

Sygn. akt VI GC 229/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Protokolant: st.sekr.sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka z o. o.
z/s w R.

przeciwko: R. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej R. G. na rzecz powoda (...) Spółki z o. o. z/s w R. kwotę 84.794,23 zł (osiemdziesiąt cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote dwadzieścia trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 529,82 zł od dnia 28 grudnia 2012 r.,
- 512,31 zł od dnia 29 stycznia 2013 r.,
- 393,08 zł od dnia 12 marca 2013 r.,
- 3.744,04 zł od dnia 15 marca 2013 r.,
- 443,50 zł od dnia 6 kwietnia 2013 r.,
- 265,02 zł od dnia 6 kwietnia 2013 r.,
- 7.221,38 zł od dnia 16 kwietnia 2013 r.,
- 7.170,60 zł od dnia 16 maja 2013 r.,
- 423,33 zł od dnia 1 czerwca 2013 r.,
- 7.495,75 zł od dnia 15 czerwca 2013 r.,
- 543,72 zł od dnia 16 czerwca 2013 r.,
- 7.553,01 zł od dnia 16 lipca 2013 r.,
- 500,73 zł od dnia 1 sierpnia 2013 r.,
- 7.425,99 zł od dnia 15 sierpnia 2013 r.,

- 506,87 zł od dnia 7 września 2013 r.,
- 7.459,33 zł od dnia 15 września 2013 r.,
- 549,28 zł od dnia 4 października 2013 r.,
- 7.387,24 zł od dnia 16 października 2013 r.,
- 1.306,26 zł od dnia 5 listopada 2013 r.,
- 429,63 zł od dnia 3 listopada 2013 r.,
- 7.328,93 zł od dnia 16 listopada 2013 r.,
- 508,19 zł od dnia 10 grudnia 2013 r.,
- 7.363,00 zł od dnia 17 grudnia 2013 r.,
- 424,10 zł od dnia 3 stycznia 2014 r.,
- 7.309,12 zł od dnia 15 stycznia 2014 r.

do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.857 zł (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt VI GC 229/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 4 grudnia 2014 r.

Powód (...) Spółka z o. o. z/s w R. domagał się od pozwanej R. G. zasądzenia kwoty 84.794,93 zł z ustawowymi odsetkami od dat i kwot szczegółowo wskazanych w pozwie oraz kosztów postępowania.

Uzasadniając pozew powód podał, że strony związane były umową najmu zawartą w dniu 31 lipca 2011 r., na podstawie której pozwana najmowała

u niego lokal użytkowy nr(...) o powierzchni 25,14 metra kwadratowego położony w Centrum (...) Handlowym M. H.w R.. Zgodnie z postanowieniami umowy pozwana, począwszy od dnia rozpoczęcia najmu zobowiązana była do zapłaty co miesiąc czynszu podstawowego, opłat eksploatacyjnych oraz opłat za dostawę mediów, tj. za wodę, energię elektryczną oraz ścieki. Pomimo upływu terminów płatności wskazanych na fakturach (załączonych do pozwu) pozwana nie dokonała żadnej wpłaty na poczet należności wynikających z tych faktur. Terminy płatności z poszczególnych faktur upłynęły począwszy od miesiąca grudnia 2012 r. do stycznia 2014 r., kiedy to pozwana korzystała z lokalu. Pomimo skierowanych do niej wezwań do zapłaty należności nie zostały uiszczone.

Sąd Okręgowy nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 6 maja 2014 r. nakazał pozwanej zapłatę kwot zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu pozwana wniosła sprzeciw domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania. Pozwana stwierdziła, że nie może zgodzić się z twierdzeniami powoda podniesionymi w pozwie oraz podniosła następujące zarzuty:

1. nieważności umowy ze względu na złożone przez nią w dniu

27 maja 2014 r. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wywołanego celowo przez powoda. Powyższe polegało na tym, że w trakcie negocjacji przed podpisaniem umowy najmu przedstawiciele powoda w sposób świadomy i podstępny wprowadzili pozwaną w błąd dotyczący stopnia komercjalizacji obiektu oraz obecności określonych marek, jak również stanowisk prowadzących określoną działalność w sąsiedztwie lokalu, który miał być przedmiotem umowy z pozwaną, ale także w całym budynku. Pozwana podniosła, że była zapewniana, że szereg lokali – znanych marek będzie funkcjonowało na dzień otwarcia Galerii, podczas gdy w zdecydowanej mierze nigdy się w niej nie pojawiły. Przedstawiciele powoda zapewniali również pozwaną, że na placu przed Galerią będą odbywać się imprezy przyciągające klientów, a na dachu miał znajdować się parking generujący ruch z góry na dół i odwrotnie. Według pozwanej, pomimo zapewnień powoda na dzień otwarcia Galerii nie funkcjonowały lokale, których łączna powierzchnia stanowiła 84,83%, co oznacza, że wynajęte zostało zaledwie 25% powierzchni przeznaczonej do najmu na I piętrze małej Galerii. Tymczasem przy podpisywaniu umowy powód zapewniał pozwaną, że stopień komercjalizacji przekroczył 90%. Pozwana brała również pod uwagę pojawiające się w prasie informacje, na które powoływał się powód na temat stopnia komercjalizacji, jak i marek, z którymi podpisał już rzekomo umowy. Według pozwanej, treść tych zapewnień była dla niej kluczowa i miała wpływ na podjętą decyzję odnośnie podpisania umowy. Jak się okazało w późniejszym czasie, zapewnienia powoda co do stopnia komercjalizacji, jak i obecności poszczególnych marek przekazywane pozwanej podczas zawierania umowy okazały się oczywiście nieprawdziwe. Zdaniem pozwanej w błędzie tym była utrzymywana przez powoda do ostatnich miesięcy.

O tym, że jest to nieprawda dowiedziała się dopiero kilka miesięcy temu, kiedy to skontaktowała się z innym najemcą w osobie pani A. W.. Również i po otwarciu Galerii pozwana widziała, że wiele stoisk jest nie otwartych, a co do których powód gwarantował, że ma już z nimi zawarte umowy. Powyższe okoliczności spowodowały, że pozwana zdecydowała się złożyć oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia odnośnie zawarcia umowy, co skutecznie nastąpiło w dniu 27 maja 2014 r., kiedy to jej oświadczenie dotarło do powoda,

2. braku legitymacji czynnej po stronie powoda z uwagi na fakt, że na podstawie umowy z dnia 28 kwietnia 2011 r. dokonał on cesji wszelkich praw i obowiązków z umowy na (...) Bank (...) S.A. Pozwana nigdy nie została powiadomiona o jakichkolwiek zmianach, natomiast na wszystkich fakturach wystawianych przez powoda znajduje się numer rachunku cesjonariusza wskazany w umowie. W tym stanie rzeczy wierzycielem pozwanej nie jest powód, lecz ewentualnie w/w Bank.

3. Nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 kc, który stanowi, że czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna. Na poparcie swego poglądu powołała orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazane w uzasadnieniu sprzeciwu. Dodatkowo podniosła, że zawarta przez nią umowa miała charakter zdecydowanie jednostronny i niekorzystny. Wskazała przy tym na zapisy § 10, § 12 ust. 6 i § 13 ust. 4, § 18 i § 30 umowy.

Jej zdaniem również zaproponowany czynsz za 1 metr kwadratowy powierzchni jest zupełnie nieadekwatny do warunków na rynku lokalnym, jak i zaproponowanych innym najemcom (k.160-232).

Ustosunkowując się do powyższego, powód w piśmie procesowym z dnia 4 lipca 2014r. podtrzymał w całości żądanie pozwu, szczegółowo odnosząc się do zarzutów podniesionych przez pozwaną (k. 242-252). Dodatkowo – w związku z zarzutem pozwanej odnośnie braku legitymacji czynnej po stronie powoda – przy piśmie procesowym z 27 sierpnia 2014 r. powód przedłożył umowę o przelew wierzytelności – cesja zwrotna z dnia 20 sierpnia 2014 r. na dowód posiadania przez niego legitymacji czynnej do dochodzenia od pozwanej roszczeń z przedmiotowej umowy najmu. Powód podtrzymał przy tym swoje wcześniejsze stanowisko co do twego, że prawo dochodzenia roszczeń przysługiwało mu również na podstawie umowy cesji praw z umów z dnia 29 kwietnia 2011r., która została przedłożona przez pozwaną do jej pisma procesowego z dnia 20 sierpnia 2014r., jednakże celem uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości w tym zakresie powód uznał za zasadne przedłożenie również cesji zwrotnej (k. 405-407).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Poza sporem pozostawał fakt, że w dniu 31 lipca 2011 r. powód zawarł z pozwaną umowę najmu, na podstawie której wynajął jej lokal użytkowy nr 146 o powierzchni 25,14 metra kwadratowego stanowiący jego własność, położony w Centrum (...)Handlowym M. H. w R.. Pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda miesięcznego Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej oraz opłat za zużycie mediów, według wskazań licznika. W umowie strony określiły również sposób naliczania czynszu i innych opłat, skutki opóźniania się najemcy z zapłatą świadczeń pieniężnych oraz sposoby zabezpieczenia roszczeń wynajmującego. Przedmiotowa umowa była trzy razy aneksowana, tj. w dniu 15 grudnia 2011 r., 18 czerwca 2012 r. i 26 września 2012 r.

Lokal został przekazany pozwanej protokolarnie w dniu 1 września 2011 r. i nie wносиła ona żadnych uwag co do jego stanu. W w/w protokole strony ostatecznie sprecyzowały wielkość powierzchni lokalu określając go na 25,26 metra kwadratowego, która to powierzchnia stała się podstawą do naliczania czynszu oraz wszelkich opłat. Pozwana zobowiązana była od dnia rozpoczęcia najmu, tj. od dnia otwarcia M. H.dla klientów (co miało miejsce w dniu 15 października 2011 r.), do zapłaty na rzecz powoda należności wymienionych powyżej. Powód ze swojej strony wystawiał pozwanej co miesiąc faktury z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych zgodnie ze stawkami w umowie, a ponadto z tytułu opłat za media zgodnie ze wskazaniami liczników.

(Dowód: 1. umowa lokalu z dnia 31 lipca 2011 r. wraz z aneksem nr (...) z dnia 15 grudnia 2011 r., aneksem nr (...) z dnia 18 czerwca 2012 r. i aneksem (...) z dnia 26 września 2012 r. – k. 17-35, 2. Protokół odbioru z dnia 1 września 2011 r. – k. 36, 3. zeznania przedstawiciela powoda i pozwanej – k. 426)

Pozwana po kilku latach obowiązywania umowy, pismem z dnia 26 maja 2014 r., które zostało doręczone powodowi w dniu 27 maja 2014 r. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, a skutkującego zawarciem umowy najmu.

Pozwana stwierdziła w w/w piśmie i podnosiła w trakcie postępowania, że w trakcie negocjacji przed zawarciem umowy najmu przedstawiciele powoda w sposób świadomy oraz podstępny wprowadzili ją w błąd dotyczący stopnia komercjalizacji obiektu handlowego oraz obecności określonych marek, jak również stanowisk prowadzących określoną działalność w sąsiedztwie jej lokalu oraz całym budynku. Pozwana podniosła, iż w szczególności była zapewniana, iż np. lokal nr (...) (o pow. 2548,98 m²) został przeznaczony na dwupoziomowy lokal (...), podczas gdy ostatecznie zajmuje go Galeria (...), zdaniem pozwanej sztuczny twór mający na celu wyłącznie zwiększenie stopnia komercjalizacji. Według pozwanej na zadawane przez nią pytania dotyczące w/w najemcy odpowiadało jej, że ma on podpisaną umowę oraz z tego tytułu płaci karny umowne. W najbliższym czasie miał rozpocząć prowadzenie działalności. Oprócz firmy (...) w najbliższym otoczeniu pozwanej miały rozpocząć prowadzenie działalności również inne firmy wymienione przez pozwaną w piśmie z dnia 26 maja 2014 r. Dalej pozwana podnosiła, że zapewniano ją również, że na placu przed Galerią będą się odbywać imprezy przyciągające klientów, a na dachu miał znajdować się parking generujący ruch z góry na dół i odwrotnie. Większość z lokali wymienionych przez pozwaną nie funkcjonowało na dzień otwarcia Galerii, nie pojawiły się w niej również w terminie późniejszym. Według pozwanej, wbrew zapewnieniom powoda, na dzień otwarcia Galerii nie funkcjonowały lokale, których łączna powierzchnia stanowiła 84,83% powierzchni przeznaczonej do najmu na pierwszym piętrze Małej Galerii. Wynajęte zostało zatem zaledwie 25% powierzchni przeznaczonej do najmu na tym piętrze. Reasumując, pozwana podniosła, iż twierdzenia i zapewnienia powoda co do stopnia komercjalizacji i ilości podpisanych umów z innymi najemcami były nieprawdziwe, a poprzez ich przekazanie pozwanej została ona wprowadzona w błąd, pod wpływem którego zawarła umowę.

(Dowód: pismo z dnia 26 maja 2014 r. – k. 170-174, zeznania pozwanej – k. 426).

Powód w odpowiedzi na powyższe pismo, w dniu 28 maja 2014 r, skierował do pozwanej pismo zawierające jego stanowisko, stwierdzając, iż oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego rzekomo pod wpływem błędu jest pozbawione jakichkolwiek podstaw zarówno faktycznych, jak i prawnych, a jako takie jest

oczywiście bezskuteczne. Zdaniem powoda (stanowisko to podtrzymywał w trakcie całego postępowania) pozwana nie została wprowadzona w błąd przez kogokolwiek ze strony Spółki zarówno co do stopnia komercjalizacji Galerii, jak też co do obecności w niej określonych marek. Powód podnosił, że umowa najmu, którą zawarły strony jest umową najmu lokalu użytkowego, a nie otoczenia wokół niego. Powód nigdy nie zobowiązywał się w stosunku do pozwanej zapewnienia w Galerii obecności konkretnych marek, czy też określonego poziomu komercjalizacji. Takich postanowień nie ma więc również w umowie z dnia 31 lipca 2011 r. Pozwanej znana była treść umowy (jej warunki były negocjowane), a zatem mogła ona zgłaszać swoje uwagi w tym zakresie do momentu podpisania umowy. Informacje dotyczące stopnia komercjalizacji oraz umów, które były podpisane lub miały być podpisane w najbliższej przyszłości z innymi podmiotami były na pytanie pozwanej przekazywane jej, niemniej jednak nie miały charakteru wiążącego, od których pozwana uzależniała zawarcie umowy. Powód podniósł również, iż na dzień otwarcia Galerii komercjalizacja wynosiła 80% powierzchni najmu, natomiast w późniejszym czasie w lokalach działalność podejmowały kolejne marki, co spowodowało, że w czerwcu 2012 r. w Galerii uzyskano poziom 90% komercjalizacji całej Galerii.

(Dowód: pismo powoda z dnia 28 maja 2014 – k. 262 – 264, zeznania przedstawiciela powoda prezesa zarządu M. P. – k. 426, zeznania świadków K. S. (1) – k. 463, T. T. – k. 463, plan komercjalizacji z dnia 15 października 2011 r. i plan komercjalizacji z dnia 29 czerwca 2012 r. – k. 219).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków K. S. (1) i T. T. oraz zeznań słuchanych w charakterze stron przedstawiciela powoda prezesa zarządu M. P. i pozwanej R. G..

Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne w całości albowiem nie budziły one wątpliwości co do swojej treści, a nadto nie były kwestionowane przez strony procesu.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadków K. S. (1) i T. T. albowiem przeprowadzone w sposób bezpośredni były wewnętrznie spójne, jasne i logicznie się uzupełniały. W/w świadkowie dysponowali wiedzą dotyczącą procesu komercjalizacji Galerii, negocjacji umowy między stronami, rodzaju oraz charakteru planu komercjalizacji Galerii prezentowanego przez powoda stronie pozwanej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda w imieniu którego zeznawała prezes zarządu M. P.. Zeznania te należało ocenić jako logiczne, korespondujące z dokumentami zalegającymi w aktach sprawy oraz zeznaniami w/w świadków.

Za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanej R. G.. Istotne z punktu widzenia zarzutów podnoszonych przez pozwaną okazały się jej zeznania dotyczące okoliczności rzeczywistych przyczyn zaprzestania prowadzenia przez nią działalności w Galerii, tj. braku klientów i dochodów w satysfakcjonującej ją wysokości oraz – w szczególności – przyznanie przez pozwaną faktu, iż stopień komercjalizacji Galerii nie interesowałby jej w sytuacji gdyby miała klientów. W zakresie tym zeznania pozwanej Sąd uznał za wiarygodne albowiem przeprowadzone w sposób bezpośredni wykazywały się dużą dozą prawdziwości (spontaniczności), były wewnętrznie spójne, jasne i logicznie się uzupełniały.

Mając na uwadze zeznania pozwanej w w/w zakresie, Sąd uznał za niewiarygodne twierdzenia R. G. o wprowadzeniu jej przez powoda w błąd w przedmiocie stopnia komercjalizacji Galerii oraz faktu wykrycia w/w błędu dopiero na skutek rozmowy z innym najemcą. Dla przyjęcia jako wykazanego stanowiska strony pozwanej w wymienionym przedmiocie brak podstaw w materiale dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodów z dokumentów zalegających w aktach sprawy na kartach od 384 do 402 z uwagi na ich nieczytelność oraz sporządzenie w języku angielskim. Ponadto Sąd oddalił także wniosek o dopuszczenie dowodu z umów strony powodowej z innymi najemcami Galerii oraz zeznań świadków – najemców strony powodowej, uznając, iż dowody te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. W tym miejscu wskazać należy, że inni najemcy strony powodowej nie uczestniczyli w negocjacjach oraz zawieraniu umów między stronami niniejszego postępowania dlatego też ich zeznania nie mogły wpłynąć na ocenę zasadności roszczeń

strony powodowej oraz zarzutów strony pozwanej. Sąd oddalił również wnioski o przesłuchanie stron według tezy dowodowej przedstawionej na rozprawie w dniu 25 listopada 2014 r. uznając, iż wobec złożenia już zeznań przez strony w toku procesu, dodatkowe przesłuchanie stron nie jest potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu roszczenie powoda jest zasadne i znajduje podstawę w treści art. 659 k.c. oraz § 23 i 25 umowy z dnia 31 lipca 2011 r.

Zarzutem procesowym najdalej idącym podnoszonym przez pozwaną był brak legitymacji czynnej po stronie powoda, którego to poglądu Sąd Okręgowy nie podziela. Wbrew stanowisku pozwanej, powodowi przysługiwało prawo do wystąpienia z niniejszymi roszczeniami już na podstawie umowy cesji praw z umów z dnia 29 kwietnia 2011 r. Niezależnie jednak od tego, powód w toku sporu, przy piśmie z dnia 27 sierpnia 2014 r., przedłożył umowę o przelew wierzytelności - cesja zwrotna, z którego to dowodu w sposób nie budzący wątpliwości wynika jego legitymacja czynna.

Jak wykazało przedmiotowe postępowanie pozwana prowadziła działalność gospodarczą w spornym lokalu w okresie od 15 października 2011 r., natomiast oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożone zostało skutecznie w dniu 27 maja 2014 r., z powołaniem się na błąd, co do którego została jej zdaniem podstępnie wprowadzona.

Nadmienić należy, iż błąd uważany jest powszechnie za klasyczną wadę oświadczenia woli. Zgodnie z art. 84 kc błąd prawnie doniosły to taki, który dotyczy treści czynności prawnej (art. 84 § 1 kc) i jest istotny (art. 84 § 2 kc). O uznaniu, że błąd dotyczy treści czynności prawnej powinien decydować stopień powiązania okoliczności dotkniętej błędem z całokształtem czynności prawnej (vide: System Prawa Cywilnego Tom II, wyd. C.H. Beck s. 395).

Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli określane jest w doktrynie jako błąd postrzegania („błąd widzenia”), w odróżnieniu od błędu przewidywania i wnioskowania, które należąc do sfery motywacyjnej podejmowanej czynności prawnej tworzą pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli uznane następnie przez oświadczającego za „błąd”, gdy okazało się, że oświadczenie nie osiągnęło zamierzonego i przewidywanego celu. Należy tu na przykład błędne prognozowanie wyników działalności gospodarczej, wskutek którego nie osiągnięto zysków na które liczono (tak słusznie Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 17.08.1994 r., sygn. akt I ACR 312/94, Wokanda 8/96, por. S. Dmowski, S. Rudnicki Komentarz do Kodeksu cywilnego Księga I Część Ogólna Wyd. Prawn., Warszawa 1998 str. 212 i nast.).

Chociaż w regulacji Kodeksu cywilnego nie można wprost przeciwstawić błędowi co do treści czynności prawnej błędowi w pobudce to podstaw do odróżnienia błędu dotyczącego treści czynności prawnej należy szukać w tym czego on dotyczy, a nie jaki impuls psychologiczny spowodował złożenie oświadczenia woli. W orzecznictwie przyjmuje się, że jeżeli do treści czynności prawnej włączona została określona motywacja to wówczas błąd w pobudce, który sam w sobie jest obojętny i nie uzasadnia uchylenia się od skutków oświadczenia woli na podstawie art. 84 kc, urasta do błędu istotnego co do treści czynności prawnej (tak SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 31.08.1989 r. sygn. akt III PZP 37/89 OSNCP 9/90 poz. 108). Uznać więc należy, że nie ma doniosłości prawnej mylna ocena okoliczności przyszłych, a nie objętych treścią czynności prawnej.

Istotą błędu wywołanego podstępnie jest więc świadome i umyślne działanie (tj. działanie w celu wywołania błędu lub godzenie się na wywołanie takiego błędu), którego celem jest skłonienie określonej osoby do złożenia oświadczenia woli o określonej treści. Błąd wywołany podstępnie nie musi dotyczyć treści czynności prawnej, ani być istotny. Co do zasady, błąd wywołany podstępnie musi dotyczyć sfery motywacyjnej podmiotu, który składa oświadczenie woli. W przypadku podstępu, mylne przeświadczenie w sferze motywacyjnej zostaje wywołane przez naganne działanie innej osoby, która interweniuje w sposób niedopuszczalny w proces decyzyjny oświadczającego, a zatem narusza podstawową wartość jaka jest swoboda w podejmowaniu decyzji kształtujących sytuację prawną podmiotu (Z.

Radwański, System Prawa Prywatnego, str. 408-409; J. Strzebińczyk, Kodeks cywilny, Komentarz, red. E. Gniewek, Warszawa 2006 r., str. 224; wyrok Sadu Najwyższego z 10 września 1997 r., I PKN 251/97).

W konsekwencji o podstępnie możemy mówić jeżeli łącznie zostaną spełnione trzy następujące przesłanki: podstępne działanie (zachowanie się) jednej strony, błąd drugiej strony oraz związek przyczynowy między podstępnym zachowaniem, a złożeniem oświadczenia woli o określonej treści (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska System Prawa Cywilnego, Część Ogólna, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985 r., str. 682).

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności faktyczne niniejszej sprawy podkreślić należy, że pozwana upatruje podstępnego wprowadzenia jej w błąd przez powoda w przedstawieniu jej okoliczności dotyczących stopnia komercjalizacji obiektu oraz obecności określonych marek, jak również stanowisk prowadzących określoną działalność w sąsiedztwie lokalu, który miał być przedmiotem umowy z pozwaną, ale także w całym budynku. W tym miejscu wskazać należy, że pozwana podejmowała decyzję o zawarciu umowy najmu na kilka miesięcy przed otwarciem Galerii (...). Negocjując warunki umowy pozwana nie zapewniła wprowadzenia do kontraktu jakichkolwiek zapisów umownych dotyczących zapewnień wynajmującego co do planów komercjalizacji Galerii i bliskiego sąsiedztwa w stosunku do wynajmowanego lokalu konkretnych znanych marek. Powyższe było niezbędne, jeżeli miało dla pozwanej tak istotne znaczenie w podejmowaniu decyzji odnośnie zawarcia umowy najmu. Treść umowy świadczy jednakże o wręcz przeciwnych ustaleniach – pozwana zgodziła się na zapisy umowy umożliwiające powodowi modyfikacje planu Galerii (§ 2 ust. 3 umowy najmu - k. 22) oraz świadczące o świadomości ryzyka gospodarczego związanego z podpisaniem umowy na warunkach w niej określonych i przyjęcia, że powód nie ma obowiązku zapewnienia minimalnej lub z góry określonej liczby klientów w Galerii (§ 2 ust. 6 umowy najmu - k. 22) oraz nieudostępniania lokali sąsiednich na działalność konkurencyjną wobec pozwanej (§ 12 ust. 8 umowy najmu – k. 26).

W ocenie Sądu, osobom działającym w imieniu powoda które negocjowały z pozwaną umowę najmu nie można postawić zarzutu działania celowego, umyślnego po to, by wywołać błąd. Zapewnienia przez nich składane nie miały charakteru stanowczego, a raczej stanowiły co najwyżej dopuszczalną zwyczajowo reklamę przyszłej Galerii.

Z zeznań świadków - przedstawicieli powoda złożonych w sprawie nie wynika aby pozwana była zapewniana przez powoda, że ma podpisane umowy z markami takimi jak w szczególności (...). Strona powoda oraz świadkowie T. T. i K. S. (2) zeznali, że informowali najemców lokali w Galerii z jakimi markami powód ma podpisane umowy oraz z jakimi prowadzi negocjacje (k. 463). Dodatkowo pozwanej prezentowane były plany komercjalizacji zawierające najemców z którymi powód już podpisał umowę oraz najemców z którymi prowadził negocjacje (k. 463). Przekazywanie informacji na temat stopnia komercjalizacji i określonych marek w trakcie negocjacji z pozwaną dotyczyło więc, co należy wyraźnie podkreślić, zarówno najemców z którymi powód już podpisał umowę jak również najemców z którymi powód prowadził negocjacje. Z zeznań świadka K. S. (1), który zajmował się komercjalizacją lokali strony powodowej wynika, że przekazywane pozwanej plany komercjalizacji zmieniały się wraz z upływem czasu.

Podkreślić należy, że pozwana mimo uznania, że na dzień otwarcia Galerii tj. 15 października 2011 r. stopień jej komercjalizacji był mniejszy niż zakładany, jak również brak było określonych marek, prowadziła działalność gospodarczą w Galerii w lokalu strony powodowej do dnia 27 maja 2014 r. (zeznania pozwanej k. 426). Dopiero pismem z dnia 26 maja 2014 r. (k. 170-172) pozwana złożyła oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Powyższe jednoznacznie wskazuje na okoliczność, że podstawą do złożenia ww. oświadczenia nie były powody w nim wymienione, a brak zakładanych dochodów z działalności gospodarczej. Okoliczność powyższą potwierdziła sama pozwana zeznając, że gdyby miała klientów to nie interesowałby jej stopień komercjalizacji Galerii (zeznania pozwanej k. 426). Zastrzeżeń w tym zakresie pozwana nie składała również przy okazji podpisywania kolejnych aneksów do umowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że zachowanie powoda poprzedzające zawarcie umowy z pozwaną nie było działaniem podstępnym mogącym wywołać u pozwanej błąd i brak jest związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem strony powodowej a złożonym przez pozwaną oświadczeniem woli z dnia 26 maja 2014 r.

Na marginesie należy także wskazać, iż przepis art. 88 k.c. ustanawia termin, w którym powinno nastąpić uchylenie się przez stronę od skutków prawnych jej oświadczenia woli. W przypadku błędu termin ten wynosi rok, a jego początek liczy się od dnia wykrycia błędu. Ustalony w tym przepisie termin do wykonania uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli ma charakter zawity, nie podlega ani przerwie, ani zawieszeniu, nie stosuje się do niego przepisów o przedawnieniu. Uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli po upływie terminu z art. 88 k.c. wygasa, albowiem błąd nie powoduje bezwzględnej nieważności czynności prawnej.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że początek wskazanego terminu należy zatem liczyć od dnia, kiedy strona pozwana uzyskała informacje o tym jakie podmioty wynajmują pozostałe lokale w Galerii oraz jaki jest stopień komercjalizacji w/w obiektu. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, przeprowadzone postępowanie dowodowe nie daje podstaw do przyjęcia, że pozwana dopiero kilka miesięcy przed wszczęciem przedmiotowego postępowania dowiedziała się, że nie wszystkie lokale w Galerii zostały wynajęte oraz, że nie wszystkie podmioty reprezentujące określone marki handlowe które miały się w niej pojawić się, faktycznie prowadzą w niej działalność. W ocenie Sądu, w świetle zasad doświadczenia życiowego, pozwana wiedzę o w/w okolicznościach mogła uzyskać już znacznie wcześniej. Podkreślić należy w szczególności okoliczność, że otwarcie Galerii nastąpiło 15 października 2011 r., więc najpóźniej od tego momentu pozwana mogła osobiście przekonać się co do liczby i marek podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w obiekcie powoda. Zauważyć też należy, że oświadczenie z dnia 26 maja 2014 r. o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli zostało złożone po wszczęciu przez powoda przedmiotowego postępowania, dlatego też w ocenie Sądu trudno doszukiwać się impulsu do złożenia powyższego oświadczenia w innej okoliczności niż zainicjowanie przedmiotowej sprawy..

Strona pozwana zarzuciła ponadto, że umowa najmu zawarta między stronami jest nieważna na podstawie art. 58 § 2 kc, który stanowi, że czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna. Pozwana podniosła, że zawarta przez nią umowa miała charakter zdecydowanie jednostronny i niekorzystny, a do jej zawarcia doszło pod presją faktycznej przewagi powoda.

Pozwana przyznała, że ma wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej – prowadziła sklepy w galeriach handlowych. Pozwana nie znajdowała się w sytuacji w której zmuszona była do otworzenia działalności właśnie w przedmiotowej Galerii, ale sama podjęła taką decyzję licząc na jej ekonomiczną opłacalność – mimo świadomości znacznych obciążeń (szczególnie czynszu). Z faktu, że powód jest kapitałowo podmiotem silniejszym nie można wywodzić o jakiegokolwiek presji wywieranej na pozwaną. Warto w tym miejscu przytoczyć orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r. sygn. IV CSK 658/12, oraz z dnia 18 marca 2008 roku sygn. IV CSK 478/07, w których wyrażono pogląd, że z zasady swobody umów wynika przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy. Nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron nie wymaga więc, co do zasady istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie I wyroku. Orzeczenie o odsetkach znajduje oparcie w art. 481 § 1 k.c.

Orzeczenie w przedmiocie zwrotu kosztów procesu zostało wydane w oparciu o art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Na zasadzoną od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.857 zł składa się: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 3.600 zł zgodnie z § 2 ust. 1 i § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz.1349 z późn. zm.), opłata sądowa od pozwu w wysokości 4.240 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...),
2. (...)

R., 05 stycznia 2015 r.