

UZASADNIENIE

W pozwie z 10 maja 2016 r. T. P. wniósł o zasądzenie od A. Ś. 3.316.398 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 19 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powód wskazał, że z uwagi na bezprawne działanie pozwanego został pozbawiony możliwości prowadzenia przedsiębiorstwa w obiekcie (...) i z tego tytułu poniósł szkodę finansową. Powód podniósł, że na kwotę z tytułu naprawienia szkody składa się: wartość przedsiębiorstwa (...) w rozumieniu art. 55¹ k.c., jako zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej na dzień 31 maja 2013 r. w wysokości 2.430.000 zł oraz wartość utraconych korzyści w kwocie 886.398 zł, jakie osiągnęłyby prowadząc działalność gospodarczą od czerwca 2013 r. do marca 2016 r. w obiekcie (...). (pozew k. 2-11)

W odpowiedzi na pozew A. Ś. wniósł o oddalenie powództwa w całości. (odpowiedź na pozew k. 152-167)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

A. Ś. prowadzi od 1 grudnia 1994 r. działalność gospodarczą pod firmą (...) A. Ś., której przeważający przedmiot to praktyka lekarska specjalistyczna.

A. Ś. jest właścicielem budynku biurowo-usługowego (...), położonego w Ł. przy al. (...). Przez wiele lat pozwany prowadził w tym budynku działalność gospodarczą w postaci centrum medycznego, wynajmował również pozostałe lokale użytkowe m.in. na restaurację, sale fitness, prywatne gabinety lekarskie.

W 2012 r. A. Ś. postanowił sprzedać zorganizowaną część przedsiębiorstwa tj. Centrum (...) i wynająć cały budynek położony w Ł. przy al. (...). (wydruk (...) k. 14; zeznania świadka M. Ś. k. 574-576v. – od 00:17:10)

T. P. prowadził od 1 stycznia 1995 r. do 5 lutego 2016 r. działalność gospodarczą pod firmą (...), której przeważającą działalność stanowiła działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych.

W zeznaniu podatkowym za 2011 r. powód wykazał stratę w kwocie 491.849,54 zł, za 2012 r. stratę w kwocie 856.818,01 zł. W lipcu 2012 r. T. P. miał zadłużenie i zobowiązania na kilkaset tysięcy złotych. (wydruk (...) k. 262; zeznania powoda k. 387v.- 390v. – od 00:15:11; zawiadomienie Naczelnika Urzędu Skarbowego w P. k. 930-932)

W 2012 r. T. P. postanowił rozwinąć swoją działalność gospodarczą. W tym celu nawiązał kontakt z A. Ś. – chciał wynająć budynek (...) w Ł.. Strony rozpoczęły negocjacje. (wydruk (...) k. 262; zeznania powoda k. 387v.- 390v. – od 00:15:11)

(...) T. P. z siedzibą w K. (jako kupujący) i (...) A. Ś. z siedzibą w Ł. (jako sprzedający) 31 lipca 2012 r. zawarli umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa tj. Centrum (...). Kupujący zobowiązał się zapłacić na rzecz sprzedającego łącznie, tytułem ceny nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, kwotę 100.000 zł w 2 ratach: I rata w wysokości 50.000 zł do 31 stycznia 2013 r.; II rata w wysokości 50.000 zł do 31 stycznia 2014 r.

T. P. nie uiścił żadnej raty. A. Ś. wezwał T. P. do zapłaty pierwszej raty w pismach z: 18 lutego 2013 r., 16 kwietnia 2013 r. i 24 maja 2013 r. (umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa k. 15-18, 168-174; wezwania do zapłaty k. 510-512)

W § 5 umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z 31 lipca 2012 r. strony określiły, że na podstawie umowy obejmuje ona wszystkie składniki majątkowe związane z działalnością tej części przedsiębiorstwa, w tym w szczególności:

a) nazwę CENTRUM (...), indywidualizującą zorganizowaną część przedsiębiorstwa, pod którą to nazwą prowadzona jest działalność tej części przedsiębiorstwa na rynku;

b) środki trwałe związane z działalnością zorganizowanej części przedsiębiorstwa, których szczegółowy wykaz zawierał załącznik nr 1 do umowy;

c) wartości niematerialne i prawne w rozumieniu księgowym, w tym w szczególności licencje na oprogramowanie komputerowe;

d) wierzytelności i zobowiązania pieniężne według stanu opisanego w księgach handlowych przedsiębiorstwa na dzień podpisania umowy. Celem ustalenia dokładnego stanu wierzytelności i zobowiązań pieniężnych oraz obrotów sprzedający zobowiązał się przygotować rachunek zysków i strat dotyczący składników będących przedmiotem sprzedaży na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz 31 maja 2012 r. i przekazać go kupującemu niezwłocznie po przygotowaniu;

e) prawo do lokalu, w którym prowadzona jest działalność zorganizowanej części przedsiębiorstwa określać miała umowa najmu lokalu, którą strony zobowiązały się podpisać;

f) inne prawa i obowiązki o charakterze niepieniężnym, w tym w szczególności umowy długoterminowe o zasadniczym znaczeniu dla działalności zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Szczegółowy wykaz tych umów zawierał załącznik nr 3 do umowy;

g) prawa wynikające ze stosunku pracy. Załącznik nr 2 do umowy zawierał listę umów pracowników przejętych przez kupującego w trybie art. 23¹ kodeksu pracy. (umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa k. 15-18, 168-174)

W myśl § 7 umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z 31 lipca 2012 r. przez okres obowiązywania umów najmu lokali, w których prowadzona jest działalność zorganizowanej części przedsiębiorstwa sprzedający był zobowiązany do powstrzymania się od jakiegokolwiek działalności konkurencyjnej względem działalności kupującego.

Zgodnie z § 9 ust. 1 umowy w przypadku, jeśli którakolwiek ze stron, uchybi w istotny sposób postanowieniom umowy, druga strona wezwie pisemnie stronę naruszającą umowę do zaprzestania dalszych naruszeń. Strona naruszająca umowę obowiązana była niezwłocznie zastosować się do żądań i wskazań drugiej strony i poinformować ją o tym na piśmie lub odmówić informując na piśmie o przyczynach odmowy. W myśl ust. 2 § 9 umowy, jeżeli strona naruszająca warunki umowy bezpodstawnie odmawia zastosowania się do żądań i wskazań drugiej lub nie stosuje się do tych żądań i wskazań pomimo ich uznania, strona wzywająca, ma prawo odstąpić od umowy. (umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa k. 15-18, 168-174)

W dniu 31 lipca 2012 r. w związku z umową sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, (...) A. Ś. z siedzibą w Ł. (jako wynajmujący) i (...) T. P. z siedzibą w K. (jako najemca) zawarli umowę najmu budynku biurowo – usługowego (...). Umowa została zawarta na czas określony tj. od 1 sierpnia 2012 r. do 31 lipca 2022 r. (§9 ust. 1 umowy).

Na podstawie umowy (§ 2 umowy) wynajmujący oddał najemcy w najem cały budynek biurowo-usługowy (...) znajdujący się na nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi są prowadzone księgi wieczyste nr (...) (przedmiot najmu).

Strony określiły, że w budynku znajduje się:

- lokal użytkowy na parterze, piętrze i w piwnicy o łącznej powierzchni 1242 m² oznaczony na rzutach poszczególnych kondygnacji, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w załączniku nr 2. W lokalu tym miała być prowadzona dotychczasowa działalność medyczno-kosmetyczna poszerzona o funkcje biurowe i handlowe;

- lokal użytkowy na parterze o powierzchni 158 m² oznaczony na rzucie parteru stanowiącym załącznik nr 1 do umowy. W lokalu tym miała być prowadzona dotychczasowa działalność gastronomiczna. Wydanie lokalu miało

nastąpić 31 sierpnia 2012 r. pod warunkiem podpisania umowy na przejęcie lokalu z dotychczasowym najemcą tj. J. B. prowadzącym firmę (...).

Najemca zobowiązał się do podpisania aneksu zwiększającego powierzchnię najmu po zakończeniu rozbudowy budynku w 2012 r. o dodatkowe: 174.87 m² położone na parterze na cele gastronomii; 210,5 m² na piętrze na cele medyczne zgodnie z załącznikiem nr 3, przy czym powierzchnia położona na parterze, przeznaczona na gastronomię miała zostać zaaranżowana i wykończona przez najemcę, zaś powierzchnia położona na piętrze miała zostać zaaranżowana oraz wykończona przez wynajmującego (§ 2 ust. 2 umowy). (umowa najmu - k. 18-23, 61-68, 175-182)

Czynsz najmu strony określiły w sposób następujący:

I. za powierzchnię z § 2 pkt 1 ppkt a) umowy tj. lokal użytkowy położony na parterze, piętrze i w piwnicy o łącznej powierzchni 1242 m² najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu miesięcznie:

- a) 27.000 zł od 1 sierpnia 2012 r. do 31 lipca 2013 r.
- b) 40.000 zł od 1 sierpnia 2013 r. do 31 lipca 2014 r.,
- c) 50.000 zł od 1 sierpnia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.
- d) 60.000 zł od 1 stycznia 2015 r.

II. za powierzchnię z § 2 pkt 2 ppkt b) umowy tj. 210,5 m² położone na piętrze, przeznaczone na cele medyczne, zwiększające powierzchnię najmu po zakończeniu rozbudowy budynku (...) w 2012 r. najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu miesięcznie:

- a) 4.600 zł od dnia przekazania do 31 lipca 2013 r.
- b) 6.800 zł od 1 sierpnia 2013 r. do 31 lipca 2014 r.
- c) 8.500 zł od 1 sierpnia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.
- d) 10.200 zł od 1 stycznia 2015 r.

III. za powierzchnię z § 2 pkt 1 ppkt b) umowy tj. lokal użytkowy położony na parterze o powierzchni 158 m² najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w kwocie 8.000 zł;

IV. za powierzchnię z § 2 pkt 2 ppkt a) umowy tj. 174.87 m² położone na parterze, przeznaczone na gastronomię, zwiększające powierzchnię najmu po zakończeniu rozbudowy budynku (...) w 2012 r. najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w kwocie 8.900 zł.

Strony określiły, że czynsz płatny będzie w terminie do 10. dnia rozliczanego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy wynajmującego wskazany na fakturze. Następnie aneksem zawartym 12 października 2012 r. strony zmieniły ten termin do 15. dnia rozliczanego miesiąca kalendarzowego. (umowa najmu - k. 18-23, 61-68, 175-182; aneks k. 183)

W § 4 ust. 3 umowy najmu określono, że wszelkie nakłady dokonywane przez najemcę na przedmiot najmu, bez względu na ich charakter, rodzaj i przeznaczenie stanowią z chwilą ich dokonania wyłączną własność wynajmującego. Najemca zrzekł się wobec wynajmującego wszelkich ewentualnych roszczeń z tytułu żądania zwrotu poczynionych nakładów na przedmiot najmu. Zmiany budowlane w przedmiocie najmu, w szczególności przebudowa i rozbudowa, instalacje itp., miały być wykonywane za pisemną zgodą wynajmującego. (umowa najmu - k. 18-23, 61-68, 175-182)

Strony ponadto postanowiły w § 9 ust.5 umowy najmu, że w przypadku rozwiązania umowy wskutek zaistnienia przyczyn określonych w § 9 ust.2 umowy najmu (zaleganie przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy w wysokości równej dwóm lub więcej czynszom, stwierdzenie, że najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, stwierdzenie niewypłacalności najemcy bądź złożenie w stosunku do niego wniosku o wszczęcie postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego), najemca był zobowiązany umową do zapłaty kary umownej w wysokości sumy czynszów pozostałych do zapłaty do czasu, na który została zawarta umowa.

W § 12 umowy najmu strony postanowiły, że co do zmian i uzupełnień umowy konieczne jest zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności. (umowa najmu - k. 18-23, 61-68, 175-182)

Aktem notarialnym z 1 sierpnia 2012 r. sporządzonym przed notariuszem A. S. nr Repertorium A - (...), T. P. oświadczył, że w przypadku rozwiązania umowy wskutek zaistnienia wyżej określonych przyczyn (odpowiadających treści § 9 ust. 2 umowy), tj. zalegania przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy w wysokości równej dwóm lub więcej czynszom, stwierdzenia, że najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, stwierdzenia niewypłacalności najemcy bądź złożenia w stosunku do niego wniosku o wszczęcie postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, zobowiązany jest do zapłacenia kary umownej w wysokości sumy czynszów pozostałych do zapłaty do czasu, na który została zawarta umowa, w terminie 3 miesięcy od wezwania do zapłaty. T. P. oświadczył, że co do obowiązku płacenia czynszu, a także w zakresie obowiązku płacenia kary umownej w określonym wyżej terminie poddaje się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 11.300.000 zł, a wierzyciel będzie miał prawo wystąpienia do sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r. (akt notarialny - k. 24-25v., 184-187)

W dniu 7 września 2012 r. podpisano porozumienie w sprawie przejęcia praw i obowiązków z umowy o udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej pomiędzy NFZ, A. Ś. (przekazującym) i T. P. (przejmującym), na mocy, którego T. P. przejął od A. Ś. prawa i obowiązki z ww. umowy. T. P. przejął również pracowników A. Ś..

W dniu 1 października 2012 r. A. Ś. podpisał protokół zdawczo-odbiorczy z J. B. – najemcą restauracji, który zdał na mocy porozumienia stron lokal o powierzchni 158 m².

W dniu 20 listopada 2012 r. strony podpisały protokół zdawczo - odbiorczy lokalu o powierzchni 175 m² – restauracja (...).

W dniu 4 stycznia 2013 r. strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy lokalu o powierzchni 210,5 m² (sala fitness, szatnia, klatka schodowa).

Umowy za media zostały przeniesione na T. P.. (porozumienie k. 278-280; oświadczenie k. 281; kserokopie świadectwa pracy k. 282-283, protokoły k. 188-190; dokumentacja k. 205-216; arkusze spisu z natury k. 247-259; decyzja k. 240-240v.; zeznania powoda k. 387v.- 390v. – od 00:15:11; zeznania świadków: J. G. k. 576v. – od 01:41:58, A. R. k. 576v.-577 – od 01:49:41; G. B. k. 577-577v. – od 2:00:26, A. K. k. 605v.-606 – od 01:29:07)

W okresie od 1 sierpnia do 31 grudnia 2012 r. powód jako najemca uiszczał na rzecz pozwanego czynsz najmu lokalu z tytułu zawartej umowy, wpłaty następowały z opóźnieniem. A. Ś. 3 stycznia 2013 r. wystawił ponaglenie zapłaty za fakturę z grudnia 2012 r. Następnie 13 lutego 2013 r. pozwany wezwał powoda do zapłaty odsetek za dokonanie wpłat z tytułu należności czynszowych z opóźnieniem. (wydruki z konta k. 191-194; faktury k. 195-197; ponaglenie k. 198; wezwanie k. 199)

Od stycznia 2013 r. T. P. rozpoczął wykończenie nowo dobudowanych powierzchni w budynku (...). Prace były prowadzone przez ekipy budowlane zatrudnione przez T. P., za wiedzą i akceptacją A. Ś.. A. Ś. był w obiekcie bardzo często, obserwując na bieżąco postęp prac. W tym czasie strony rozmawiały na temat kosztów prac. Powód dążył do ich ewentualnego rozliczenia z nieuiszczonym czynszem najmu za czas remontu. Żadnych konkretnych ustaleń co do

zaliczenia tychże kosztów nie poczyniono, natomiast strony miały powrócić do tego tematu, tj. wyrównania zaległości czynszowych oraz ich wysokości - po zakończeniu remontu przez T. P..

T. P. nie zapłacił wszystkich należności na rzecz wykonawców, którzy dokonali m.in. aranżacji nowego pomieszczenia restauracji. (umowa k. 421-424; umowa k. 588-595, dokumentacja techniczna k. 597; umowa o roboty budowlane k. 217-221; umowa zlecenia k. 222-223; protokół kontroli obowiązkowej k. 233-236; faktury i rachunki k.239; umowy, rachunki, faktury, wyciąg k. 310-285; faktury k. 347-353; zeznania świadków: M. O. k. 573v. 574 – od 00:10:32; M. Ś. k. 574-576v. – od 00:17:10, M. P. k. 603v.- 605 – od 00:08:05, P. M. k. 616-617 – od 00:22:20)

A. Ś. jako właściciel obiektu i wynajmujący wystawiał faktury za czynsz od stycznia do maja 2013 r. W okresie od stycznia do maja 2013 r. - w czasie trwających prac w obiekcie, T. P. nie wpłacał należności czynszowych A. Ś..

A. Ś. wystawił ponaglenia zapłaty:

a) 18 lutego 2013 r. na kwotę 124.954,48 zł, które zostało doręczone powodowi 18 lutego 2013 r.;

b) 16 kwietnia 2013 r. na kwotę 241.507,36 zł, które zostało doręczone powodowi 16 kwietnia 2013 r. (wezwanie do zapłaty k. 200-202; zeznania powoda k. 387v.- 390v. – od 00:15:11; zeznania świadka M. Ś. k. 574-576v. – od 00:17:10)

Strony ustaliły, że czynności T. P. w zakresie remontu i wyposażenia winny się zakończyć do maja 2013 r. W związku z tym pozwany wystawił i przekazał powodowi za pośrednictwem pracownika recepcji wezwanie do zapłaty z 16 maja 2013 r. (na kwotę 302.256,56 zł) i z 24 maja 2013 r. (na kwotę 301.514,56 zł).

W kwietniu i maju 2013 r. T. P. rozpoczął rozwiązywanie umów o pracę ze swoimi pracownikami. (wezwanie do zapłaty k. 202-203; wypowiedzenia i rozwiązanie umów k. 284-287)

Remont w zakresie robót budowlanych został zakończony w marcu 2013 r. Pozostałe czynności remontowo-wykończeniowe w wynajmowanych pomieszczeniach zostały zakończone z końcem maja 2013 r. Powiększona restauracja zaczęła działać pod koniec kwietnia 2013 r. – organizowano w niej imprezy okolicznościowe. T. P. ocenia koszty poniesione na remont na około 380.000 zł brutto. (okoliczności bezsporne; decyzja, k. 204-204v.)

A. Ś. jako wynajmujący nie skierował do najemcy – T. P. pisma z wyznaczeniem dodatkowego terminu na zapłatę nieuiszczonego czynszu i z zagrożeniem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. (okoliczności bezsporne)

Pod koniec maja 2013 r. T. P. poinformował A. Ś., że inwestycje finansowe, które podjął, nie powiodły się i w związku z tym nie jest w stanie spłacać należności czynszowych. To spowodowało obawę u A. Ś., że nie odzyska pieniędzy z tytułu zaległości czynszowych. (zeznania pozwanego k. 390v.-393 – od 01:44:41)

W dniu 3 czerwca 2013 r. - w poniedziałek po długim weekendzie związanym ze świętem Bożego Ciała, A. Ś. wręczył T. P. oświadczenie, że na podstawie § 9 ust. 2 i 3 umowy najmu rozwiązuje z dniem 27 maja 2013 r. zawartą w dniu 31 lipca 2012 r. umowę najmu lokalu użytkowego bez zachowania okresu wypowiedzenia wobec zalegania przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy za okres od 1 stycznia 2013 r. w kwocie 301.514,56 zł, tj. w wysokości wyższej niż dwa czynsze oraz otrzymania informacji o jego niewypłacalności. Wskazał na obowiązek niezwłocznego zwrotu przedmiotu najmu bez osobnego wezwania. Powód otrzymał ww. pismo tego samego dnia, co potwierdził swoim podpisem. (kopia pisma k. 26 zeznania świadka M. Ś., k. 574-576v. – od 00:17:10)

Tego samego dnia, tj. 3 czerwca 2013 r. strony zawarły drugą umowę najmu „w celu kontynuacji umowy z NFZ do czasu cesji na firmę (...)” - obejmującą dwa pomieszczenia w budynku, gdzie powód prowadził w ramach umowy z NFZ działalność medyczną (gabinet dermatologiczny i ginekologiczny), zatrudniając w tym celu lekarzy specjalistów. Przyczyną zawarcia tej umowy najmu była niemożność wypowiedzenia umowy z NFZ „z dnia na dzień” oraz uzgodnienie przez strony, że podejmą wspólnie działania w celu dokonania cesji umowy z NFZ na rzecz

pozwanego. Umowa najmu została zawarta na czas określony do 30 lipca 2013 r. lecz nie później niż do czasu cesji umowy z NFZ.

Również 3 czerwca 2013 r. T. P. przekazał licznik elektryczny A. Ś.. Opróżnił także pozostałe lokale w budynku i wydał je A. Ś.. (protokół k. 277; kopia umowy k. 271-275; zeznania powoda k. 387v.- 390v. – od 00:15:11)

T. P. czynił starania aby jego nakłady na nieruchomość zostały rozliczone na poczet jego zadłużenia. W tym celu przygotował propozycje ugody, na którą nie zgodził się A. Ś.. (pisma k. 239-243; umowa ugody k. 244-246; zeznania powoda k. 387v.- 390v. – od 00:15:11; zeznania pozwanego k. 390v.-393 – od 01:44:41; zeznania świadka M. P. k. 603v.- 605 – od 00:08:05)

Strony złożyły stosowne dokumenty do NFZ, jednak do cesji umowy z NFZ z powoda na pozwanego nie doszło. Powód pismem z dnia 26 lipca 2013 r., złożonym 30 lipca 2013 r. zwrócił się do NFZ o rozwiązanie umowy z dniem 31 lipca 2013 r., czego przyczyną była utrata prawa do pomieszczeń. Na mocy porozumienia z 31 lipca 2013 r. umowa pomiędzy T. P., a NFZ została rozwiązana z dniem 31 lipca 2013 r. (pismo k. 276; porozumienie k. 418)

W piśmie z 20 czerwca 2013 r., doręczonym powodowi 25 czerwca 2013 r., A. Ś. przedstawił inwentaryzację zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych przez najemcę do przedmiotu najmu zgodnie z art. 670 k.c. Postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi K. P. z 27 lutego 2014 r. przyznano na własność wierzycielowi A. Ś. ruchomości zajęte przez Komornika, które nie zostały sprzedane na pierwszej licytacji ruchomości. (pismo k. 27; postanowienie k. 264-268)

W dniu 1 sierpnia 2013 r. A. Ś. skierował do T. P. wezwanie (datowane na 31 lipca 2013 r.) do zapłaty kwoty 9.500.065,89 zł, z załączonym wyliczeniem kary umownej, w terminie 3 miesięcy od otrzymania pisma. Pismo doręczono powodowi 7 sierpnia 2013 r.

Na skutek wniosku A. Ś. z 16 grudnia 2013 r., aktowi notarialnemu z 1 sierpnia 2012 r. jako tytułowi egzekucyjnemu niebędącemu orzeczeniem sądu została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nadana klauzula wykonalności - postanowieniem z 24 grudnia 2013 r. w sprawie XII GCo 598/13 oraz z 31 stycznia 2014 r. w tejże sprawie (wydanie drugiego tytułu wykonawczego). (kopia wezwania i dowodu doręczenia - k. 7-8 zał. akt XII GCo 598/13; wniosek - k. 3-4 zał. akt XII GCo 598/13, postanowienia - k. 15-18 i 37 ww. akt)

A. Ś. wystąpił przeciwko T. P. z powództwem o zasądzenie kwoty 301.514,56 zł tytułem nieuiszczonego czynszu najmu lokalu objętego umową z 31 lipca 2012 r. W dniu 24 października 2014 r. strony zawarły ugodę sądową, mocą której T. P. zobowiązał się zapłacić A. Ś. kwotę 125.000 zł w ośmiu ratach miesięcznych po 15.625 zł począwszy od 30 listopada 2014 r. wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności oraz natychmiastową wymagalnością należności przy ww. uchybieniu płatności. (pozew - k. 2-5 zał. akt X GC 984/13, ugoda sądowa - k. 500 ww. akt; kserokopia ugody k. 331)

W pozwie z 14 maja 2014 r. skierowanym przeciwko A. Ś. - prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) A. Ś. w Ł., T. P. - prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w K. wniósł o pozbawienie wykonalności w całości tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 2012 r. sporządzonego przed notariuszem A. S. za nr Repertorium A - (...), któremu została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nadana klauzula wykonalności - postanowieniem z dnia 24 grudnia 2013 r. w sprawie XII GCo 598/13 oraz z dnia 31 stycznia 2014 r. w tejże sprawie (wydanie drugiego tytułu wykonawczego).

Wyrokiem z 19 października 2015 r. w sprawie o sygnaturze akt X GC 341/14 Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy pozbawił wykonalności w całości w/w tytuł wykonawczy. (kserokopia wyroku wraz z uzasadnieniem k. 28-40, 69-91)

Wobec T. P. od 2013 r. prowadzone były liczne postępowania egzekucyjne. (pisma k. 536-537)

Naczelnik Urzędu Skarbowego w P. w protokole kontroli podatkowej nr (...), dotyczącym rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za 2012 PIT 36L, stwierdził nierzetelność ksiąg prowadzonych przez powoda. W wyniku powyższej kontroli organ podatkowy ustalił, iż zawyżono koszty uzyskania przychodu o kwotę 19.146,72 zł. (opinia biegłego ds. rachunkowości i księgowości T. B. k. 819-837v)

W ocenie rachunkowości prowadzona przez T. P. w sposób komputerowy księga przychodów i rozchodów za lata 2012 i 2013 zawiera wszystkie pozycje zgodne ze wzorem. Ponadto T. P. dokonywał zapisów na podstawie faktur i rachunków, czyli dokumentów księgowych. W księdze znajdują się również remanenty na koniec każdego okresu rozliczeniowego. Każda z transakcji dokonywana przez T. P. jest opisana, a także wskazany jest podmiot, z którym transakcję tą dokonano. T. P. dokonując zapisów w księdze w sposób prawidłowy określał przychody i koszty (w prawidłowych rubrykach). Analiza ksiąg przychodów i rozchodów za lata 2012 i 2013 pokazuje, iż faktury czynszowe wystawione przez A. Ś. za październik, listopad, grudzień 2012 r. były ujmowane w księdze, faktury te były opłacone przez powoda.

Faktury czynszowe wystawione przez A. Ś. za 2013 r. od stycznia do maja nie zostały ujęte w ewidencji podatkowej. T. P. nie uwzględnił w kosztach kwoty 250.588 zł z tytułu faktur czynszowych (styczeń 2013 r. + luty 2013 r. + marzec 2013 r. + kwiecień 2013 r. + maj 2013 r. tj. odpowiednio następujące kwoty: 49.500 zł + 50.294,50 zł + 50.294,50 zł + 50.294,50 zł + 50.294,50 zł = 250.588 zł). Kwoty wskazane na fakturach czynszowych za 2013 r. nie zostały przez T. P. zapłacone. Brak zapłaty nie wpływa na możliwość zaliczenia kwot wynikających z faktur do kosztów uzyskiwania przychodu. Podatnik bowiem mógł uzyskiwać przychody z budynku (...), gdy nim faktycznie dysponował. Tym samym najem nieruchomości stanowił koszt uzyskania przychodu, bowiem przyczyniał się do powstania przychodów. (opinia biegłego ds. rachunkowości i księgowości T. B. k. 819-837v)

Brak zapłaty faktur czynszowych w 2013 r. miał wpływ na przepływy finansowe w przedsiębiorstwie (...), który nie płacąc za faktury pozostawiał w swoim przedsiębiorstwie środki finansowe na inne cele. (opinia biegłego ds. rachunkowości i księgowości T. B. k. 819-837v)

Ujęte w księdze przychodów i rozchodów T. P. wynagrodzenia były wypłacane pracownikom. Część wynagrodzeń ujęta na sporządzonych listach płac była wypłacona w formie gotówkowej (potwierdzają to listy wynagrodzeń). Natomiast pozostałe wynagrodzenia ujęte na listach płac były płacone w formie przelewu, co potwierdzają wydruki z kont bankowych. Uproszczona dokumentacja księgowa nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, czy były uchybienia w tym zakresie (dotyczy wypłat gotówkowych). Na podstawie przedstawionej dokumentacji można jedynie stwierdzić, iż w powyższym zakresie brak jakichś istotnych uchybień. Wynagrodzenia pracownicze jak i z umów zleceń wykazane w księdze przychodów i rozchodów były wypłacone, tym samym mogły stanowić koszt uzyskania przychodu. (opinia biegłego ds. rachunkowości i księgowości T. B. k. 819-837v)

T. P. prowadził uproszczoną ewidencję księgową - księgę przychodów i rozchodów. U podatników prowadzących (...) za dzień poniesienia kosztu uzyskania przychodów uważa się dzień wystawienia faktury (rachunku) lub innego dowodu stanowiącego podstawę do zaksięgowania (ujęcia) kosztu. Powyższe wynika z art. 22 ust. 6b ustawy o PIT i znajduje zastosowanie również do podatników prowadzących (...). Ponadto w tym przypadku brak magazynu. Wydatki powinny być ewidencjonowane w koszty na podstawie powyższych dokumentów.

Brak pełnej księgowości nie pozwala jednoznacznie stwierdzić jakie wyniki osiągnąłby T. P.. Wprawdzie prowadzona ewidencja była zgodna z wymogami, T. P. nie miał, bowiem obowiązku prowadzenia ksiąg rachunkowych. Lecz na podstawie zgromadzonej dokumentacji nie można określić, jaki wynik finansowych miała prowadzona działalność. Można jedynie stwierdzić, iż część kosztów nie była ewidencjonowana (dotyczy to w szczególności kosztów najmu). (opinia biegłego ds. rachunkowości i księgowości T. B. k. 819-837v)

Faktury związane z rozbudową budynku (...), jako związane z inwestycją nie stanowią bezpośrednio kosztów uzyskania przychodów T. P.. Powyższe wydatki zwiększały inwestycję w obcym środku trwałym i w badanym okresie po zakończeniu inwestycji będą ewidencjonowane jako koszt w postaci odpisów amortyzacyjnych. Tym samym powyższe

wydatki miały na pewno wpływ na płynność finansową przedsiębiorcy. T. P. musiał bowiem ponieść wydatki, natomiast nie mógł ich zaliczyć do kosztów. (opinia biegłego ds. rachunkowości i księgowości T. B. k. 819-837v)

Z punktu widzenia rachunkowości, jeśli zostaną uwzględnione koszty związane z najmem budynku przy al. (...) to działalność gospodarcza T. P. w 2013 r. przyniosła stratę w wysokości 21.861,23 zł.

T. P. prowadził uproszczoną księgowość, tym samym ewidencjonował wyłącznie przychody i koszty związane z działalnością gospodarczą, natomiast nie miał obowiązku ewidencjonować należności, zobowiązań oraz środków finansowych. Tym samym na podstawie przedstawionej dokumentacji trudno określić, czy doszło do dokapitalizowania. Należy podkreślić, że forma prowadzonej działalności przez powoda tj. jednoosobowa działalność gospodarcza powoduje, iż majątek prywatny i firmy wzajemnie się przenikają. Powyższe powoduje, iż nie można jednoznacznie rozdzielić środków prywatnych od firmowych. Wszelkie środki finansowe zarówno prywatne jak i firmowe stanowią własność właściciela. Brak pełnej księgowości powoduje, iż z punktu widzenia rachunkowości nie jest możliwe określenie kto pokrywał (z jakich źródeł) zobowiązania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. (opinia biegłego ds. rachunkowości i księgowości T. B. k. 819-837v)

W zakresie wyceny przedsiębiorstw zawarte w aktach materiały, dane i informacje nie pozwalają na wiarygodne i rzetelne przeprowadzenie oszacowania: wartości (...), dochodów, wartości utraconych korzyści. W przypadku każdego procesu wyceny (oszacowania wartości) spółki i/lub przedsiębiorstwa kluczowe i niezbędne jest posiadanie bilansu wycenianego podmiotu na datę wyceny (lub na datę bliską dacie wyceny). Akta nie zawierają bilansu (...) na datę 31 maja 2013 r. (lub na datę bliską tej dacie), co faktycznie uniemożliwia wiarygodne i profesjonalne przeprowadzenia wyceny. Wymóg przygotowania bilansu jest faktycznie niezbędny niezależnie od planowanego zastosowania podejścia wyceny - majątkowego, dochodowego i porównawczego (rynkowego).

Przedsiębiorstwo było prowadzone w ramach działalności gospodarczej T. P.. Istotnym zagadnieniem w takiej sytuacji jest wzajemne przenikanie majątku osobistego oraz majątku przedsiębiorstwa. Kluczowym w takiej sytuacji, jest ściśle zdefiniowanie które pozycje aktywów i zobowiązań oraz które strumienie przychodów i kosztów przynależą odpowiednio do działalności gospodarczej oraz do majątku osobistego. Taki podział ma charakter porządkowy i pozwala wykluczyć sytuację, w której dana pozycja byłaby liczona dwukrotnie lub nieliczona wcale.

(...) stosował uproszczoną ewidencję księgową - księgę przychodów i rozchodów. Uproszczona ewidencja księgową jest ukierunkowana na bezpośrednie wyliczenie podstawy do opodatkowania przedsiębiorcy - dochodu; prowadzenie ksiąg rachunkowych powinno umożliwić oszacowanie księgowego wyniku brutto (zysku lub straty brutto) - obie kategorie nie są tożsame. Przedstawione dane w aktach nie przedstawiają wartości remanentu (spis natury) za wyjątkiem wartości na 1 stycznia 2012 r. (zero) oraz 31 grudnia 2012 r. (32 615 PLN). W konsekwencji, za wyjątkiem pełnego roku 2012, nie jest możliwe wyliczenie dochodu za poszczególne miesiące (lub za okresy narastająco). Nawet zakładając, że wszystkie wydatki stanowią koszty uzyskania, nie ma możliwości wyliczenia dochodu - z powodu braku wartości spisu z natury (wartość remanentu). (opinia biegłego ds. wyceny przedsiębiorstw (...) k. 898-911)

Dane z księgi przychodów i rozchodów powoda rodzą wątpliwość czy mogą być podstawą do wiarygodnego wyliczenia dochodów przedsiębiorstwa (m.in. są wątpliwości czy koszty wynagrodzeń zostały w całości ujęte):

- dla stycznia, lutego, marca, kwietnia i maja 2013 r. w księdze przychodów i rozchodów powoda nie zostały ujęte koszty czynszu; wynosiły one odpowiednio 49.500 zł w styczniu, zaś w każdym z następnych czterech miesięcy 2013 r. były one na poziomie 50.294,50 zł; rozpoznanie tych kosztów w sposób oczywisty zwiększyłyby ujemny dochód (co do wartości bezwzględnej) w miesiącach styczeń - marzec oraz zmniejszyły dochód w miesiącach kwiecień - maj;

- koszty wynagrodzeń za dany miesiąc są ujmowane w następnym miesiącu;

- w maju 2013 r. nastąpiło bardzo istotne zmniejszenie kosztu wynagrodzeń (faktycznie za pracę w kwietniu) w porównaniu do kwietnia 2013 r. (faktycznie za pracę w marcu) -10.142,56 zł versus 48.355,38 zł

- w aktach znajdują się jedynie dane z księgi przychodów i rozchodów za okresy: październik 2012 r. - lipiec 2013 r.; styczeń 2012 r. i część lutego 2012 r.;

- w aktach brak danych z księgi przychodów i rozchodów za okres od 31 lipca 2012 r. do 30 września 2012 r. oraz za okres od 1 sierpnia 2013 r. do 5 lutego 2016 r. (opinia biegłego ds. wyceny przedsiębiorstw (...) k. 898-911)

Brak jest wiarygodnego przedstawienia przez powoda utraconych korzyści (zysków) z tytułu zaprzestania działalności gospodarczej w obiekcie (...). Historyczne dane księgowe (...) ujęte w księdze przychodów i rozchodów za okres październik 2012 - maj 2013 rodzą wątpliwości odnośnie ich wiarygodności oraz rzetelności i w konsekwencji, nie powinny być, podstawą do określenia stanu hipotetycznego w następnych okresach miesięcznych.

Dane księgowe znajdujące się w aktach nie pozwalają stwierdzić: 1) czy powód faktycznie odnosił korzyści finansowe (miał zyski) z tytułu prowadzonej działalności w obiekcie (...) w okresie październik 2012 - maj 2013; 2) czy jest racjonalnym zakładać, że w przypadku kontynuowania działalności gospodarczej przez powoda w obiekcie (...) przedsiębiorstwo generowałoby dodatnie dochody (zyski). (opinia biegłego ds. wyceny przedsiębiorstw (...) k. 898-911)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd pominął opinię biegłego ds. rachunkowości R. P. jako nieprzydatną dla rozstrzygnięcia. Opinia biegłego była obciążona błędami metodologicznymi, była nielogiczna i nieweryfikowalna. W szczególności biegły niezgodnie z zasadami księgowania operacji i wyliczeń uznał za koszty powoda, koszty adaptacji pomieszczeń w budynku (...) w Ł.; całkowicie pominął prowadzenie nierzetelnej księgowości przez powoda w 2013 r. poprzez niezaliczenie do kosztów uzyskania przychodu kosztów najmu budynku (...). Powyższe w oczywisty sposób pomniejsza bowiem dochód powoda – czego biegły nie uwzględnił. Biegły R. P. w swojej opinii uzupełniającej pominął również fakt, iż przedsiębiorstwo powoda nie mogło być w dobrej kondycji finansowej – sam powód zeznał, że w lipcu 2012 r. miał zobowiązania na kilkaset tysięcy złotych. Biegły R. P. powyższych okoliczności w żaden sposób nie uwzględnił w swojej opinii, nie umiał również odpowiedzieć na szczegółowe wątpliwości przedstawione przez stronę pozwaną. Z tych względów Sąd tą opinię pominął.

Tymi błędami nie była obciążona opinia biegłego P. C., który biorąc pod uwagę zgromadzone w aktach dokumenty, stwierdził, że nie jest możliwe dokonanie wyceny przedsiębiorstwa powoda, jak również utraconych przez niego dochodów.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. pominął pozostałe nieprzeprowadzone wnioski dowodowe jako zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości – strona powodowa nie udowodniła powództwa zarówno co do zasady jak i wysokości.

Jako podstawę odpowiedzialności pozwanego powód wskazał art. 415 k.c. oraz art. 3 ust. 1, art.12 ust.1 i 2 w zw. z art.18 ust.1 pkt 4 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. (t.j. z 8 października 2020 r. Dz. U. z 2020 r. poz. 1913). Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. czynem nieuczciwej konkurencji jest działanie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, jeżeli zagraża lub narusza interes innego przedsiębiorcy lub klienta. Przepis art. 12 ust. 1 i 2 tej ustawy stanowi, że czynem nieuczciwej konkurencji jest nakłanianie osoby świadczącej na rzecz przedsiębiorcy pracę, na podstawie stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, do niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków pracowniczych albo innych obowiązków umownych, w celu przysporzenia korzyści sobie lub osobom trzecim albo szkodenia przedsiębiorcy. Czynem nieuczciwej konkurencji jest także nakłanianie klientów przedsiębiorcy lub innych osób do rozwiązania z nim umowy albo niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w celu przysporzenia korzyści sobie lub osobom trzecim albo szkodenia

przedsiębiorcy. W razie dokonania czynu nieuczciwej konkurencji, przedsiębiorca, którego interes został zagrożony lub naruszony, może żądać m.in. naprawienia wyrządzonej szkody, na zasadach ogólnych (art. 18 ust. 1 pkt 4). Natomiast zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przepis ten przewiduje, zatem trzy przesłanki odpowiedzialności: powstanie szkody, zawinione zachowanie sprawcy oraz adekwatny związek przyczynowy między tymi dwoma zdarzeniami. W rozważanej sprawie nie została spełniona żadna z tych przesłanek.

Pierwszą przesłanką art. 415 k.c., która w sprawie niniejszej nie została spełniona to istnienie winy po stronie pozwanego. T. P. w przedmiotowej sprawie wywodził, że pozwany swoimi działaniami w sposób bezprawny i celowy pozbawiał go możliwości prowadzenia przedsiębiorstwa „z dnia na dzień” w wynajmowanym przez niego obiekcie. Powód podnosił, że pierwotnie pozwany miał udzielić mu zgody na zapłatę czynszu dopiero po skończonym procesie inwestycji. Przy czym, co do kwestii ewentualnego zaliczenia nakładów (w całości, bądź w części) strony miały powrócić po zakończeniu prac. Następnie powód rzekomo został usunięty z wynajmowanego obiektu poprzez bezprawne oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym. W ocenie powoda gdyby otrzymał pisemne upomnienie to „zorientowałby się”, iż A. Ś. wycofał się ze wcześniejszych ustaleń, co do rozliczenia nakładów i zezwolenia na późniejsze regulowanie czynszu (po ukończeniu remontu i rozbudowy). Nadto dodatkowy miesięczny termin na zapłatę zobowiązań czynszowych umożliwiłby mu ich uregulowanie. Natomiast w zaistniałej sytuacji praktycznie jednego dnia został zmuszony do opuszczenia lokalu i pozostawienia całości wyposażenia A. Ś. pozwalając prowadzić tożsamą działalność gospodarczą przy użyciu sprzętu stanowiącego jego własność.

W ocenie Sądu powód nie wykazał powyższych okoliczności. Po pierwsze pozwany mógł wypowiedzieć umowę najmu przedmiotowego budynku bez wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu. Albowiem zgodnie z art. 672 k.c. jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Podkreślenia wymaga, że w przedmiotowej sprawie przedmiot najmu stanowił cały budynek, a nie lokal czy poszczególne lokale. Świadczy o tym treść umowy najmu między stronami, która literalnie na to wskazuje. Powód, jako przedsiębiorca, na podstawie umowy najmu całego budynku swobodnie nim dysponował, mógł go podnajmować, to na powoda przepisane zostały umowy za media. Tym samym nie miał zastosowania art. 687 k.c., a pozwany nie był zobligowany do wyznaczenia dodatkowego terminu. Reasumując pozwany gdy wypowiedział umowę najmu powodowi działał w ramach obowiązujących przepisów. Nie bez znaczenia jest również to, że pozwany uczynił to w krótkim odstępie czasu po uzyskaniu od powoda informacji o jego problemach finansowych. Powyższe oznacza, że to informacja o braku środków na zapłatę czynszu przez powoda stanowiła impuls do wypowiedzenia umowy przez pozwanego. Pozwany mógł obawiać się trudnej sytuacji finansowej powoda, tym bardziej, że jak wykazało postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie, zadłużenie powoda z roku na rok rosło w postępie geometrycznym. Pozwany swoim działaniem chronił jedynie własną działalność gospodarczą. Na marginesie wskazać należy, że powód dobrowolnie, po dokonaniu wypowiedzenia przez pozwanego, podpisał nową umowę najmu – tym razem już kilku lokali użytkowych, a w pozostałym zakresie budynek wydał pozwanemu. Powód nie kwestionował wówczas, ani też w późniejszym czasie, aż do niniejszego powództwa, prawidłowości wypowiedzenia, ale się do niego dobrowolnie zastosował.

Jednakże nawet gdyby uznać, że doszło do uchybienia w wypowiedzeniu umowy najmu, która łączyła strony, to wskazać należy, że powyższe nie miało znaczenia dla oceny zachowania pozwanego. Powód przez 5 miesięcy 2013 r. nie uiszczał czynszu najmu, pomimo wystawianych faktur VAT przez pozwanego i pomimo wielokrotnych wezwań do zapłaty czynszu. Powód powinien był liczyć się z tym, że wielomiesięczna zwłoka z zapłatą czynszu może skutkować natychmiastowym wypowiedzeniem umowy najmu budynku (...) w Ł.. W tym miejscu irrelevantna jest wiara i chęć negocjacji z pozwanym rozliczenia nakładów na przedmiot najmu. Kwestię rozliczenia nakładów powoda na nieruchomości pozwanego, jednoznacznie, precyzyjnie i w sposób niebudzący wątpliwości regulowała umowa najmu z 31 lipca 2012 r. Zgodnie z § 4 ust. 3 umowy wszelkie nakłady dokonywane przez powoda na przedmiot najmu, bez względu na ich charakter, rodzaj i przeznaczenie stanowiły z chwilą ich dokonania wyłączną własność pozwanego. Nadto powód – co istotniejsze - zrzekł się wobec pozwanego wszelkich ewentualnych roszczeń z tytułu żądania zwrotu poczynionych nakładów na przedmiot najmu. Powód jako przedsiębiorca, który prowadził działalność

gospodarczą od połowy lat 90., z pewnością miał świadomość skutków takiego zapisu w umowie. Powszechną praktyką w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jest to, że to najemca wykańcza lokal pod własne potrzeby. Gdy np. drogeria wynajmuje w galerii handlowej lokal, to drogeria go aranżuje i ponosi z tego tytułu koszty. Powyższe koszty amortyzowane są natomiast w kolejnych latach prowadzonej działalności. Nie następuje zaś jednorazowy zwrot ze strony wynajmującego albo zaliczenie tych kosztów w czynszu. Jest to powszechna i typowa praktyka na rynku. Podobna sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie. Podkreślenia wymaga, że umowa pomiędzy stronami zawarta została na 10 lat. Nakłady poczynione przez powoda, po takim okresie, nie miałyby żadnego znaczenia dla pozwanego – uległyby naturalnemu zużyciu. Nadto fakt, że powód miał w styczniu rozpocząć inwestycję w postaci aranżacji nowej sali gastronomicznej przewidywała sama umowa najmu z 31 lipca 2012 r. Powód już w lipcu 2012 r. musiał liczyć się z tym, że poniesie takie wydatki i będzie musiał w tym czasie uiszczać również czynsz na rzecz pozwanego. Gdyby zaś ocenił, że nie będzie w stanie pogodzić w tym samym czasie tych dwóch wydatków, to mógł umowy najmu z 31 lipca 2012 r. nie zawrzeć. Umowa najmu przewidywała bowiem wyraźnie, że to powód ma wykończyć część dobudowanego na przełomie 2012 i 2013 r. budynku w postaci lokalu o powierzchni 174.87 m² położonego na parterze. Powyższa zatem okoliczność, konieczność poniesienia tych kosztów, w żaden sposób nie mogła zaskoczyć powoda. Już bowiem 31 lipca 2012 r. musiał się z tym liczyć i mieć przygotowane środki na ten cel. Jednakże sytuacja finansowa powoda już w lipcu 2012 r. była bardzo zła. W zeznaniu podatkowym za 2011 r. T. P. wykazał stratę w kwocie 491.849,54 zł, a za 2012 r. strata ta wynosiła 856.818,01 zł. Sam powód w toku postępowania przyznał, że w lipcu 2012 r. jego zobowiązania wynosiły już kilkaset tysięcy. Pomimo tego powód podpisał umowę najmu i zgodnie z umową rozpoczął inwestycję w postaci wykończenia i aranżacji nowego pomieszczenia restauracji w styczniu 2013 r. Jak wykazało jednak postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie, nie miał nawet środków aby zapłacić wszystkim wykonawcom tej inwestycji, i już w kwietniu i maju 2013 r. zaczął zwalniać pracowników nie mogąc im zapłacić wynagrodzenia. Powyższe ukazuje, że to nie wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego było przyczyną problemów finansowych powoda. Było odwrotnie - to tragiczna sytuacja finansowa powoda skutkowałą wypowiedzeniem umowy najmu (powód w 2013 r. wchodził ze stratą niemal 857.000 zł).

Również zarzut podstępnego działania pozwanego, który chciał przejąć interes powoda po zakończeniu przez powoda remontu jest niezasadny. Strony ze sobą w czerwcu 2013 r. współdziałały, aby zminimalizować straty pozwanego, który był wówczas w bardzo złej sytuacji finansowej. Strony podpisały w czerwcu 2013 r. kolejną umowę najmu – aby powód nie miał naliczonych kar z NFZ. Powód zgodził się również wówczas, aby pozwany „przejął” kontrakt z NFZ, na co strony dały sobie czas do końca lipca 2013 r. Powyższy plan ostatecznie się nie powiódł.

Co do zarzutu przejęcia przez pozwanego pracowników powoda nie sposób pominąć to, iż dla tych osób praca dla powoda, a potem dla pozwanego stanowiła źródło utrzymania. Perspektywa braku utrzymania od T. P. wynagrodzenia za pracę z pewnością działała motywująco na te osoby do rozwiązania umowy z powodem i nawiązania stosunku pracy z pozwanym. Przy tym powód nie wykazał, aby pozwany nakłaniał w jakikolwiek sposób osoby świadczące na rzecz powoda pracę do zmiany pracodawcy i zatrudnienia się u pozwanego.

Po drugie powód nie wykazał, że doszło do jakiegokolwiek szkody po jego stronie. Szkodą jest każdy uszczerbek w dobrach chronionych prawem, przy czym niezbędne jest zastrzeżenie, że chodzi o uszczerbek dotyczący danej osoby bez prawnego uzasadnienia, a szkoda musi posiadać walor realny, nie zaś tylko teoretyczny. Powód w żaden sposób nie wykazał wysokości poniesionej szkody, a także, że do takiej szkody w ogóle doszło. T. P. nie wykazał ani wartości swojego przedsiębiorstwa, ani wysokości utraconych dochodów we wskazanym przez siebie okresie. Powód nie przedstawił wiarygodnej dokumentacji księgowej, która umożliwiłaby określenie powyższych wartości. Prowadzona przez powoda księgowość nie zawierała m.in. w 2013 r. po stronie kosztów wszystkich pozycji w postaci faktur za wynajem nieruchomości pozwanego. Nadto poważne wątpliwości stanowiły wydatki na wynagrodzenia. Nie bez znaczenia jest, że powód przedstawił prowadzoną przez siebie księgowość jedynie za wybrane miesiące, co uniemożliwiało weryfikację wartości przedsiębiorstwa i wysokości ewentualnych dochodów za dłuższy okres czasu. To na powodzie spoczywał ciężar przedstawienia wiarygodnej dokumentacji, która mogłaby zostać następnie zweryfikowana przez biegłego księgowego, biegłego ds. rachunkowości, czy biegłego ds. określania wartości przedsiębiorstw. Powód jednak temu obowiązkowi (art. 6 k.c.) nie sprostał.

Wobec nie wykazania przez stronę powodową poniesienia szkody i winy sprawcy nie ma podstaw do rozważania zaistnienia pozostałej przesłanki z art. 415 k.c. (związku przyczynowego), bowiem przesłanki odpowiedzialności deliktowej, na której oparte byłoby roszczenie muszą wystąpić kumulatywnie.

Mając powyższe na uwadze, powództwo, jako oczywiście bezzasadne, zostało przez Sąd oddalone.

Z uwagi na to, że żądanie powoda zostało oddalone w całości, Sąd o kosztach procesu rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanego kwotę 19.816,85 zł złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 14.400 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1667), 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k.289), 5399,85 zł zaliczek na poczet wydatków (k. 805, 839, 883, 969v).