

UZASADNIENIE

Powód M. M. pozwem z dnia 21 grudnia 2015 roku / data nadania w Urzędzie Pocztownym / domagał się zasądzenia od pozwanej W. F. kwoty 34.100 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty:

-21.800 zł od dnia 02.01.2015 roku do dnia zapłaty ;

-12.300 zł od dnia 07.03.2015 roku do dnia zapłaty

oraz zwrotu kosztów postępowania .

W uzasadnieniu wskazał , iż wraz z T. O. jako wspólnicy spółki cywilnej (...) s.c. M. M. , T. O. , w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarli z pozwaną W. F. umowę dzierżawy lokalu położonego przy ulicy (...) w M. .Po rozwiązaniu umowy spółki na mocy porozumienia wspólników z dnia 07 stycznia 2014 roku i w oparciu o umowę dzierżawy z dnia 08 stycznia 2014 roku powód został wyłącznym dzierżawcą nieruchomości należącej do pozwanej odnośnie całego obiektu wraz z przynależną działką . W trakcie trwania umowy strony uzgadniały , iż nieruchomość będąca przedmiotem umowy dzierżawy zostanie sprzedana powodowi . W połowie lutego 2014 roku pozwana obiecała podpisać przedwstępną umowę kupna – sprzedaży nieruchomości na rzecz powoda i zażyczyła sobie kwoty 32.000 zł tytułem zabezpieczenia transakcji . Powód zainteresowany był zawarciem umowy i dlatego z pomocą rodziny starał się o kredyt w banku na zapłatę tej kwoty . Bank poinformował o przyznaniu kredytu dnia 06 czerwca 2014 roku . Jednakże kilka dni później mąż pozwanej poinformował , iż propozycja sprzedaży nie jest aktualna , co spowodowało wstrzymanie procedury zawarcia umowy kredytowej . Strony uzgodniły wcześniej zbycie nieruchomości za kwotę 350 . 000 zł na wrzesień 2014 roku . Powód wraz z rodziną rozpoczęli w maju 2014 roku starania o uzyskanie kredytu hipotecznego w Idea Banku w E. .

W listopadzie 2014 roku pozwana W. F. po raz drugi przedstawiła propozycję zawarcia umowy przedwstępnej na okres 2 lat , jednocześnie żądając zabezpieczenia w kwocie 70 . 000 zł. Jednakże znów wycofała się z propozycji , wyjaśniając , iż nie знаła konsekwencji prawno –podatkowych związanych ze sprzedażą nieruchomości w okresie przed upływem 6 lat po zakończeniu działalności gospodarczej .Po raz kolejny powód wraz z rodziną wtrzymali procedurę udzielenia kredytu .

W trakcie trwania umowy dzierżawy , powód wierząc w zapewnienia pozwanej co do sprzedaży nieruchomości dokonywał modernizacji dzierżawionego lokalu , w celu przystosowania go do stanu pozwalającego prowadzić prawie każdą działalność gospodarczą , w tym w zakresie spełnienia wymogów Sanepidu odnośnie działalności gastronomicznej . Dzięki nakładom wzrosła znacznie wartość i atrakcyjność nieruchomości . Nadal , jeszcze w listopadzie 2014 roku nie był usunięty z internetowych serwisów ogłoszeniowych wpis dotyczący oferty sprzedaży nieruchomości .Wobec faktu , iż pozwana nie spełniła licznych obietnic zbycia nieruchomości , jak równie nie usunęła ogłoszeń o jej sprzedaży w serwisach internetowych , pozwanej złożone zostało wypowiedzenie umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 31.12.2014 roku .

Zanim powód przystąpił do modernizacji dzierżawionej nieruchomości ,wystąpił o uzyskanie zgody od wydzierżawiającego . W odpowiedzi , on i jego rodzina otrzymali zapewnienie , iż z dzierżawioną rzeczą mogą zrobić co chcą , albowiem i tak niedługo będzie ich , co też uczynili . Zgodnie z umową dzierżawca miał obowiązek płacić czynsz w kwocie 1. 000 zł .Jednakże pozwana zażądała wprowadzenia do umowy w formie ustnej zmiany , zgodnie z którą czynsz wynosić będzie 2. 800 zł . Powód od momentu wprowadzenia przez pozwaną ustnej zmiany umowy dzierżawy płacił pozwanej czynsz w umówionej wysokości , domagając się jednocześnie dokonania pisemnej zmiany umowy , lecz bezskutecznie .

Dnia 15 grudnia 2014 roku powód w tej nieruchomości zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej , aby mieć czas na uprzątnięcie lokalu . W okresie wypowiedzenia pojawił się kolejny dzierżawca zainteresowany dzierżawą

nieruchomości w stanie zmodernizowanym przez powoda i jego rodzinę . Dnia 17 grudnia 2014 roku odbyło się , za zgodą pozwanej przekazanie części nieruchomości .Dochowanie zatem obowiązku dorowadzenia nieruchomości do stanu pierwotnego wobec zgody pozwanej na modernizację okazało się niemożliwe .

Pozwana z powodu nielojalnego zachowania w trakcie negocjacji odnośnie zawarcia umowy przedwstępnej doprowadziła do powstania szkody po stronie powoda związanej z wydatkami na modernizację nieruchomości . Powód działał w dobrej wierze a pozwanej można przypisać złą wiarę i winę .Powód gdyby nie wdawał się w zawieranie umowy , nie podjąłby się czynienia nakładów na rzecz , która po zakończeniu umowy przypadaby innej osobie. Nie poniósłby żadnych nakładów na modernizację nieruchomości w szczególności dotyczącej infrastruktury elektrycznej i hydraulicznej , których nie można było zabrać przywracając stan poprzedni .

Powód nadpłacił po 1. 800 zł za 11 miesięcy / 01- 11 / , co daje wynik 19. 800 zł. Ustanowiona kaucja wynosiła 3. 000 zł . Po odjęciu kwoty 1.000 zł tytułem czynszu za grudzień , nadpłata wynosi za ten miesiąc 2. 000 zł a zatem łącznie 21. 800 zł. W umowie dzierżawy przewidziano formę pisemną pod rygorem nieważności , zatem czynność prawna ustna modyfikująca zawarta wcześniej umowę jest nieważna . Powód odebrał od nowego dzierżawcy część czynszu za miesiąc grudzień , co stanowiło potrącenie należności pozwanej za czynsz grudniowy , zaspokojony ze złożonej wcześniej kaucji w wysokości 3. 000 zł ,której pozwana nie zwróciła .

Powód domaga się zwrotu kosztów poniesionych na modernizację nieruchomości , które poniósł wierząc , że sprzedaż między stronami dojdzie do skutku . Kwota 12.300 zł uwzględnia średnie koszty robocizny oraz obejmuje wydatki materiałowe zgodnie z załączonymi do pozwu fakturami .

/ pozew k 2 – 6 . /

Pozwana W. F. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania , w tym kosztów zastępstwa procesowego . Pozwana zaprzeczyła wszelkim twierdzeniom powoda ,o ile wyraźnie ich nie przyznała .

Pozwana przyznała , iż w dniu 08 stycznia 2014 roku zawarła z powodem pisemną umowę dzierżawy , której przedmiotem było oddanie przez pozwaną powodowi do używania i pobierania pożytków lokalu użytkowego położonego w M. przy ulicy (...) . Pozwana przyznała także , iż powód pismem z dnia 24 listopada 2014 roku wypowiedział łączącą strony umowę dzierżawy z dnia 08 stycznia 2014 roku z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia . Wprawdzie z treści umowy / pkt 7 umowy/ wynika jasno , iż umowa ta może zostać wypowiedziana z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia i w istocie swego pismo powoda z dnia 24 listopada 2014 roku stanowiło jedynie propozycję zmiany umowy w tym zakresie , jednakże pozwana , nie chcąc komplikować sytuacji i idąc powodowi na rękę , podjęła decyzję o wyrażeniu zgody na proponowane rozwiązanie umowy dzierżawy .

Pozwana przyznała także , iż strony prowadziły rozmowy dotyczące sprzedaży przez pozwaną na rzecz powoda dzierżawionej nieruchomości . W toku tych rozmów strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na 350.000 zł. Jednocześnie pozwana wskazuje , iż powód był jedynie firmantem , albowiem wszelkie istotne kwestie dotyczące umowy dzierżawy , nakładów na lokal oraz warunków przyszłej umowy uzgadniane były przez pozwaną przede wszystkim z matką powoda E. S. i ojczymem powoda A. S. . Zdaniem pozwanej okoliczność wskazana jako podstawa wypowiedzenia nie polega na prawdzie . Dnia 15 maja 2012 roku pozwana zawarła z P. K. prowadzącym przedsiębiorstwo (...) w K. m reprezentowanym przez pełnomocnika W. C. , umowę pośrednictwa sprzedaży z klauzulą wyłączności , dotyczącą sprzedaży nieruchomości . Umowa zawarta była na czas określony do dnia 30 maja 2013 roku . Pierwotnie ustalona cena sprzedaży 599.000 zł została skorygowana z inicjatywy W. C. do kwoty 359. 000 zł a zatem była prawie identyczna z kwotą ustaloną w toku negocjacji umowy sprzedaży. Nie jest zatem trafny zarzut powoda , iż pozwana wycofała się z transakcji w związku z oczekiwaniem wyższej ceny sprzedaży.

Pozwana przyznała , iż w początkowej fazie negocjacji co do przyszłych postanowień umowy sprzedaży nieruchomości zaproponowała ze swej strony zapłatę przez powoda zaliczki na poczet ceny sprzedaży w kwocie 10 % wartości nieruchomości tj. w kwocie 35. 000 złotych. Pozwana jednakże w dniu 01 września 2010 roku zakończyła prowadzenie

działalności gospodarczej ,której przedmiotem było między innymi wynajem i zarządzanie nieruchomościami a przedmiotowa nieruchomość stanowiła składnik majątku trwałego jej przedsiębiorstwa .W połowie 2014 roku pozwana powzięła wiadomość w Urzędzie Skarbowym , iż sprzedaż nieruchomości przed upływem sześciu lat , licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym nieruchomość ta została wycofana z działalności tj. przed dniem 01 października 2016 roku , spowoduje po jej stronie obowiązek zapłaty podatku dochodowego od umowy sprzedaży według stawki 32 % .Pozwana zaproponowała powodowi sprzedaż nieruchomości po dniu 01.10. 2016 roku . Zaoferowała zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego oraz zapłatę kwoty 70.000 zł tytułem zaliczki. Powód jednak nie zaakceptował tej propozycji.

Powód kupno nieruchomości warunkował wyremontowaniem elewacji budynku . Pozwana wyraziła zgodę. Ojczym powoda A. S. dokonał wyboru wykonawcy remontu i terminu wykonania . Prace wykonane zostały na przełomie października i listopada 2014 rok przez Przedsiębiorstwo Budowlano – Handlowe (...) Z. G. , S. H.. Koszt wyniósł 8 . 700 zł i poniosła go pozwana .

Powód wykonał modernizację lokalu , wykonał instalacje elektryczną , aby doprowadzić zasilanie do pieca elektrycznego służącego do wypieku pizzy , wymienił część kontaktów i przelączników ,co było konieczne w związku prowadzoną działalnością , również wykonane ścianki działowe miały na celu przystosowanie lokalu do celów prowadzonej działalności gospodarczej , przebudował starą toaletę i wykonał nową .W dacie wydania powodowi lokalu we wszystkich pomieszczeniach były kompletne drzwi , zamontowanie przez powoda nowych skrzydeł drzwiowych wynikało z konieczności przystosowania lokalu dla celów prowadzonej działalności gospodarczej . Również wykonanie poręczy przy schodach związane było z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa klientom lokalu prowadzonego przez powoda. Nie było konieczności wykonania nowego przyłącza wodno-kanalizacyjnego ani nowego ujęcia wody , ponieważ takie ujęcie i przyłącze istniały a powód dokonał podłączenia do istniejących pionów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej do nowej toalety i zamontowanych przez siebie toalet. Pozwana zaprzecza , aby dokonane przez powoda nakłady motywowane były wyłącznie przeświadczeniem powoda co do tego , że dojdzie do zawarcia między stronami umowy sprzedaży nieruchomości . Zgodnie z punktem 4 umowy dzierżawy z dnia 08 stycznia 2014 roku wynika wprost , iż po zakończeniu dzierżawy obowiązkiem powoda było przywrócenie przedmiotu najmu do stanu poprzedniego . Pozwana wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy ze skutkiem na koniec grudnia 2014 roku . Powód bez porozumienia z pozwaną i bez jej zgody podjął czynności sprowadzające się do faktycznego wydania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej tj. W. P. (1) . Pozwana ustaliła , iż wyda mu przedmiotowy lokal z początkiem stycznia 2015 roku . Powód przyjął od W. P. (1) czynsz za część miesiąca grudnia .Postąpił sprzecznie z punktem 9 umowy z dnia 08 stycznia 2014 roku , z której wynika , iż dzierżawca nie może bez zgody wydzierżawiającego poddzierżawić przedmiotu umowy . Dnia 17 grudnia 2014 roku powód sprzedał W. P. wyposażenie baru wchodzącego w skład lokalu., w tym także regał barowy stanowiący własność pozwanej . Powód po dniu 18 .12.2014 roku podjął działania ,aby przywrócić lokal do stanu pierwotnego . Zdemontował i zabrał całość wyposażenia toalety , którą wykonał tj. termę elektryczną , umywalki ,krany , sedes i instalację wodną . Wyposażenie toalety zaoferował A. S. do sprzedaży N. B. –poddzierżawcy W. P. (1) . Transakcja doszła do skutku .Kolejny dzierżawca zmuszony był przeprowadzić kolejny remont ,aby przystosować lokal do swoich potrzeb w ramach prowadzonej działalności gospodarczej . Z ostrożności pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda o zwrot nakładów w postaci ulepszeń. Wobec zwrotu przedmiotu dzierżawy najpóźniej 17 grudnia 2014 roku roszczenie powoda z tytułu nakładów na przedmiot najmu przedawniło się na mocy art. 694 k.c. i art. 677 k.c. z dniem 17 grudnia 2015 roku . Odnosnie zapłaty kwoty 21.800 zł tytułem bezpodstawnego wzbogacenia , pozwana powołując się na przepis art. 411 pkt 1 k.c. wskazała , i z przepisu tego wynika , iż nie może żądać zwrotu nienależnego świadczenia ten kto spełniając je wiedział , iż nie był do świadczenia zobowiązany .Pozwana wskazała , iż w czasie obowiązywania umowy dzierżawy nie doszło ustnie

do jej zmiany w zakresie czynszu . Strony przy zawarciu umowy ustaliły stawkę czynszu na kwotę 2. 800 złotych i w tej wysokości powód spełniał swoje świadczenie pozwanej a pozwana je przyjmowała . Wszystkie czynsze za rok 2014 zapłacone były przelewami na kwotę 2. 800 zł a jedynie w styczniu 2014 roku – 2.500 zł z uwagi na zawarcie umowy 08 stycznia 2014 roku . Czynsz w kwocie 1000 zł , na który wskazuje umowa był oderwany od realiów ekonomicznych . To ojczymowi powoda A. S. zależało na zapisie odnośnie czynszu 1. 000 zł. Czynsz umówiony z W. P. (1) opiewa na kwotę 2. 500 zł. Pozwana podniosła także odnośnie tego roszczenia zarzut przedawnienia .

/ odpowiedź na pozew k 102-117 /.

Sąd Rejonowy ustalił , następujący stan faktyczny:

W dniu 27.06.2013 roku pozwana W. F. zawarła umowę dzierżawy z M. M. i T. O. . Pozwana wydzierżawiła dolną kondygnację wraz z zapleczem budynku handlowo -usługowego oraz zaplecze magazynowe o powierzchni 44 m kw. , pomieszczenie barowe o powierzchni 22 m kw. wraz z ogrodzoną częścią ogródka letniego .Strony ustaliły kaucję w kwocie 1.500 zł , która podlegała zwrotowi po zakończeniu działalności i doprowadzeniu obiektu do stanu pierwotnego . Czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 500 zł.

Dowód : umowa dzierżawy z dnia 27.06.2013 roku k 7-8a ,

Dnia 07.01.2014 roku rozwiązana została spółka cywilna w osobach wspólników M. M. i T. O. .

Dnia 08 stycznia 2014 roku zawarta została przez pozwaną W. F. z M. M. umowa dzierżawy całego obiektu wraz z przyległą działką . Miał zamiar prowadzić bar i pizzerię .

Istotne kwestie związane z umową dzierżawy , nakładami i warunkami przyszłej umowy sprzedaży nieruchomości uzgadnianie były z matką powoda E. S. i ojczymem A. S. , który finansował te nakłady i ewentualny zakup nieruchomości .

M. M. obowiązany był wpłacić kaucję w kwocie 3.000 zł , która miała zostać zwrócona po zakończeniu działalności gospodarczej i doprowadzeniu obiektu do stanu pierwotnego . Tytułem czynszu dzierżawca miał wpłacać po 2.800 zł miesięcznie ,choć w pisemnej umowie ujawniono jedynie kwotę 1. 000 zł. Pozwana zgłosiła do opodatkowania przychód od lutego 2014 roku kwoty po 2.800 zł za roku 2014. Czynsz płatny był w drodze przelewów w roku 2014 po 2. 800zł miesięcznie , jedynie za styczeń 2014 roku – w kwocie 2. 500 zł , wobec zawarcia umowy dopiero dnia 08 stycznia 2014 roku .

Powód M. M. ze środków ojczyma A. S. przeprowadził remont tj. wykonał instalację elektryczną , aby doprowadzić zasilanie do pieca , zamontował elektryczną tablice rozdzielczą , wymienił część kontaktów i przełączników ,postawił ścianki działowe , było to konieczne dla prowadzonej działalności gospodarczej . Również konieczne było przebudowanie starej toalety , wykonanie nowej toalety, wykonanie do nich przyłączy . Powód wymienił drzwi w związku z koniecznością przystosowania lokalu do celów prowadzonej działalności , wykonał poręcze przy schodach . Prace wykonywane były sposobem gospodarczym .

Dowód :umowa dzierżawy z dnia 08 stycznia 2014 roku k 9-11; przelewy płatności czynszu na kwotę 2. 800 zł k 36-42 , PIT za rok 2014 pozwanej k 134-135, k 136, przesłuchanie stron k 180 , zeznania świadków A. S. k 177 , E. S. k 177

Dnia 04.06.2014 roku została przyznana ojczymowi powoda A. S. pożyczka w wysokości 32.000 zł .Podpisanie umowy nie doszło do skutku.

Dowód: informacja (...) k 12 , zeznanie świadka E. S. k 177

Pozwana W. F. chciała sprzedać nieruchomość zabudowaną lokalem użytkowym . Sprzedaż powierzyła (...), którego przedstawicielem była W. C. . Dnia 15.05.2012 roku zawarła umowę pośrednictwa sprzedaży z klauzulą wyłączności nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), pierwotnie ustalając cenę 599 .000 zł a potem 350 . 000 zł. Umowa była zawarta na czas do dnia 30.05.2013 roku .

Dnia 01.09.2010 roku została wykreślona z ewidencji działalności gospodarczej pozwana W. F. . Przy ulicy (...) prowadziła sklep spożywczy i kwiaciarnię . Zajmowała się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami , sprzedażą detaliczną , przygotowaniem i podawaniem napojów.

Ojczym i matka powoda byli zainteresowani nabyciem dzierżawionej nieruchomości . Ojczym celem wpłaty zaliczki ustalonej w toku negocjacji w wysokości 10% wartości nieruchomości wystąpił o pożyczkę w kwocie 32.000 zł. Okazało się jednak , iż pozwana W. F. dopiero w dniu 01 października 2016 roku będzie zainteresowana sprzedażą z uwagi na upływ terminu sześciu lat , licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym nieruchomość została wycofana z działalności gospodarczej , dla uniknięcia stawki 32% podatku dochodowego . Powód i jego bliscy nie chcieli zawrzeć umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i dokonać wpłaty kwoty 70 . 000 zł tytułem zaliczki.

Dowód : oferta k 14-21 , umowa pośrednictwa 121 – 123, decyzja z dnia 20.09.2010 roku o wykreśleniu z ewidencji k 125,świadek M. F. k 179 , przesłuchanie stron k 180 , zeznania świadka W. C. k 178,

Na przełomie października - listopada 2014 roku został wykonany remont elewacji budynku . W toku negocjacji dotyczących Wykonawcę – Przedsiębiorstwo Budowlano – Handlowe (...) Z. G. i S. H. wybrał ojczym powoda A. S. a także dokonał wyboru kolorystyki elewacji . Koszt wyniósł 8.700 zł i został w całości zaspokojony przez pozwaną.

Dowód : zeznania świadka Z. G. k 178. M. F. k 179 ,A. S. k177

Powód M. M. w dniu 24.11.2014 roku wypowiedział umowę dzierżawy z zachowaniem miesięcznego czynszu dzierżawnego , „ z przyczyn od nas niezależnych „,

Dowód : wypowiedzenie k 21 , potwierdzenie nadania k 21

Dnia 08.12.2014 roku pozwana zawarła umowę najmu z W. P. (1) obiektu o powierzchni 100 m kw , składającego się z dwóch kondygnacji . Ustalono czynsz w kwocie 2.500 zł. Strony ustaliły ,iż przekazanie lokalu nastąpi 01.01.2015 roku .

Dnia 17 grudnia 2014 roku powód przekazał lokal W. P. (1) w zakresie parteru , gdzie prowadzony był bar. Górna kondygnacja , gdzie była P. z końcem miesiąca grudnia została przekazana . Kolejny dzierżawca dnia 17 grudnia 2014 roku kupił od powoda M. M. pewne ruchomości w zakresie wyposażenia lokalu tj . wyposażenie baru , szafę regał , telewizory , tapicerkę, ławę , lustra, regał za barem , bar , umywalki , muszle łazienkową za cenę 3. 410 zł. Czynsz ustalony został w kwocie 2. 500 zł miesięcznie .

G. oddana następnie została w poddzierżawę A. B. w lutym 2015 roku Zdemontowane były urządzenia tj. zlewy , ubikacja , krany , instalacja wodna . Lokal wymagał malowania , które wykonał kolejny poddzierżawca . Ojczym powoda zaproponował odkupienie zdemontowanych urządzeń tj, sedes , umywalki , termy , która to propozycja została przyjęta.

Dowód : umowa najmu k 127 – 128,protokół przekazania k 128 , oświadczenie k 130 , umowa sprzedaży z dnia 17.12.2014 roku k 131- 132, zeznania świadka N. B. k 178 , zeznania świadka W. P. (1) k 179

Sąd Rejonowy zważył , co następuje :

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na następujących dokumentach : umowach dzierżawy jakie przedstawił powód , dowodach zapłaty czynszu , formularzach podatkowych PIT za rok 2014 pozwanej ,fakturach zakupu materiałów budowlanych przez pozwanego , umowie pośrednictwa sprzedaży z klauzulą wyłączności . Sąd uznał ,że

dowody te są wiarygodne, bowiem ich treść nie była kwestionowana przez strony. Pomiedzy stronami nie było sporne, że umowy miały treść w nich określoną i zostały podpisane, stąd Sąd dał im wiarę. Wiarygodność dokumentów nie była kwestionowana przez strony i nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd oparł się także na zeznaniach świadków i dowodzie z przesłuchania stron.

Zeznania świadka W. C. potwierdzają, iż pozwana zainteresowana była sprzedażą nieruchomości przy ulicy (...) i zawarła umowę pośrednictwa sprzedaży na czas określony do dnia 30.05.2013 roku. Nie potwierdziła świadek, aby pomimo zawarcia umowy dzierżawy i ewentualnego porozumienia stron co do dokonania transakcji sprzedaży nieruchomości, nadal pozwana była zainteresowana zamieszczaniem ogłoszeń w sprawie sprzedaży nieruchomości / zeznania świadka W. C. k178, umowa pośrednictwa sprzedaży k 121 – 123/. Bezspornie również bliscy powoda byli zainteresowani nabyciem nieruchomości, ale nie zrobili nic aby zabezpieczyć swój interes poprzez zawarcie umowy przedwstępnej.

Kwestię sporną między stronami stanowiła zasadność roszczenia powoda M. M. o zwrot wartości nakładów poniesionych przy pracach remontowo – adaptacyjnych pomieszczeń dzierżawionych przez powoda a należących do pozwanej W. F. .

Wskazać należy, iż strony zawarły umowę dzierżawy, która została uregulowana w art. 693- 709 k.c. oraz że do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie.

Rozliczenie nakładów poczynionych w czasie trwania umowy dzierżawy, winno nastąpić według przepisów normujących stosunek dzierżawy. Przepisy regulujące dochodzenie roszczeń dzierżawcy przeciwko wydzierżawiającemu mają charakter dyspozytywny, zatem strony umowy mogą w jej treści zawrzeć odmienne niż przewidziane w kodeksie cywilnym postanowienia, które znajdują zastosowanie w zakresie nieuregulowanym umową. Powód i pozwana nie zastąpili jednak postanowieniami umownymi regulacji ustawowej.

Powód dzierżawca nie może żądać od wydzierżawiającego zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, jako że przepisy o najmie stanowią samodzielną regulację wszystkich roszczeń stron stosunku zobowiązaniowego.

W myśl art. 676 k. c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia a stanu poprzedniego. Jeżeli następuje zatrzymanie ulepszeń, w rozumieniu art. 676 k.c. wartości ulepszeń nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją, bowiem wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy. Powód nie przedstawił dowodu na wartość wykonanych przez siebie ulepszeń. Powód nie dysponuje protokołem, co do stanu lokalu w momencie jego przejęcia od pozwanej, nie jest zatem w stanie określić o ile, w związku z nakładami została podniesiona wartość remontowanego obiektu. Nie ma możliwości, aby określić, które z poczynionych przez powoda nakładów miały na celu utrzymanie substancji rzeczy w stanie niepogorszonym a które były nakładami zwiększającymi wartość lokalu.

Co do zakresu przeprowadzonego remontu, pozwana przyznała, iż powód wykonał instalację elektryczną, zakupił i zamontował elektryczną tablicę rozdzielczą.

Ciężar udowodnienia określonych faktów, a co za tym idzie, ryzyko niepowodzenia dowodów czy zaniechania w wykazywaniu inicjatywy dowodowej spoczywa na tej stronie, która wywodzi skutki prawne. / art 6 k.c. / Proces cywilny to spór między dwiema równouprawnionymi stronami, toczący się przed bezstronnym sądem / zasada kontryktoryjności / . Ciężar udowodnienia spoczywa na tym kto, powołuje się na istnienie lub nieistnienie faktu. Jeżeli pozwany zaprzecza faktom przytoczonym w pozwie przez powoda, to powód powinien te fakty udowodnić. Proste zaprzeczenie nie rodzi obowiązku dowodowego. Jeżeli jednak pozwany zaprzecza powołując się na określone fakty, to powinien on te fakty udowodnić, co nie zwalnia powoda z obowiązku wykazywania faktów uzasadniających powództwo. Do akt sprawy złożone zostały rachunki za materiały, jednakże nie wiadomo jakie było ich przeznaczenie,

czy zostały owe materiały wykorzystane przy remoncie lokalu , czy też nie a jeżeli tak to w jaki sposób , nie wiadomo jakie zostały przyjęte koszty robocizny , pozew wspomina „ o średnich kosztach robocizny „ . Powód słuchany w charakterze strony wspomina o pracach sposobem gospodarczym .

Wydatki na prowadzenie prac remontowych w budynku , polegające na przystosowaniu go do potrzeb działalności gastronomicznej należy traktować jako nakłady konieczne , a nie nakłady ulepszające. Strony w umowie postanowiły , iż przedmiot umowy zostanie zwrócony po przywróceniu do stanu pierwotnego .

Z zeznań świadka N. B. i W. P. (1) wynika , iż po zakończeniu umowy dzierżawy , kolejny dzierżawca i poddzierżawca także przeprowadzili remont nieruchomości , aby przystosować ją do potrzeb prowadzonej działalności . Sąd dał wiarę zeznaniom tych świadków , których i powód nie kwestionował. Także wiarygodne były zeznania świadków Z. G. , który zeznał , iż na koszt pozwanej według wskazówek ojczyrna powoda dokonał remontu elewacji budynku . Za wiarygodne Sąd ocenił także zeznania świadków E. S. i A. S. oraz M. F. na okoliczność realizacji umowy dzierżawy , obietnic sprzedaży nieruchomości , czynionych nakładów na nieruchomości .

Oświadczenie woli jest złożone dla pozorów jeśli jest symulowane . Symulacja sprowadza się do tego , że strony w niej uczestniczące dokonując określonej czynności prawnej , próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste , prawdziwe przeświadczenie , że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych , objętych treścią ich oświadczeń woli . Ponadto musi być między stronami tajne , niedostępne osobom trzecim porozumienie co do tego , że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych; porozumienie co do tego , że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje lub zamiar ten jest inny niż ujawniony w symulowanych oświadczeniach / komentarz A. J. do art. 83 k.c. – publikacja LEX/ .

Materiał dowodowy , w oparciu o który Sąd dokonał ustaleń odnośnie wysokości umówionego przez strony czynszu , pozwalał na przyjęcie , iż strony ustaliły czynsz w kwocie 2.800 zł miesięcznie a nie w kwocie 1.000 zł miesięcznie jak w umowie dzierżawy z dnia 08 stycznia 2014 roku w punkcie 5. Wersję pozwanej uwiarygodnia fakt , iż załączono do akt sprawy dokumenty bankowe z których wynika , iż każdorazowo czynsz wynosił 2.800 zł a nie kwotę 1.000 zł . Płatny był z rachunku bankowego powoda lub jego matki E. S. . Jedynie w styczniu czynsz wyniósł kwotę 2.500 złotych z uwagi jednak na zawarcie umowy dopiero dnia 08 stycznia 2014 roku . Pozwana rozliczyła się także od całej kwoty jedenastu czynszów po 2.800 zł miesięcznie od lutego do grudnia 2014 roku z Urzędem Skarbowym z osiągniętego dochodu / dowód : zeznanie podatkowe pozwanej PIT 28 za rok 2014 wraz z informacją PIT 28 / A z prezentatą Urzędu Skarbowego w M. k 134-136 , polecenie przelewu za styczeń 2014 roku k / . Trudno zatem uznać , iż to pozwana W. F. dążyła do zaniżenia osiąganych dochodów z tytułu umowy dzierżawy . Wydaje się , iż to powód miał powód , żeby zaniżyć swoje obciążenie , dla podwyższenia swojej zdolności kredytowej . Kwota 1.000 zł czynszu dzierżawnego byłaby oderwana od realiów ekonomicznych . Zważyć należy , iż z kolejnym dzierżawcą W. P. (1) pozwana w umowie dzierżawy ustaliła czynsz w wysokości 2.500 zł.

Poza sporem jest , iż judykatura i doktryna prezentują ugruntowany pogląd , że norma art. 247 k.p.c. nie stanowi przeszkody w dowodzeniu wad oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej . Wszelkie wady oświadczenia woli , w tym również pozornosc , mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi , gdyż tych okoliczności art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy .

Artykuł 677 k.c. wprowadza szczególny , w stosunku do określonych w art. 118 k.c. terminów ogólnych –termin przedawnienia dla niektórych roszczeń przysługujących ze stosunku umowy najmu / odpowiednio też dzierżawy / . Jest on znacząco krótszy i wynosi jeden rok . Odmiennie niż to określa art. 120 k.c. początkiem jego biegu jest zasadniczo dzień zwrotu rzeczy , a nie chwila wymagalności . Przepis ten dotyczy także roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na przedmiot najmu / dzierżawy / , ale także o zwrot nadpłaconego czynszu.

Dnia 17 grudnia 2014 roku nastąpiło przekazanie przez powoda M. M. – kolejnemu dzierżawcy W. P. (1) jedynie parteru lokalu , gdzie był bar. Górna kondygnacja , gdzie była pizzeria podlegała przekazaniu pod koniec grudnia 2014 a zatem po dniu 21 grudnia 2014 roku . Pozew został nadany w Urzędzie Pocztowym dnia 21 grudnia 2015 roku

a zatem przed upływem roku od zwrotu rzeczy w całości . Roszczenia zatem o zwrot nakładów i nadpłaty czynszu nie wygasły wskutek przedawnienia .

Sąd zatem nie uznał powództwa za zasadne o orzekł jak w punkcie I ym wyroku .

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 & 1 i 2 k.p.c. w z wz art. 108 & 1 k.p.c. i na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu & 6 pkt 5

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień ,

2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć :

-pełnomocnikowi powoda r pr. M. W. bez pouczenia ;

-pełnomocnikowi pozwanej adw. M. K. bez pouczenia

-pełnomocnikowi dla doręczeń pozwanej A. K. na wskazany adres / do wiadomości /

3. wydać pełnomocnikowi powoda r pr. M. W. zapis dźwięku i obrazu z posiedzenia z dnia 27 kwietnia 2016 roku i odpis protokołu rozprawy z dnia 11 .05.2016 roku.

3. Akta z wpływem lub za 14 dni