

Sygn. akt I C 52/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Monika Kuźniar**

Protokolant: Agata Sadowska - Sagne

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22-02-2013 we W.

sprawy z powództwa **M. S.**

przeciwko **Akademii Wychowania Fizycznego we W.**

o zapłatę

oraz

z powództwa wzajemnego **Akademii Wychowania Fizycznego we W.** przeciwko **M. S.**

o zapłatę

I. oddała powództwo M. S. przeciwko Akademii Wychowania Fizycznego we W.;

II. zasądza od M. S. na rzecz Akademii Wychowania Fizycznego we W. kwotę 993,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 11 kwietnia 2009 r.;

III. dalej idące powództwo wzajemne oddała;

IV. zasądza od M. S. na rzecz Akademii Wychowania Fizycznego we W. 3.668 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. znosi wzajemnie koszty zastępstwa prawnego powództwa wzajemnego.

UZASADNIENIE

Powód M. S. w pozwie skierowanym przeciwko Akademii Wychowania Fizycznego we W. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej **kwoty 120.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od miesiąca maja 2009 roku.**

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że na mocy umowy dzierżawy zawartej ze stroną pozwaną otrzymał we władanie lokal na prowadzenie działalności gastronomicznej wraz z ogródkiem piwnym. W lokalu tym powód, na przestrzeni kilku lat przeprowadził kapitały remont, wymagający trzech istotnych przeróbek dzierżawionego obiektu. Ponadto powód otrzymał zgodę od strony pozwanej na budowę obiektu socjalnego, który mieścił się na terenie ogródka piwnego. Obiekt ten składał się z dwóch pomieszczeń: biura i pomieszczenia dla dozorca oraz był połączony przejściem do restauracji. Powód podkreślał, że wydał na tę inwestycję kwotę 45.000 zł, natomiast pozostała kwota, składająca się na żądanie pozwu obejmuje koszty trzykrotnego remontu przeprowadzonego w przedmiotowym lokalu. Powód wyjaśniał, że wiążąca strony umowa została zerwana przez stronę pozwaną w 2009 roku, bez żadnego powodu. Z nieznanymi powodowi przyczyn wydzierżawiany obiekt został zaplombowany przez pozwanego i doszło do jego całkowitej dewastacji. Na zapleczu obiektu pozostały osobiste rzeczy powoda, przedstawiające wysoką

wartość. Pozwany doprowadził następnie do całkowitego wyburzenia obiektu, powołując się na brak tzw. dozoru budowlanego. Wszystkie elementy wyposażenia lokalu i zabudowy ogródka piwnego zostały natomiast przejęte przez firmę zewnętrzną, działającą w porozumieniu z Akademią Wychowania Fizycznego we W.. Wobec powyższego powód wskazał, iż swoje straty z tego tytułu szacuje na kwotę 80.000 zł – 120.000 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana w pierwszej kolejności wskazała, iż strony łączyła umowa najmu, nie zaś – jak to wskazywał powód umowa dzierżawy. Biorąc pod uwagę powyższe strona pozwana, w oparciu o przepis art. 677 k.c. podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Pozwana wskazywała, że roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zawrotu rzeczy. Wedle pozwanej, przedmiot umowy zwrócony został w dniu 30 kwietnia 2009 r., a klucze wydano 04.05.2009 r.

Z ostrożności procesowej, odnosząc się do meritum żądania, strona pozwana podniosła, iż zgodnie z zapisami łączącej strony umowy, powodowi co do zasady nie przysługiwało roszczenie o zwrot poniesionych nakładów na przedmiot umowy. Abstrahując jednak od powyższego, pozwana zarzucała, że powód w żadnej mierze nie wykazał, jakie prace zostały przez niego wykonane i na jakiej podstawie wyliczył ich wartość.

Pozwana zwracała nadto uwagę na fakt, iż na początkowym etapie współpracy stron powód występował do niej z prośbą o wyrażenie zgody na dokonanie prac remontowych. W późniejszym okresie współpraca ta zaczęła napotykać trudności, albowiem powód nie działał zgodnie z obowiązującymi przepisami. Swoim zachowaniem wywołał też dla pozwanej negatywne skutki prawne, gdyż bez powiadomienia wynajmującego i bez uzyskania stosownego pozwolenia rozbudował zaplecze obiektu gastronomicznego. Decyzją z dnia 11.12.2010 r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakazał pozwanej, jako właścicielowi, rozbiórkę dobudowanej części obiektu – wykonanej bez wymaganego pozwolenia na budowę. Pozwana wezwała powoda do wyburzenia dobudowanej części, jednak bezskutecznie. Pozwana podkreślała, że swoim zachowaniem powód naraził ją na ponoszenie konsekwencji prawnych nie swoich działań i na związane z tym koszty. Pozwana podnosiła dodatkowo, że w dacie rozwiązania umowy z powodem, sporny obiekt znajdował się w złym stanie technicznym, co podważa twierdzenia powoda o dokonanych nakładach na przedmiot umowy.

W odpowiedzi na pozew pozwana wytoczyła także **powództwo wzajemne**, domagając się zasądzenia od powoda – pozwanego wzajemnie **kwoty 2.026,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 40,03 zł od dnia 12.09.2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 993,07 zł od dnia 11.03.2009 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 993,07 zł od dnia 11.04.2009 r. do dnia zapłaty** oraz zasądzenie od powoda – pozwanego wzajemnie na rzecz pozwanej – powódki wzajemnej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana wskazywała, że stosownie do postanowień §2 ust. 1 i 5 umowy, najemca zobowiązany był płacić czynsz najmu w wysokości 705 zł netto (860,10 zł brutto), a począwszy od stycznia 2005 r. miesięczny czynsz podlegał corocznej waloryzacji zgodnie z wielkością wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za miniony rok. W 2009 roku czynsz najmu wynosił 813,99 zł netto, tj. 993,07 zł brutto. Pozwana – powódka wzajemna wystawiła na tę okoliczność faktury VAT nr (...)z dnia 01.03.2009r. na kwotę 993,07 zł, nr (...)z dnia 01.04.2009 r. na kwotę 993,07 zł oraz nr (...) z dnia 22.01.2009 r. na kwotę 40,03 zł. Pozwana - powódka wzajemna wskazywała, że powód-pozwany wzajemnie nie zapłacił czynszu za miesiące marzec i kwiecień 2009 r. Łączna kwota zadłużenia wynosi 2.026,17 zł.

Na rozprawie w dniu 22 lutego 2013 roku powód-pozwany wzajemnie przyznał fakt istnienia zaległości z tytułu czynszu, dochodzonej pozewem wzajemnym. M. S. podniósł jednak zarzut przedawnienia tych roszczeń, z uwagi na upływ trzyletniego terminu do ich dochodzenia, określonego w art. 118 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. S. w latach 1995 -1998 r., na podstawie umowy zawartej z fundacją działającą przy Akademii Wychowania Fizycznego we W., dzierżawił lokal użytkowy, znajdujący się przy ul. (...) we W.. W chwili wydania powodowi dzierżawionego obiektu, znajdował się on w złym stanie technicznym i wymagał przeprowadzenia kapitalnego remontu. Celem uruchomienia w lokalu planowanej działalności gastronomicznej, powód wykonał na własny koszt szereg prac remontowych, polegających m in. na wymianie okien, założeniu rolet i żaluzji, wybudowaniu od podstaw ogródka piwnego z zadaszeniem, położeniu kostki brukowej.

dowód: przesłuchanie powoda M. S. e-protokół rozprawy z dnia 22.02.2013 r. od 00:31:18 do 00:54:00.

W 1998 roku przedmiotowy lokal został przejęty bezpośrednio przez Akademię Wychowania Fizycznego we W., która zawarła z powodem nową umowę dzierżawy. Na mocy tejże umowy strony uzgodniły, że wszelkie nakłady czynione przez powoda na dzierżawiony obiekt, będą finansowane z jego własnych środków, a ich wartość nie będzie podlegała zwrotowi po rozwiązaniu umowy. Umowa ta obowiązywała do 2003 roku.

W dniu 23 września 2004 roku pomiędzy powodem a pozwaną Akademią Wychowania Fizycznego została zawarta umowa najmu (...) nr (...), której przedmiotem był dzierżawiony dotychczas przez powoda budynek, znajdujący się przy ul. (...) we W., z przeznaczeniem do prowadzenia działalności gastronomiczno – rozrywkowej pod nazwą Bar (...).

Zgodnie z § 2 tejże umowy, najemca miał płacić wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości 705 zł plus 22% VAT, tj. kwotę 860,10 zł brutto. Począwszy od 01 stycznia 2005 roku miesięczny czynsz najmu miał podlegać corocznej waloryzacji zgodnie z wielkością wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za miniony rok, który jest ogłaszany w Monitorze Polskim. Uzgodniony w umowie czynsz miał być płacony przez powoda w terminie do 10 – go dnia każdego miesiąca. Stosownie do §3 ust. 1 d) umowy powód jako najemca, zobowiązał się do dostosowania przedmiotu umowy do własnych potrzeb, za wcześniejszą zgodą wynajmującego, na własny koszt i bez obowiązku zwrotu przez wynajmującego nakładów poniesionych na ten cel.

Zgodnie z zapisem §4 ust 2 umowy najemca nie mógł bez zgody wynajmującego oddawać przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go podnajmować pod rygorem rozwiązania umowy przez wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

W §5 ust. 1 umowy zastrzeżono, że wszelkie prace remontowe, konserwacyjne czy modernizacyjne planowane przez najemcę do wykonania w przedmiocie najmu podczas trwania umowy, wymagać będą wcześniejszej pisemnej zgody wynajmującego, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowej. Jednocześnie w §5 ust. 2 umowy przyjęto, że nakłady związane z realizacją ww. prac remontowych oraz ewentualne inne nakłady poniesione przez najemcę na przedmiot najmu nie będą stanowiły prawa dla najemcy do roszczeń o obniżenie czynszu, udzielenia zwrotu czynszu lub rekompensaty przez wynajmującego.

Zgodnie z zapisem §5 ust. 3 umowy, w przypadku rozwiązania, odstąpienia od umowy lub jej wygaśnięcia koszty poniesione przez najemcę na wykonanie prac remontowych, ulepszenia nie będą podlegać zwrotowi bądź rekompensacie w jakiegokolwiek formie przez wynajmującego, niezależnie od formy, czy sposobu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, poczynając od dnia 01.10.2004 r., przy czym każdej ze stron przysługiwało prawo do rozwiązania umowy w każdym czasie za porozumieniem lub z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Bez zachowania okresu wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, wynajmujący mógł rozwiązać umowę jeżeli najemca zalegałby z zapłatą czynszu i opłaty eksploatacyjnej za dwa kolejne okresy płatności (§8 umowy).

dowód: umowa (...) nr (...) z dnia 23.09.2004 r. k. 29-30, aneks nr (...) z dnia 21.03.2005 r. k. 32-33, aneks nr (...) z dnia 16.08.2004 r. k. 34, zeznania świadka E. B. e-protokół rozprawy z dnia 22.02.2013 r. od 00:08:13 do 00:19:30, przesłuchanie powoda M. S. e-protokół rozprawy z dnia 22.02.2013 r. od 00:31:18 do 00:54:00.

W początkowym okresie współpracy z pozwaną, w ramach łączącej strony umowy dzierżawy, powód informował władze Akademii Wychowania Fizycznego we W. o planowanych pracach remontowych dzierżawionego obiektu, występując o zgodę na ich wykonanie.

Z czasem jednak powód zaprzestał zgłaszania przeprowadzanych remontów stronie pozwanej. W 2002 roku M. S., bez uprzedniego uzyskania zezwolenia pozwanej oraz bez wymaganego pozwolenia na budowę, przeprowadził prace budowlane związane z rozbudową istniejącego budynku gastronomiczno – usługowego. Prace te polegały na dobudowie do istniejącego obiektu pomieszczenia pełniącego funkcję zaplecza biurowego. Na skutek przeprowadzonej kontroli, (...)Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W., decyzją nr (...) z dnia 11 grudnia 2009 roku nakazał Akademii Wychowania Fizycznego we W. rozbiorę dobudowanej części obiektu, wykonanego bez wymaganego zezwolenia na budowę. W związku z powyższą decyzją strona pozwana wzywała powoda do dokonania rozbioru dobudowanych pomieszczeń, jednakże powód nie zareagował na powyższe wezwania.

dowód: decyzja (...) we W. nr (...) z dnia 11.12.2009 r. k. 41-43, pismo pozwanej z dnia 18.12.2009 r. k. 44, zeznania świadka E. B. e-protokół rozprawy z dnia 22.02.2013 r. od 00:08:13 do 00:19:30, zeznania świadka J. G. e-protokół rozprawy z dnia 22.02.2013 r. od 00:19:51 do 00:28:00.

W marcu 2009 roku Akademia Wychowania Fizycznego we W. wypowiedziała powodowi umowę najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia, który upłynął w dniu 30 kwietnia 2009 roku.

W dniu 30 kwietnia 2009 roku komisja złożona z przedstawicieli pozwanej udała się do lokalu wynajmowanego przez M. S., celem dokonania jego przejęcia, w związku z rozwiązaniem umowy najmu. W trakcie oględzin lokalu okazało się, iż powód, bez uprzedniego porozumienia z wynajmującym, oddał sporny lokal w zarząd osobom trzecim – małżeństwu, które przez okres 3 lat zajmowało się prowadzeniem baru. Z uwagi na to, iż w dacie rozwiązania umowy powód nie usunął z lokalu należących do niego rzeczy osobistych oraz elementów wyposażenia, uzgodniono kolejny termin odbioru przedmiotu najmu na dzień 04 maja 2009 roku.

W dniu 04 maja 2009 r. doszło do przekazania przez powoda kluczy do wynajmowanego obiektu oraz zaplombowania drzwi od zewnątrz. Pomimo wyznaczonego wcześniej terminu na zabranie rzeczy, w dacie ostatecznego wydania lokalu, w dalszym ciągu znajdowała się w nim część rzeczy należących do M. S..

W dniu przekazania przez powoda kluczy do wynajmowanego obiektu, lokal ten znajdował się w złym stanie technicznym oraz wymagał przeprowadzenia gruntownych prac remontowych.

dowód: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 30.04.2009 r. k. 35-37, protokół zdawczo-odbiorczy kluczy z dnia 04.05.2009 r. k. 38, dokumentacja zdjęciowa k. 45-52, zeznania świadka E. B. e-protokół rozprawy z dnia 22.02.2013 r. od 00:08:13 do 00:19:30, zeznania świadka J. G. e-protokół rozprawy z dnia 22.02.2013 r. od 00:19:51 do 00:28:00.

Po rozwiązaniu umowy najmu M. S. wezwał Akademię Wychowania Fizycznego we W. do zwrotu nakładów, poniesionych przez niego na remont wynajmowanego obiektu. W odpowiedzi na powyższe wezwanie, pismem z dnia 10 sierpnia 2009 r. pozwana poinformowała powoda, iż jego roszczenia są bezpodstawne, albowiem stosownie do zapisów §5 ust. 2 i 3 umowy (...) nr (...) r. z 23.09.2004 r. nakłady związane z realizacją prac remontowych, konserwacyjnych czy modernizacyjnych nie będą podlegały zwrotowi bądź rekompensacie w jakiegokolwiek formie przez wynajmującego.

dowód: pismo pozwanej z dnia 10.08.2009 r. k. 39.

W okresie trwania umowy najmu M. S. nie uregulował na rzecz wynajmującego należności z tytułu czynszu, ujętej w fakturach VAT nr : (...)z dnia 11.02.2009 r. na kwotę 40,03 zł, (...)z dnia 01.03.2009 r. na kwotę 993,07 zł oraz (...) z dnia 01.04.2009 r. na kwotę 993,07 zł.

W pismach z dnia 27.05.2009 r. oraz 16.06.2009 r., doręczonych powodowi odpowiednio w dniu 02.06.2009 r. i 29.06.2009 r., Akademia Wychowania Fizycznego we W. wezwała M. S. do uregulowania należności wynikających z ww. faktur w łącznej kwocie 2.026,17 zł. Wezwania te pozostały jednak bez odpowiedzi.

dowód: bezsporne, a ponadto: faktura VAT nr (...)z 01.03.2009 r. k. 53, faktura VAT nr (...)z dnia 01.04.2009 r. k. 54, faktura VAT korekta nr (...) z dnia 22.01.2009 r. k.55, pismo pozwanej z dnia 27.05.2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k.58-59, pismo pozwanej z dnia 16.06.2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k.60-61 zeznania świadka E. B.e-protokół rozprawy z dnia 22.02.2013 r. od 00:08:13 do 00:19:30.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo M. S. przeciwko Akademii Wychowania Fizycznego we W. nie zasługiwało w całości na uwzględnienie, natomiast powództwo wzajemne podlegało uwzględnieniu jedynie w części.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w tym m in. umowy najmu z dnia 23.09.2004 r., protokołów zdawczo-odbiorczych z dnia 30.04.2009 r. i 04.05.2009 r., decyzji (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W.z dnia 11.12.2009 r., a także przedłożonych przez pozwaną faktur VAT dotyczących zadłużenia powoda z tytułu czynszu najmu spornego lokalu. Ponadto Sąd oparł się na dowodzie z zeznań świadków E. B.i J. G., a także z przesłuchania powoda M. S.. Zeznania ww. osób Sąd co do zasady ocenił jako wiarygodne, albowiem były one spójne, logiczne oraz w dużej mierze pokrywały się ze sobą.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanej Akademii Wychowania Fizycznego we W. kwoty 120 000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez niego na wynajmowany od pozwanej lokal użytkowy, położony przy ul. (...) we W..

Strona pozwana w toku procesu wносиła o oddalenie powództwa, w pierwszej kolejności podnosząc zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia na podstawie art. 677 k.c. Niezależnie od powyższego pozwana zarzucała, że powód w niniejszym procesie nie udowodnił swojego roszczenia, zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bezspornie wynika, że strony łączyła umowa najmu (...) nr (...), której przedmiotem był lokal użytkowy wraz z przyległym terenem, położony przy ul. (...)we W.. W obiekcie tym powód prowadził Bar (...)oraz ogródek piwny. Jak wskazywał powód w swoich zeznaniach, początkowo ww. lokal użytkował na podstawie umowy dzierżawy zawartej w 1995 r. z fundacją działającą przy AWFwe W.. Następnie, w 1998 roku powód zawarł już bezpośrednio z pozwaną uczelnią umowę dzierżawy tego obiektu, która została w 2004 roku zmieniona na umowę najmu, obowiązującą do 30 kwietnia 2009 roku. Ostatnim zatem stosunkiem prawnym, na podstawie którego powód korzystał ze spornego lokalu była umowa najmu z dnia 23 września 2004 roku, po rozwiązaniu której powód domagał się zwrotu poczynionych na lokal nakładów.

Stosownie do treści art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Biorąc pod uwagę okoliczność, że w niniejszej sprawie do wydania przedmiotu najmu doszło w dniu 30 kwietnia 2009 roku, natomiast w dniu 04 maja 2009 roku powód zwrócił wynajmującemu klucze do lokalu, stwierdzić należy, iż przewidziany w art. 677 k.c. roczny termin do dochodzenia przez najemcę roszczeń z tytułu zwrotu nakładów upłynął najpóźniej z dniem 04 maja 2010 roku. Powód tymczasem wytoczył powództwo w przedmiotowej sprawie dopiero w dniu 31.11.2011 roku.

W świetle powyższego należało przyjąć, iż zgłoszone w pozwie roszczenie przeciwko stronie pozwanej o zwrot nakładów uległo już przedawnieniu.

Niezależnie od powyższego wskazać wypada, iż nawet gdyby zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia okazał się bezskuteczny, to powództwo M. S. również ze względów merytorycznych podlegałoby oddaleniu.

W pierwszej kolejności zauważyć trzeba, że łącząca strony umowa najmu nr (...) została skonstruowana w ten sposób, iż to powód – jako najemca miał ponosić koszty remontów i modernizacji lokalu, bez możliwości domagania się zwrotu ich wartości po rozwiązaniu umowy. Potwierdza to zapis § 5 ust. 2 przedmiotowej umowy, w którym wprost zastrzeżono, że nakłady związane z realizacją prac remontowych, konserwacyjnych lub modernizacyjnych oraz ewentualne inne nakłady poniesione przez poniesione przez najemcę na przedmiot najmu nie będą stanowiły prawa dla najemcy do roszczeń o obniżenie czynszu, udzielenia zwrotu czynszu lub rekompensaty przez wynajmującego. Zgodnie natomiast z brzmieniem §5 ust. 3 spornej umowy, w przypadku rozwiązania, odstąpienia od umowy lub jej wygaśnięcia koszty poniesione przez najemcę na wykonanie prac remontowych, ulepszenia nie będą podlegać zwrotowi bądź rekompensacie w jakiegokolwiek formie przez wynajmującego, niezależnie od formy, czy sposobu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

Uzgodnione przez strony brzmienie umowy, zdaniem Sądu nie pozostawia wątpliwości co do tego, iż powód – wyrażając zgodę na zawarcie umowy na opisanych wyżej warunkach – zrzekł się swojego roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na wynajmowany przez niego obiekt. Zawarte w § 5 umowy uregulowanie dotyczące nakładów oznacza, iż strony wyłączyły zastosowanie art. 676 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

W wyroku z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie II CSK 69/08 Sąd Najwyższy wskazał, iż art. 676 k.c. zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją. Dozwolone jest zatem zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania (...).

Uznając zatem, iż zastrzeżone w § 5 umowy prawo wynajmującego do zatrzymania, po rozwiązaniu umowy najmu, poczynionych na przedmiot najmu nakładów bez obowiązku zwrotu ich wartości na rzecz najemcy, było w pełni skuteczne, stwierdzić należy, że brak jest podstaw wynikających z umowy do domagania się przez powoda zwrotu kwoty 120.000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na sporny obiekt.

Abstrahując jednak od powyższego dodatkowo wskazać również wypada, iż powód w niniejszym procesie w żadnej mierze nie wykazał tego, jakie nakłady i o jakiej konkretnie wartości miał poczynić na wynajmowany lokal. Tymczasem podkreślenia wymaga, iż zgodnie z regułą dowodową wyrażoną w art. 6 k.c., o której powód został pouczony na rozprawie, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z tego faktu skutki prawne. Powód zatem, domagając się zasądzenia kwoty 120.000 zł tytułem zwrotu nakładów na przedmiot najmu, winien był szczegółowo wykazać zakres wszystkich remontów przeprowadzonych w spornym lokalu, koszt zakupionych w związku z tym materiałów budowlanych oraz koszty samej robocizny, związanej z realizacją tychże remontów. Powód jednakże, pomimo stosownych pouczeń, nie zaproponował żadnych środków dowodowych, które miałyby wykazać zasadność dochodzonego przezeń roszczenia. W szczególności M. S. nie przedłożył żadnych faktur, rachunków, czy też kosztorysów które pozwoliłyby na ustalenie wartości poczynionych nakładów. Powód nie zawnioskował również przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na wskazaną okoliczność. Brak jakiegokolwiek materiału dowodowego w tym zakresie, poza przesłuchaniem powoda, przemawiał za oddaleniem powództwa w całości, również z tej przyczyny, iż roszczenie powoda było nieudowodnione.

Mając zatem na uwadze całokształt poczynionych rozważań, w tym przede wszystkim skutecznie podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem, Sąd w całości oddalił powództwo M. S. przeciwko Akademii Wychowania Fizycznego we W. o zapłatę kwoty 120.000 zł (pkt I wyroku).

Jak chodzi natomiast o zgłoszone w odpowiedzi na pozew powództwo wzajemne Akademii Wychowania Fizycznego we W. przeciwko M. S. o zapłatę kwoty 2.026,17 zł, zasługiwało ono na częściowe uwzględnienie. Podstawą jego uwzględnienia jest przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje

się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Jak wynika z treści pozwu wzajemnego oraz dołączonych do niego dokumentów, dochodzona przez pozwaną – powódkę wzajemną kwota stanowi zaległość M. S.z tytułu czynszu najmu spornego lokalu za miesiące marzec i kwiecień 2009 roku. Należności te wynikają z wystawionych przez pozwaną – powódkę wzajemną faktur VAT nr : (...)z dnia 11.02.2009 r. na kwotę 40,3 zł, (...)z dnia 01.03.2009 r. na kwotę 993,07 zł oraz (...) z dnia 11.04.2009 r. na kwotę 993,07 zł.

W trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 22 lutego 2013 roku powód-pozwany wzajemnie przyznał fakt istnienia zaległości z tytułu czynszu, tłumacząc, że należności objęte spornymi fakturami miały być zapłacone przez osoby zarządzające przedmiotowym lokalem, które jednakże z obowiązku tego się nie wywiązały. Niezależnie od powyższego, przed zamknięciem rozprawy powód podniósł zarzut przedawnienia tych roszczeń, z uwagi na upływ trzyletniego terminu do ich dochodzenia, określonego w art. 118 k.c.

Nie ulega wątpliwości, iż roszczenie o zapłatę czynszu jest świadczeniem okresowym, a zatem przedawnia się z upływem lat trzech, stosownie do wskazanego wyżej przepisu art. 118 k.c. Mając na względzie fakt, iż powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 2.026,17 zł zostało wytoczone w dniu 04 kwietnia 2012 roku, uznać należy, że roszczenia o zapłatę należności wynikających z: faktury VAT nr (...) z dnia 11.02.2009 r. na kwotę 40,03 zł – z terminem płatności 11.02.2009 r. oraz z faktury VAT nr (...) z dnia 01.03.2009 r. na kwotę 993,07 zł – z terminem płatności 10.03.2009 r., uległy już przedawnieniu. W ocenie Sądu nie przedawniło się jedynie roszczenie pozwanej – powódki wzajemnej wynikające z faktury VAT nr (...) z dnia 01 kwietnia 2009 roku na kwotę 993,07 zł, której termin płatności przypadał na 10 kwietnia 2009 roku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził na rzecz Akademii Wychowania Fizycznego we W. od pozwanego wzajemnie M. S. kwotę 993,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty (pkt II wyroku).

W pozostałym zakresie powództwo wzajemne podlegało oddaleniu (pkt III wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu w zakresie powództwa głównego wydano w oparciu o treść art. 98 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi procesowemu na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Z uwagi na to, iż powód w całości przegrał sprawę w zakresie powództwa głównego, Sąd zasądził od M. S.na rzecz strony pozwanej – AWFwe W.kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na podstawie §6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz.1348) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Jednocześnie, wobec uwzględnienia powództwa wzajemnego jedynie w części, tj., co do 50%, Sąd zgodnie z art. 100 k.p.c., zasądził od M. S.na rzecz AWFwe W.połowę uiszczoną przez powoda wzajemnego opłaty od pozwu, tj. kwotę 51 zł. Ogółem zatem w punkcie IV wyroku Sąd zasądził od powoda M. S.na rzecz Akademii Wychowania Fizycznego we W.kwotę 3668 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Stosownie do wyniku sprawy z powództwa wzajemnego, Sąd zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego w tym zakresie (pkt V wyroku).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.