta przez strony jest umową wzajemną i zakłada spełnianie świadczeń przez obie strony i za nadużycie prawa w tej sytuacji traktować należy domaganie się przez powoda roszczeń dodatkowych w sytuacji, gdy nie realizuje on swoich podstawowych obowiązków wynikających z tej umowy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy oddalił powództwo. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 i 99 kpc w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sporu. Koszty istniejące po stronie wygrywającego proces pozwanego to wyłącznie koszty niepłaconej udzielonej mu z urzędu pomocy prawnej w wysokości 600 zł ustalone na podstawie § 5 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 nr 163 poz. 1349 z późn. zm.) wraz z 23% podatkiem VAT w kwocie 138 zł.

Apelację od tego wyroku wniósł powód. Zaskarżył wyrok w całości zarzucając mu:

1. naruszenie prawa procesowego, co miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie art. 120 kpc poprzez nie cofnięcie ustanowionego pełnomocnika z urzędu i nie obarczanie pozwanego kosztami jego ustanowienia oraz nie skazania na grzywnę pozwanego za podanie świadomie nieprawdziwych informacji, co miało bezpośredni wpływ na ustanowienie pełnomocnika, ocenę wiarygodności pozwanego w związku z art. 233 § 1 kpc, równość stron procesu, co sąd permanentnie pomija;

2. naruszenie prawa procesowego, co miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie art. 102 kpc w związku z art. 233 § 1 kpc poprzez brak konsekwencji sądu w działaniu widząc działania powoda, które ocenie negatywnie, jednocześnie legalizując działania pełnomocnika pozwanego;

3. naruszenie prawa materialnego i procesowego, co miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie art. 65 kc w związku z art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie, że umowa może zostać przedłużona wyłącznie po upływie 2 letniego okresu najmu, gdy w rzeczywistości umowę przedłużył skutecznie do 4 lat powód w piśmie z dnia 13 sierpnia 2012r. , a więc kara umowna należna jest za pełen 4 letni okres najmu; literalne ujęcie pkt 2 umowy pozostawałoby w sprzeczności z danymi osobowymi zawartymi w umowie, pkt 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 umowy, art. 61 kc, art. 65 kc, art. 455 kc, art. 660 kc, zachowaniem pozwanego, doświadczeniem życiowym, przedmiotem świadczenia, oczekiwaniami powoda, czemu zaprzecza pozwany chcąc jedynie zmniejszyć należną karę umowną;

4. niewłaściwe przyjęcie, że w sprawie ma zastosowanie art. 5 kc i takie było stanowisko strony pozwanej, gdy sprawa była od początku rozpoznawana w oparciu o ogólne zasady niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, w tym art. 483 kc i art. 484 § 2 kc i takie stanowisko prezentował pozwany, aż do momentu mowy końcowej i sąd w trakcie rozprawy,

a) naruszenie prawa procesowego, co miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 10 kpc i art. 223 § 2 kpc w związku z art. 203 § 4 kpc poprzez inicjowanie przez sąd zawarcia ugody, w której

brał udział i nie sprzeciwiła się strona pozwana (art. 162 kpc) przyznając jednocześnie, że sprawa toczyła się wokół ogólnych zasad niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania i obniżenia kary umownej, a postawa powoda zasługuje na ochronę;

b) w odpowiedzi na pozew pozwany prezentuje w zasadzie wszystkie możliwe stanowiska w jednym ciągu, nie powołując się ani razu na konkretny przepis prawa wymieniając jego artykuł, przerzucając nakład pracy, obowiązek przedstawiania okoliczności faktycznych i wniosków dowodowych na ich poparcie na powoda, a czasami na sąd;

c) sąd dopuścił lub chciał dopuścić nawet dowód z przesłuchania powoda pomimo zastrzeżenia, że jest to dowód powołany z ostrożności procesowej poruszający także strefy osobiste i prywatne powoda, a miał on za cel wykazanie, że nie ma podstaw do obniżenia kary umownej, czemu pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika się nie sprzeciwił w oparciu o art. 162 kpc o zamiarze dopuszczenia tego dowodu przez sąd lub jego cofnięciu;

d) nastąpiło naruszenie art. 299 kpc w związku z art. 162 kpc poprzez dopuszczenie dowodu z przesłuchania powoda na okoliczności wskazane w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z przesłuchania powoda;

e) sąd zgodnie z wnioskiem o obniżenie kary umownej strony pozwanej badał metraż mieszkania, piwnicy oraz strychu, chcąc miarkować karę umowną, czemu strona pozwana się nie sprzeciwiała w oparciu o art. 162 kpc, a gdyby sąd znał stanowisko, o którym mówi w uzasadnieniu, że strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa w oparciu o art. 5 kc nie powinien tej sprawy w ogóle badać, a zadać podstawowe pytanie powodowi, dlaczego nie reguluje swoich zobowiązań, którego sąd nie zadał wiedząc choćby o możliwości potrącenia, a sprawa jest bardziej złożona;

f) wszystkie przytoczone przez sąd orzeczenia SN obrazujące rażąco naganna postawę powoda są absolutnie chybione i znajdują odzwierciedlenie jedynie w działaniach pozwanego, którego postawę należy ocenić jako rażąco naganną, co znajduje odzwierciedlenie w całości apelacji;

5. naruszenie prawa procesowego i materialnego, co miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie naruszenie art. 6 kc i art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie za udowodnione jakoby K. G. był razem z S. A. najemcą mieszkania komunalnego stanowiącego przedmiot umowy, a strych stanowił część wspólną wszystkich lokatorów budynku, gdy zebrany materiał dowodowy udostępniony przez pozwanego tego nie potwierdza. W drugiej kolejności na podstawie art. 207§4 kpc twierdzenia te należy uznać za spóźnione;

6. naruszenie prawa procesowego i materialnego, co miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 233 § 1 kpc i art. 353¹ kc poprzez uznanie, że powód „nakłonił do podpisania umowy” i „doprowadził do podpisania”, gdy okoliczności sprawy i przepisy prawa art. 660 kc wskazują, że było to działanie zgodne z wolą, zamiarem obu stron i swobodą umów;

7. naruszenie prawa procesowego i materialnego, co miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. naruszenie art. 6 kc w związku z art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie, że powód wykorzystując znajomość prawa i jednocześnie brak orientacji w tym zakresie pozwanego, przeżywającego problemy osobiste doprowadził do podpisania przez pozwanego umowy. W drugiej kolejności na podstawie art. 207§4 kpc twierdzenia te należy uznać za spóźnione;

8. naruszenie prawa procesowego i materialnego, co miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 233 § 1 kpc i art. 353¹ kc poprzez uznanie, że umowa została sformułowana wyłącznie na korzyść powoda przy pozbawieniu pozwanego w zasadzie jakiegokolwiek rzeczywistej

możliwości ochrony praw wynajmującego, kiedy to umowę stworzono zgodnie z wolą stron i swobodą umów;

9. naruszenie prawa materialnego, co miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 662 § 1 kc w związku z art. 483 § 1 kc poprzez uznanie, że kara umowna nie obejmuje potwierdzenia meldunku lub wyrażenia zgody na meldunek lokatora w mieszkaniu wynajmowanym na okres nawet 4 letni przeznaczonym na cele mieszkaniowe wbrew art. 9 ust. 2a ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych, przy czym kara umowna była należna zgodnie z pkt 10 umowy nie tylko za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązana, ale również za niewykonanie obowiązków ciążących na wynajmującym;

10. za nieudowodnione należy uznać w myśl art. 6 kc jakoby K. G. lub S. A. opłacali czynsz i opłaty za media w przedmiotowym mieszkaniu.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie w całości żądania powoda oraz zasądzenie kosztów procesu, tj. opłaty sądowej w wysokości 500 zł oraz kosztów nakładu pracy powoda w pisaniu apelacji w wysokości 4500 zł, a za takie zgodnie z art. 98 kpc należy uznać koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, ponadto o dopuszczenie dowodu w postaci odręcznej spisanej zmiany umowy przez K. G. z dnia 23 lipca 2012r. na okoliczność uczestniczenia w treści umowy łączącej strony.

Sumarycznie skarżący ujął apelację w następujący sposób:

- powództwo jest zasadne*
- sprawa była rozpatrywana wyłącznie pod kątem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a jedynie w końcowej wersji wygodnej dla sądu i strony pozwanej została oparta o art. 5 kc mając na uwadze jedynie negatywne skutki dla strony pozwanej w dalszych etapach dochodzenia całości roszczenia*
- strona skutecznie podniosła zarzut obniżenia kary umownej, a żadne argumenty nie przemawiają za obniżeniem kary umownej, co należy podkreślić w sentencji wyroku, jako że wyrok ten jest częściowym dochodzeniem roszczenia*
- w związku z brakiem apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego opartego o art. 5 kc strona pozwana uznała roszczenie, jako takie, w związku z czym zbędne jest przeprowadzanie dalszego postępowania wyjaśniającego, co czyni zasadnym zasądzenie roszczenia od pozwanego, nie zapominając jednak, że podnosił zarzut obniżenia kary umownej.*

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne i ocenę prawną zgłoszonego żądania. Ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy przyjmuje za własne. Wbrew zarzutom skarżącego Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego i procesowego. Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej analizy zebranego materiału dowodowego, dokładnie i rzetelnie ustalił istotne w sprawie fakty i w sposób uprawniony uznał, iż roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę prawną, jako pozostające w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do sformułowanych przez powoda zarzutów dotyczących udzielenia pozwanemu pomocy prawnej z urzędu i naruszenia - w ocenie skarżącego - przepisu art. 120 kpc, stwierdzić należy, iż zarzuty te

są całkowicie bezzasadne. Stosownie do treści art. 117 § 5 kpc uwzględnienie przez sąd wniosku strony o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, jeżeli udział adwokata lub radcy prawnego w sprawie uzna za potrzebny, pozostaje w dyskrejonalnej władzy sędziego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem przyjmuje się, że udział profesjonalnego pełnomocnika jest potrzebny wtedy, gdy strona wnosząca o jego ustanowienie jest nieporadna, ma trudności z samodzielnym podejmowaniem czynności procesowych albo gdy sprawa jest skomplikowana pod względem faktycznym lub prawnym. Ustanowienie pełnomocnika z urzędu w tej sprawie nastąpiło zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego regulującymi wskazaną materię. Pozwany złożył oświadczenie o stanie rodzinnym i majątkowym celem wykazania, że nie jest w stanie ponieść kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego z wyboru bez uszczerbku dla swego koniecznego utrzymania, a wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu motywował swoim brakiem wiedzy prawniczej i znajomością prawa przez powoda. Ustanowienie pozwanemu pełnomocnika urzędu było realizacją jego uprawnień procesowych i wbrew wywiodom apelującego nie stanowiło rażącego naruszenia prawa, prowadzącego do nierówności stron procesu cywilnego. W sprawie nie zachodziły podstawy do zastosowania przepisu art. 120 kpc i cofnięcia pozwanemu udzielonej mu pomocy prawnej z urzędu, a twierdzenia powoda, iż okoliczności, na podstawie których został ustanowiony K. G. pełnomocnik z urzędu nie istniały, stanowią polemikę, która nie może odnieść zamierzonych skutków. Podobnie bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisu art. 102 kpc w związku z art. 233 § 1 kpc, bez bliższego wskazania na czym naruszenie to miałyby polegać, ze wskazaniem jedynie, iż przejawem tego naruszenia był „brak konsekwencji sądu w działaniu widząc działania powoda, które ocenia negatywnie jednocześnie legalizując działania pełnomocnika pozwanego”.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut apelacji dotyczący obrazy art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego. Podkreślenia wymaga, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają przepisy prawa procesowego, reguły logicznego wnioskowania, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego oraz zasad doświadczenia życiowego. Ocenę dowodów można skutecznie podważyć w apelacji tylko wówczas, gdyby w świetle dyrektyw płynących z art. 233 § 1 kpc była ona rażąco wadliwa, albo w sposób oczywisty błędna. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze dowodów i ich odmiennej ocenie.

Skarżący nie wykazał naruszenia wynikających z art. 233 § 1 kpc reguł oceny dowodów przez Sąd Rejonowy i wadliwości ustaleń, będących konsekwencją błędnej oceny dowodów. Formułując ten zarzut ograniczył się do zaprezentowania własnych przekonań o innej niż przyjął Sąd I instancji wadze dowodów przeprowadzonych w sprawie oraz do przedstawienia twierdzeń, które stanowią polemikę z ustaleniami Sądu I instancji i dokonaną przez ten Sąd oceną prawną.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń w zakresie łączącego strony stosunku prawnego i trafnie wskazał, iż roszczenie powoda należało rozważać w kategoriach nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z zawartej przez strony w dniu 23 lipca 2012 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego, przewidującej w punkcie 9 podstawy dochodzenia kar umownych: przez najemcę w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy najmu lub obowiązków ciężących na wynajmującym, przez wynajmującego w przypadku wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn niewymienionych w umowie lub bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Na aprobatę zasługuje stanowisko Sądu I instancji, iż spośród przytaczanych przez S. K. powodów naliczenia kary umownej jedynie nieprzekazanie mu kluczy do piwnicy i strychu, mimo że przedmiotem najmu było zgodnie z punktem 1 umowy „umeblowane mieszkanie wyposażone w sprzęt AGD położone w B. na ul. (...), składające się z 2 pokoi, przedpokoju, łazienki, kuchni, strychu, piwnicy” stanowiło naruszenie przez pozwanego warunków umowy, dające podstawy do rozważań na gruncie przepisu art. 483 § 1 kc. Wskazanie jako przedmiotu umowy najmu również

takich pomieszczeń jak strych i piwnica nakładało na pozwanego (wynajmującego) obowiązek udostępnienia ich najemcy (powodowi), czego - co było w sprawie bezsporne - nie uczynił.

Pozostałe wskazywane przez powoda okoliczności świadczące według niego o nienależytym wykonaniu umowy Sąd Rejonowy trafnie uznał za nieuzasadnione. Wbrew stanowisku skarżącego Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 662 § 1 kc w związku z 483 § 1 kc, uznając, iż nie zostało wykazane, aby pozwany w ramach łączącej strony umowy przyjął na siebie zobowiązanie dotyczące dopełnienia formalności meldunkowych związanych z zameldowaniem powoda w przedmiotowym lokalu. Powołany przez skarżącego przepis art. 662 § 1 kc określający obowiązki wynajmującego wskazuje jedynie na powinność wydania najemcy rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywania jej w takim stanie przez czas trwania najmu. Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 9 ust. 2 a ustawy dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz.U.2006.139.993 j.t. ze zm.), którego odpowiednikiem jest obecnie znowelizowany art. 11 ust 2 ustawy. Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że obowiązek meldunkowy ma charakter administracyjny i ciąży na osobie mu podlegającej, natomiast nie przekłada się na obowiązki wynajmującego mieszkanie, chyba że strony ustaliły to w umowie. Zameldowanie w lokalu służy wyłącznie celom ewidencyjnym, jest potwierdzeniem faktu pobytu w lokalu. Organy prowadzące ewidencję ludności mają natomiast za zadanie jedynie stwierdzenie okoliczności faktycznych związanych z pobytem osób w określonych miejscowościach, nie jest zaś ich rolą dokonywanie weryfikacji uprawnień do przebywania pod określonym adresem. Przytoczyć należy stanowisko wyrażone w wyroku WSA w Warszawie z dnia 20 stycznia 2010r. (sygn. akt IV SA/Wa 1948/09), iż „W przypadku braku potwierdzenia w sposób określony w art. 9 ust. 2a ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych pobytu osoby w lokalu, organy orzekające zobowiązane są do rozstrzygnięcia sprawy zameldowania w formie decyzji administracyjnej, poprzedzonej postępowaniem wyjaśniającym, mającym na celu ustalenie m.in. stanu faktycznego w zakresie pobytu osoby pod wskazywanym adresem. Zameldowanie w takim przypadku nie zależy bowiem od tego, czy właściciel lokalu potwierdzi fakt pobytu danej osoby w tym lokalu, w sposób sformalizowany, określony w art. 9 ust. 2a ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych, lecz od tego, czy taki pobyt rzeczywiście ma miejsce i rolą organu jest ustalenie tego stanu rzeczy za pomocą środków dowodowych, określonych w przepisach kodeksu postępowania administracyjnego” (podobnie wyrok WSA w Szczecinie z dnia 25 czerwca 2008 r. , II SA/Sz 232/08, LEX nr 532741).

Powód nie mógł zatem formułować zarzutów dotyczących nienależytego wykonania przez pozwanego umowy z dnia 23 lipca 2012 roku poprzez niedopełnienie czynności w postępowaniu meldunkowym. Podobnie z treści umowy najmu nie wynikało zobowiązanie pozwanego do dostarczenia dodatkowego umeblowania mieszkania, takiego jak stół, półka i tapczan, i również tej okoliczności Sąd Rejonowy przypisał należyte znaczenie.

Sąd I instancji właściwie ocenił okres obowiązywania umowy, którego mogły dotyczyć w okolicznościach niniejszej sprawy kary umowne. Nie dopuścił się przy tym naruszenia przepisu art. 65 kc. Dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia punktu 2 umowy najmu została przeprowadzona stosownie do reguł wynikających z art. 65 § 2 kc, przy uwzględnieniu zamiaru stron i celu umowy. Sąd Najwyższy w uchwale (7) z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął na tle przepisu art. 65 kc tzw. kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryterium subiektywnym i obiektywnym (tak też: wyrok SN z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 85, wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, niepubl., wyrok SN z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07, LEX nr 577236). Wskazał, że przy różnym rozumieniu treści złożonego oświadczenia woli, za prawnie wiążące należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego z uwagi na potrzebę ochrony adresata oświadczenia woli, co dodatkowo potwierdza nakaz zawarty w art. 65 § 1 kc, aby oświadczenia woli tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, iż powód określając wysokość kar umownych niezasadnie przyjął za podstawę ich obliczenia czynsz za okres obowiązywania umowy do dnia 31 lipca 2016r. Sąd I instancji trafnie wskazał, że zawarte w piśmie z dnia 13 sierpnia 2012 r. zatytułowanym „Wezwanie do spełnienia zobowiązania”

oświadczenie powoda o przedłużeniu umowy najmu „o kolejne 2 lata tj. do dnia 31 lipca 2016r. na tych samych warunkach, co obecna umowa najmu” nie zrodziło skutków prawnych.

Ustalenia umowne w punkcie 2 umowy najmu wyraźnie wskazywały na wolę stron zawarcia umowy najmu lokalu na okres dwuletni, z możliwością dalszego przedłużenia po upływie tego okresu. Jednoznacznie na to wskazuje zapis punktu 2, że „umowa zostaje zawarta na czas określony dwóch lat tj. od 1 sierpnia 2012r. do 31 lipca 2014r., a po upływie tego czasu w razie chęci najemcy zostanie przedłużona na kolejne 2 lata”. Całkowicie dowolne jest stanowisko skarżącego, iż takie literalne ujęcie pkt 2 umowy pozostaje w sprzeczności z danymi osobowymi zawartymi w umowie najmu, regulacją kodeksu cywilnego dotyczącą oświadczeń woli - art. 61 kc i art. 65 kc, jak też przepisem art. 455 kc regulującym materię terminu wykonania zobowiązania i przepisem art. 660 kc - dotyczącym formy umowy najmu, dodatkowo zachowaniem pozwanego, doświadczeniem życiowym, przedmiotem świadczenia i oczekiwaniami powoda.

W konsekwencji właściwej oceny rzeczywistej woli stron wynikającej z punktu 2 umowy najmu Sąd Rejonowy zasadnie uznał, iż możliwość przedłużenia umowy otwierała się dopiero po upływie pierwotnego okresu obowiązywania umowy, wobec czego oświadczenie powoda co do przedłużenia umowy już po 13 dniach obowiązywania umowy najmu było bezskuteczne, a do ewentualnego wyliczenia wysokości kar umownych mogła być brana pod uwagę łączna wysokość czynszów jedynie za okres do dnia 31 lipca 2014r., jako przewidzianego przez strony w dacie zawarcia umowy końca jej obowiązywania.

Wskazać należy, iż nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa procesowego - art. 10 kpc i art. 223 § 2 kpc w związku z art. 203 § 4 kpc, co w ocenie powoda miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku. Dążenie do ugodowego załatwienia sprawy jest powinnością sądu, którą może on realizować „w każdym stanie postępowania”. Względy ekonomii procesowej przemawiają za tym, aby miało to miejsce szczególnie w początkowej fazie procesu, zwłaszcza na pierwszym posiedzeniu, po wstępnym wyjaśnieniu stanowisk stron. Dopuszczalność ugody podlega natomiast ocenie w świetle przesłanek z art. 203 § 4 kpc. Okoliczność, że na rozprawie w dniu 16 maja 2013 roku pod rozważę stron poddane zostało zwanie ugody, nie może być, wbrew stanowisku skarżącego, rozpatrywana w aspekcie naruszenia przepisów postępowania, które nie miało miejsca.

Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutu naruszenia przepisu art. 299 kpc. Dowód z przesłuchania stron jest dowodem subsydiarnym. Zgodnie z art. 299 kpc przeprowadzenie tego dowodu dopuszczalne jest wówczas, gdy w świetle oceny sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych albo gdy istniejące okazały się niewystarczające do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron zgłosił zarówno pozwany w odpowiedzi na pozew (k.22-23), jak też powód, który w piśmie z dnia 25 marca 2013r. wnosił o przesłuchanie w charakterze strony K. G. na szczegółowo wskazane okoliczności (k.33), ponadto z ostrożności procesowej o przesłuchanie powoda (k.34). Oświadczenie powoda na rozprawie w dniu 16 maja 2013r., iż „cofa wniosek o przesłuchanie powoda na okoliczności z k. 34 akt” nie był dla Sądu Rejonowego wiążący. Dodatkowo wskazać należy, iż istotą tego dowodu jest przesłuchanie obu stron (zgodnie z zasadą prawdy i zasadą równości stron), nie zaś jednej z nich, co ma miejsce w sytuacji przewidzianej w art. 302 § 1 kpc, będącej odstępstwem od zasady, gdy ze względu na szczególne okoliczności z przyczyn natury faktycznej lub prawnej nie jest możliwe przesłuchanie obu stron.

Sąd Okręgowy aprobuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy, wynikające z oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów, w tym i dowodu z przesłuchania stron, że pomimo podnoszonych przez powoda zarzutów dotyczących nienależytego wykonania zobowiązań umownych przez pozwanego, umowa najmu jest wykonywana i powód korzysta w zasadniczym zakresie z przedmiotu najmu, mimo niedopełnienia przez wynajmującego obowiązku w zakresie udostępnienia kluczy do piwnicy i strychu. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że dalsze

zamieszkiwanie powoda w przedmiotowym lokalu, fakt niewypowiedzenia umowy w przypadku niedotrzymania warunków najmu przez wynajmującego (pkt 7 umowy) oraz wola dalszego zajmowania lokalu i złożona już w sierpniu 2012 roku deklaracja przedłużenia umowy o kolejne dwa lata podważała twierdzenia powoda, że przedmiot umowy jest niezdatny do użytku.

Sąd Rejonowy prawidłowo zatem wskazał na istotne w sprawie kwestie:

- a) czy zaistniały podstawy do dochodzenia przez powoda kary umownej,
- b) czy wykonanie zobowiązania w znacznej mierze przez pozwanego uzasadniałoby ewentualnie zmniejszenie kary umownej, czy kara umowna jest rażąco wygórowana (twierdzenia pozwanego z pkt I b odpowiedzi na pozew),
- c) czy zasługuje na uwzględnienie stanowisko pozwanego, iż żądanie kary umownej przez powoda jest nadużyciem i usankcjonowaniem zachowań powoda sprzecznych z zasadami współżycia społecznego (tak: pkt I c odpowiedzi na pozew).

Podkreślenia wymaga, iż stosownie do treści art. 483 § 1 kc w umowie można zastrzec, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy pieniężnej (kara umowna). Przepis art. 484 § 1 kc wskazuje zaś na możliwość domagania się kary umownej w zastrzeżonej wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Możliwość jej zmniejszenia została przewidziana w art. 484 § 2 kc, jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, bądź kara umowna jest rażąco wygórowana. Wskazać należy, że kara umowna stanowi swoistą sankcję zastrzeżoną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. W orzecznictwie i literaturze uwypukla się dwie najistotniejsze funkcje tego rodzaju zastrzeżenia umownego. Jako surogat odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania pełni ona funkcję kompensacyjną, pozwala bowiem wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości. Kara umowna pełni też funkcję prewencyjną (zabezpieczającą), jej celem jest bowiem zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązania (uchwała SN z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/2003, OSNC 2004, nr 5, poz. 69).

Sąd Okręgowy podziela ocenę, że analiza roszczenia powoda we wskazanych wyżej aspektach uzasadniała stanowisko Sądu Rejonowego, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Przepis art. 5 kc określa granice, w jakich mogą być wykonywane prawa podmiotowe. Zgodnie z jego treścią nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przepis ten stanowi tzw. klauzulę generalną odnoszącą się do wszystkich przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużycie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia społecznego są to bowiem nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości lub dóbr niematerialnych. Powszechnie przyjmuje się, że stanowią one reguły postępowania, ściśle powiązane z normami moralnymi, wyrażają idee słuszności w prawie i odwołują do powszechnie uznanych wartości w kulturze danego społeczeństwa. Określa się je także jako podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (wyrok SN z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSN 1999 nr 4, poz. 75). Zaliczyć można do nich dobre obyczaje, zaufanie i zasady uczciwego obrotu. Podkreślić należy, że norma art. 5 kc ma charakter wyjątkowy i można ją stosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby (wyrok SN z dnia 28 listopada 1967 r., I PR 415/67, OSP 1968, nr 10, poz. 210, wyrok SN z dnia 17 września 1969 r., III CRN 310/69, OSNC 1970, nr 6, poz. 115). W orzecznictwie prezentowane jest przy tym stanowisko, że art. 5 kc pozwala

na stwierdzenie nadużycia prawa w zakresie wszelkich praw podmiotowych (wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 604/00, OSNC 2002, nr 3, poz. 32).

Sąd Rejonowy trafnie podniósł, że powód dochodzi kar umownych z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pozwanego w sytuacji, gdy sam nie wykonuje umowy w zakresie ciążyących na nim powinności najemcy, jakimi jest obowiązek uiszczania czynszu i ponoszenia opłat eksploatacyjnych (zgodnie z umową z tytułu zużycia gazu i energii elektrycznej). Powód od momentu zwarcia umowy mieszka w lokalu, korzysta z mediów, natomiast po uiszczeniu w sierpniu 2012 roku jednorazowo czynszu w kwocie 1.000 złotych i zaliczki w kwocie 150 złotych na poczet kosztów zużycia mediów zaniechał dalszych wpłat na rzecz wynajmującego. Nastąpiło nieakceptowalne odwrócenie ról: umowa najmu nie daje spodziewanych korzyści wynajmującemu, na nim ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania mieszkania, z którego nie ma możliwości korzystania, dodatkowo to on miałby płacić najemcy kwotę odpowiadającą wysokości czynszu najmu. Żądanie przez powoda kary umownej w takich okolicznościach jest nadużyciem przysługujących mu praw i nie zasługuje na ochronę zgodnie z treścią art. 5 kc. Klauzula zasad współżycia społecznego pozwala na badanie wszelkich relacji międzyludzkich na tle reakcji społecznych i odwoływanie się do tych reakcji. W sytuacji konfliktu wartością rzeczą sądu jest wyjaśnienie, którym wartościami i ze względu na jakie okoliczności przyznać pierwszeństwo (wyrok SA w Gdańsku z dnia 9 października 2012 r., sygn. akt V ACa 704/12). Sąd R. trafnie odwołał się do takich wartości jak uczciwość w stosunkach cywilnoprawnych, lojalność, rzetelność, które to wartości powód swoim postępowaniem naruszył. Pozwany skutecznie wykazał zatem okoliczności, które w świetle zasad współżycia społecznego przeciwstawiają się dochodzeniu roszczenia przez powoda.

Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 6 kc oraz art. 353¹ kc w związku z art. 233 § 1 kpc. Ustalenia dotyczące statusu lokalu, tego, iż jest to mieszkanie komunalne, którego najemcami są pozwany i jego brat S. A. oraz ponoszenia kosztów jego utrzymania Sąd I instancji poczynił w oparciu o zeznania pozwanego. Stosownie do treści art. 353¹ kc swoboda kontraktowa podlega ograniczeniom wynikającym z zasad współżycia społecznego. Sąd Rejonowy nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów przyjmując, iż powód, posiadający wiedzę prawniczą, miał większy niż pozwany wpływ na treść zawartej przez strony umowy najmu i zredagował tę umowę w sposób zabezpieczający interesy najemcy, bez zapewnienia dostatecznej ochrony interesów wynajmującego.

Końcowo wskazać należy, iż złożony przez powoda w postępowaniu odwoławczym dodatkowy dowód wskazujący na uszczegółwienie ustaleń stron w zakresie opłat za media (prąd i gaz), który został włączony w poczet materiału dowodowego, nie miał wpływu na ocenę prawną roszczenia powoda. Podkreślenie wymaga, że co do zasady przepis art. 381 kpc służy dyscyplinowaniu stron, które powinny przedkładać wszystkie posiadane dowody w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, pod rygorem ich pominięcia w instancji odwoławczej. Służy to realizacji zasady koncentracji dowodów i sprawności postępowania. Przy wykładni tego przepisu nie należy jednak pomijać celu postępowania odwoławczego, którym jest ponowne - w granicach apelacji - wszechstronne zbadanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym. Dowód powołany przez powoda nie rzutował jednakże na ocenę prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Z powyższych względów apelacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw na mocy art. 385 kpc.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym orzeczono na mocy art. 98 § 1 kpc oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 15 i 17 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490 j.t.), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu odwoławczym Sąd

Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 369 złotych, w tym kwotę 69 złotych tytułem podatku VAT.