

UZASADNIENIE

W pozwie, który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 10 października 2012 roku Miasto - Ł. reprezentowane przez Administrację Nieruchomościami (...) wniósł o zasądzenie od pozwanego J. B. kwoty 101.595,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że łączyły ją z pozwanym umowy najmu lokali użytkowych położonych w Ł. przy ul. (...)r. nr (...), tj. umowa najmu nr (...) zawarta w dniu 29.05.2009r. dotycząca lokalu o numerze ewidencyjnym (...) (należność za lokal z tytułu czynszu wynosiła 966,65 zł, łącznie ze świadczeniami 985,90 zł miesięcznie) oraz umowa najmu nr (...) zawarta w dniu 27.05.2009r. dotycząca lokalu o numerze ewidencyjnym (...) (należność z tytułu czynszu wynosiła miesięcznie 1.948,36 zł, a łącznie ze świadczeniami 1.967,61 zł miesięcznie).

Powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota obejmuje należności czynszowe za lokal o nr ewidencyjnym (...) za okres umowny, tj. październik i listopad 2009r., styczeń, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2010r., styczeń, luty, marzec i kwiecień 2011r. w łącznej kwocie 18.386,14 zł oraz należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1.05.2011r. do 31.08.2012r. w kwocie 15.706,11 zł, a także należności czynszowe za lokal o nr ewidencyjnym (...) za okres umowny, tj. październik i listopad 2009r., styczeń, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2010r., styczeń, luty i marzec 2011 r. w łącznej kwocie 34.130,40 zł oraz należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 01.04.2011r. do 31.08.2012r. w kwocie 33.372,93 zł. (pozew k. 2-8)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 16 października 2012r. w sprawie o sygn. akt II Nc 180/12 Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. (nakaz zapłaty k. 174)

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty z dnia 8 lutego 2013r. J. B. wniósł o oddalenie powództwa. Jednocześnie wystąpił z powództwem wzajemnym. Wniósł o zasądzenie od Miasta Ł.:

- kwoty 592.260 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010r. do dnia zapłaty - tytułem odszkodowania za utracone korzyści w związku z nienależytym wykonaniem umów najmu z dnia 27 i 29 maja 2009 roku,

- kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za poniesioną przez pozwanego oraz powoda wzajemnego szkodę związaną z rozwiązaniem umów inwestycyjnych,

- kwoty 6.768,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za koszty składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne ZUS za okres od 1 września 2009 roku do 30 czerwca 2010 roku.

Z ostrożności procesowej, w razie nierozpoznania powództwa wzajemnego, wniósł o uwzględnienie zarzutu potrącenia wierzytelności przysługującej pozwanemu względem powoda do wysokości, na którą opiewa powództwo.

W uzasadnieniu J. B. podniósł, że czynsz za wskazane lokale był naliczany niesłusznie. Z uwagi na stan lokali nie nadawały się one do umówionego użytku, zgodnego z umową stron, a nadto powodowały zagrożenie dla życia i zdrowia powoda oraz innych osób, które znalazłyby się w lokalach. Pozwany nie miał możliwości prowadzenia w wynajmowanych lokalach zaplanowanej działalności gospodarczej, której charakter wiadomy był powodowi. Z powodu nieprawidłowości w utrzymaniu budynku w należyłym stanie, poniósł szkodę w postaci zapłaty kary umownej za wypowiedzenie umów inwestycyjnych, tj. zawartej z P. K. oraz E. C. (1), a także – szkodę wywołaną utraconymi korzyściami, jakie mógłby osiągnąć, gdyby umów nie rozwiązano. (sprzeciw - pozew wzajemny k. 189-197)

W odpowiedzi na pozew wzajemny Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa wzajemnego. Podniosło ponadto zarzut przedawnienia roszczeń pozwanego – powoda wzajemnego, który następnie na rozprawie w dniu 30 września 2013r. został cofnięty. (odpowiedź na pozew wzajemny k. 402-413, stanowisko strony - protokół rozprawy k. 455)

J. B., w ramach powództwa wzajemnego, w dniu 1 czerwca 2015 roku, rozszerzył powództwo i w zakresie roszczenia o zwrot poniesionych przez niego nakładów koniecznych wniósł o zasądzenie od Miasta Ł. kwoty 131.011,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010 r. do dnia zapłaty. (pismo procesowe k. 614)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 maja 2009r. została zawarta między Miastem Ł., w imieniu, którego działała Administracja Nieruchomościami (...) (wynajmującym) a J. B. (najemcą), mowa najmu nr (...), której przedmiotem był lokal użytkowy położony w Ł. przy ul. (...)r. (...) (nr lokalu (...)) o łącznej powierzchni 590,82 m², z czego za powierzchnię 533,49 m² stawka czynszu wynosiła 2,77 zł/m², zaś za powierzchnię 57,33 m² wynosiła 2,08 zł/m². Należność z tytułu czynszu ustalono na kwotę 1.948,36 zł miesięcznie. Oprócz czynszu najemca miał uiszczać wynajmującemu należności za świadczenia dodatkowe zaliczkowo tj. opłaty za dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków oraz z tytułu odbioru odpadów, co łącznie z czynszem stanowiło kwotę 1.967,61 zł miesięcznie. (umowa k. 27-29)

W dniu 29 maja 2009r. między tymi samymi stronami została zawarta umowa najmu nr (...), której przedmiotem był lokal użytkowy położony w Ł. przy ul. (...)r. (...) (lokal nr (...)), o łącznej powierzchni 291,95 m², z czego za powierzchnię 268,23 m² stawka czynszu wynosiła 2,77 zł/m², zaś za powierzchnię 23,72 m² wynosiła 2,08 zł/m². Należność za lokal z tytułu czynszu ustalono na kwotę 966,65 zł miesięcznie, łącznie ze świadczeniami (świadczenia dodatkowe zaliczkowe w postaci opłaty za dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków oraz z tytułu odbioru odpadów) na kwotę 985,90 zł miesięcznie. (umowa k. 60-65)

Zgodnie z Uchwałą Nr. XI/186/07 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 16 maja 2007r., w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (§ 6 ust. 1 pkt 1) oraz na podstawie § 8 Zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 8 listopada 2007r. w sprawie podziału Miasta Ł. na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych, ustalono minimalne stawki czynszu za lokale użytkowe oddane w najem w trybie bezprzetargowym, które nie zostały wynajęte w dwu kolejnych przetargach, albo które ze względu na zły stan techniczny nie były przedmiotem przetargu (§ 8 ust. 1) Stawki czynszu, o których mowa w ust. 1, ustalono w odniesieniu do minimalnych stawek czynszu za lokale użytkowe, wynikających z tabeli stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia, w wysokości 50 % bądź 30 %. Stawki czynszu obowiązywały przez okres trzech lat, przy czym przez dwa kolejne miesiące od daty zawarcia umowy najmu najemca nie opłacał czynszu, ponosząc jedynie opłaty za świadczenia związane z lokalem (za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów, odprowadzanie ścieków, windę, antenę zbiorczą, domofon, jak również podatek od nieruchomości).

Zawarcie przez Miasto Ł. z J. B. wskazanych umów najmu lokali użytkowych nastąpiło w trybie bezprzetargowym, przy stawce czynszu za m² powierzchni lokalu netto w wysokości 50% minimalnej stawki czynszu dla danej działalności i strefy czynszowej wg obowiązującej tabeli stawek czynszu. (uchwała k. 144-147, zarządzenie k. 148-152, podział miasta k. 153-157, tabela k. 158-160)

Zgodnie z postanowieniami zawartych umów, najemca zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanych lokalach działalności w postaci usług edukacyjnych (§ 1 umów).

Zgodnie z § 6 wskazanych umów wynajmujący zobowiązał się do zapewnienia sprawnego działania istniejących w dniu wydania lokalu instalacji i urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.

W przypadku oddania w najem lokalu nienadającego się do używania zgodnie z przeznaczeniem – przewidziano, iż strony w formie pisemnej ustalały zakres prac remontowych obciążających wynajmującego i sposób rozliczenia

nakładów poniesionych przez najemcę z tego tytułu. Wykonane przez najemcę prace remontowe niezgodnione z wynajmującym nie podlegały rozliczeniu (ust. 3).

Strony postanowiły, że jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu – strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę, a obciążających wynajmującego (ust. 4). Jeżeli pomimo pisemnego wezwania przez najemcę, wynajmujący nie wykona obciążających go prac remontowych, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4 najemca może wykonać je na koszt wynajmującego.

W myśl § 7 umowy wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagały uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi najemca bez prawa regresu do wynajmującego.

W § 12 umowy przewidziano, iż wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu. Jeżeli najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, by zajmował lokal bez tytułu prawnego, zobowiązany został do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej odpowiadającej wysokości obowiązującego czynszu, płatnej do 10-go dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty (jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywałoby kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1 m² powierzchni, zgodnie z umową wynajmującemu przysługiwało prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego; zapłata odszkodowania nie zwalniała najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe).

Umowy zostały zawarte na czas nieoznaczony (§ 10 umów). (umowy: k. 27-29, 60-65)

Aneksami do umowy najmu z 27 maja 2009r. zmieniano stawki czynszu lokalu oznaczonego nr ewidencyjnym (...) oraz związanych z nim opłat ustalając je na kwotę 1967,62 zł od 1 października 2009r. (z uwagi na podnajem części lokalu), 1.968,44 zł od 1 stycznia 2010r., 2.073,75 zł od 1 maja 2010r., 2.092,08 zł od 1 stycznia 2011r., 2.198,27 zł od 1 lutego 2011r. (aneksy do umowy k. 25, 34-37)

Aneksem z 14 lipca 2009r., z uwagi na podnajem części lokalu o numerze ewidencyjnym (...), czynsz najmu wraz z opłatami został ustalony począwszy od 1 października 2009r. na kwotę 985,90 zł. Następnie kolejnymi aneksami był podwyższany i wynosił od dnia 1 maja 2010r. 1.039 zł, od 1 stycznia 2011r. 1.048,86 zł, od 1 lutego 2011r. 1.101,54 zł (aneksy k. 59, 66 – 73)

Zawarcie wskazanych umów było poprzedzone konkursem (...) i przedłożonym przez J. B. projektem (...) który okazał się najlepszy. J. B. w ramach przedsięwzięcia (...) planował stworzyć w przedmiotowych lokalach placówkę edukacyjną z możliwością wynajmowania pracowni na godziny, a także pracownię: malarską oraz grafiki. W pomieszczeniach miały być prowadzone warsztaty szkoleniowe. Ponadto na pierwszym piętrze miała się znajdować galeria z dużą salą szkoleniową. Środki finansowe potrzebne na planowane remonty J. B. chciał uzyskać od inwestorów, z Urzędu Pracy, funduszy unijnych, posiadał także oszczędności i korzystał ze wsparcia rodziny. (zeznania pozwanego - powoda wzajemnego J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39, 01:55:51 k. 766v.-769v., zeznania E. C. k. 456-458v., dyplomy k. 346-347, projekt k. 348-362)

Pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu objęty umową Nr (...) są zlokalizowane na (...) piętrze budynku, a pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu objęty umową Nr (...) są zlokalizowane na (...) piętrze budynku położonego w Ł. przy ul. (...)r. nr (...). (opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. k. 517)

W dniach 10 grudnia 2007r., 8 grudnia 2008r. oraz 6 grudnia 2010r. Administracja Nieruchomości dokonała przeglądu budynku. W 2008r. stan dachu został określony jako dobry. W 2010r. zakwalifikowano do naprawy pokrycie, rynny, obróbki blacharskie i kominy, zaś do wymiany konstrukcję. (protokoły k. 163-165)

Na miesiąc przed zawarciem umów najmu, J. B. oglądał przedmiotowe lokale. Nie miał dostępu na strych. Rozmawiał z pracownikiem Administracji R. P. (1) o stanie technicznym budynku i lokali, o potrzebie poniesienia nakładów koniecznych, o wymianie okien i naprawach tynku. Zakres prac remontowych do wykonania w lokalach był duży, również z uwagi na to, że nie były one użytkowane od 8 lat. W trakcie spotkania u dyrektora Administracji Nieruchomości strony ustaliły, że część z nich wykona J. B.. Prace, które należało wykonać, zostały ujęte w protokole wstępnym. Remont instalacji elektrycznej przystosowującej ją do działalności, jaką chciał prowadzić J. B., miał zostać sfinansowany ze środków Administracji Nieruchomości. Administracja miała także usunąć gruz po rozebranych ściankach. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 766v.-767, zeznania R. P. k. 444v.-445v., zeznania A. M. k. 445v.- 446v., zeznania K. R. k. 459)

Na strych J. B. wszedł dopiero w lutym - marcu 2010r. z uwagi na zalanie pomieszczeń.(zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 766v.)

W dniu 27 maja 2009r. został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy (wstępny) lokalu użytkowego nr (...), podpisany przez strony. Przewidziano w nim, że 20% tynków nadaje się do zbitcia, pozostałe do przetarcia, ściany do malowania, płyty pilśniowe oraz płytki PCV do zerwania, ścianki drewniane do rozebrania, okna do naprawy, instalacja elektryczna do wymiany. Odnotowano brak ogrzewania.

W dniu 28 maja 2009r. został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy (wstępny) lokalu użytkowego nr (...), podpisany przez strony. Przewidziano w nim, że 20% tynków nadaje się do zbitcia, pozostałe do przetarcia, ściany do malowania, płyty pilśniowe oraz płytki PCV do zerwania, ścianki drewniane do rozebrania, zewnętrzne drzwi do wymiany oraz okna w ilości 4 sztuk do wymiany, pozostałe do naprawy, instalacja elektryczna do wymiany. Zanotowano brak ogrzewania i drzwi wewnętrznych. (protokoły k. 38-39, k. 74-75)

Po podpisaniu umów i otrzymaniu kluczy do klatki, J. B. zajął się zrywaniem podbitki na obu piętrach, z uwagi na konieczność wykonania instalacji elektrycznej. Przedstawił Administracji sporządzony przez siebie odrębny projekt zagospodarowania przestrzennego pracowni przy wykorzystaniu ścianek działowych z karton-gipsu. (zeznania pozwanego - powoda wzajemnego J. B., protokół z dnia 18.04.2016r., 00:28:39, k. 766v.-767v.)

Zgodnie z zestawieniem robót koniecznych do wykonania w przedmiotowych lokalach koszt robót ogólnobudowlanych na I i II piętrze wyniósł 16.045,53 zł, robót elektrycznych na I i II piętrze – 7.902,23 zł oraz 11.045,21 zł, zaś robót wodno-kanalizacyjnych – 3.200zł, co łącznie stanowiło kwotę 38.192,97 zł. Strony ustaliły na wniosek najemcy, że wartość całego zakresu robót ogólnobudowlanych tj. 16.045 zł należy przełożyć na poczet wykonania robót elektrycznych, ponieważ użytkownik zobowiązał się wykonać roboty ogólnobudowlane we własnym zakresie. Przewidziano na wniosek użytkownika, że w ramach robót koniecznych należy wykonać: zasilanie obwodów oświetleniowych, zasilanie obwodów gniazd, instalację oraz instalację zasilającą lokal użytkowy. (zestawienie k. 118, notatki: k. 119 - 120)

W okresie od 17 do 20 lipca 2009r. Administracja przeprowadziła naprawę punktową dachu. (faktura k. 104, kosztorys powykonawczy k. 105-108, protokół końcowy k. 109)

W okresie od lipca do października 2009r. została przeprowadzona wymiana instalacji elektrycznej oraz zasilającej w budynku położonym przy ul. (...).r. nr (...). Koszt prac wyniósł 37.002,78 zł. Poniosła go Administracja, która pokryła ponadto koszty wywozu zdemontowanych przez pozwanego ścianek. Prace polegające na położeniu instalacji były wykonywane w oparciu o zbudowane przez J. B. ścianki działowe. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 766v.-767v., protokół k. 123-124, kosztorys k. 125-137, faktura k. 121, umowy k. 138-143, zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 768)

J. B. przystąpił do wykonywania kolejnych prac remontowych. Uzgadniał z administracją zakres wykonywanych prac poprzez rysunek poglądowy (...) piętra, na który naniósł wykonaną instalację elektryczną i ścianki działowe. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 767-767v.)

J. B. zwrócił się do wynajmującego o wyrażenie zgody na podnajem 35% powierzchni użytkowej lokali mieszczących się przy ul. (...)r. nr (...) w Ł., w celu świadczenia usług doradztwa szkoleniowego. W dniu 9 lipca 2009r. otrzymał zgodę. (podanie k. 415)

W dniu 14 lipca 2009r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy nr (...) oraz aneks nr (...) do umowy nr (...), obowiązujące od 1 października 2009r., w którym wskazano, że opłaty z tytułu czynszu oraz świadczeń dodatkowych wynoszą łącznie za lokal nr (...) - 1.967,62 zł, zaś za lokal nr (...) - 985,90 zł. Zostały one sporządzone z uwagi na podnajem części lokali. (aneksy k. 25, 59)

J. B. z Administracją Nieruchomości uzgadniał także wykonanie prac w postaci remontu klatki schodowej oraz zbiccia sufitu na (...)piętrze. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 768)

W dniu 15 września 2009 roku J. B. zawarł z (...) Sp. z o.o. umowę, której przedmiotem było świadczenie usług w zakresie pozyskania środków finansowych z funduszy Unii Europejskiej z przeznaczeniem na sfinansowanie przedsięwzięcia w postaci opracowania szkoleń e-learningu i galerii internetowej. Ostatecznie dofinansowania ze środków unijnych J. B. nie uzyskał. (umowa k. 370-374, zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 769)

We wrześniu 2009r. doszło do pierwszego zalania pomieszczeń zajmowanych przez J. B.. Do czasu pierwszego zalania J. B. miał postawione ścianki działowe, podwieszane sufity, w części ściany były zagipsowane i pomalowane. Po zalaniu ponownie prowadził prace remontowe, by usunąć skutki zalania. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 769)

Administracja w grudniu 2009r. wykonała punktową naprawę dachu. (wykaz protokołów odbioru robót remontowych, k. 168)

Prace remontowe we wskazanych lokalach J. B. w dużej części wykonywał samodzielnie, pomagali mu także znajomi. Wymienił więcej okien, niż wynikało z protokołu wstępnego, ponieważ w trakcie remontu okazało się, że nie nadają się do naprawy. Podczas deszczu przeciekała przez nie woda. Po wyremontowaniu pomieszczeń zostały w nich umieszczone będące własnością P. K. maszyny poligraficzne, który następnie z uwagi na zalania, zostały stamtąd usunięte. (zeznania E. C. k. 456-458v., zeznania E. P. k. 450 v.)

Wiosną 2010r. J. B. poszukiwał środków finansowych na prowadzenie dalszych prac remontowych, gdyż własne już wyczerpał, a zakres prac do wykonania był znaczący. Tylko 2/3 lokalu na (...) piętrze nadawało się do prowadzenia działalności, należało wykonać remont 1/3 pomieszczeń oraz remont lokali na(...) piętrze. (zeznania P. K. k. 448)

W dniu 15.04.2010 roku została zawarta pomiędzy P. K. (inwestorem) i J. B. (przyjmującym inwestycję) umowa inwestycyjna, zgodnie, z którą dla realizacji celu gospodarczego, polegającego na stworzeniu placówki kulturalnoedukacyjnej w lokalach przy ul. (...)r. (...) w Ł., przyjmujący inwestycję, nie później niż do 01.09.2010 roku, miał zmienić formę prowadzonej działalności gospodarczej w ten sposób, że przekształci ją w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z udziałem inwestora lub zlikwiduje i przystąpi do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z udziałem inwestora. Inwestor zobowiązał się wnieść do nowopowstałej spółki środki pieniężne w kwocie 350.000 zł z przeznaczeniem na remont bieżący pomieszczeń, instalację centralnego ogrzewania, wymianę 27 sztuk okien, docieplenie stropu (...) piętra, instalację alarmową z monitoringiem, wyposażenie pracowni warsztatowych, instalację serwera sieciowego oraz wyposażenie biurowe. W przypadku rozwiązania umowy inwestycyjnej z przyczyn leżących po stronie przyjmującego inwestycję zobowiązał się on do zapłaty kary umownej w wysokości 40.000 zł, a także do zwrotu nakładów poniesionych przez inwestora na rzecz powstania spółki następczej oraz wyrównania wszelkich innych strat, jakie inwestor poniósł w związku z rozwiązaniem umowy inwestycyjnej (§ 3). (umowa k. 111-114)

P. K. nie przekazał żadnych środków finansowych J. B.. (zeznania P. K. k. 448v.)

E. C. (1) i J. B. znali się od ponad 10 lat. Utrzymywali ze sobą kontakty na gruncie towarzyskim. Ponadto E. C. (1) pomagała pozwanemu – powodowi wzajemnemu w opiece nad chorą babcią oraz w sprzątananiu po wykonywanych przez niego pracach remontowych. (zeznania E. C. k. 456-458v.)

W dniu 7 maja 2010 roku pomiędzy E. C. (1) (inwestorem) i J. B. (przyjmującym inwestycję), została zawarta umowa inwestycyjna, zgodnie z którą dla realizacji celu gospodarczego, polegającego na stworzeniu placówki kulturalnoedukacyjnej w lokalach przy ul. (...) w Ł., którymi miał dysponować przyjmujący inwestycję, J. B., nie później niż do 01.09.2010 roku, zobowiązał się zmienić formę prowadzonej działalności gospodarczej w ten sposób, że przekształci ją w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z udziałem inwestora, zaś inwestor zobowiązał się wnieść do nowopowstałej spółki środki pieniężne w kwocie 55 000 zł z przeznaczeniem na marketing działalności spółki i organizację szkoleń. (umowa k. 276-279, zeznania E. C. k. 456-458v.)

W dniu 9 czerwca 2010r. z powodu nieszczelnego dachu budynku przy ul. (...)r. nr (...) zalaniu uległy ściany w lokalu użytkowym na (...) piętrze oraz sufit korytarza. W związku z tą szkodą (...) S.A. V. (...) wypłaciło J. B. odszkodowanie w kwocie 781,18 zł (protokół k. 116, decyzja o wypłacie k. 115)

W dniu 25 czerwca 2010r. doszło do pęknięcia śrubunku mosiężnego na instalacji wewnętrznej za zaworem odcinającym wodę od pionu. Nie była to awaria pionu głównego wody. Przyczyną awarii była ingerencja w istniejącą wewnętrzną instalację wodociągową polegająca na wymianie rur ocynkowanych na plastikowe klejone (nipko), w czasie której mogło dojść do uszkodzenia istniejącego śrubunku. Na skutek tego zalania uszkodzeniu uległy podłogi z przesiąknięciem stropu. (zgłoszenie szkody k. 420, notatka k. 419, pismo k. 421, zeznania R. P. k. 445, zeznania K. R. k. 459)

W związku z zalaniem w dniu 25 czerwca 2010r. ubezpieczyciel (...) S.A. oszacował szkody na 50622,42 zł i wypłacił J. B. kwoty: 14985,32 zł oraz 30547,86 zł. Uzasadniając wypłaty ubezpieczyciel wskazał na 10% udział własny ubezpieczonego oraz to, iż poszkodowany przedstawił „Kosztorys prac remontowych po zalaniu”, który nie był podpisany i nie został sporządzony wg. zasad kosztorysowania obowiązujących przy pracach remontowo – budowlanych. (decyzje k. 417, 418, załączone akta szkodowe)

J. B. zamierzał zająć się pracami związanymi z ociepleniem strychu, dlatego w lipcu 2010r. Agencja (...) – Handlowa prowadzona przez mgr inż. J. B. opracowała orzeczenie techniczne dotyczące oceny stanu konstrukcji drewnianego dachu nad(...) piętrem w byłym budynku produkcyjnym, zlokalizowanym przy ul. (...) w Ł. w aspekcie możliwości dalszej bezpiecznej eksploatacji po zmianie funkcji użytkowej II i I piętra budynku. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 768, orzeczenie k. 219 – 273)

W lipcu 2010r. Administracja wykonała punktową naprawę dachu, w sierpniu 2011r. wyremontowała przybudówkę, a w grudniu 2011r. dokonała naprawy dachu, rynien i rur spustowych w lewej oficynie i nad wejściem do budynku (wykaz protokołów odbiorczych k. 168, dokumentacja k. 482-506)

W najgorszym stanie było pokrycie dachowe nad klatką schodową stanowiące 3% całej powierzchni dachu. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Administracja nie przeprowadzała remontu całego dachu, a jedynie dokonywała bieżących napraw. Nic nie wskazywało na to, aby istniała potrzeba remontu całego dachu. (zeznania J. N. k. 510)

J. B. przed podpisaniem przedmiotowych umów najmu, wiedział, jaki jest stan dachu nad klatką schodową, jednak Administracja zobowiązała się do usunięcia usterki. Nie wiedział, jaki jest stan dachu nad lokalami i nie podjął żadnych działań, aby go ustalić. Gdyby, przed zawarciem przedmiotowych umów najmu posiadał taką wiedzę, nie podpisałby umów. (zeznania E. C. k. 458v., zeznania J. B., protokół z dnia 18.04.2016r. 01:55:51 k. 769)

W protokole kontroli pięcioletniej i rocznej stanu technicznego budynku z 8 października 2011r. odnotowano średni stan stropów, wskazując na ich zużycie normatywne bez nadmiernych ugięć. Co do konstrukcji więźby dachowej ustalono, iż jest w stanie średnim - ma ślady zawilgoceń i korozji biologicznej, bez nadmiernych ugięć z wyjątkiem części nad klatką schodową. Nad klatką schodową od strony północnej konstrukcja dachu była zarwana. Na podstawie

zaleceń z poprzedniej kontroli stwierdzono, że są one wykonywane na bieżąco i w miarę posiadanych środków finansowych. Na podstawie kontroli zalecono m.in. konserwację pokrycia dachowego, wymianę obróbek blacharskich, naprawę elementów konstrukcyjnych dachu nad klatką schodową, a w trybie pilnym m.in. częściową wymianę elementów konstrukcyjnych dachu (pozostałe niewymienione elementy do następnej kontroli okresowej 5-cio letniej). Nie stwierdzono uszkodzeń, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. (protokół k. 169 -173)

W 2010r. J. B. podnajął P. K. pracownię. P. K. umieścił w niej maszyny do grafiki warsztatowej. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 767v.-768v.)

Decyzją z dnia 12-07-2010r. J. B. został wykreślony na jego wniosek z ewidencji działalności gospodarczej od dnia 09-07-2010r. Działalność prowadził od 08-07-2009r. (decyzja k. 375)

J. B. w dniu 19 lipca 2010 r. został zatrudniony przez P. K. na umowę o pracę, przy czym czynności wykonywał w pracowni graficznej w przedmiotowym lokalu, a potem przy Al. (...) w Ł.. Pracował tam przez rok. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 767v.-768v., umowa o pracę k. 337)

W dniu 13 sierpnia 2010r. pracownicy Powiatowego Urzędu Pracy Nr (...) przeprowadzili kontrolę realizacji postanowień umowy o refundację kosztów wyposażenia stanowiska pracy, na którym został zatrudniony J. B.. (protokół PUP k. 541)

Po przeprowadzeniu kontroli przez pracowników PUP pracownia grafiki została w sierpniu 2010r. przeniesiona na Al. (...) w Ł.. (zeznania E. C. k. 456v)

Pismem z dnia 31 lipca 2010r., P. K. z dniem 31.07.2010 roku rozwiązał bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie przyjmującego inwestycję, umowę inwestycyjną zawartą w dniu 15.04.2010 roku, wskazując, iż z orzeczenia technicznego dotyczącego oceny stanu technicznego konstrukcji drewnianego dachu nad budynkiem przy ul. (...) roku (...) wynika, iż prowadzenie działalności, która jest przedmiotem umowy inwestycyjnej nie jest możliwe w formie i w zakresie objętym tą umową. Następnie pismem z dnia 16 sierpnia 2010r. wezwał J. B. do zapłaty kary umownej w kwocie 40.000 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. (wypowiedzenie k. 110, wezwanie k. 282)

J. B. przekazał P. K. wskazaną kwotę w gotówce w latach 2010 - 2011. (zeznania J. B., protokół z dnia 18.04.2016r. 01:55:51 k. 769v., zeznania P. K. k. 447)

Z powodu złego stanu dachu budynku przy ul. (...)r. (...) stwierdzonego opinią techniczną sporządzoną w lipcu 2010r., pismem z dnia 8 sierpnia 2010r. E. C. (1) także wypowiedziała umowę inwestycyjną zawartą w dniu 7 maja 2010 roku. Nie zwracała się ona do J. B. o zapłatę kary umownej. (wypowiedzenie k. 281, zeznania E. C. k. 456-458v.)

Ostatecznie, z uwagi na zły stan budynku i zalania J. B. odstąpił od planów utworzenia w tym miejscu centrum kulturalnego. (zeznania P. K. k. 447-447v.)

W dniu 17 listopada 2009r. Miasto Ł. skierowało do J. B. upomnienia, wzywając go do uregulowania zaległych opłat z tytułu najmu lokali. Następnie w dniach 26 lutego 2010r. oraz 19 kwietnia 2010r. skierowało wezwania do zapłaty. (upomnienia k. 24, k. 58 wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 22-23, k. 56-57)

W dniu 10 maja 2010r. zostały zawarte między stronami porozumienia, dotyczące lokali użytkowych przy ul. (...)r. (...) w Ł. tj. lokalu nr (...), zgodnie, z którymi J. B. uznał należne roszczenia wierzyciela wynoszące na dzień 10 maja 2010 r. odnośnie lokalu nr (...) - 6.332,70 zł i zobowiązał się spłacić wskazaną kwotę w 10 ratach, po 633,27 zł każda rata, poczynając od czerwca 2010r. do marca 2011r. oraz odnośnie lokalu nr (...) – 3.164,81 zł i zobowiązał się spłacić wskazaną kwotę w 10 ratach, po 316,48 zł każda rata, poczynając od czerwca 2010r. do marca 2011r. Strony ustaliły, że w przypadku nienależytego wywiązywania się z zawartych porozumień, Miasto Ł. rozwiąże z J. B. umowy najmu bez

zachowania okresu wypowiedzenia, będąc przy tym zwolnionym z obowiązku wyznaczania dodatkowego miesięcznego terminu na spłatę zaległych i bieżących płatności. (porozumienia k. 21, 55)

Pismem z dnia 20 sierpnia 2010r., otrzymanym przez Administrację Nieruchomościami (...)w dniu 24 sierpnia 2010r., J. B. wezwał do przeprowadzenia prac remontowych polegających m.in. na naprawie dachu budynku położonego w Ł. przy ul. (...) r. (...), wymianie okien we wszystkich pomieszczeniach budynku oddanych w najem, remoncie schodów w klatce schodowej, naprawie kanalizacji burzowej, naprawie nawierzchni prowadzącej do budynku oraz tynków zewnętrznych budynku i zamontowania domofonu w terminie do 30 października 2010 roku, a ponadto do zapłaty kwoty 1.115.000 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści, kwoty 50.000 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty rozwiązania umów inwestycyjnych z dnia 15.04.2010r. i 07.05.2010r., kwoty 300.000 zł tytułem odszkodowania za wydanie lokalu najmu w stanie nienadającym się do umówionego użytku i za nielegalnie podłączoną instalację elektryczną i tym samym narażenie na utratę zdrowia i życia najemcy i ludzi w nim przebywających, pokrycia kosztów składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne ZUS za okres od 01.10.2009 roku do dnia odebrania wykonanych prac remontowych polegających na naprawie dachu oraz zwolnienie J. B. z czynszu do momentu odebrania wykonanych prac remontowych polegających na naprawie dachu. (pismo k. 96-103)

W odpowiedzi z 27 sierpnia 2010r. Administracja odmówiła wykonania prac remontowych odnoszących się do całej nieruchomości, a zobowiązała się do wykonania naprawy dachu uszkodzonego nad klatką schodową, choć jego stan nie zagrażał lokalom wynajętym przez J. B.. (pismo k. 95)

Z uwagi na zaległości czynszowe, pismem z dnia 25 lutego 2011r. Miasto Ł. wypowiedziało J. B. umowę najmu lokalu zawartą w dniu 27 maja 2009r. ze skutkiem na dzień 31 marca 2011r., natomiast pismem z dnia 10 marca 2011r. umowę najmu lokalu zawartą w dniu 29 maja 2009r. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011r. (wypowiedzenia wraz z potwierdzeniem odbioru k. 20, k. 54)

Pismem z dnia 22 czerwca 2011r., odebrany przez J. B. w dniu 4 lipca 2011r., Miasto Ł. wezwało do uregulowania istniejących zaległości czynszowych z tytułu najmu i użytkowania lokalu nr (...), które na dzień 31.05.2011 roku wynosiło 33.382,38 zł oraz z tytułu najmu i użytkowania lokalu nr (...), które na dzień 31.05.2011 roku wynosiło 16.927,12 zł. (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 19, k. 53)

Budynek magazynowo - produkcyjny, w którym znajdują się lokale użytkowe będące przedmiotem najmu, został wybudowany w 1920r. (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. D. k. 558)

Stan techniczny lokali objęty umową Nr (...) i umową Nr (...), w dniu podpisania umów najmu, uniemożliwiał w sposób bezpośredni użytkowanie lokali na cele związane z prowadzeniem usług edukacyjnych. Stan techniczny podstawowych elementów konstrukcyjnych takich jak ściany, stropy, klatka schodowa w sposób dostateczny umożliwiał prowadzenie działalności gospodarczej w budynku, ale przy założeniu, iż budynek posiada szczelne pokrycie dachowe a remont instalacji elektrycznej zostanie wykonany bezzwłocznie.

J. B. wykonał liczne prace, w tym na II piętrze m.in. w postaci demontażu podsufitki, odbicia tynków, malowania ścian, sufitów, okien, drzwi, montażu instalacji internetowej, monitoringu i światłowodu, montażu drzwi, uzupełnienia deskowania stropu, montażu sufitu, wykonania zabudowy płytami karton – gips., montażu umywalki, montażu kominka wraz z instalacją grzewczą, wymiany okien, na I piętrze – demontażu podsufitki, ścianek działowych, demontażu instalacji elektrycznej, a także prace remontowe klatki schodowej w postaci: odbicia tynków, malowania ścian, wymiany okien. (opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. k. 517, ustne opinie uzupełniające protokół z dnia 21.05.2014r. 00:06:58 k. 551v., protokół z dnia 30.09.2015r. 00:05:00, 00:06:23, 00:35:38, 00:52:50 k. 681v. - 683)

W wyniku prowadzonych robót budowlanych w przedmiotowym lokalu, polegających między innymi na wydzieleniu nowych pomieszczeń, usunięciu części przegród istniejących, zmianie uległa jego powierzchnia użytkowa. Zgodnie z ustawą prawo budowlane taki zakres wykonywanych robót budowlanych, który został rozpoczęty, stanowi przebudowę – rozumianą jako roboty, w wyniku, których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego budynku. Z zawartych umów najmu wynika, że najemca zobowiązał się do prowadzenia działalności

– usługi edukacyjne, a więc wymagane było przeprowadzenie procedury w zakresie zmiany sposobu użytkowania obiektu, gdyż był to budynek magazynowo - produkcyjny. Wymagane było, co najmniej, przed dokonywaniem zmian, zgłoszenie właściwemu organowi zamiaru wykonywania robót budowlanych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, pomieszczenia, w których świadczone są usługi edukacyjne mieszczą się w kategorii obiektów użyteczności publicznej, muszą spełniać szereg wymogów prawa budowlanego oraz wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także szereg przepisów branżowych.

Z danych zawartych w protokołach zdawczo – odbiorczych stanowiących integralną część zawartych umów wynika, że stan techniczny lokali użytkowych wymagał nakładów. Świadczy o tym również określona w umowie stawka czynszu w wysokości 50% minimalnej stawki czynszu dla danej działalności i strefy czynszowej oraz fakt, że najemca przez okres dwóch miesięcy nie opłacał czynszu, a ponosił jedynie opłaty za świadczenia związane z lokalem. Jest to praktyka stosowana w przypadku konieczności dostosowania lokalu do potrzeb najemcy.

Najemca z chwilą przejęcia lokali stał się Inwestorem w rozumieniu ustawy - prawo budowlane i przejął obowiązki wynikające z art. 18 ust. 1 w/w ustawy, wraz z przepisami dotyczącymi zasad bezpieczeństwa.

Umowa o doradztwo w zakresie pozyskania środków finansowych zawarta w dniu 15.09.2009r. również zobowiązuje (§3 umowy) Zleceniodawcę (Najemcę) do zebrania na własny koszt całej niezbędnej dokumentacji do złożenia kompletnego wniosku o dofinansowanie projektu z funduszy UE wraz z wszelkimi wymaganymi ekspertyzami.

Administracja Nieruchomości była w posiadaniu inwentaryzacji budowlanej budynków przy ul. (...)r. z datą opracowania na 2004r., prowadziła książkę obiektu, w której odnotowywany jest stan elementów budynku po okresowych przeglądach.

Brak było informacji o złym stanie dachu. W 2010r. zalecono naprawę pokrycia dachu. Natomiast z protokołu z dnia 20.07.2009r. wynika, że dokonywano drobnych napraw pokrycia papowego. Orzeczenie techniczne z lipca 2010r. zawiera określenia stanu konstrukcji i pokrycia, które nie wskazują na zły stan dachu, a stan ten został określony jako dostateczny.

Kryteria ogólnej oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku zawierają cztery kategorie tych stanów tj. dobry, zadawalający, średni i zły. Przyjmując wariant pesymistyczny - stan określany jako średni, oznacza, że w takim stanie w elementach występują ugięcia w granicach 50%, liczne przecieki, ślady porażenia grzybami, częściowo nadwątlona konstrukcja. Występujące uszkodzenia i ubytki nie zagrażają bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

W/w orzeczenie z lipca 2010r. nie potwierdza takiego stanu technicznego dachu i jego konstrukcji, brak jest jakiegokolwiek wzmianki o złym stanie stropu nad II piętrem. W w/w orzeczeniu stwierdzono „..głównie w strefach przyokapowych, przypadki uszkodzeń płatwi spowodowane korozją biologiczną drewna tj. butwieniem. Butwienie to powstało w wyniku nadmiernego zawilgocenia, spowodowanego nieszczelnościami pokrycia papowego... dotyczy to płatwi przy wschodnim okapie budynku.... wg. oświadczenia najemcy II i I piętra, występują nieszczelności starego pokrycia i zawilgocenie konstrukcji.”

Dach nie znajduje się bezpośrednio nad II piętrem, a nad strychem nieużytkowym. Nad II piętrem znajduje się strop konstrukcji drewnianej. Strych nieużytkowy stanowi pustkę powietrzną będącą izolatorem, tzw. przegrodą termiczną stanowiącą rozwiązanie techniczne adekwatne do czasu, w jakim został wzniesiony budynek.

Roboty budowlane prowadzone przez J. B. były wykonywane bez wymaganej prawem dokumentacji, co w sposób zasadniczy przyczyniło się do faktu, że ich zakres, rodzaj i sposób wykonywania jest niezgodny ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej, nie spełnia wymogów technicznego ich wykonania oraz systematyki uwzględniającej specyfikę robót budowlanych. Wykonywane roboty budowlane nie uwzględniały technologii, w jakiej wykonany jest budynek, w szczególności rodzaju konstrukcji wsporczych.

Brak jest również podstaw do stwierdzenia, że występujące w trakcie oględzin w 2014r. punktowe zacieki, zawilgocenia, na poziomie II piętra, są spowodowane tzw. „zalaniem lokali” w trakcie trwania umowy najmu.

Stan, w jakim lokale znajdowały się w dniach dokonywanych oględzin, zakres i sposób dotychczas wykonanych robót budowlanych nie pozwala na stwierdzenie, że lokale te na skutek tych robót, nadawały się do użytkowania, w szczególności na potrzeby usług edukacyjnych. Z uwagi na fakt samowoli budowlanej, należy przeprowadzić procedurę legalizacyjną wraz z pełnymi jej konsekwencjami. Zakres tych konsekwencji wyznaczy procedura legalizacyjna wynikająca z przepisów prawa budowlanego.

Możliwa jest sytuacja, iż z uwagi na brak dopełnienia wymogów nakazanych prawem budowlanym zostanie nałożona kara zgodnie z ustawą prawo budowlane.

Inwestor nie dopełnił wymogów nakazanych prawem budowlanym. Prace wykonane przez J. B. nie mają wartości rynkowej, bowiem kary związane z niedostosowaniem się do wymogów prawa mogą przewyższać wartość obiektu.

Osoba podejmująca się takiej inwestycji musi ponosić odpowiedzialność za przeprowadzenie prawidłowego dostosowania obiektu do własnych potrzeb. Nakłady, które nie są wykonane zgodnie z prawem, nie stanowią kosztów najemcy.

J. B. zaprojektował instalację elektryczną i podział pomieszczeń, mimo, że nie posiadał w tym zakresie uprawnień. (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, E. D. k. 558, ustne opinie uzupełniające: protokół z dnia 01.06.2015r. 00:06:01 k. 625v., protokół z dnia 30.09.2015r., 00:23:17, 00:31:13, 00:41:05 k. 682-683)

Przedsięwzięcie gospodarcze L. opierało się przede wszystkim na pozyskaniu zewnętrznych źródeł finansowania (środki unijne, umowy inwestycyjne). Początkowo działalność gospodarcza miała mieć formę jednoosobowej działalności gospodarczej, następnie miała przyjąć formę spółki prawa handlowego.

Założenia finansowe projektu L. nie miały tzw. zamknięcia finansowego. Kwota należna inwestorom wynosi 779.559,03 zł. Z rozliczenia przedsięwzięcia L. wynika, iż kwota 779.559,03 zł powinna być wygospodarowana przez J. B. albo wypłacona ze skumulowanych zysków planowanej spółki. Przedsięwzięcie L. w okresie pięcioletnim (jako jednoosobowa działalność gospodarcza i dalej spółka prawa handlowego) powinno wypracować zyski pozwalające na rozliczenie zawartych przez J. B. umów inwestycyjnych. Wskazana kwota mogła być zapłacona ze środków J. B. lub w umorzeniu środków udziałów z czystego zysku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Skumulowany zysk wypracowany przez projekt (...) zgodnie z prognozami ukształtowałby się na poziomie 246.022,20 zł, a wynagrodzenia J. B. w spółce to kwota oszacowana na 173.111,85 zł.

Obie kwoty nie pokrywają kwoty należnej inwestorom, co oznacza, że wypracowane przez projekt L. w latach 2009-2014 czyste zyski nie pokrywają zobowiązania J. B. wobec inwestorów. Tym samym przedsięwzięcie L. nie ma zamknięcia finansowego. Zaplanowane rozliczenie inwestorów w formie odkupu udziałów było mało prawdopodobne. Wysoce prawdopodobna była sytuacja, w której wykup udziałów w spółce z jej wygospodarowanych środków (skumulowane zyski netto i/lub gotówka dyspozycyjna) był niemożliwy. Niedobór środków na wykup udziałów według skalkulowanej wartości końcowej wymagałby dodatkowego zaangażowania środków finansowych w kwocie od 155.700 zł do 533.500 zł.

Przedsięwzięcie L. realizowane było w warunkach niekorzystnego oddziaływania czynników ryzyka systematycznego (wskaźniki koniunktury gospodarczej, liczba upadłości podmiotów gospodarczych, wskaźniki przetrwania przedsiębiorstw). Uwarunkowania sektorowe i branżowe były dla przedsięwzięcia L. względnie korzystne (stabilna liczba podmiotów gospodarczych o podobnym rodzaju działalności, rentowność średnia na poziomie 5,0-6,0%).

Wysokość dochodów, jakie osiągałby pozwany prowadząc działalność gospodarczą w zakresie usług edukacyjnych, począwszy od 01.09.2009 roku do 30.09.2010 roku wyniosłaby 23.649,89 zł, co daje 1.819,22 zł miesięcznie.

Od września 2010 roku przedsięwzięcie L. miało mieć formę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Dochody, jakie osiągałby J. B. w ramach przedsięwzięcia L. w okresie od września 2010 r. do grudnia 2014 r. z tytułu wynagrodzenia w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz jako udziałowiec tej spółki wyniosłyby 188.249,03 zł. Jednakże z analizy dokumentów wynika, że w ramach przedsięwzięcia L. projekt realizowany był jedynie w formie jednoosobowej działalności gospodarczej. Nie została zawiązana zgodnie z umową inwestycyjną do 1 września 2010 roku spółka. Jednak forma prawna przedsięwzięcia nie ma związku z dochodami, bowiem przedsięwzięcie materialnie istniało, nie było jedynie zorganizowane formalno - prawnie. (opinia biegłego M. B. k. 576, pisemne opinie uzupełniające k. 616-624, k. 654-658, k. 763-763, ustne opinie uzupełniające: protokół z dnia 18.04.2016r., 00:10:11 k. 765v., z dnia 01.06.2015r. 00:57:33, 01:19:32, k. 627-628)

J. B. nie uiszczał regularnie i w całości należności z tytułu czynszu za przedmiotowe lokale. W dniu 10 maja 2010r. wpłacił 2073,75 zł i 1039 zł, w dniu 20 kwietnia 2010r. 1967,62 zł i 985,90 zł, w dniu 22 marca 2010r. 5910,32 zł, 16 grudnia 2009r. 2953,52 zł, 21 września 2009r. 19,50 zł i 19,50 zł, 11 sierpnia 2009r. 57,75 zł i 57,75 zł. (zeznania J. B. protokół z dnia 18.04.2016r. 00:28:39 k. 769v., dowody wpłat k. 41-46, 77-82)

Nieuregulowany przez J. B. czynsz za lokal o nr ewidencyjnym (...) za okres umowny, tj. październik i listopad 2009r., styczeń, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2010r., styczeń, luty, marzec i kwiecień 2011r. wyniósł łącznie 18.386,14 zł., zaś za lokal o nr ewidencyjnym (...) za okres umowny, tj. październik i listopad 2009r., styczeń, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2010r., styczeń, luty i marzec 2011 r. wyniósł łącznie 34.130,40 zł. Należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu o nr ewidencyjnym (...) za okres już po rozwiązaniu umowy najmu z dnia 27 maja 2009r. tj. od 01.04.2011r. do 31.08.2012r. wyniosły 33.372,93 zł, zaś za lokal o nr ewidencyjnym (...) za okres już po rozwiązaniu umowy najmu z dnia 29 maja 2009r., tj. od 1.05.2011r. do 31.08.2012r. wyniosły 15.706,11 zł. (stan finansowy konta k. 13-17,47-51, aneks do umowy k. 25, faktury k. 30-31, 67-68, aneksy do umów i porozumienia k. 34-37, 59,66, 69-73)

J. B. posiadał zaległości w opłacie składek na ubezpieczenie społeczne od 2006r., a w okresie od września 2009r. do czerwca 2010r. nie uiszczał ich w ogóle. Obecnie posiada zadłużenie w ZUS w wysokości około 10.000 zł. (zeznania J. B., protokół z dnia 18.04.2016r. 01:55:51 k. 769v., informacja ZUS k.380)

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2013 roku, w sprawie o sygn. akt XIIIGC 810/12, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nakazał J. B. opróżnić przedmiotowe lokale, tj. lokal użytkowy o łącznej powierzchni 291,95 m² oraz lokal użytkowy o łącznej powierzchni 590,82 m², położone w Ł. przy ulicy (...) r, nr (...) wraz z mieniem i oddać te lokale w posiadanie Miastu Ł. – Administracji (...) (...)” w Ł. (wyrok k. 777)

Wydanie przedmiotowych pomieszczeń nastąpiło w dniu 15 stycznia 2015r. w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego. (protokół czynności opróżnienia lokalu użytkowego k. 780)

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, zeznań pozwanego – powoda wzajemnego i świadków oraz opinii biegłych sądowych.

Zauważyć należy, iż opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c, lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Złożone w rozpoznawanej sprawie opinie odznaczają się przydatnością dowodową w świetle powołanych kryteriów, odpowiadają w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, przytoczona na ich uzasadnienie argumentacja jest w pełni przekonująca a zgłaszane przez strony wątpliwości i zastrzeżenia do wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione w opiniach uzupełniających. Sporządzone zostały zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód – pozwany wzajemny Miasto Ł. domagało się zasądzenia od pozwanego – powoda wzajemnego J. B. kwoty 101.595,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012 roku.

Mając na uwadze zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie.

Nie budzi wątpliwości, iż Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)r. nr (...). Pozwany zajmował znajdujący się w tym budynku lokal użytkowy oznaczony nr (...) o łącznej powierzchni 590,82 m² na podstawie zawartej w dniu 27.05.2009r. między stronami umowy najmu nr (...) oraz lokal użytkowy oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 291,95 m² na mocy zawartej w dniu 29 maja 2009r. między tymi samymi stronami umowy najmu nr (...).

Pozwany zaprzestał uiszczania należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotowymi lokalami. Mimo zawarcia w dniu 10 maja 2010r. porozumień, w których J. B. uznał należne roszczenia wierzyciela wynoszące na dzień 10 maja 2010 r. co do lokalu nr (...) - 6.332,70 zł, odnośnie lokalu nr (...) – 3.164,81 zł i zobowiązał się spłacić wskazane kwoty w 10 ratach, po 633,27 zł i po 316,48 zł każda rata, nie uregulował istniejących należności.

Konsekwencją powyższego było dokonanie przez Miasto Ł. pismem z dnia 25 lutego 2011r wypowiedzenia J. B. umowy najmu lokalu zawartej w dniu 27 maja 2009r. ze skutkiem na dzień 31 marca 2011r. oraz pismem z dnia 10 marca 2011r. umowy najmu lokalu zawartej w dniu 29 maja 2009r. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011r.

Pozwany - powód wzajemny mimo upływu okresu wypowiedzenia nadal zajmował przedmiotowe lokale.

Zgodnie zaś z postanowieniami zawartych przez strony umów najmu przedmiotowych lokali, jeżeli najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, będzie zajmował lokal bez tytułu prawnego, zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wynajmującego „kary umownej” odpowiadającej wysokości obowiązującego czynszu, płatnej do 10-go dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Przy czym w sytuacji gdyby naliczone w ten sposób odszkodowanie (będące w istocie wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości) nie pokrywało kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1m² powierzchni, zgodnie z umową wynajmującemu przysługiwało prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalniała najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe.

J. B. nie kwestionował wysokości należności z tytułu najmu oraz opłat eksploatacyjnych za okres objęty sporem, nie było też rozbieżności między stronami, co do wysokości dochodzonych przez Miasto Ł. należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali naliczanych po dokonaniu wypowiedzenia umów najmu w związku z dalszym zajmowaniem przez J. B. przedmiotowych lokali.

Umowa najmu została unormowana w przepisach Kodeksu Cywilnego (art.659 i następne) oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 k.c.).

J. B. nie wywiązał się ze swoich obowiązków wynikających z w/w przepisów. Nieuiszczone przez J. B. należności z tytułu czynszu za lokal o nr ewidencyjnym (...) za okres umowny, tj. październik i listopad 2009r., styczeń, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2010r., styczeń, luty, marzec i kwiecień 2011r. wynoszą 14.563,99 zł, a ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień 31 sierpnia 2012r. w kwocie 3.822,15 zł - łącznie 18.386,14 zł. Zaś nieuiszczone należności z tytułu czynszu za lokal o nr ewidencyjnym (...) za okres umowny, tj. październik i listopad 2009r., styczeń, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2010r., styczeń, luty

i marzec 2011 r. wynoszą 26.887,70 zł, co łącznie z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 31 sierpnia 2012r. w wysokości 7.242,70 zł stanowi kwotę 34.130,40 zł.

J. B. mimo upływu okresu wypowiedzenia nadal zajmował przedmiotowe lokale. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali obliczone w oparciu o postanowienia zawartych przez strony umów najmu odnośnie lokalu o numerze ewidencyjnym (...) za okres od 1 maja 2011r. (tj. po upływie okresu wypowiedzenia) do 31 sierpnia 2012r. wynosi 14.398,40 zł, a wraz ze skapitalizowanymi na dzień 31 sierpnia 2012r. odsetkami ustawowymi w kwocie 1.307,71 zł stanowi łącznie kwotę 15.706,11 zł. W przypadku lokalu o numerze ewidencyjnym (...) wysokość wynagrodzenia za okres od 1 kwietnia 2011r. do 31 sierpnia 2012r. wynosi 30.455,88 zł, co wraz ze skapitalizowanymi na dzień 31 sierpnia 2012r. odsetkami ustawowymi wynoszącymi 2.917,05 zł stanowi kwotę 33.372,93 zł.

Mając na uwadze powyższe, jak również treść przepisu art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik, który nie spełnia świadczenia w odpowiednim terminie dopuszcza się opóźnienia i wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, powództwo główne Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich przeciwko J. B. o zapłatę kwoty 101.595,58 zł, jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu w całości.

O odsetkach za opóźnienie od zasądzonej od pozwanego na rzecz strony powodowej kwoty 101.595,58 zł Sąd orzekł na podstawie art. 482 § 1 k.c., zgodnie z którym od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. W związku z tym Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od wskazanej kwoty od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 10 października 2012r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu w sprawie z powództwa głównego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powód – pozwany wzajemny Miasto Ł. poniósł koszty procesu w łącznej kwocie 8.680 zł. Złożyła się na nie opłata od pozwu w kwocie 5.080 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 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.).

Pozwany – powód wzajemny J. B. przegrał sprawę w całości, wobec czego Sąd zasądził od niego na rzecz Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 8.680 zł.

Odnosząc się do powództwa wzajemnego J. B. to, jako nieuzasadnione, podlegało ono oddaleniu.

J. B. wnosił o zasądzenie od Miasta Ł.:

- kwoty 592.260 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za utracone korzyści w związku z nienależytym wykonaniem umów najmu z dnia 27 i 29 maja 2009 roku,

- kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za poniesioną przez niego szkodę związaną z rozwiązaniem umów inwestycyjnych,

- kwoty 6.768,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za koszty składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne ZUS za okres od 1 września 2009 roku do 30 czerwca 2010 roku,

- kwoty 131.011,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu poniesionych przez niego nakładów koniecznych.

Co do żądania zasądzenia kwoty 592.260 zł J. B. wskazywał, iż składają się na nią kwoty w wysokości 55.000 zł i 350.000 zł, które miał uzyskać w oparciu o umowy inwestycyjne zawarte z E. C. (1) oraz P. K.. J. B. miał ponadto

pozyskiwać z tytułu działalności kwotę 11.605 zł miesięcznie oraz kwotę 4.000 zł z tytułu dalszego podnajmu lokali (przez okres 12 miesięcy poczynając od dnia 1 września 2009r. do 30 września 2010r. dochód wyniósłby 187.260 zł).

Stosownie do art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z powołanym przepisem odpowiedzialność dłużnika została ukształtowana na zasadzie winy i uzależniona jest od wystąpienia przesłanek odpowiedzialności, tj. szkody, którą poniósł wierzyciel, niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na skutek okoliczności, za które dłużnik z mocy umowy lub ustawy ponosi odpowiedzialność, oraz związku przyczynowego między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a szkodą. Ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywa na wierzycielu.

Stosownie do art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Unormowanie zawarte w art. 361 § 1 k.c. opiera się na założeniach teorii adekwatnego związku przyczynowego (przyczynowości adekwatnej), w wersji obiektywnej, zwanego też „normalnym związkiem przyczynowym”. Teoria ta zakłada, że związek przyczynowy zachodzi tylko wtedy, gdy w grupie wszystkich przyczyn i skutków mamy do czynienia jedynie z takimi przyczynami, które normalnie powodują określone skutki. Nie wystarczy, więc stwierdzić istnienie związku przyczynowego, jako takiego, lecz należy stwierdzić, że chodzi o następstwa normalne (a nie niezwykle, nadzwyczajne) (Agnieszka Rzetecka-Gil, Komentarz do art. 361 Kodeksu Cywilnego, LEX 2011).

Szkoda w postaci utraty spodziewanych korzyści ma zwykle charakter hipotetyczny. Dlatego też akcentuje się konieczność wykazania jej realności z tak dużym prawdopodobieństwem, które uzasadnia przyjęcie wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (wyrok S.A. w Krakowie z dnia 27 sierpnia 2015r., I ACa 637/15, LEX nr 1842373).

Zarówno utrata zysku, jak i jego wysokość, muszą zostać w procesie udowodnione, a ciężar dowodu, w myśl art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c., leży po stronie domagającej się tego rodzaju odszkodowania. Szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że rzeczywiście wystąpiła (wyrok SA w Łodzi z dnia 14 sierpnia 2015r., I ACa 210/15, LEX nr 1797168).

Zauważyć należy, iż w protokołach zdawczo – odbiorczych z maja 2009r. dotyczących stanu przedmiotowych lokali użytkowych wskazano, iż wymagają one znacznych nakładów. Także w związku z faktem, że znajdowały się w prawie stuletnim budynku i przez okres 8 lat nie były użytkowane. Z uwagi na konieczność poniesienia nakładów finansowych na powyższe lokale, stawka czynszu została przez strony określona w wysokości 50% stawki minimalnej, ponadto J. B. przez okres dwóch miesięcy nie opłacał czynszu, a ponosił jedynie opłaty za świadczenia związane z lokalami. Wbrew twierdzeniom J. B. w okolicznościach niniejszej sprawy nie można przyjąć by Miasto Ł. nienależycie wywiązało się z zawartych umów najmu przedmiotowych lokali. Z przeprowadzonych w dniach 10 grudnia 2007r., 8 grudnia 2008r. oraz 6 grudnia 2010r. przez Administrację Nieruchomości przeglądów budynku wynikało, że dach jest w dobrym stanie. Administracja dokonywała punktowych napraw w miarę potrzeby. Do pierwszego zalania pomieszczeń zajmowanych przez J. B. doszło we wrześniu 2009r., a więc w krótki czas po zawarciu umów najmu. Zdaniem Sądu zakres szkód musiał być na tyle niewielki, że J. B. nie dążył do wykrycia przyczyny zalania, nie przerwał wykonywanych prac, ani też tego faktu nie zgłosił Administracji jak również nie ubiegał się o odszkodowanie. Wprawdzie powód twierdził, że do zalewania lokali dochodziło ciągle, ale twierdzenia tego nie poparł żadnymi przekonującymi dowodami. Trudno, bowiem przyjąć, iż mimo przeciekającego stropu powód wykonywał nadal prace tynkarskie i malarskie, uzupełnienie deskowania stropu, montaż sufitu. Dlatego też Sąd uznał, iż do kolejnego zalania doszło dopiero w dniu 9 czerwca 2010r., a szkoda została naprawiona przez ubezpieczyciela wypłatą kwoty 781,18 zł. Biorąc pod uwagę wysokość odszkodowania nie była ona duża. W odpowiedzi na to zalanie Administracja wykonała kolejną naprawę dachu w lipcu 2010r., tym samym wywiązała się z obowiązku należytego utrzymywania nieruchomości. Zdarzeniem, które spowodowało zniszczenie prac wykonanych przez J. B. było zalanie, które miało miejsce w dniu 25 czerwca 2010r., a spowodowane przyczynami leżącymi po stronie wynajmującego.

Odnosząc się do żądania zasądzenia kwot, jakie miał uzyskać J. B. od inwestorów oraz odszkodowania za poniesioną przez J. B. szkodę związaną z rozwiązaniem umów inwestycyjnych przez E. C. (1) i P. K., zauważyć należy, iż jako przyczynę ich rozwiązania inwestorzy wskazali, iż ze sporządzonego na zlecenie J. B. orzeczenia technicznego dotyczącego oceny stanu technicznego konstrukcji drewnianego dachu nad budynkiem przy ul. (...) roku (...) wynikało, że prowadzenie działalności, która jest przedmiotem umowy inwestycyjnej nie jest możliwe w formie i w zakresie objętym tą umową.

Wskazane orzeczenie techniczne sporządzone w lipcu 2010r., zawiera określenie stanu konstrukcji i pokrycia, które nie wskazuje jednak na zły stan dachu, a stan dostateczny. Orzeczenie to nie zawiera informacji o złym stanie stropu nad II piętrzem. W w/w orzeczeniu stwierdzono „głównie w strefach przyokapowych, przypadki uszkodzeń płatwi spowodowane korozją biologiczną drewna tj. butwieniem. Butwienie to powstało w wyniku nadmiernego zawilgocenia, spowodowanego nieszczelnościami pokrycia papowego... dotyczy to płatwi przy wschodnim okapie budynku... wg. oświadczenia najemcy (...) piętra, występują nieszczelności starego pokrycia i zawilgocenie konstrukcji.” Takie stwierdzenie oznacza, że osoba sporządzająca to orzeczenie sama takich nieszczelności i zawilgocenia nad przedmiotowymi lokalami nie ustaliła, a odnotowała jedynie oświadczenie J. B., niepoparte żadnymi dowodami. Na marginesie można jedynie dodać, iż powód domagał się kwoty 50000 tytułem szkody w związku z rozwiązaniem umów inwestycyjnych, tymczasem Sąd ustalił, iż P. K. zażądał zapłaty kwoty 40000 zł, a E. C. (1) takich żądań w ogóle nie zgłaszała.

Zgodnie z poczynionymi przez Sąd w niniejszej sprawie ustaleniami, w ślad za opinią biegłego M. B., założenia finansowe projektu L. nie miały tzw. zamknięcia finansowego, zatem wypracowane przez ten projekt w latach 2009-2014 czyste zyski nie pokrywałyby zobowiązania J. B. wobec inwestorów. Z rozliczenia przedsięwzięcia L. wynikało, iż należna inwestorom kwota 779.559,03 zł powinna być wygospodarowana przez J. B. albo wypłacona ze skumulowanych zysków planowanej spółki. Tym samym planowane przedsięwzięcie L. w okresie pięcioletnim powinno wypracować zyski pozwalające na rozliczenie zawartych przez J. B. umów inwestycyjnych. Jednakże skumulowany zysk wypracowany przez projekt L. zgodnie z prognozami ukształtowałby się na poziomie 246.022,20 zł, a wynagrodzenie J. B. w spółce to kwota oszacowana na 173.111,85 zł. Wysokość dochodów, jakie osiągałby pozwany prowadząc działalność gospodarczą w zakresie usług edukacyjnych, począwszy od 01.09.2009 roku do 30.09.2010 roku wyniosłaby 23.649,89 zł, co daje 1.819,22 zł miesięcznie. Od września 2010 roku przedsięwzięcie L. miało mieć formę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Dochody, jakie osiągałby J. B. w ramach przedsięwzięcia L. w okresie od września 2010 r. do grudnia 2014 r. z tytułu wynagrodzenia w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz jako udziałowiec tej spółki wyniosłaby 188.249,03 zł.

Wskazane kwoty nie pokryłyby kwoty należnej inwestorom. Niedobór środków na wykup udziałów według skalkulowanej wartości końcowej wymagałby dodatkowego zaangażowania środków finansowych w kwocie od 155.700 zł do 533.500 zł. Wobec powyższego, nawet w przypadku dalszego prowadzenia przez J. B. działalności w ramach projektu L., w sytuacji, gdyby E. C. (1) i P. K. nie dokonali wypowiedzenia umów inwestycyjnych, osiągnięty dochód nie wystarczyłby na pokrycie związanych z działalnością zobowiązań. Tym samym za nieuzasadnione należało uznać żądanie zasądzenia kwoty 187.260 zł tytułem utraconego dochodu, który J. B. planował uzyskać w okresie 12 miesięcy, poczynając od dnia 1 września 2009r. do 30 września 2010r.

Za niezasadne należy także uznać żądanie zapłaty kwoty 131.011,73 zł tytułem zwrotu poczynionych przez J. B. nakładów koniecznych.

Bezspornym jest, iż J. B. zobowiązał się do wykonania robót ogólnobudowlanych w przedmiotowych lokalach we własnym zakresie. Najemca z chwilą przejścia lokali stał się inwestorem w rozumieniu ustawy - prawo budowlane i przejął obowiązki wynikające z art. 18 ust. 1 w/w ustawy, wraz z przepisami dotyczącymi zasad bezpieczeństwa. Jak wskazała biegła E. D. (2), z uwagi na zakres prac, które stanowiły przebudowę, przed wykonaniem robót budowlanych, J. B. był zobowiązany, co najmniej do zgłoszenia właściwemu organowi zamiaru ich przeprowadzenia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, pomieszczenia, w których świadczone są usługi edukacyjne mieszczą się w kategorii

obiektów użyteczności publicznej, muszą spełniać szereg wymogów prawa budowlanego i odpowiadać określonym dla nich warunkom technicznym.

Roboty budowlane prowadzone przez J. B. były wykonywane bez wymaganej prawem dokumentacji, co w sposób zasadniczy przyczyniło się do tego, że ich zakres, rodzaj i sposób wykonywania jest niezgodny ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej, a ponadto nie spełnia wymogów technicznego ich wykonania oraz systematyki uwzględniającej specyfikę robót budowlanych. Wykonywane przez J. B. roboty budowlane nie uwzględniały technologii, w jakiej wykonany jest budynek, w szczególności rodzaju konstrukcji wsporczych. Najemca zaprojektował instalację elektryczną i podział pomieszczeń, mimo, że nie posiadał w tym zakresie uprawnień. J. B., będąc inwestorem, nie dopełnił wymogów nakazanych prawem budowlanym. Tym samym wykonane przez niego prace nie mają wartości rynkowej, a poniesione nakłady, jako wykonane niezgodnie z prawem, nie stanowią kosztów najemcy.

J. B. żądał także zasądzenia kwoty 6.768,64 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2010r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za koszty składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne ZUS za okres od 1 września 2009 roku do 30 czerwca 2010 roku. Twierdził, że strata wynika z niezapłacenia składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne w ZUS, czego bezpośrednią przyczyną był brak przychodów z prowadzenia działalności gospodarczej powstały na skutek wynajęcia lokalu w złym stanie technicznym, nienadającego się do prowadzenia w nim działalności.

Przede wszystkim należy podnieść, iż obowiązek opłacania składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne wynikał z prowadzonej przez J. B. od 8 lipca 2009r. działalności gospodarczej, a nie z faktu wynajęcia lokali i ich stanu technicznego. Jak już wcześniej Sąd podniósł stan techniczny lokali nie pozwalał na prowadzenie w nich działalności gospodarczej od czasu podpisania umów najmu z uwagi na konieczność przeprowadzenia w nich remontu i przystosowania do działalności gospodarczej, co znalazło wyraz w wysokości ustalonego czynszu. Stan techniczny lokali został opisany w protokołach zdawczo – odbiorczych i był znany J. B. jeszcze przed podpisaniem umów najmu. To od J. B. zależało jak długo będzie trwał w nich remont i jak szybko przystosuje je do podnajęcia, na co uzyskał zgodę wynajmującego, czy też do rozpoczęcia działalności edukacyjnej. To, że prace nie posuwały się sprawnie wynikało przede wszystkim z tego, że J. B. wykonywał je samodzielnie. W związku z tym Sąd nie znalazł żadnych podstaw do zasądzenia od Miasta Ł. na rzecz J. B. kwoty nieuiszczonych składek na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych w wysokości 6.768,64 zł.

O kosztach procesu w sprawie z powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Miasto Ł. poniosło koszty procesu w zakresie powództwa wzajemnego w łącznej kwocie 12779,19 zł. Złożyły się na nie koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 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.) oraz poniesione przez tę stronę koszty opinii biegłych w wysokości 5579,19 zł.

Powód wzajemny J. B. przegrał sprawę w całości, wobec czego Sąd zasądził od niego na rzecz Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 12779,19 zł.