

UZASADNIENIE

Powodowie J. M. i D. A. w pozwie z dnia 10 września 2015r. (data wpływu) wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej Gminy M. Ł. kwoty 75.209 zł 19 gr z odsetkami ustawowymi od następujących kwot i dat:

-3 149, 85 zł z odsetkami od dnia 28.06.2013r.,

-2 963,23 zł z odsetkami od dnia 26.07.2013r.,

-7 879,91 zł z odsetkami od dnia 14.08.2013r.,

-7 527,28 zł z odsetkami od dnia 17.09.2013r.,

-7 693,49 zł z odsetkami od dnia 24.10.2013r.,

-7 693,49 zł z odsetkami od dnia 18.11.2013r.,

-1,23 zł z odsetkami od dnia 16.06.2014 r.,

-100 zł z odsetkami od dnia 11.07.2014 r.,

-123 zł z odsetkami od dnia 08.08.2014 r. do dnia zapłaty,

oraz kwoty 29.280 zł 56 gr z odsetkami ustawowymi od dnia 29.06.2015r. do dnia zapłaty, w ten sposób, że zapłata dokonana przez pozwanego do rąk jednego z powodów zwalnia pozwanego oraz kosztów procesu wg norm przepisanych lub wg spisu, który zostanie załączony.

Powodowie w uzasadnieniu pozwu wskazali, że domagają się od pozwanej zwrotu czynszu zapłaconego za lokal użytkowy będący przedmiotem najmu za okres po dniu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały z 12.12.2014r., gdyż wtedy jasne stało się, że przedmiot najmu jest całkowicie nieprzydatny do prowadzenia działalności gastronomicznej, a takie było przeznaczenie lokalu wskazane w umowie. Powodowie domagali się także nadpłaconego czynszu na podstawie **art. 664 § 1 k.c. i 677 k.c.**, w kwocie łącznej 34.455 zł 19 gr, na składają się kwoty:

- 3 846,74 zł (to jest 1/2 z należnego czynszu za grudzień 2013r. w kwocie

7.693,49 zł za fakturę (...)) z odsetkami od dnia 17.12.2013r.,

- 2.654,79 zł z odsetkami od dnia 31.01.2014r. (za fakturę (...)),
- 2.626,79 zł z odsetkami od dnia 20.02.2014r. (za fakturę (...) 2014-02/783),
- 4.471,49 zł z odsetkami od dnia 17.03.2014r. (za fakturę (...)),
- 6.877,05 zł z odsetkami od dnia 07.05.2014r. (za fakturę (...)),
- 6 877,05 zł z odsetkami od dnia 07.05.2014r. (za fakturę (...)) ,
- 6.877,05 zł z odsetkami od dnia 30.05.2014r. (za fakturę (...))DUPLIKAT),
- 1,23 zł z odsetkami od dnia 16.06.2014r. (za fakturę (...)),
- 100 zł z odsetkami od dnia 11.07.2014r.,
- 123 zł z odsetkami od dnia 08.08.2014r.

Powodowie stwierdzili, że Gmina Ł. już w chwili zawarcia umowy posiadała wiedzę, lub też powinna ją posiadać, że pozostali członkowie wspólnoty mieszkaniowej sprzeciwia się prowadzeniu działalności gastronomicznej przez kogokolwiek. Jednocześnie pozwana wiedziała, a co najmniej powinien wiedzieć, że do prowadzenia takiej działalności w ww. lokalu konieczne jest wykonanie prac adaptacyjnych, gdyż bez nich nie będzie można jej rozpocząć, ani prowadzić.

W związku z powyższym, powodowie domagali się nie tylko zwrotu czynszu za okres po dniu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o odmowie zgody na prowadzenie prac adaptacyjnych, ale także za okres wcześniejszy, to jest od początku trwania umowy najmu, gdyż Gmina Ł. mogła się z łatwością dowiedzieć o negatywnym stanowisku pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej co do takiego sposobu wykorzystania lokalu. Mimo to, Gmina Ł. oferowała powyższy lokal z przeznaczeniem także na działalność gastronomiczną.

Z tego tytułu powodowie domagali się kwoty 40.754 zł z odsetkami ustawowymi od następujących kwot i dat:

- 3.149, 85 zł z odsetkami od dnia 28.06.2013r (za fakturę (...)),
- 2.963,23 zł z odsetkami od dnia 26.07.2013r (za fakturę (...)),
- 7.879,91 zł z odsetkami od dnia 14.08.2013r (za fakturę (...)),
- 7.527,28 zł z odsetkami od dnia 17.09.2013r (za fakturę (...)),
- 7.693,49 zł z odsetkami od dnia 24.10.2013r (za fakturę (...)),
- 7.693,49 zł z odsetkami od dnia 18.11.2013r (za fakturę (...)),
- 3.846,75 zł (to jest 1/2 z należnego czynszu za grudzień 2014r. w kwocie

7 693,49 zł za fakturę (...)) z odsetkami od dnia 17.12.2014r.

Powodowie domagali się także odszkodowania w kwocie 28.114 zł 84 gr., jako zwrotu poniesionych wydatków na wykonane projekty przebudowy lokalu przy ul. (...) i innych wydatków połączonych z adaptacją lokalu. Przedstawiciele (...) żądali przedstawienia im tych projektów jeszcze przed podjęciem decyzji przez wspólnotę mieszkaniową. Tymczasem, nie było żadnego uzasadnienia dla żądania projektów budowlanych, w tym branżowych. Zupełnie wystarczające byłoby żądanie przedstawienia koncepcji prac adaptacyjnych. Następnie pozwana powinna przedstawić tę koncepcję pozostałym właścicielom lokali i działać na rzecz przekonania mieszkańców co do sposobu zagospodarowania lokalu (albo też przegłosować stosowną uchwałę, gdyby wcześniej gmina nie pozbawiła się części swych ustawowych uprawnień). Tymczasem, wykonanie projektów budowlanych było kosztowne, a uzyskiwanie wszelkich pozwoleń, czy odstępstw (np. ze strony Straży Pożarnej) wymagało też znacznego zaangażowania czasu i wysiłków najemców. Wszystkie te projekty posiada pozwana.

Powodowie podali, że łączny koszt prac projektowych i innych wydatków związanych z adaptacją, wyniósł 29.280 zł 56 gr, na co składa się:

- 250 zł netto dla (...). Ciesielska za wykonanie projektu wewnętrznych instalacji sanitarnych,
- 1800 zł netto dla M. S. za wykonanie projektu instalacji elektrycznej,
- 3254 zł netto Ł. K. ((...)) za wykonanie przyłącza elektrycznego,
- 500 zł dla R. K., za opracowanie ekspertyzy budowlanej,
- 600 zł dla L. O. za wykonanie kosztorysu inwestorskiego,

- 2000 zł dla E. N. za uzgodnienie projektów budowlanych,
- 5 908 zł 61 gr dla (...) za zwiększenie przydziału mocy,
- 5000 zł netto dla PPHU (...) sp. z o. o. za wykonanie projektów budowlanych,
- 409zł dla M. S. za wykonanie kosztorysu branżowego (elektrycznego i SAP),
- 7400 zł netto dla M. O. za inwentaryzację architektoniczną lokalu i wykonanie pierwszego etapu prac projektowych,
- 993, 84 zł netto dla (...) za zakupy sprzętu elektrycznego,
- 1057 zł netto dla M. C. (...) Biuro (...) za projekt technologiczny,
- 108 zł 72 gr netto tytułem zakupu osprzętu elektrycznego od (...) sp. z o. o. w W. (pozew k. 2-11 akt).

W odpowiedzi na pozew pozwany Miasto Ł.-Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu (odpowiedź na pozew k. 124-127 akt).

Uzasadniając swoje stanowisko, pozwany podniósł, że nieruchomości, której dotyczy niniejsza sprawa, znajduje się w zasobach lokalowych Miasta Ł. (...) Ł., następcy prawnego AN (...). Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. jest zarządzana w ramach tzw. „dużej” wspólnoty mieszkaniowej. Rodzaj wspólnoty mieszkaniowej jest uzależniony od ilości lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych znajdujących się na nieruchomości. Powodowie mieli świadomość, że pełne dostosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej przez nich działalności gospodarczej będzie wymagało zmian w nieruchomości wspólnej, co przyznają w pozwie. Do wykonania takich robót będzie z kolei potrzebna zgoda członków wspólnoty mieszkaniowej, jak zostało wskazane w załączonym do pozwu skierowaniu do zawarcia umowy najmu z dnia 16 kwietnia 2013 r. (art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali; Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 -j.t. z późn. zm.). Członkowie „dużej” wspólnoty mieszkaniowej nie mają legitymacji, aby żądać od pozostałych osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej podjęcia uchwały określonej treści (art. 24 u.w.l.). Z takim żądaniem może wystąpić zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej. Nawet gdyby przyjąć, że nieruchomością przy ul. (...) w Ł. jest zarządzana w ramach „małej” wspólnoty mieszkaniowej, to Miasto Ł. i tak nie mogło zażądać wydania rozstrzygnięcia na podstawie art. 199 k.c., ponieważ nie ma wystarczających udziałów w nieruchomości wspólnej.

Ponadto, mimo że powodowie podnoszą, że od dnia 12 grudnia 2013 r. stało się dla nich jasne, że lokal przy ul. (...) nie będzie się nadawał do prowadzenia działalności gastronomicznej w planowanym przez nich zakresie, to nie podjęli decyzji o wypowiedzeniu umowy, chociaż przedmiot stał się dla nich nieprzydatny. Było to zaniechanie podjęte na wyłączne ryzyko powodów.

Odnosnie żądania zwrotu wydatków poniesionych na projekt przebudowy lokalu, pozwany podniósł, iż zostały one poniesione na wyłączne ryzyko powodów. Wyrażenie zgody przez wspólnotę mieszkaniową na przebudowę nieruchomości wspólnej stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Ewentualna zgoda na taką czynność musi dokładnie wskazywać, na czym powinna polegać przebudowa nieruchomości wspólnej. Zgodnie z § 7 ust. 1 umowy najmu z dnia 21 maja 2013 r. wszelkie zmiany, adaptacje, modernizacje, ulepszenia przedmiotu najmu wymagały uzyskania uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego. Koszty związane z adaptacją ponosi najemca bez prawa regresu do wynajmującego. Wobec stanowiska powodów, iż co najmniej od dnia powzięcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w przedmiocie odmowy przebudowy nieruchomości wspólnej powzięli informację, że lokal nie będzie nadawał się do prowadzenia działalności gastronomicznej, pozwany zakwestionował zasadność żądania zwrotu wydatków po tej dacie. Jednakże wbrew twierdzeniom powodów, przedmiotowa uchwała została podjęta w dniu 12 grudnia 2013 r. Tym bardziej niezrozumiałe jest ponoszenie wydatków na przygotowanie remontu, co do którego powodowie wiedzieli, że jego przeprowadzenie jest niemożliwe.

Pozwany wskazał także, że deklarowana działalność powodów miała polegać na prowadzeniu firmy cateringowej. Przedsiębiorstwa tego typu zajmują się dystrybucją przygotowanych wcześniej potraw. Powodowie przeceniają znaczenie skierowania do zawarcia umowy najmu i określony w nim cel, przeznaczenie lokalu, skoro w zakresie pojęć „gastronomia” czy „catering” mieści się szeroki wachlarz usług. Z doświadczenia życiowego wynika, że może chodzić tu o dostarczanie ciastek i słonych przekąsek, ale również może chodzić o przygotowywanie ciepłych posiłków - mięs, produktów mącznych i zbożowych. W ocenie pozwanego, lokal od początku nadawał się do działalności nieuciążliwej dla otoczenia. Na taki wąski zakres planowanych dozwolonych usług wskazuje zapis ze skierowania, iż działalność ta nie może powodować uciążliwości dla pozostałych użytkowników tej i okolicznych posesji. Powodowie nie kwestionują, że byli posiadaczami zależnymi lokalu przy ul. (...). Powodowie ustalali, jaki zakres prac powinien zostać przeprowadzony na nieruchomości, posiadali do niej swobodny dostęp i nie wypowiedzieli umowy najmu. Powodowie są zatem zobowiązani do zapłaty czynszu za okresy, gdy nie zostali z tego obowiązku zwolnieni przez pozwanego. Nie jest możliwy zwrot świadczenia pozwanemu, który znosił obecność powodów w lokalu przy ul. (...) (odpowiedź na pozew 124- 127 akt).

Postanowieniem z dnia 18 stycznia 2016r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi postanowił przekazać Sądowi Okręgowemu do łącznego rozpoznania z niniejszą sprawą, sprawę z powództwa Miasta Ł.-Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. przeciwko J. M. i D. A. o zapłatę (sygn. akt XGc 1957/15) .

Powód żądał zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 44.716,89zł, w tym kwoty 41.421,36zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 czerwca 2016r. do dnia zapłaty i kwoty 3295,53zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód podał, że pozwani zajmowali lokal przy ul. ul. (...) w Ł. do dnia 28 listopada 2014r. Pozwani nie płacili za lokal, ani za media z nim związane. Zaległości z tego tytułu wyniosły za okres od dnia 1 kwietnia 2014r. do dnia 28 listopada 2014r. kwotę łącznie z odsetkami 44.716,89zł (pozew k. 4-5 akt XGc 1957/15 SR dołączone do przedmiotowej sprawy).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 13 października 2015r. Sąd uwzględnił powództwo (nakaz zapłaty k. 31 akt XGc 1957/15 SR dołączone do przedmiotowej sprawy).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 37-42 akt XGc 1957/15 SR dołączone do przedmiotowej sprawy).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie prowadzą działalność gospodarczą w zakresie gastronomii, w tym usług dostarczania gotowych posiłków (catering) (dowód: odpisy z ewidencji działalności gospodarczej powodów k. 112-113 akt).

Powód J. M. zajmuje się działalnością gospodarczą od kilkunastu lat, przy czym w formie spółki cywilnej razem z powodem D. A. od 2005r. (dowód: zeznania powoda J. M. k. 203 akt czas 00:15:31).

Początkowo powodowie zajmowali się sprzedażą kanapek w biurach. Swoją siedzibę mieli i nadal mają w Ł. przy ul. (...). Lokal przy ul. (...) wymagał poczynienia nakładów, by przystosować go do prowadzonej działalności gospodarczej. Powodowie zdawali sobie sprawę, jakie są obostrzenia prawne i jakie wymogi, by móc w danym lokalu użytkowym prowadzić działalność gastronomiczną (dowód: zeznania powoda J. M. k. 203 akt czas 00:15:31).

Powodowie poszerzyli swoją działalność o catering i przez kilka lat szukali lokalu użytkowego, który spełniałby ich oczekiwania pod względem położenia, stawki czynszu, powierzchni kuchni, wyposażenia w media, instalacje, w drzwi w różnych miejscach. Powodowie chcieli prowadzić restaurację z zapleczem cateringowym. Zdawali sobie sprawę, że lokal, który będą chcieli wynająć będą musieli wyremontować i ponieść nakłady (dowód: zeznania powoda J. M. k. 203, 204 akt czas 00:21:08, 00:28:32).

Dla powodów istotnym była powierzchnia zaplecza kuchennego, by było to około 150m², a do tego magazyn na sprzęt cateringowy (dowód: zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 00:32:16).

W dniu **21 maja 2013r.** powodowie zawarli z pozwaną gminą reprezentowaną przez Administrację (...) Ł. " K." w trybie bezprzetargowym umowę najmu Nr (...) lokalu użytkowego przy ul. (...) o powierzchni 661,59 m. Czynnosc miał być płatny do 10. dnia każdego miesiąca z góry. Powodowie byli zwolnieni z czynszu za dwa pierwsze miesiące trwania najmu (dowód: umowa najmu wraz z aneksami k. 104-107 akt, zeznania powoda D. A. k. 210 czas 02:32:25).

Zgodnie z § 1 ust.3 powyższej umowy najmu, najemca zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie gastronomia

(firma cateringowa).

W § 7 umowy strony postanowiły, że wszelkie adaptacje, ulepszenia, zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego. Koszt z tym związane ponosi najemca bez prawa regresu do wynajmującego .

Podstawą do zawarcia umowy było skierowanie Wydziału Budynków i Lokali z dnia 16.04.2013r, w którym zastrzeżono iż:

„ Prowadzenie jakichkolwiek prac w obrębie części wspólnych nieruchomości wymaga uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej ”.

Natomiast podstawą do wydania w/w skierowania był wniosek J. M. z dnia **3 kwietnia 2013r.** z prośbą o wynajęcie w trybie bezprzetargowym lokalu użytkowego przy ul. (...) nr 3U/4U na prowadzenie działalności gastronomii (firma cateringowa).

Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do rozdysponowania w systemie bezprzetargowym z dnia 1 marca 2013r. zawierał- w odniesieniu do lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...)- następującą informację:

”Lokal w dobrym stanie technicznym. Uwaga: W lokalu dopuszczamy prowadzenie działalności gastronomicznej, z zastrzeżeniem, iż działalność nie może stanowić uciążliwości dla mieszkańców pobliskich posesji. W przypadku uzasadnionych skarg mieszkańców na prowadzoną w lokalu działalność, umowa najmu zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym. **Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne, konieczne do wykonania w obrębie części wspólnych nieruchomości, wymagają uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej”.**

Najemcy zamierzali dokonać modernizacji lokalu, czyli przystosować go do własnych potrzeb i zamierzeń, co nie należało do obowiązków wynajmującego

(dowód: wydruk z ogłoszenia o wolnych lokalach k. 110-111, wniosek powodów z 13.03.2013r. k. 109, pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 16.04.2013r. k. 108, pismo Administracji Zasobów komunalnych z dnia 27 lipca 2015r. k. 51 akt, zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 01:08:44).

Ze strony pozwanego lokal był zarządzany przez Administrację Zasobów Komunalnych (...) w Ł. (dalej (...)). Lokal ten znajduje się w budynku, którego część - wskutek wyodrębnienia niektórych lokali w samodzielne lokale będące przedmiotem prawa własności - stanowi nieruchomość wspólną. Zarządcą wspólnoty mieszkaniowej był (...) S., M. (...) s.c. z siedzibą przy ul. (...) w Ł..

Przedmiot najmu spełniał wymagania powodów co do położenia, metrażu i estetyki planowanej działalności. Powodowie jako najemcy mieli świadomość konieczności dokonania adaptacji lokalu, gdyż obowiązujące przepisy budowlane, sanitarne, czy przeciwpożarowe nie pozwalały na prowadzenie działalności gastronomicznej w przedmiotowym lokalu bez ich dokonania.

Przed zawarciem umowy najmu powodowie kilkakrotnie oglądali lokal (dowód: zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 00:37:11).

Powodowie zlecieli wydanie prywatnej opinii rzeczoznawcy z Sanepidu na temat możliwości prowadzenia w lokalu działalności gastronomicznej i ewentualnego przystosowania lokalu do jej prowadzenia. Konsultowali się też z architektem (dowód: zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 00:22:23, 00:54:53, 00:56:47, 00:57:51).

Powodowie zdawali sobie także sprawę, że nie będą mogli organizować w lokalu imprez w nocy, by nie było uciążliwości dla innych lokatorów. Planowali, że restauracja będzie czynna w ciągu dnia, a z imprez będą organizować, np. biznes lunche, chrzciny, komunie (dowód: zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 00:33:00).

Przed zawarciem umowy najmu powodowie wiedzieli, że w nieruchomości funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, ale nie interesowali się stanem prawnym nieruchomości. W zgodzie na wynajem powodowie przeczytali, że prace w częściach wspólnych nieruchomości wymagają zgody wspólnoty mieszkaniowej (dowód: zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 00:37:55).

Powodowie oczekiwali, że jak spełnią określone warunki i będą działać w zgodzie z przepisami prawa, to zgoda wspólnoty mieszkaniowej będzie formalnością (dowód: zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 00:41:10).

Powodowie czytali umowę najmu przed podpisaniem, ale nie konsultowali jej z prawnikiem. Treść wydała im się standardowa (dowód: zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 00:46:43).

Powodowie przed podpisaniem umowy nie mieli kontaktu z właścicielami sąsiednich lokali. Nie żądali od pozwanego przedłożenia dokumentacji technicznej lokalu, inwentaryzacji lokalu. Rzeczoznawca nie zwrócił powodom uwagi, że powinna być inwentaryzacja lokalu (dowód: zeznania powoda J. M. k. 204 akt czas 00:51:32, 01:13:36).

Po objęciu lokalu powodowie rozpoczęli prace przygotowawcze zmierzające do adaptacji lokalu i zgłosili (...) zakres niezbędnych prac. Powodowie byli w ciągłym kontakcie z pracownikami (...), prosząc np. o dokumentację techniczną budynku. Ze strony Administracji padały obietnice, ale nie szła za nimi jakakolwiek pomoc. Pozwany nie posiadał dokumentacji projektowej dotyczącej lokalu. Nie było dokumentacji rozprowadzania przewodów kominiarskich, sieci gazowej, czy wodnej. Okazało się też, że w budynku nie dokonywano wymaganych przeglądów kominiarskich i elektrycznych (dowód: pismo Departamentu Architektury i (...) z dnia 19.06.2013r.k. 100 akt, zeznania powoda J. M. k. 206 akt czas, 01:09:23).

Pismem do (...) Ł. z dnia 2 sierpnia 2013r. powodowie wskazali zakres koniecznych zmian w przedmiocie najmu.

W dniu 9 sierpnia 2013r. strony podpisały aneks do umowy najmu, ustalając wysokość czynsz i opłat z za wywóz odpadów (dowód: aneks k. 102-103 akt).

W piśmie z dnia 13 sierpnia 2013r. zwrócili się po raz pierwszy o zwolnienie ich z zapłaty czynszu. Pismo to pozostało bez odpowiedzi, mimo obietnic pracowników (...) K. K. (2) , a następnie U. P..

W odpowiedzi na pismo z dnia 2 sierpnia 2013r. (...) pozwany wniósł o przedstawienie projektu zmian wraz ze szczegółowymi opisami i projektami poszczególnych instalacji. Pozwany wskazał, że projekt zmian ma mieć szczegółowy opis kondygnacji, grubość ścian, położenie budynku. Ponadto, pozwany prosił o dostarczenie projektu nowej instalacji hydraulicznej, gazowej, instalacji kanalizacji wraz z montażem separatora tłuszczu , wykonanie wentylacji mechanicznej dla kuchni wraz z wykonaniem wyrzutni dachowej, usunięcie obudowy oryginalnych słupów okrągłych (dowód: dowód: pisma powodów k. 97-98 , pismo pozwanego z dnia 05.09.2013r. k. 96 akt).

Najemcy wykonali żądane projekty, mimo że pozwany nie posiadał dokumentacji budowlanej dotyczącej budynku. Dokumentację konstrukcyjną powodowie uzyskali od poprzedniego najemcy ((...)). Po dokonaniu inwentaryzacji okazało się np., że przedmiotem najmu jest także pomieszczenie z węzłem cieplnym całego budynku - i pozwany

kilkakrotnie prosił powodów o udostępnienie tego pomieszczenia w celu np. odpowietrzenia instalacji (dowód: zeznania powoda J. M. k. 206 akt czas, 01:15:52).

W dniu 13 sierpnia 2013r. powodowie wnieśli o zwolnienie z czynszu lub jego obniżkę do symbolicznego poziomu do czasu oddania lokalu do użytkowania (dowód: wnioski powodów k. 99-100 akt).

W dniu 16 września 2013r. odbyło się spotkanie z przedstawicielami (...) na którym powód J. M. oraz projektanci zatrudnieni przez powodów przedłożyli plany architektoniczne i odpowiedzieli na pytania administracji. Mimo deklaracji szybkiego załatwienia sprawy ze strony (...) okazało się, że dokumenty przekazane na tym spotkaniu zostały przez (...) zagubione. Pracownicy administracji zaczęli podważać projekty architektoniczne powodów (dowód: zeznania powoda J. M. k. 206 akt czas, 01:19:28, 01:38:25).

We wrześniu 2013r. odbyło się spotkanie powodów z członkami wspólnoty mieszkaniowej. Okazało się, że właściciele lokali nie chcą w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego i już wcześniej swoje stanowisko sygnalizowali gminie (dowód: zeznania powoda J. M. k. 207 akt czas, 01:25:40, 01:27:56, 01:33:42, 01:36:38).

Powodowie zdawali sobie już wtedy sprawę z istniejących problemów w kontaktach ze wspólnotą i wiedzieli, jakie jest stanowisko wspólnoty w kwestii lokalu gastronomicznego i prac remontowych w części wspólnej nieruchomości. Jednak wtedy nie zdecydowali się wypowiedzieć umowy najmu, bowiem liczyli na pomoc gminy, a ponadto wiele lat szukali odpowiedniego lokalu (dowód: zeznania powoda J. M. k. 207 akt czas, 01:27:56, 01:33:42).

(...) Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Ł. postanowieniem z dnia 2 października 2013r. (WZ. (...).172.13) po rozpatrzeniu „Ekspertyzy technicznej stanu ochrony przeciwpożarowej przebudowy i modernizacji pomieszczeń na potrzeb firmy (...), Ł., ul. (...)” opracowanej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. E. N. (2) nr upr. 173/93 oraz rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. R. K. (2) nr upr. 134/72 w zakresie niespełnienia przepisów techniczno - budowlanych dotyczących:

1. braku wydzielenia pożarowego lokalu usługowego od części mieszkalnej budynku,
 2. pozostawienia szerokości biegów schodów wynoszące 1,15 m i 1,1 m wobec wymaganej szerokości 1,2 m,
 3. pozostawienia szerokości spocznika międzykondygnacyjnego wynoszące 1,12 m i 1,22 m wobec wymaganej szerokości 1,5 m,
 4. pozostawienia szerokości drzwi wyjściowych z klatki schodowej wynoszącej 1 m wobec wymaganej szerokości 1,2 m,
 5. pozostawienia szerokości korytarza będącego drogą ewakuacyjną wynoszącej od 1,2 m do 1,27 m wobec wymaganej szerokości 1,4 m,
 6. pozostawienia zawężenia na drodze ewakuacyjnej zmniejszającego szerokość przejścia do 1 m,
 7. pozostawienia wysokości 2 m drogi ewakuacyjnej w piwnicy na długości około 6 m wobec wymaganej min. 2,2 m,
- z określonymi następującymi rozwiązaniami zastępczymi rekompensującymi ww. niezgodności:
1. wyposażenia całego lokalu w awaryjne oświetlenie ewakuacyjne,
 2. wykonania modernizacji istniejącej instalacji sygnalizacji pożarowej i dostosowanie jej do aktualnego zagospodarowania lokalu,
 3. wykonania w lokalu instalacji hydrantów wewnętrznych o średnicy 25,
 4. montażu przeciwpożarowego wyłącznika prądu,

wyraził zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w sposób określony w powyższych wskazaniach „Ekspertyzy technicznej...” tzn. winny sposób niż podany w § 68, § 242 oraz § 235 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 r., Nr 75, poz. 690 ze zm.) -(dowód: postanowienie k. 13-16 akt, zeznania powoda J. M. k. 206 akt czas, 01:19:28).

W dniu 5 listopada 2013r. powodowie złożyli kolejne wnioski o wydanie zgody na przeprowadzenie prac adaptacyjnych i obniżkę czynszu.

W dniu 6 listopada 2013r. (...) Ł. wydał zgodę na prowadzenie prac po spełnieniu 10-ciu wymienionych w piśmie warunków.

W dniu 27 listopada 2013r. pozwany wyraził zgodę na zmniejszenie należności czynszowych za dwa kolejne okresy płatności.

W dniu 3 grudnia 2013r. powodowie ponownie złożyli projekty prac remontowych oraz zwrócili się o zgodę na montaż licznika wody. Odpowiedź na ten wniosek powodowie otrzymali 23 stycznia 2014r. (dowód: pismo powodów z 05.11.2013r. k. 94, pisma z 06.11.2013r. k. 88 i 27.11.2013r. k. 92., pismo powodów z 03.12.2013r. k. 91., pismo pozwanego z dnia 06.12.2013r. k.88., pismo powodów z dnia 06.12.2013r. k. 89-90).

Powodowie już wtedy podkreślali w pismach, że wydając zgodę na wynajęcie lokalu na działalność gastronomiczną wynajmujący miał świadomość, że lokal wymaga znacznych prac remontowych - poprzedni najemca ((...)) wykorzystywał lokal do celów dydaktycznych. Mimo to sporządzona umowa nie dawała powodom prawa do przeprowadzenia remontu. Z tych względów wystąpili w sierpniu br. do Rejonu (...) Najemców (...) Ł. przy ul. (...) A. K. 6 w Ł. o wyrażenie zgody na zaplanowane prace adaptacyjne oraz o obniżenie czynszu za wynajmowany lokal. Zwłoka jaka nastąpiła między zawarciem umowy a wystąpieniem o zgodę na remont lokalu spowodowana była trudnościami związanymi z uzyskaniem stosownej dokumentacji technicznej od administratora budynku. Brak przeglądów instalacji kominowych, czy elektrycznych, brak inwentaryzacji architektonicznej lokalu, czy też brak planów wynajętego przez powodów lokalu niezbędnych do sporządzenia stosownych planów przyczyniły się do tego, że dopiero w sierpniu br. powodowie zwrócili się o wyrażenie zgody na przeprowadzenie prac adaptacyjnych w lokalu. Przy rozpoznawaniu złożonego wniosku administratorka - K. K. (2) oraz jej następczyni U. P. dopuściły się, w ocenie powodów, rażącego zaniedbania obowiązków służbowych. Powodowie nie otrzymali odpowiedzi na wnioski z sierpnia br., zaś prośby o przyspieszenie rozpatrzenia sprawy wydania zgody na remont i odpowiedzi na prośbę o obniżkę czynszu były ignorowane z pełną premedytacją. Powodowie podkreślili, że rozumieją zawilość sprawy, rozmaite błędy popełnione w trakcie całego procesu zdobywania niezbędnych zgód i dokumentów. Jednak zauważyli, że sprawując nadzór nad tą sprawą- jest pozwany instytucją zaufania publicznego. Powodowie liczyli i ufali, iż ich sprawa zostanie załatwiona pomyślnie w możliwie najkrótszym czasie. Powodowie podkreślali, że nie mogą ponosić odpowiedzialności za opieszałość urzędniczą popełnioną we wcześniejszych okresach. W wyniku poczynionych założeń, a także obowiązujących na rynku nieruchomości terminów wypowiedzeń, powodowie pozbyli się części z wynajmowanej przez nich w dotychczasowym miejscu powierzchni już z początkiem września 2013r., będąc przekonanymi, iż w tym czasie będzie ona już zastąpiona przez lokal na (...) 96. Tak się jednak nie stało, co naraziło ich na dodatkowe niedogodności w prowadzeniu firmy. Każda administracja pełniąc nadzór właścicielski nad powierzonym jej majątkiem, ma za zadanie jak najefektywniej tym majątkiem zarządzać, co wprost oznacza skracanie do absolutnego minimum okresów bezczynszowych i bez najemcy, istotna jest kwestia płynności finansowej. Powołując się na powyższą argumentację, a także dbając o wspólne interesy, powodowie zwrócili się z propozycją i prośbą o zmniejszenie wymiaru czynszu o 20% przez okres 25 miesięcy, co pozwoli na zamortyzowanie strat powstałych nie z ich winy przez okres 5 miesięcy, których to uznać pozwany nie zechciał w korespondencji z dnia 27.11.2013r. (odebranej w dniu 29.11). Kwota ta wraz z 2 miesiącami, na które zgodził się pozwany zwolnić powodów z czynszu miała być, w ocenie powodów, rozwiązaniem sprawiedliwym (dowód: pismo powodów k. 94-95 akt).

W dniu 6 grudnia 2013r. reprezentujący (...) Ł. T. C. stwierdził, że planowane przez najemców prace wymagają zgody wspólnoty mieszkaniowej i wystąpił do wspólnoty o podjęcie stosownej uchwały.

Tego samego dnia powodowie zwrócili się z kolejnym wnioskiem o zwolnienie ich z opłat czynszowych. Powodowie wielokrotnie spotykali się w tym okresie z A. N. (1), T. C. (2), M. O. (2), P. M. (1), którzy reprezentowali pozwanego. Te osoby zachęcały powodów do kontynuowania najmu i obiecywały pozytywne załatwienie sprawy ze wspólnotą (dowód: pisma pozwanego z dnia 06.12.2013r. k. 88 i 09.12.2013r k. 87, pismo powodów z dnia 06.12.2013r. k. 89-90, zeznania powoda J. M. k. 208 akt czas, 01:42:18, 01:49:19, 02:02:16, 01:57:15, zeznania powoda D. A. k. 210 czas 02:29:16).

W dniu **12 grudnia 2013r.** wspólnota mieszkaniowa budynku ul. (...) odmówiła zgody na wykonywanie jakichkolwiek prac adaptacyjnych. Zatem prowadzenie zamierzonej działalności gospodarczej przez powodów stało się niemożliwe (dowód: uchwała Wspólnoty k. 128-130 akt).

W dniu 16 grudnia 2013r. strony podpisały aneks do umowy najmu, ustalając czynsz na poziomie 5.528,53zł miesięcznie (dowód: aneks k. 101 akt).

Mieszkańcy od samego początku trwania umowy najmu oświadczały, że są przeciwni prowadzeniu działalności gastronomicznej, gdyż mają złe doświadczenia z przeszłości (w lokalu znajdowała się kiedyś stołówka studencka UŁ i odbywały się także rozmaite przyjęcia, w tym całonocne imprezy weselne). Powodowie byli jeszcze przed podjęciem powyższej uchwały zapraszani na zebrania wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. (...) i już wówczas słyszeli nieprzychylnie komentarze co do ich pomysłu na wykorzystanie lokalu. Na spotkaniu takim była też reprezentująca (...) U. P., jednak nie odniosła się w ogóle do stanowiska mieszkańców, nie wskazywała im także, że umowa najmu zakazuje działalności uciążliwej dla mieszkańców pod rygorem natychmiastowego jej wypowiedzenia .

Powodowie byli jednak nadal przekonywani przez pracowników Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w tym jej Dyrektora - A. N. (1) i jego zastępcę - T. C. (2), że wspólnota może zmienić swoje stanowisko. Powodowie nadal żądali zwolnienia z czynszu i zwrotu czynszu zapłaconego. Pozwany początkowo dopuszczał możliwość rozliczenia czynszu z nakładami czynionymi przez powodów po ich zakończeniu (pismo pozwanego z dnia 28.02.2014.). Wykonanie prac adaptacyjnych nie było jednak możliwe. Stąd przedstawiciele pozwanego twierdzili później, że nie mają tak szerokich pełnomocnictw, by zwolnić powodów z czynszu za lokal, w którym faktycznie nie mogą oni prowadzić zamierzonej działalności. Pozwany generalnie nie kwestionował też, że powodowie nie prowadzą w wynajętym lokalu działalności gospodarczej z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu (dowód: pismo pozwanego z dnia 13.01.2014r. k. 85, zeznania powoda J. M. k. 208 akt czas, 01:42:18, 01:49:19,02:02:16,01:57:15, zeznania powoda D. A. k. 210 czas 02:29:16).

Pozwany zobowiązał się wystąpić z wnioskiem do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Pozwany złożył wniosek **w dniu 3 czerwca 2014r. i wniósł o:**

1. wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną położoną w Ł. przy ul. (...) polegających na wykonaniu prac remontowych w lokalu użytkowym o pow. 661,58 m² nr 3U położonym w budynku przy ul. (...) polegających na:

1/ modernizacji separatora tłuszczu w pomieszczeniu piwnicy,

2/ likwidacji i zmianie lokalizacji nowych grzejników c.o. poprzez: dodanie 2 grzejników w piwnicy, zmianę lokalizacji 6 grzejników na parterze lokalu, likwidacja 2 grzejników na I piętrze lokalu,

3/ usytuowanie ściennej czerpni powietrza o wymiarach 50x50 cm w 2 otworach okiennym na parterze lokalu i w 1 otworze okiennym w pomieszczeniu przygotowalni,

4/ wykorzystanie przewodów wentylacyjnych do wyrzutu powietrza poprzez instalację wyrzutni przy wylocie kanału na dachu budynku, odtworzenie istniejących otworów przelotowych dla przeprowadzenia kanałów wentylacyjnych, montaż wywietrznika ściennego w 1 pomieszczeniu na I piętrze (dowód: wniosek k. 79-82 akt).

Jeśli chodzi o stan prawny nieruchomości, to wnioskodawca wskazał, że nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowi działkę gruntu zabudowaną budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniona została własność 7 lokali. Ogół właścicieli lokali wyodrębnionych jak i niewyodrębnionych prawnie stanowi wspólnotę mieszkaniową, w której udziały w nieruchomości wspólnej przysługują właścicielom w następującej wysokości:

- C. i A. małż. K. właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) części,
- D. B. właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) części,
- I. R. właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) części,
- K. D. właścicielka lokalu nr (...) części,
- W. i T. małż. M. właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) części,
- E. M. właścicielka lokalu nr (...) części,
- R. i M. małż. K. właściciele lokalu użytkowego nr (...) Apteka - (...) części,
- Miasto Ł. właściciel lokali nie wyodrębnionych prawnie - (...) części.

(dowód: wniosek k. 79-82 akt).

Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod sygnaturą akt INs 680/14.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015r. wniosek został oddalony. Wnioskodawca nie złożył wniosku o uzasadnienie orzeczenia, nie złożył apelacji.

W toku postępowania sądowego uczestnicy wskazywali, że podjęta uchwała jest ważna, a dopóki w nieruchomości wspólnej obu Wspólnot nie zostaną określone w sposób prawidłowy, odpowiadający stanowi rzeczywiście, wyodrębnione lokale, nie ma możliwości podjęcia żadnej uchwały w inny sposób. Do czasu sprostowania nieprawidłowości w ustaleniu wielkości udziałów, udziały przy głosowaniu uwzględnia się tak jak dotychczas. Właściciele lokali (od nr 1- 47) wchodzących w skład nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), od momentu wykupu pierwszego lokalu do chwili obecnej (a zatem również w okresie, w którym Wspólnotą zarządzała Administracja (...) Ł. (...)) funkcjonowali jako jedna Wspólnota Mieszkaniowa. Wielkość udziałów przysługująca poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej ustalona jest w sposób nieprawidłowy. Nieprawidłowości te istnieją już od samego początku tj. od momentu wykupu pierwszego lokalu. Co więcej, nieruchomości, w których zlokalizowane są poszczególne lokale oznaczone są nieprawidłowo. Na działce gruntu o numerze 96/62, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w istocie wyodrębnionych jest 30 lokali, a nie 7, jak wskazuje wnioskodawca w piśmie z dnia 4 kwietnia 2014 roku. Zatem sugerowany sposób podjęcia uchwały poprzez uwzględnienie przy głosowaniu jedynie 7 właścicieli lokali wyodrębnionych oraz Gminy, a zatem łącznie jedynie 8 właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych wchodzących w skład nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) - jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. Na działce gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), usadowiony jest budynek, w którym znajdują się lokale od nr (...) (łącznie 33 lokale). 7 właścicieli wyodrębnionych lokali (tj. lokali nr (...) oraz lokalu użytkowego, w którym prowadzona jest Apteka) wpisanych jest do w/w księgi wieczystej. Pozostałych 21 właścicieli lokali wyodrębnionych, które wchodziły w skład w/w nieruchomości tj. nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym

(...) (tzn. właściciele wyodrębnionych lokali nr (...)) wpisanych jest natomiast w sposób nieprawidłowy do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla sąsiedniej działki gruntu o numerze 96/4, na której znajdują się lokale od nr (...), zamiast do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla działki gruntu nr (...), na której one rzeczywiście się znajdują. 2 właściciele wyodrębnionych lokali tj. p. T. C. (3)- właściciel wyodrębnionego lokalu nr (...) oraz p. Z. W. - właściciel wyodrębnionego lokalu nr (...) nie są natomiast wpisani do żadnej z w/w ksiąg wieczystych. Treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla działki gruntu nr (...) oraz treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla działki gruntu nr (...) jest zatem niezgodna ze stanem rzeczywistym.

Uczestnicy podkreślali, że **wskazane powyżej nieprawidłowości** wymagają podjęcia stosownych działań. Przede wszystkim konieczne jest **przeprowadzenie inwentaryzacji**, w ramach której dokonane zostaną m.in. pomiary pozwalające na prawidłowe określenie wielkości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie uczestnicy zaznaczyli, iż koszt przeprowadzenia w/w inwentaryzacji obciąża Gminę.

Po sporządzeniu inwentaryzacji winna ona zostać wyłożona w taki sposób, aby każdy właściciel lokalu miał możliwość zapoznania się z nią. Jeżeli właściciele lokali nie zakwestionują przeprowadzonej inwentaryzacji, podjęta zostanie uchwała w przedmiocie jej zatwierdzenia. Od chwili podjęcia w/w uchwały obowiązywać będą nowo wyliczone udziały. Stosowne zmiany w księgach wieczystych zostaną jednakże dokonane dopiero po wykupie ostatniego lokalu. Nadto, konieczne jest również dokonanie zmian w aktach notarialnych. Koszt sprostowania aktów notarialnych w tym zakresie również pokryty zostanie z budżetu Gminy.

Jednocześnie przypominano, iż na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 27 marca 2014 roku w rozmowie z pełnomocnikiem Gminy ustalono, iż, po sprawdzeniu przez pełnomocnika, kiedy Gmina będzie dysponować środkami pieniężnymi na pokrycie kosztów przeprowadzenia inwentaryzacji, uzgodniony zostanie termin spotkania w celu wyjaśnienia i podjęcia działań mających na celu doprowadzenie stanu prawnego do stanu odpowiadającego stanowi rzeczywistemu, bowiem w interesie (...) Ł. leży **doprowadzenie stanu prawnego do stanu zgodnego ze stanem rzeczywistym** (dowód: pismo uczestników postępowania k. 64-65, orzeczenie k. 154 akt INs 680/14 dołączone do przedmiotowej sprawy, pisma pozwanego z dnia 13.01.2014r. k. 85 z dnia 28.02.2014r. k. 84, notatka służbowa pozwanego ze spotkania z dnia 12.05.2014 k. 83, kopia wniosku do SR dla Łodzi - Śródmieście o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną).

Jeszcze jesienią 2014r. powodowie spotkali się z Dyrektorami Wydziału Budynku i Lokali (...) p. P. M. i M. O., którzy przekonywali ich, by nie opuszczali lokalu i czekali na sądowe rozstrzygnięcie w sprawie zezwolenia na prowadzenie prac budowlanych. P. M. obiecywał, że wskaże podstawę umożliwiającą zmniejszenie czynszu o 50 % i to od początku trwania umowy. Ponadto, koszty prac projektowych i koszty prac remontowych, jako „konieczne” nakłady na lokal miały być zaliczone na poczet kolejnych czynszów. Sprawa ta miała być przedstawiona ówczesnej wiceprezydent miasta - A. N. (2). W związku z obietnicami przedstawicieli pozwanego powodowie do końca maja 2014r. płacili czynsz, następnie dokonywali jedynie płatności symbolicznych (dowód: zeznania powoda J. M. k. 208 czas 02:02:16).

W dniu 29 października 2014r. Gmina poinformowała powodów, że na dzień 30 września 2014r. **powodowie posiadają zadłużenie z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych na poziomie 28.029,73zł.** Oznacza to upływ dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie należności. W związku z tym, pozwany reprezentowany przez Administrację Zasobów Komunalnych Ł. rozwiązał umowę najmu lokalu użytkowego i wezwał powodów do bezzwłocznego zdania lokalu (dowód: wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego k. 60 akt).

W dniu 26 listopada 2014r. pozwany przystąpił do inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej lokalu i sporządzenia protokołu zdania lokalu. Osobami sporządzającymi protokół ze strony pozwanego były U. P. oraz M. K.. Z uwagi na istniejące rozbieżności między protokołem, który powodowie podpisali w dniu 9 maja 2013r., a protokołem z dnia 26 listopada 2014r. powód J. M. podpisania protokołu w dniu 26 listopada 2014r. (dowód: pismo w sprawie udostępnienia pomieszczeń z dnia 19.11.2014r. k. 61 akt, pismo powodów dotyczące rozbieżności między protokołem przyjęcia najmu a protokołem odbioru wraz z poświadczeniem zdania kluczy do ww. lokalu k. 58-59 akt).

Pozwany pismem z dnia 9 czerwca 2015r. zażądał od powodów uiszczenia zaległego czynszu, który na dzień 31 maja 2015r. wyniósł łącznie z odsetkami 44.716,89 zł (dowód: wezwanie do zapłaty k. 57 akt).

W odpowiedzi, pismem z dnia 29 czerwca 2015r. powodowie zażądali zwrotu kwot objętych pozwem i zapłaty odszkodowania (dowód: pismo powodów z dnia 29 czerwca 2015r. k. 52-56 akt).

Pozwany odmówił zapłaty jakichkolwiek kwot pismem z dnia 27 lipca 2015r. Zdaniem pozwanego, lokal został przekazanych najemcom w stanie przydatnym do umówionego użytku, a nakłady jakie mieli poczynić najemcy były nakładami ulepszającymi.

Powodowie na rzecz pozwanej uiszcili następujące kwoty tytułem czynszu :

-3.149, 85 zł za fakturę (...),

-2.963,23 zł za fakturę (...),

-7.879,91 zł za fakturę (...),

-7.527,28 zł za fakturę (...),

-7.693,49 zł za fakturę (...),

-7.693,49 zł za fakturę (...),

-3. 846,74 zł (to jest 1/2 z należnego czynszu za grudzień 2013r. w kwocie

-7.693,49 zł) za fakturę (...),

- 2.654,79 zł za fakturę (...),

-2.626,79 zł za fakturę (...) 2014-02/783,

-4.471,49 zł z odsetkami od dnia 17.03.2014r. za fakturę (...),

-6.877,05 zł z odsetkami od dnia 07.05.2014r. za fakturę (...),

-6.877,05 zł za fakturę (...),

-6.877,05 zł za fakturę (...),

1,23 zł za fakturę (...),

-100 zł,

-123 zł (dowód: bankowe potwierdzenie przelewów na należności czynszowe, zestawienie należności czynszowych k. 62-77 akt).

Łączny koszt prac projektowych i innych wydatków związanych z adaptacją, wyniósł 29.280 zł 56 gr, na co składa się:

- 250 zł netto dla (...). Ciesielska za wykonanie projektu wewnętrznych instalacji sanitarnych,
- 1800 zł netto dla M. S. za wykonanie projektu instalacji elektrycznej,
- 3254 zł netto Ł. K. ((...)) za wykonanie przyłącza elektrycznego,

- 500 zł dla R. K., za opracowanie ekspertyzy budowlanej,
- 600 zł dla L. O. za wykonanie kosztorysu inwestorskiego,
- 2000 zł dla E. N. za uzgodnienie projektów budowlanych,
- 5.908 zł 61 gr dla (...) za zwiększenie przydziału mocy,
- 5000 zł netto dla PPHU (...) sp. z o. o. za wykonanie projektów budowlanych,
- 409 zł dla M. S. za wykonanie kosztorysu branżowego (elektrycznego i SAP),
- 7400 zł netto dla M. O. za inwentaryzację architektoniczną lokalu i wykonanie pierwszego etapu prac projektowych,
- 993, 84 zł netto dla (...) za zakupy sprzętu elektrycznego,
- 1057 zł netto dla M. C. (...) Biuro (...) za projekt technologiczny,
- 108 zł 72 gr netto tytułem zakupu osprzętu elektrycznego od (...) sp. z o. o. w W.. Dokumentacja i prace były faktycznie wykonywane przed podjęciem przez wspólnotę uchwały. Jedyne wystawienie faktur mogło odbyć się po tej dacie (dowód: umowy, rachunki, faktury i dowody zapłat wykonawcom za projekty, usługi i materiały konieczne do adaptacji lokalu k. 16-50 akt, zeznania powoda J. M. k. 208 akt czas, 01:57:15, 02:02:16, k. 209 02:18:47).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

W pozwie powodowie wnieśli o przeprowadzenie następujących dowodów:

- 1) z dokumentów załączonych do pozwu, na okoliczności wskazane w uzasadnieniu pozwu,
- 2) z dokumentu obejmującego uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w sprawie odmowy udzielenia zgody na przeprowadzenie prac remontowych w częściach wspólnych lokalu z dnia 12.12.2013r.,
- 3) z zeznań świadków członków spółnoty mieszkaniowej: E. M., W. M., T. M., K. D., D. B., ul. (...), współników (...) s.c., zarządców wspólnoty mieszkaniowej (...), wszystkich na okoliczność przyczyn dla których odmówili zgody na planowany przez powodów remont lokalu przy ul. (...) w Ł., oraz czy informowali wcześniej reprezentantów gminy o swoim sprzeciwie wobec podejmowania w lokalu działalności gastronomicznej,
- 4) w razie kwestionowania przez pozwanego, że lokal przy ul. (...) nie nadawał się do prowadzenia działalności gastronomicznej w chwili zawarcia umowy najmu - z opinii biegłego z zakresu architektury, który po dokonaniu oględzin lokalu przy ul. (...) ustali, czy w lokalu tym można prowadzić działalność gastronomiczną, przy uwzględnieniu wymagań architektonicznych, budowlanych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych w obowiązujących przepisach prawa - bez dokonywania w nim koniecznych zmian;
- 5) z przesłuchania powodów - na okoliczności związane z zawarciem i wykonywaniem umowy najmu, kontaktami z pracownikami pozwanego odpowiedzialnych za wykonywanie umowy i mieszkańcami budynku przy ul. (...) w Ł.

W piśmie procesowym z dnia 22 stycznia 2016. (k. 148-150 akt) powodowie wnieśli o przesłuchanie w charakterze świadków: A. N. (1), T. C. (2), M. O. (2), P. M. (1) na okoliczność treści rozmów prowadzonych z powodami po wydaniu przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o odmowie wyrażenia zgody na wykonanie prac adaptacyjnych w lokalu wynajętym przez powodów .

W ocenie Sądu wszystkie istotne dla sprawy okoliczności wynikały z przedłożonych przez stron procesu dokumentów urzędowych i prywatnych. Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Formalna moc dowodowa dokumentu prywatnego wyraża się w tym, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która złożyła podpis na dokumencie, jednakże nie rozciąga się ona na okoliczności towarzyszące złożeniu oświadczenia. Nie przesądza ona sama przez się o mocy materialnej dokumentu (kwestii jego ważności, skuteczności, a także prawdziwości). Dokument prywatny nie jest więc dowodem rzeczywistego stanu rzeczy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2015 r. VI ACa 1031/14 LEX nr 1794400).

Podobnie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2015 r.

(I ACa 238/15 LEX nr 1797159) wskazano, że dokument prywatny nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą złożonych w nim oświadczeń - formalna moc dowodowa tego dokumentu nie przesądza jego mocy materialnej. Dokument prywatny nie jest sam przez się dowodem rzeczywistego stanu rzeczy.

Niemniej jednak dokumenty prywatne nie zostały zakwestionowane co do autentyczności i wiarygodności przez żadną ze stron procesu i były źródłem wiedzy o okolicznościach, w których doszło do zawarcia umowy najmu, rozmów i ustaleń prowadzonych między stronami co do realizacji własnych świadczeń z umowy, okoliczności podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały, ustaleń stron co do kontynuacji najmu po grudniu 2013r. Problemem była co najwyżej interpretacja zdarzeń opisanych w dokumentach z punktu widzenia oceny ich skutków prawnych i wpływu na istnienie roszczeń powodów i pozwanego.

Dokumenty prywatne znajdujące się w aktach sprawy i zeznania powodów oceniane kontekście logiki i doświadczenia życiowego pozwalały na dokonanie ustaleń zgodnie z twierdzeniami powoda, stąd też Sąd oddalił wnioski powodów o przesłuchanie w charakterze świadków: A. N. (1), T. C. (2), M. O. (2), P. M. (1) na okoliczność treści rozmów prowadzonych z powodami po wydaniu przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o odmowie wyrażenia zgody na wykonanie prac adaptacyjnych w lokalu wynajętym przez powodów - jako bezzasadny.

Należy podnieść, że stanowisko wspólnoty mieszkaniowej co do podstaw podjęcia uchwały zostało jasno wyrażone w toku postępowania nieprocesowego i przesłuchiwanie członków wspólnoty na te same okoliczności na okoliczność przyczyn dla których odmówili zgody na planowany przez powodów remont lokalu przy ul. (...) w Ł., oraz czy informowali wcześniej reprezentantów gminy o swoim sprzeciwie wobec podejmowania w lokalu działalności gastronomicznej - jest bezprzedmiotowe i rażąco sprzeczne z ekonomią postępowania. Okoliczność, czy wspólnota wyrażała zgodę na działalność gastronomiczną w lokalu i czy pozwany o negatywnym stanowisku w tym zakresie wiedział przed zawarciem umowy najmu, nie ma żadnego prawnego znaczenia, bowiem z okoliczności sprawy nie wynika, by do prowadzenia w lokalu działalności gastronomicznej była potrzebna zgoda wspólnoty mieszkaniowej. Zgoda była potrzebna na przebudowę części wspólnych, a nie na prowadzenie działalności gastronomicznej. Należy przypuszczać, że jakakolwiek działalność wymagająca ingerencji w części wspólne nieruchomości nie zyskałaby akceptacji wspólnoty mieszkaniowej, z przyczyn, o których już była mowa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Powodowie są przedsiębiorcami, którzy w zakresie prowadzonej przez siebie działalności muszą kierować się profesjonalizmem, należytą starannością, dbałością o własne interesy ekonomiczne. Nie może być przedmiotem sporu, w świetle zeznań samych powodów, że stan faktyczny i prawny lokalu był znany kontrahentom przed zawarciem umowy najmu. Powodowie wielokrotnie oglądali lokal, korzystali z pomocy rzeczoznawcy sanepidu oraz z pomocy architekta. Powodowie przed zawarciem umowy najmu nie żądali żadnej dokumentacji technicznej związanej z lokalem, ani nie żądali inwentaryzacji lokalu. Mieli możliwość swobodnego zapoznania się z umową najmu. Powodowie zgodzili się z zapisem § 7 umowy, gdzie strony postanowiły, że wszelkie adaptacje, ulepszenia, zmiany

struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego. Koszt z tym związane ponosi najemca **bez prawa regresu do wynajmującego**.

Jasnym jest, że wszystkie adaptacje, ulepszenia, zmiany struktury lokalu wymagały odpowiedniej dokumentacji technicznej, bez której wykonanie prac jest niemożliwe. Zatem i w tym zakresie wydatki związane z przygotowaniem tej dokumentacji jako nierozdzielnie związane z pracami obciążają powodów. Trudno przyjąć, że za tę dokumentację ma zapłacić pozwany, była ona przygotowywana jeszcze przed podjęciem uchwały przez wspólnotę mieszkaniową, a podjęcie uchwały przez wspólnotę, a i sama zgoda wynajmującego na określone prace, czy zmiany struktury lokalu nie mogły opierać się tylko- wbrew temu co twierdzą powodowie w pismach procesowych - na założeniu koncepcyjnym, które nie jest dokumentacją ani wykonawczą, ani projektem budowlanym .

W tym zakresie żądanie powodów z uwagi na zapis paragrafu 7 umowy nie znajduje podstaw prawnych, ani faktycznych.

Nie ma też podstaw do przypisywania pozwanemu bezprawności działania, czy narażania powodów na szkodę, co powodowie wiążą, z niepoinformowaniem powodów o stanowisku wspólnoty, która miała jeszcze przed zawarciem umowy najmu nie wyrażać zgody na prowadzenie w lokalu działalności gastronomicznej.

Problemem w niniejszej sprawie nie jest jednak brak zgody wspólnoty mieszkaniowej na działalność gastronomiczną w lokalu, bowiem uchwała tego w ogóle nie dotyczy, ale brak zgody na wykonanie zmian w częściach wspólnych nieruchomości, a to nie dlatego, że w lokalu ma być działalność gastronomiczna, tylko z powodu nieuregulowania stanu prawnego nieruchomości, braku zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, konieczności inwentaryzacji nieruchomości, ujawnienia lokali w księgach wieczystych. Wszystkie problemy prawne związane z funkcjonowaniem wspólnoty dobrze prezentuje stanowisko uczestników postępowania w sprawie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod sygnaturą akt INs 680/14 przytoczone w stanie faktycznym uzasadnienia. Z problemów prawnych pozwany musiał sobie zdawać doskonale sprawę. Zatem, nie uprzedzając wypadków, nie można było oczywiście z góry założyć, że wspólnota pozytywnej uchwały nie podejmie i wręcz zniechęcać kontrahenta do zawarcia umowy najmu, ale po podjęciu negatywnej uchwały jasnym było, że nie ma prawnych szans na zmianę stanowiska wspólnoty. Pozwany nawet nie zaskarżył uchwały wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z prawem, czy też naruszenia jego uzasadnionych interesów ekonomicznych, czy prawnych. Zatem bezwzględnie uczciwość kontraktowa nakazywała poinformowanie powodów o problemach prawnych związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, wspólnoty mieszkaniowej i wyodrębnieniem lokali oraz podjęcie działań celem uzgodnienia rzeczywistego stanu z tym stanem, który był ujawniony w księgach wieczystych lub w ogóle nie ujawniony. Dopiero wtedy powodowie mogliby podjąć decyzję, czy chcą kontynuować najem i czekać na uporządkowanie sytuacji prawnej- oczywiście przy obniżonym czynszu lub bez zapłaty czynszu, bowiem powodowie i tak nie mogliby korzystać z lokalu. Zamiast tego powodowie byli utwierdzani wbrew logice i doświadczeniu życiowemu oraz wiedzy prawnej- w przekonaniu, że jest szansa na uzyskanie zgody wspólnoty i kontynuowanie najmu. Powodowie przez kolejne miesiące nie mogli faktycznie bez zgody wspólnoty dokonywać zmian w częściach wspólnych nieruchomości, a bez remontu w ogóle nie mogli prowadzić działalności gospodarczej. Pozwany zobowiązał się wystąpić z wnioskiem do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną położoną w Ł. przy ul. (...) polegających na wykonaniu prac remontowych w lokalu użytkowym o pow. 661,58 m² nr 3U położonym w budynku przy ul. (...). Jednakże złożył wniosek w dniu 3 czerwca 2014r., a więc po prawie 6 miesiącach, chociaż jako podmiot korzystający z profesjonalnej obsługi prawnej powinien sobie dawać sprawę z oczywistej bezzasadności wniosku. Zresztą pozwany nawet nie złożył apelacji od tego orzeczenia.

Trafnie powodowie podnoszą, że: „lokal nie nadawał się do prowadzenia zamierzonej działalności gastronomicznej bez dokonania nakładów o charakterze koniecznym. Pozwany wiedział, że powodowie nie mogli prowadzić zamierzonej działalności w przedmiotowym lokalu i że nigdy jej tam nie prowadzili. Pozwany nie bez powodu zwalniał kilkakrotnie powodów z czynszu. Pozwany teoretycznie mógł nie wiedzieć, że inni właściciele lokali przy ul. (...) będą przeciwni dokonywania remontu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, choć w istocie co najmniej powinien o tym wiedzieć. Ponadto, pozwana gmina jako właściciel posiadający większość udziałów w prawie własności budynku przy

ul. (...) miała realną możliwość zdecydowania o przeprowadzeniu remontu. W lokalu tym, jak wynika z wniosku pozwanego do Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieście z dnia 03.06.2014r., wyodrębniono jedynie siedem lokali, co powoduje, że zarządzanie nieruchomością wspólną mogło się odbywać na podstawie przepisów KC i KPC o współwłasności (art. 19 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali). Głosowanie nad zezwoleniem na remont powinno więc odbywać się przy uwzględnieniu większości udziałów (a nie przy zastosowaniu zasady „jeden właściciel - jeden głos”, jak w przypadku większych wspólnot zgodnie z art. 23 ustawy). Powodowie nie znają przyczyn, dla których pozwana gmina postanowiła ograniczyć swoje uprawnienia właścicielskie, co w konsekwencji spowodowało, że nie była w stanie zapewnić najemcom możliwość dokonania koniecznych remontów”.

Wszystkie okoliczności zaistniałe po podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w grudniu 2013r. wskazują na wręcz rażącą opieszałość pozwanego, brak przekazania powodom wiarygodnej informacji o stanie prawnym nieruchomości co pozwoliłoby na racjonalną ocenę sytuacji i zapewne rezygnację z lokalu, w którym przez kolejny okres trudny czasowo do określenia, nie będzie można prowadzić działalności gospodarczej. W zamian za to powodowie byli zapewniani o pomocy pozwanego i byli przekonywani, że da się załatwić sprawę ze wspólnotą mieszkaniową. Gdyby powodowie nie byli o tym przekonywani przez pozwanego, zrezygnowaliby z lokalu. Te okoliczności świadczą - w ocenie Sądu - o zawinieniu pozwanego i narażeniu powodów na szkodę w postaci obowiązku uiszczania przez kolejne miesiące czynszu i opłat za media, mimo że powodowie nie korzystali z lokalu w celu, dla którego był wynajęty. Żaden racjonalny przedsiębiorca nie trwałby przy takiej umowie najmu, gdyby nie zachowanie strony pozwanej i nierzetelność kontraktowa. Ryzyko kontraktowe też ma swoje granice.

To stronie pozwanej można w świetle powyższego przypisać naruszenie art. 354 k.c.

Przepis art. 354 k.c. określa sposób wykonania zobowiązania. Wskazuje reguły zachowania, które powinien respektować dłużnik i współdziałający z nim wierzyciel. Są to zarazem kryteria, według których dokonywana będzie ocena należytego wykonania zobowiązania. Naruszenie tych reguł może wywołać w konsekwencji ich odpowiedzialność za powstałą szkodę (art. 471, 486 k.c.).

Przepis art. 354 § 1 k.c. stanowi, że obowiązkiem dłużnika jest wykonać zobowiązanie **zgodnie z jego treścią**. Chodzi więc o wszelkie powinności, jakie na dłużnika nakłada zdarzenie, które kreuje zobowiązanie (np. umowa, orzeczenie sądu, przepis prawny), oraz nakazy wyznaczone przez normy prawne, właściwe dla danego zdarzenia. Jednak nie zawsze czynności i przepisy prawne oznaczają powinne zachowania dłużnika dostatecznie precyzyjnie i możliwe jest ustalenie dla odmiennych zachowań ich zgodności z treścią zobowiązania. Stąd przepis art. 354 § 1 k.c. uzupełnia to podstawowe kryterium oceny zachowań dłużnika o dalsze: zgodność z celem społeczno-gospodarczym zobowiązania, z zasadami współżycia społecznego oraz z ustalonymi zwyczajami, o ile takie istnieją. Służą one dookreśleniu powinnego zachowania, nakazanego treścią stosunku prawnego. Słuszny jest pogląd, że wzorce zachowań zrekonstruowane przy zastosowaniu tych kryteriów nie mogą zatem pozostawać w sprzeczności z treścią zobowiązania (por. M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 354, nb 7).

Wskazane w przepisie art. 354 k.c. kryteria oceny sposobu wykonania zobowiązania odwołują się do reguł pozaprawnych, aby zapewnić wykonanie zobowiązania w sposób, który nie tylko zapewni wierzycielowi osiągnięcie zamierzonego przez niego celu, i tym samym zaspokojenie jego interesu (zgodność z celem społeczno-gospodarczym), ale ta realizacja nastąpi z uwzględnieniem także innych aspektów, zwłaszcza etycznych (zgodność z zasadami współżycia społecznego oraz ustalonymi zwyczajami).

Spółeczno-gospodarczy cel leży poza treścią zobowiązania. Może być uzgodniony przez strony umowy i ma wówczas pierwszeństwo przed typowym (obiektywnym) celem danego zobowiązania. **Jeżeli jednak strony umowy nie przekazały informacji i ocen co do pożądanego stanu rzeczy, któremu zobowiązanie ma służyć**, albo umowa nie jest źródłem danego stosunku obligacyjnego, wówczas kryterium oceny jest stan rzeczy normalnie powstały przy wykonaniu zobowiązania danego typu (por. bliżej Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, s. 76-77; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 354, nb 8-9).

Rola **zwyczajów** jako kryteriów oceny należytego wykonania zobowiązania jest bardzo ograniczona i zauważalna właściwie tylko w obrocie profesjonalnym, zwłaszcza międzynarodowym. Przy ustalaniu wzorca należytego zachowania dłużnika trzeba wówczas uwzględnić pewne pozaprawne reguły postępowania w oznaczony sposób w określonej sytuacji, utrwalone i powszechnie akceptowane w danej grupie społecznej (środowisku, branży), do której przynależą obie strony stosunku obligacyjnego.

Zgodnie z przepisem **art. 354 § 2** k.c., przy wykonywaniu zobowiązania powinien z dłużnikiem **współdziałać** wierzyciel i dla oceny wykonania tego obowiązku należy stosować te same kryteria, które służą określeniu wzorca należytego zachowania dłużnika, ujęte w art. 354 § 1 k.c. Zakres obowiązku współdziałania określa treść zobowiązania. Może się on ograniczać do niepodejmowania działań, które uniemożliwiałyby spełnienie świadczenia przez dłużnika, może jednak polegać na pewnej aktywności, jak odbiór świadczenia czy inne jeszcze bardziej ściśle współdziałanie, na przykład przygotowanie pomieszczeń, udostępnienie środków transportu, materiałów, urządzeń albo osób (celem pozwania, przymiarki, szkolenia itp.).

Obowiązek współdziałania z dłużnikiem leży w interesie wierzyciela, gdyż służyć ma wykonaniu zobowiązania, a więc zaspokojeniu interesu wierzyciela, i z tego względu nie wiąże się z możliwością wygzekwowania go, wbrew jego woli, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Skutkiem naruszenia tego obowiązku jest zazwyczaj zwłoka wierzyciela i jego odpowiedzialność za powstałą szkodę (art. 486 k.c.), możliwość złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (art. 467 pkt 4 k.c.) oraz inne skutki, określone w przepisach szczególnych (np. art. 549 i 551 k.c.).

To pozwany postępując zgodnie z art. 354 k.c. i art. 355 k.c., chcąc optymalizować wykonywanie umowy powinna terminowo podejmować czynności, dbać o zachowanie składanej dokumentacji (w niniejszej sprawie pozwany zgubił część dokumentacji), a przede wszystkim realizować obowiązek informacyjny- przekazania powodowi pełnej i rzetelnej informacji o sytuacji prawnej nieruchomości, a nadto podjąć działania zmierzające do inwentaryzacji całej nieruchomości i poszczególnych lokali.

Należy także podkreślić, że pozwany powinien działać **z podwyższoną starannością, wynikającą z zawodowego charakteru prowadzonej działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych.**

Ustalone okoliczności w sprawie pozwalają przyjąć, że pozwany nie wywiązał się ze wskazanych obowiązków umownych i naruszył **art. 471 k.c., art. 472 k.c. i art. 355 k.c.**

Niewykonanie zobowiązania ma miejsce wówczas, gdy świadczenie w ogóle nie zostaje spełnione (np. w przypadku następczej niemożności świadczenia). Jeżeli natomiast świadczenie zostało spełnione, lecz w sposób nieprawidłowy, gdyż odbiega ono w mniejszym lub większym stopniu od świadczenia wymaganego, przez co interes wierzyciela nie zostaje zaspokojony w sposób wynikający z treści zobowiązania, dochodzi do "nienależytego" wykonania. Odróżnienie sytuacji niewykonania i nienależytego wykonania nie zawsze jest proste, chociaż z reguły nie ma to większego znaczenia, jako że konsekwencje niewykonania i nienależytego wykonania są podobne. W doktrynie proponuje się wyróżnienie w modelu należnego świadczenia jego cech konstytutywnych i uzupełniających. Jeżeli to, co zostało przez dłużnika zrealizowane, nie odpowiada przynajmniej cechom konstytutywnym, należy uznać, że świadczenie nie jest w ogóle spełnione. Uchybienia w zakresie cech uzupełniających oznaczają nienależyte wykonanie, przy czym uchybienia te - w zależności od rodzaju świadczenia - mogą przybrać najróżniejszą postać. Najogólniej mówiąc, każde, nawet najłżejsze, odstępstwo od modelu wykonania skonstruowanego dla danego zobowiązania, stanowi "nienależyte wykonanie".

Powołany przepis art. 471 k.c., mimo że ma podstawowe znaczenie w reżimie odpowiedzialności kontraktowej, nie określa jednak bliżej zasad tejże odpowiedzialności. Te zasady są uregulowane w kolejnych przepisach wśród których na pierwsze miejsce wysuwa się art. 472 k.c. Z jego treści wynika, że jeżeli zakres odpowiedzialności nie został zmodyfikowany czynnością prawną (umową) lub szczególnym przepisem ustawy, to dłużnik odpowiada za nie zachowanie należytej staranności. Ta regulacja oznacza więc odpowiedzialność na zasadzie winy, a dokładnie rzecz

biorąc chodzi o niedbalstwo dłużnika. Konstrukcja przepisu powoduje ponadto to, że wina dłużnika ma charakter domniemany. Tym samym możliwa jest również ekskulpacja dłużnika poprzez wykazanie braku winy po jego stronie. Obciążające dłużnika domniemanie winy może zostać przez niego obalone przez udowodnienie rzeczywistej przyczyny nie wykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania albo poprzez wykazanie dołożenia przez niego należytej staranności, czyli de facto, że nie doprowadził on do szkody w sposób zawiniony.

Pojęcie winy nie zostało w normatywny sposób zdefiniowane. Wina niewątpliwie jednak odnosi się do sfery zjawisk psychicznych sprawcy, wobec czego określa się ją jako znamię podmiotowe czynu. Pojęcie winy musi też uwzględniać dwa integralne elementy składowe o charakterze obiektywnym i subiektywnym. Element subiektywny to szeroko rozumiana bezprawność postępowania. Zachowanie sprawcy musi być obiektywnie nieprawidłowe, czyli musi naruszać jakieś reguły, zakazy czy nakazy. Nie chodzi tu przy tym wyłącznie o naruszenie powszechnie obowiązujących norm prawnych, ale także o zachowania przekraczające potrzebę ostrożności wymaganej przez zasady współżycia między ludźmi. W takiej sytuacji możemy mówić o przedmiotowej niewłaściwości postępowania i postawić z tego tytułu zarzut, skierowany przeciwko działającemu. Element subiektywny to wadliwość zachowania się sprawcy, dotycząca strony podmiotowej. Jest to więc niewłaściwość zachowania się związana z momentem przewidywania i momentem woli. Sprawcy stawiamy tutaj zarzut, że podjął on i wykonał niewłaściwą decyzję lub też że nie uczynił tego co należało, choć mógł powinien to zrobić. Przez winę rozumie się więc naganną decyzję człowieka, odnoszącą się do podjętego przez niego bezprawnego działania. Na gruncie odpowiedzialności kontraktowej tradycyjnie wyróżnia się winę umyślną oraz niedbalstwo równoznaczne z winą nieumyślną. Z winą umyślną mamy do czynienia wówczas, gdy dłużnik, wbrew obciążającemu go obowiązkowi, działa lub dopuszcza się zaniechania w zamiarze wyrządzenia wierzycielowi szkody, a więc chce aby ona powstała lub przewidując taką możliwość godzi się na to. W przypadku niedbalstwa dłużnik co prawda nie chce wyrządzić szkody, ale w rzeczywistości do niej doprowadza przez to, że nie dochowuje należytej staranności, chociaż powinien i mógł postąpić prawidłowo. W sytuacji gdy uchybienia dłużnika są bardzo poważne i wysoki jest stopień naganności jego postępowania mówi się o tzw. rażącym niedbalstwie. Generalnie dłużnik zawsze bez względu na rodzaj winy odpowiada wobec wierzyciela za uchybienie kontraktowemu obowiązkowi dołożenia należytej staranności w celu wykonania zobowiązania. Nie zachowanie należytej staranności jest postępowaniem dłużnika z powodu, którego można mu postawić konkretny, personalny zarzut.

Ustawowa definicja należytej staranności zawarta jest w art. 355 k.c., który w § 1 stanowi, że dłużnik zobowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju. Z kolei § 2 podnosi te kryteria stwierdzając, że należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Skoro przez należyta staranność rozumie się staranność ogólnie wymaganą w stosunkach danego rodzaju, to przy ocenie zachowania dłużnika trzeba zmierzać do jej obiektywizacji i generalizacji. W tym celu konstruuje się więc pewne wzorce i modele postępowania, które następnie konfrontuje się z konkretnym zachowaniem dłużnika, po to aby ustalić czy wykazana przez niego staranność była należyta czy też nie wystarczająca. Zagadnienie należytej staranności każdorazowo rozpatruje się w płaszczyźnie stosunków danego rodzaju. Bierze się tu pod uwagę rodzaj stosunków, w ramach, których działa dłużnik, przy czym nie chodzi tylko i wyłącznie o stosunki prawne lecz także o szeroki kontekst relacji społecznych, który ma uzasadniać takie, a nie inne wymagania co do zachowania się danego podmiotu. Wymaganą staranność indywidualizuje się stosownie do wchodzących w rachubę stosunków zobowiązaniowych. W ramach danego rodzaju stosunków, czy obrotów mamy jednak do czynienia z pewną stypizowaną miarą, uwzględniającą charakterystyczne jego cechy. W dalszej kolejności przyjęta staranność bada się w świetle wymagań istniejących w tym względzie w stosunkach ogólnych. W wypadku braku wzorca normatywnego dla określonego stosunku kontraktowego uwzględnione będą wymagania ogólnie stosowane w stosunku do dłużnika wykonującego zobowiązanie. Nie wystarczy jednak ograniczyć takich wymagań do tych, które mogą być odniesione do każdego uczestnika obrotu. Konieczne jest więc wyważenie interesów stron, ponieważ chroniony musi być słuszny interes wierzyciela, ale jednocześnie dłużnik nie może zostać nadmiernie obciążony. W wypadku już istniejących powiązań kontraktowych z natury rzeczy zawsze zakres oczekiwań związanych z powinnym zachowaniem dłużnika musi uwzględniać zasługujące na ochronę interesy drugiej strony, co jest konsekwencją obowiązku lojalności i sumienności

w stosunku do kontrahenta. Poziom wymaganej staranności jest zatem wyznaczony również poprzez odwołanie się do kryterium, którym jest interes konkretnego wierzyciela, chroniony w ramach danego stosunku obligacyjnego. Kryterium ogólnych wymagań nie jest spełnione, gdy dłużnik ogranicza się tylko do staranności minimalnej, bowiem staranność ogólnie wymagana to staranność normalna, przeciętna, typowa, średnia. Poziom wymaganej staranności nie jest zatem określany w odniesieniu do indywidualnych cech podmiotowych i możliwości konkretnego dłużnika wykonującego zobowiązanie, ale w relacji do zobiektywizowanego miernika staranności przyjmowanego w danej sferze stosunków. Obowiązek należytej staranności obejmuje wszystkie momenty wykonywania zobowiązania. Przy określaniu miary należytej staranności zawsze też zwraca się uwagę na konkretne okoliczności faktyczne, w których działał dłużnik, co prowadzi do względnej relatywizacji stosowanych mierników obiektywnych.

Trzeba także pamiętać, że kryteria staranności mogą zostać określone wolą stron. Nie ma oczywiście przeszkód, aby strony bezpośrednio lub pośrednio w treści zobowiązania wskazały na kryteria, według których będzie oceniane zachowanie dłużnika. Ułatwi to bardziej precyzyjne określenie poziomu staranności wymaganej w danym stosunku prawnym. Nie może jednak prowadzić do zacierania różnic pomiędzy oceną co do tego, na czym polega należyte wykonanie zobowiązania (element zdeterminowany treścią istniejącej relacji prawnej), a oceną odnoszącą się do staranności zachowania wymaganej wobec konkretnego dłużnika w wykonaniu ciążących na nim powinności, chociaż, co trzeba zauważyć, w praktyce obie oceny będą się niejednokrotnie zbiegać. Precyzyjne i szczegółowe określenie powinności dłużnika w zobowiązaniu, odbiegające od sytuacji typowych (sytuujące je np. na poziomie wyższym niż zazwyczaj), będzie więc zawsze stanowiło punkt odniesienia dla oceny staranności, ale samo przez się nie zastąpi jeszcze kryteriów wymaganej staranności zachowania. Nawet bowiem i w takich sytuacjach będzie to jednak

staranność ogólnie wymagana ze względu na dany rodzaj stosunku prawnego. Im większa konkretyzacja powinności w treści zobowiązania, tym bardziej zawężony jest punkt odniesienia dla oceny staranności zachowania dłużnika i tym silniej jest ona determinowana przez charakter danego stosunku prawnego. Ocena co do zachowania przez dłużnika wymaganej staranności będzie dokonywana *ex post*, już po nastąpieniu zdarzenia, z którym związana jest jego ewentualna odpowiedzialność. Opierać się więc będzie na ustaleniu, czy w danej, konkretnej sytuacji dłużnik uczynił zadość uzasadnionym oczekiwaniom, określonym w oparciu o zobiektywizowane mierniki (zobowiązanie może być wykonane nienależyte, ale z zachowaniem należytej staranności). Treść i rodzaj zobowiązania może zatem wskazywać na poziom uzasadnionych oczekiwań wobec danego dłużnika, ale kryteria staranności są ostatecznie zawsze konstruowane w oparciu o ogólny przepis art. 355 k.c.

Pojęcie należytej staranności nie jest stałe, gdyż jego zakres oraz treść jest pochodną rozlicznych i zmiennych w czasie elementów. Jest ono chociażby uzależnione od ogólnego poziomu wiedzy, nauki, techniki. Wpływ na nie wywierają też przepisy prawne, zasady współżycia społecznego, ukształtowane zwyczaje, reguły zawodowe. Zgodnie z ustalonym i dominującym poglądem pojęcie należytej staranności jest przeciwieństwem zachowania zawinonego, a nie tylko bezprawności. W takim ujęciu powinność zachowania należytej staranności nie należy do treści zobowiązania, ale jest także konstruowana w oparciu i na podstawie mierników nie należących do treści zobowiązania. To m.in. odróżnia pojęcie należytego wykonania zobowiązania (kategoria obiektywna, a więc związana z oceną bezprawności na gruncie odpowiedzialności *ex contractu*, dla której kryteriów należy poszukiwać przede wszystkim w treści samego zobowiązania, z uwzględnieniem mierników z art. 354 k.c.) od pojęcia należytej staranności, pozwalającego na odpowiedź na pytanie, czy zachowanie dłużnika jest *in concreto* zarzucalne (zawinione, nosi cechy niedbalstwa). Dystynkcja ta jest bardzo wyraźnie widoczna na gruncie przepisów o odpowiedzialności *ex contractu*, w ramach których odróżnione jest pojęcie nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471) od niezachowania należytej staranności (art. 472). Brak staranności nie może bowiem jednocześnie występować jako element treści zobowiązania (co by oznaczało, że wierzyciel dochodzący odszkodowania musiałby w każdym wypadku udowodnić istnienie nienależytej staranności) oraz jako odrębnie wskazywana okoliczność, za którą dłużnik ponosi odpowiedzialność i jako taka objęta domniemaniem odpowiedzialności zgodnie z regułami określonymi w art. 471 w zw. z art. 472 k.c. Dystynkcja ta pojawia się także na tle przepisów o odpowiedzialności *ex delicto* (por. np. rozróżnienie pomiędzy uczynieniem zadość obowiązkowi nadzoru a starannym wykonywaniem nadzoru na tle art. 427 k.c. Prezentowane tu stanowisko, według którego pojęcie należytej staranności zawiera w sobie zespół kryteriów

umożliwiających postawienie zarzutu niedbalstwa nie stoi w kolizji z przyjętą od dawna na gruncie współczesnej cywilistyki koncepcją obiektywizującą pojęcie winy, a więc w szerokim zakresie wykorzystującą zobiektywizowane mierniki oceny zachowania dłużnika, co pozostaje zresztą w pełnej zgodzie z założeniami teorii normatywnej winy.

Wszystkie powyższe rozważania w pełni odnoszą się również do przedsiębiorców, z tym że w ich przypadku pojawia się dodatkowy element w postaci zawodowego charakteru tej działalności.

Nie ulega wątpliwości, że uwzględnienie zawodowego charakteru działalności gospodarczej determinuje w znaczącym stopniu kryteria wymaganej od dłużnika staranności, a tym samym wpływa na zakres jego odpowiedzialności (jeśli jest ona oparta na zasadzie winy). Różnica w stosunku do rozwiązania przyjętego w § 1 art. 355 k.c., polega przede wszystkim na tym, że mierniki staranności zawodowej są niejako automatycznie uwzględniane w ramach stosunku prawnego związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej, a więc bez względu na to, czy z samego charakteru takiego stosunku, jego rodzaju i treści płyną jakieś konkretne wskazania dotyczące profesjonalnych wymagań wobec dłużnika. To właśnie bowiem sam fakt prowadzenia działalności gospodarczej przez dłużnika określać będzie uzasadnione oczekiwania kontrahenta i w konsekwencji miary wymaganej staranności (por. uchwała SN z 18 grudnia 1990 r., III CZP 67/90, OSN 5-6/91, poz. 65 dotycząca staranności wymaganej od osoby pośredniczącej w zawieraniu umowy sprzedaży w ramach prowadzonej działalności gospodarczej). Wymaganie posiadania niezbędnej wiedzy fachowej jest wkomponowane do istoty działalności gospodarczej. Pojęcie wiedzy fachowej nie może być ograniczone wyłącznie do czysto formalnych kwalifikacji, obejmuje też doświadczenie wynikające z praktyki zawodowej, a także ustalone zwyczajowo standardy wymagań. Miernik zawodowej staranności znajduje zastosowanie w stosunku do dłużnika zarówno w umowach jednostronnie, jak i obustronnie profesjonalnych. Jak się wydaje, kryterium działalności gospodarczej ma na gruncie art. 355 § 2 charakter materialny, a więc odnosi się do rzeczywiście wykonywanej przez dłużnika działalności zawodowej. Jeśli uznać poprawność tego stanowiska, to również podmioty nie posiadające formalnego statusu przedsiębiorcy i naruszające administracyjnoprawny obowiązek zgłoszenia działalności do rejestru przedsiębiorców, ale de facto prowadzące zawodową działalność gospodarczą, podlegałyby ocenie z punktu widzenia kryteriów staranności określonych w tym przepisie (por. np. orz. SN z 11 czerwca 1992 r., III CZP 64/92, OSN 12/92, poz. 225). Należyta staranność dłużnika, określana z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, obejmuje także znajomość obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej (por. orz. SN z 17 sierpnia 1993 r., III CRN 77/93, OSN 3/94, poz. 69). Ocena miernika postępowania, którego istota tkwi w zaniechaniu dołożenia należytej staranności, nie może być jednak formułowana na poziomie obowiązków nie nadających się wyegzekwować, oderwanych od doświadczenia uwzględniającego reguły zawodowe i konkretne okoliczności, a także określony typ stosunków (tak SN w wyroku z 8 lipca 1998 r., III CKN 574/97, baza orzeczeń Lex Polonica Maxima). Wreszcie niezwykle istotne znaczenie przy zawodowym charakterze działalności ma obowiązek udzielania informacji. Przyjąć należy, że pomimo braku takiego zastrzeżenia w treści art. 355 k.c. ewentualne istnienie takiego obowiązku rzutuje na ocenę, czy wykonanie zobowiązania było należyte.

Odnosząc powyższe rozważania do przedmiotowej sprawy należy podnieść, że w niniejszej sprawie oczywistym jest to, że pozwanego obowiązywały podwyższone kryteria staranności wymienione w art. 355 § 2 k.c., ponieważ w sposób profesjonalny i zawodowy prowadzi działalność gospodarczą, polegającą na wynajmie lokali użytkowych.

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia o tym, czy po stronie pozwanego została zachowana należyta staranność, ma oczywiście zakres umowy łączącej obie strony, ustalone zwyczaje, standardy postępowania.

Ustalone okoliczności, o czym była mowa pozwalają określić postępowanie pozwanej po grudniu 2013r. jako zawinione, nieprofesjonalne, pozbawione należytej staranności.

Stąd też pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 k.c., 472 k.c. w zw. 659 k.c. Zgodnie z 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.

Powodowie w ogóle nie mogli skorzystać z przedmiotu najmu, dzięki zawinionym działaniom bądź zaniechaniom strony pozwanej. Między nierzetelnym i zawinionym zachowaniem pozwanego a szkodą powodów istnieje adekwatny związek przyczynowy. Gdyby powodowie nie byli błędnie informowani o możliwości załatwienia zgody wspólnoty, mimo że zapadła negatywna uchwała i nie byli wręcz utwierdzeni w przekonaniu o celowości kontynuowania najmu, mimo zaistniałej sytuacji prawnej, to tak jak powodowie podkreślają, a co jest logiczne, już w grudniu 2013r. zrezygnowaliby z najmu lokalu.

W myśl art. 361§1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Przepis ten wyraża zasadę przyczynowości, ograniczonej do przypadków normalnego związku przyczynowego (normalne następstwa).

Przepis art. 361 § 1 k.c. ujmuje związek przyczynowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem zobowiązanego a powstałym skutkiem w postaci szkody jako konieczną przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej. Unormowanie zawarte w tym przepisie opiera się na założeniach tzw. teorii przyczynowości adekwatnej, zgodnie z którą związek przyczynowy zachodzi wtedy, gdy mamy do czynienia ze skutkiem stanowiącym normalne następstwo określonej przyczyny, a przyczyna ta normalnie powoduje tenże skutek. Dla przyjęcia istnienia związku przyczynowego jako przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest wystarczające stwierdzenie istnienia związku przyczynowego jako takiego. Konieczne jest stwierdzenie, że chodzi w danym przypadku o następstwa "normalne", czyli oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy, typowe według stanu wiedzy o związkach przyczynowych towarzyszących różnym zjawiskom, nie będące rezultatem jakiegoś wyjątkowego zbiegu okoliczności. Ocena, czy skutek jest normalny, czy też wyjątkowy, powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego i wiedzy naukowej, specjalnej (por. wyrok SN z dnia 18.04.2001 I PKN 361/00 , OSNP 2003/3/62).

Istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego determinowane jest określonymi okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego bada się w okolicznościach faktycznych określonej sprawy. W pierwszej kolejności należy przy pomocy testu "conditio sine qua non" zbadać, czy pomiędzy określonymi elementami sytuacji faktycznej w ogóle zachodzi jakakolwiek obiektywna zależność, a zatem, czy badany skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę. Jeśli odpowiedź jest negatywna, to znaczy, jeśli badany skutek nastąpiłby również, mimo nieobecności tej "przyczyny", należy stwierdzić, że nie występuje żaden obiektywny związek przyczynowy i nie ma potrzeby dalszego badania, czy występuje związek przyczynowy "adekwatny" w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Konieczność badania "normalności" związku przyczynowego, a więc przesłanki odpowiedzialności z art. 361 § 1 k.c., występuje bowiem tylko wówczas, gdy między badanymi zjawiskami w ogóle istnieje obiektywny związek przyczynowy. Sąd Najwyższy przyjął, iż te same zasady należy odnieść do badania tak zwanego pośredniego związku przyczynowego. Także w sytuacji, gdy pewne zdarzenie stworzyło warunki powstania innych zdarzeń, z których dopiero ostatnie stało się bezpośrednią przyczyną szkody, odpowiedzialność cywilna może determinować tylko taki związek wieloczłonowy, w którym pomiędzy poszczególnymi ogniwami zachodzi zależność przyczynowa we wskazanym rozumieniu i każde ogniwo tego związku z osobna podlega ocenie z punktu widzenia kauzalności (por. wyrok SN z 14 marca 2002r. , IV CKN 826/00 LEX nr 74400, wyrok SN z 26 stycznia 2006 r. II CK 372/05, LEX nr 172186).

A zatem zawarte w art. 361 § 1 k.c. uregulowanie obejmuje tzw. adekwatny związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy działaniem sprawcy a wywołaniem szkody u poszkodowanego, co wyraża się tym, że odpowiedzialność sprawcy dotyczy tylko skutków typowych, nie zaś wszelkich skutków, które w ciągu zdarzeń, jakie nastąpiły, dają się z punktu widzenia kauzalności połączyć w jeden łańcuch.

W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego typowym jest skutek, jaki daje się przewidzieć w zwykłym porządku rzeczy, taki, o którym, na podstawie zasad doświadczenia życiowego, wiadomo, że jest charakterystyczny dla danej przyczyny jako normalny rezultat określonego zjawiska. Nie mieści się w płaszczyźnie adekwatnego związku przyczynowego skutek, który wprawdzie daje się łączyć z określonym zdarzeniem początkowym w sensie oddziaływania sprawczego, ale jest następstwem nietypowym, tj. nie występującym w kolejności zdarzeń, która charakterystyczna jest dla określonej przyczyny i przez to nie dającym się uwzględnić w ewentualnych przewidywaniach, a zarazem zależny jest

w istocie od innych zdarzeń, które w zbiegu z przyczyną wyjściową jawią się jako przypadkowy zbieg okoliczności (wyrok SN z 18 maja 2000 r., III CKN 810/98, LEX nr 51363).

Przechodząc do kwestii szkody, należy wskazać, że jest to uszczerbek majątkowy w prawnie chronionych dobrach majątkowych, wyrażający się w różnicy między stanem tych dóbr, jaki istniał i jaki mógłby istnieć w normalnym toku rzeczy, a stanem jaki powstał na skutek zdarzenia wywołującego zmianę w postaci uszczuplenia aktywów lub zwiększenia pasywów (tak SN w orzeczeniach z 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, z 16 maja 2002 r., V CKN 1273/00, opubl. „Izba Cywilna” 12/02 str. 40 oraz z 18 maja 2004 r., III CZP 24/04, opubl. OSNC 7-8/05 poz.117).

Szkodę majątkową wyraża się więc w postaci tzw. teorii różnicy. Porównuje się aktualny stan majątkowy osoby poszkodowanej, z hipotetycznym stanem majątkowym poszkodowanego, który by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie powodujące szkodę. Teoria różnicy pozwala też na odnalezienie związków pomiędzy różnymi elementami majątku. Jej kompleksowy charakter polega na tym, że bierze się pod uwagę szkodę odniesieniu do całości majątku. Bez zmian pozostało to, że szkoda przejawia się w dwóch postaciach: jako szkoda rzeczywista (damnum emergens) i utrata korzyści (lucrum cessans). Pierwsza postać szkody obejmuje zmniejszenie się aktywów lub powiększenie pasywów. Druga postać szkody oznacza stan, w którym aktywa nie ulegają powiększeniu, a pasywa pomniejszeniu.

Sposób naprawienia szkody został określony w art. 363 § 1 k.c. Poszkodowany ma tutaj wybór, czy żądać przywrócenia stanu poprzedniego, czy też zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej. W pierwszej kolejności następuje restytucja naturalna, ale jeżeli jest to niemożliwe w grę wchodzi świadczenie pieniężne.

Szkodą dla powodów, to uiszczony czynsz od grudnia 2013r. (za grudzień 2013r. 1/2 czynszu), aż do momentu opuszczenia lokalu. Łącznie z tego tytułu Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów w pkt 1 wyroku kwotę 27.578,14zł z ustawowymi odsetkami na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu. Ubocznie jedynie należy wskazać, że przepisy regulujące spółkę cywilną dają podstawę do przyjęcia solidarności biernej, a nie czynnej po stronie współników spółki cywilnej.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone jako bezzasadne.

W ocenie Sądu, nie można przyjąć koncepcji strony powodowej, że lokal był dotknięty wadą prawną i nie mógł być przedmiotem najmu (art. 664§ 1 k.c.). Lokal nie miał wady prawnej, bowiem najem mógł być realizowany bez zgody wspólnoty mieszkaniowej, zakładając brak konieczności ingerencji w części wspólne nieruchomości, a nawet przy ingerencji w części wspólne nieruchomości za zgodą wspólnoty mieszkaniowej, podjętą w formie uchwały. Brak zgody wspólnoty nie może być traktowane jako wada prawna. Co do lokalu brak jest roszczeń osób trzecich, ujawnienia się obligacyjnych, czy rzeczowych praw obciążających lokal. Brak wady lokalu, w ocenie sądu, nie daje podstaw do żądania obniżenia czynszu, powodowie nie wskazali nawet, o jaką kwotę miesięcznie należałoby obniżyć czynsz. Nie wskazywali na żadne okoliczności z powodu których, nie występowali do Sądu o obniżenie czynszu w czasie trwania stosunku najmu.

Zgodnie z art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego **obniżenia czynszu za czas trwania wad**. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 § 2k.c.). Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. (art. 664 § 2k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100zd.2 k.p.c. (stosunkowy ich rozdział). Powodowie wygrali proces w około 27%. Na koszty procesu po stronie powodowej złożyły się opłata od pełnomocnictwa 17zł, koszty zastępstwa procesowego 3600zł, opłata od pozwu 5225zł. Po stronie pozwanej koszty procesu, to kwota 3617zł. Całość kosztów

procesu po obu stronach, to kwota 12.459zł, z czego 27% ma pokryć pozwany, czyli 3363,93zł, skoro uiścił 3617zł, różnicę w kwocie 253,97zł powodowie mają zwrócić pozwanemu tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie przesądziło o oddaleniu powództwa w sprawie o zapłatę zaległego czynszu. Brak jest podstaw faktycznych i prawnych do zasądzenia zaległego czynszu w sytuacji przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy.

O kosztach procesu Sąd w tej sprawie orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty należne stronie powodowej złożyły się koszty zastępstwa procesowego 3600zł (§ 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), oraz opłata od pełnomocnictwa 17zł.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. uzasadnienie sporządzone przez sędziego.

18 lipca 2016r.