

Sygn. akt I ACa 964/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka (spr.)
Sędziowie:	SA Wiesława Kaźmierska SA Eugeniusz Skotarczak
Protokolant:	starszy sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Budowlano-Usługowego (...) spółki akcyjnej w S.

przeciwko M. K., P. Ł. i W. Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych W. Ł. i P. Ł.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 lipca 2014 r., sygn. akt VIII GC 61/14

**I oddala apelację,**

**II zasądza od pozwanych W. Ł. i P. Ł. solidarnie na rzecz powoda kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**W. Kaźmierska M. Sawicka E. Skotarczak**

Sygn. akt I ACa 964/14

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 14 października 2013 r. powód Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe (...) spółka akcyjna w S. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych W. Ł., P. Ł. i M. K. kwoty 179.310,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że powód oraz pozwani W. Ł. i P. Ł., a także dwaj inni wspólnicy działający w formie spółki cywilnej (...) zawarli umowę najmu pomieszczeń wraz z zapleczem. Z tytułu czynszu najmu oraz opłat obciążających najemcę powód wystawiał faktury VAT, które były akceptowane własnoręcznym podpisem pozwanego

W. Ł., uprawnionego do reprezentacji spółki. Pozwani od dnia zawarcia umowy nie płacili umówionego czynszu, ani innych opłat obciążających najemcę, uzasadniając to swoją trudną sytuacją finansową. Pozwany W. Ł. wystąpił ze spółki z dniem 1 marca 2013 r., a z tym samym dniem do spółki przystąpił pozwany M. K..

W dniu 29 kwietnia 2013 r. strony zawarły porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia. W porozumieniu tym dłużnicy uznali swój dług z tytułu umowy najmu do kwoty 251.977,49 zł, na którą złożyły się: kwota główna 242.048,08 zł oraz kwota odsetek ustawowych w kwocie 9.929,41 zł od faktur niezapłaconych w terminie wg stanu na dzień 15 kwietnia 2013 r. Strony zaliczyły kaucję gwarancyjną wynikającą z umowy najmu w kwocie 24.222,24 zł. Pozwani zapłacili łącznie kwotę 60.000 zł, a dokonane przez nich wpłaty zaliczone zostały w pierwszym rzędzie na poczet faktury za marzec i kwiecień 2013 r. o nr (...) i (...). Kolejne wpłaty zaliczone zostały na poczet zapłaty najdalej wymagalnych faktur. W związku z brakiem zapłaty wymagalna stała się pozostała wynikająca z porozumienia kwota w wysokości 157.825,84 zł, której wysokość wynika z pomniejszenia kwoty 227.755,25 zł o dokonanie przez pozwanych spłaty w kwocie 60.000 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 9.929,41 zł. Powód wskazał, że pomimo ustąpienia W. Ł. ze spółki ponosi on solidarną odpowiedzialność za jej zobowiązania. Wyjaśnił, że na żądanie pozwu składa się: 157.825,84 zł tytułem należności głównej oraz 21.484,75 zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień poprzedzający złożenie pozwu.

W piśmie z dnia 30 października 2013 r. powód cofnął pozew co do kwoty 10.000 zł i wniósł o zasądzenie kwoty 169.310,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Wskazał, że cofnięcie pozwu wynika z częściowej zapłaty przez jednego z pozwanych.

W kolejnym piśmie procesowym powód cofnął pozew co do kwoty 3.000 zł, która została zapłacona przez jednego z pozwanych, wnosząc o zasądzenie kwoty 166.310,59 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 28 listopada 2013 r. (sygn. akt VIII GNc 480/13) Sąd Okręgowy w Szczecinie uwzględnił żądanie pozwu. Jednocześnie w tym samym dniu Sąd umorzył postępowanie w zakresie należności głównej w kwocie 13.000 zł oraz zwrócił powodowi kwotę 163 zł z uiszczonej opłaty sądowej.

W zarzutach z dnia 17.12.2013 r. pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w części, wnieśli o oddalenie powództwa w części dotyczącej zapłaty kwoty za ogrzewanie ujętej w czynszu w łącznej wysokości 61.158,31 zł, od początku trwania umowy najmu tj. od dnia 1 maja 2012 r. do dnia 28 lutego 2013 r. zgodnie z art. 664 § 1 k.c. Ponadto wnieśli o uznanie, że kwota 47.940,28 zł brutto (wynikająca z faktur nr (...)) jest nienależna ze względu na nieobowiązanie w tym czasie najmu na skutek jej rozwiązania przez pozwaną spółkę bez wypowiedzenia; zaliczenie kwot wpłaconych w okresie po 29 kwietnia 2013 r. na poczet spłaty niespornej części zadłużenia. Zażądali także zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwani przyznali fakt zawarcia z powodem umowy najmu wskazali jednakże, że w wynajętym pomieszczeniu nie panowała odpowiednia temperatura. Pomimo kierowanych do powoda wezwań powód nie zapewnił odpowiedniej temperatury ogrzewania w najętym pomieszczeniu. Zbyt niskie temperatury panujące w pomieszczeniach użytkowych powodowały u pozwanych straty w postaci rezygnacji klientów skorzystania zarówno z sali restauracyjnej, jak i klubowej. Z uwagi na brak zapewnienia odpowiedniej temperatury pozwani ponosili zwiększone koszty ogrzewania przy użyciu klimatyzacji, piecyków na butle gazowe oraz nagrzewnic elektrycznych. Uporczywy brak reakcji i chęci podjęcia działań zmierzających do zapewnienia komfortu ciepła skutkowało wypowiedzeniem przez pozwanych umowy najmu. Równocześnie od początku 2013 r. trwały negocjacje między stronami co do wstąpienia nowego podmiotu - W. Ł. i M. P. - w prawa najemcy lokalu na nowych warunkach, w szczególności pomniejszenia czynszu o większość kosztów ogrzewania. Pozwani podali, że warunkiem zawarcia umowy najmu z nowym podmiotem miało być podpisanie porozumienia w sprawie spłaty wcześniejszego zadłużenia. Działając zatem w przekonaniu, iż zawarta zostanie umowa najmu z nowym podmiotem, pozwani w dniu 29 kwietnia 2013 r. podpisali porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia.

W toku postępowania, na rozprawie w dniu 7 maja 2014 r., przy piśmie procesowym z 7.05.2014 r. pełnomocnika pozwanych W. Ł. i P. Ł., złożone zostało pisemne oświadczenie pozwanych W. Ł., P. Ł. i M. K. datowane na 5 maja 2014 r. o uchyleniu się od skutków prawnych zawartego porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia.

Pozwani podali, że byli przekonani, iż sporny lokal zostanie wynajęty W. Ł. i M. P. w ramach założonej przez nich spółki cywilnej. Tymczasem powód zawarł umowę najmu z innym podmiotem. Działanie pod wpływem błędu pozwani uświadomili sobie w chwili kiedy dowiedzieli się o zawarciu przez powoda umowy najmu z inną osobą.

W piśmie procesowym z 12.06.2014 r. pełnomocnik powoda ustosunkowując się do bezskutecznego zdaniem strony powodowej oświadczenia pozwanych o uchyleniu się od skutków prawnych porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia, wniósł także o zasądzenie od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej z uwagi na nakład pracy pełnomocnika i jego przyczynienie się do wyjaśnienia sprawy.

Wyrokiem z 3 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy utrzymał w mocy nakaz zapłaty w części objętej zarzutami oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów 4 514,90 zł tytułem kosztów postępowania zabezpieczającego

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 czerwca 2006 r. W. Ł., P. Ł., J. C., R. C. oraz M. L. zawarli umowę spółki cywilnej o nazwie (...). Celem spółki było prowadzenie działalności gastronomicznej oraz rozrywkowej.

R. C. wystąpił ze spółki cywilnej z dniem 1 marca 2008 r.

W dniu 11 lipca 2006 r. Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowym (...) spółka akcyjna w S. (dalej jako spółka (...)) zawarł z W. Ł., P. Ł., J. C., R. C. oraz M. L., jako współnikami spółki cywilnej (...) w S. (dalej jako spółka cywilna), umowę najmu nr (...). Na podstawie tej umowy powód, jako wynajmujący, oddał w najem współnikom spółki cywilnej pomieszczenie wraz z zapleczem o łącznej powierzchni ok. 860 m<sup>(2)</sup> położone w S. przy al. (...) (§ 1 umowy). Zgodnie z treścią umowy najemca był uprawniony do wykonania prac adaptacyjnych oraz przebudowy pomieszczeń w celu dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych i rozrywkowych. Umowa najmu została zawarta na czas określony od dnia 1 lipca 2006 r. do dnia 30 czerwca 2011 r.

Wspólnicy spółki cywilnej zlecieli wykonanie projektu budowlanego dotyczącego przebudowy wynajętego lokalu gastronomicznego - powiększenia antresoli oraz sporządzenie ekspertyzy oceniającej stan techniczny. Według projektu przebudowa balkonu miała polegać na powiększeniu jego powierzchni użytkowej z 180 m<sup>2</sup> na 235 m<sup>2</sup>.

W dniu 31 stycznia 2007 r. Urząd Miasta S., decyzją nr (...), udzielił W. Ł. pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu gastronomicznego – powiększenie antresoli – przy al. (...) w S..

W kwietniu 2007 r. wspólnicy spółki cywilnej (...) dokonali rozbudowy balkonu w wynajmowanym lokalu.

Wspólnicy spółki cywilnej dokonali także wydzielenia kuchni w najmowanym lokalu. W ramach przeprowadzonej przebudowy część grzejników została zasłonięta, niektóre zdemontowano.

Wykonane przez współników spółki cywilnej prace skutkowały zmianą obiegu ciepła w lokalu. Po przeprowadzonych pracach budowlanych oraz adaptacyjnych w wynajmowanych pomieszczeniach panowały niskie temperatury.

Powód zapewniał ogrzewanie wynajmowanego przez pozwanych lokalu ze swojej kotłowni; na podstawie zgłoszonego przez pozwanych zapotrzebowania na ciepło ustawiał pracę urządzenia grzewczego.

Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu wspólnicy spółki cywilnej nadal korzystali z wynajmowanego lokalu.

W latach 2009-2011 wspólnicy spółki cywilnej kilkakrotnie zwracali się do powoda z prośbą o zmniejszenie stawki czynszu, bądź też nie pobieranie czynszu w danym miesiącu, motywując to trudną sytuacją finansową oraz koniecznością poniesienia kosztów na zmianę wystroju oraz aranżację wynajmowanego lokalu.

W piśmie z dnia 1.10.2009 r. W. Ł., działając jako wspólnik spółki cywilnej, zwrócił się do powoda z prośbą o założenie rozdzielników ciepła na kaloryferach lub liczników. W piśmie tym pozwany wskazał, że od momentu rozpoczęcia działalności na sali dyskotekowej, jak i restauracyjnej temperatura w pomieszczeniu nigdy nie osiągnęła 18<sup>(o)</sup>C, przez co wspólnicy spółki cywilnej zmuszeni są dogrzewać lokal energią elektryczną.

W dniu 26 kwietnia 2012 r. powód zawarł z W. Ł., P. Ł., J. R. (poprzednio C.) oraz M. L., jako wspólnikami spółki cywilnej, umowę najmu nr (...) lokalu położonego przy al. (...). W umowie wskazano, że przedmiotem najmu jest pomieszczenie wraz z zapleczem o łącznej powierzchni 1026 m<sup>(2)</sup>. W § 2 podano, że najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej i rozrywkowej. Postanowiono także, że najemca będzie mógł w ramach płaconego czynszu korzystać z elewacji budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu w celu umieszczenia reklamy związanej z oznakowaniem swojej działalności za wynagrodzeniem. W § 3 wskazano, że najemca zna przedmiot umowy i że lokal jest w stanie nadającym się do użytku określonego w § 2 umowy. Na podstawie umowy wspólnicy spółki cywilnej zobowiązali się co uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości 18.970 zł netto plus VAT; kwota czynszu obejmowała opłatę za ogrzewanie przedmiotu najmu, która na dzień 1.05.2012 r. wynosiła 4.972,22 zł. Strony postanowiły, że przez pierwsze cztery miesiące najmu najemca będzie płacił czynsz w wysokości 13.970 zł, powiększony o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury (§ 4 ust. 1, 2 i 3). Wspólnicy spółki cywilnej zobowiązali się także do ponoszenia opłat za energię oraz wodę według wskazań podlicznika (§ 4 ust. 6 i 8). Stosownie do § 4 ust. 9 czynsz najmu miał być uiszczany w terminie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący; zaś za wodę i energię elektryczną w terminie wynikającym z otrzymanych od wynajmującego faktur. W § 4 ust. 10 wynajmujący zastrzegł, że część pomieszczeń z przeznaczeniem na cele magazynowe w okresie zimy może nie spełniać pełnego komfortu ciepła. Zgodnie z § 5 ust. 1 najemca miał zapłacić wynajmującemu kaucję w wysokości 2 miesięcznych czynszów brutto, tj. 46.660 zł, która miała być płatna w ten sposób, że pierwsza część wysokości 23.333 zł w dniu podpisania umowy, pozostała część w kwocie 23.333 zł w 5-ciu ratach miesięcznych, tj. 4.666,60 zł każda począwszy od 1 czerwca 2012 r. w terminach płatności czynszu. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 maja 2012 r. do dnia 30 kwietnia 2018 r. (§ 9 umowy). W § 10 postanowiono, że umowa może zostać rozwiązana przez wynajmującego w trybie natychmiastowym w przypadku m.in. niezapłacenia należności tytułem czynszu, jak i innych opłat obciążających najemcę przez okres 2 miesięcy.

W okresie od września 2012 r. do kwietnia 2013 r. powód wystawił wspólnikom spółki cywilnej (...) faktury VAT tytułem czynszu najmu, opłat za zużycie energii i wody oraz miejsca na reklamę.

Z dniem 1 marca 2013 r. ze spółki cywilnej (...) wystąpili J. R., W. Ł. i M. L., przystąpił zaś M. K..

W pismach z 13 grudnia 2012 r., 23 stycznia oraz 21 lutego 2013 r. pozwani W. Ł. i P. Ł. informowali powoda o tym, że w wynajętym lokalu panuje zbyt niska temperatura. Pozwani przedstawili powodowi wykonane przez siebie w okresie od 6 do 20 lutego 2013 r. pomiary temperatur w poszczególnych pomieszczeniach.

W piśmie z dnia 26 lutego 2013 r. wspólnicy spółki cywilnej złożyli powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu z powołaniem się na regulację art. 491 § 1 k.c. Wskazali, że temperatura w najętych pomieszczeniach była niższa niż wymagana do prowadzenia działalności gospodarczej i pomimo wyznaczonego terminu powód nie podjął w tym kierunku żadnych działań.

W odpowiedzi na powyższe powód zakwestionował uprawnienie wspólników do odstąpienia do umowy. Wskazał, że wspólnicy znali stan lokalu w chwili zawarcia umowy. Podniósł, że przyczyną różnic temperatur w pomieszkaniach był fakt przebudowy przez wspólników i wydzielenie pomieszczeń w sposób zakłócający przepływ i rozkład ciepła dostarczonego do lokalu.

Po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu do umowy wspólnicy spółki cywilnej nadal prowadzili działalność gastronomiczną oraz rozrywkową w wynajmowanym lokalu, który pozostawał w ich posiadaniu.

Powód, w osobie prezesa zarządu S. Ż., prowadził negocjacje w zakresie zawarcia umowy najmu lokalu przy al. (...) z nowym najemcą - W. Ł. i M. P. – wspólnikami innej spółki cywilnej. W. Ł. i M. P. w piśmie z dnia 28 lutego 2013 r. zwrócili się do powoda z prośbą o zawarcie umowy najmu na tych samych warunkach jak umowa najmu z dnia 26 kwietnia 2012 r. oraz oświadczyli, że lokal spełnia ich wymagania na prowadzenie działalności gastronomiczno-rozrywkowej. W. Ł. i M. P. planowali prowadzić w tym lokalu również działalność rozrywkową.

W ramach zawarcia nowej umowy najmu W. Ł. i M. P., jak również pozwani P. Ł. i M. K. chcieli dokonać rozliczenia nakładów poniesionych przez wspólników spółki cywilnej (...) na wynajmowany lokal.

W toku negocjacji W. Ł. i M. P. zaproponowali m.in. jednorazowe w ciągu roku kalendarzowego zmniejszenie stawki czynszu o wartość nakładów poczynionych przez najemcę w wynajmowanym lokalu, jak również wskazali, że w przypadku zawarcia umowy najmu z nowym najemcą cofną swoje oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

W piśmie z dnia 2 kwietnia 2013 r. W. Ł. i M. P. zaproponowali zawarcie z powodem umowy najmu ze stawką czynszu w wysokości 15.750 zł netto wskazując, że w skład czynszu wchodziłaby opłata za dostawę ciepła w kwocie 3.000 zł.

W odpowiedzi na składane propozycje powód wskazał, że warunkiem zawarcia umowy z nowym najemcą jest podpisanie porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia wspólników spółki „(...)” oraz częściowa spłata zadłużenia.

W piśmie z dnia 9 marca 2013 r. powód zawiadomił pozwanych P. Ł. i M. K. o zamiarze wypowiedzenia umowy. Powód podniósł, że w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy skorzysta z uprawnienia do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wskazał, że brak zapłaty zadłużenia w ciągu miesiąca będzie skutkować wypowiedzeniem umowy.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2013 r. powód wypowiedział wspólnikom spółki cywilnej (...) umowę najmu, wzywając do wydania przedmiotu umowy do dnia 30 kwietnia 2013 r.

W dniu 29 kwietnia 2013 r. powód zawarł z W. Ł., P. Ł. i M. K. porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia. W pkt. 1 porozumienia pozwani oświadczyli, że zobowiązania wobec powoda z tytułu umowy najmu nr (...) z dnia 26 kwietnia 2012 r. wynoszą na dzień podpisania porozumienia 251.977,49 zł, zgodnie z załącznikiem nr 1 i 2; na kwotę tą składają się kwoty z faktur oraz noty odsetkowej z dnia 15 kwietnia 2013 r. z naliczonymi odsetkami od niezapłaconych faktur na dzień 15.04.2013 r. w kwocie 9.929,41 zł. Wskazano, że W. Ł. w związku z wystąpieniem ze spółki odpowiada do kwoty 199.107,63 zł. Na podstawie pkt. 3 porozumienia potrącono z wierzytelnością powoda opisaną w pkt. 1 porozumienia wpłaconą kaucję gwarancyjną w wysokości 24.222,24 zł. Kaucja gwarancyjna została zaliczona na poczet niezapłaconych faktur za miesiąc marzec i kwiecień (faktury (...)), do zapłaty pozostała kwota 227.755,25 zł. Kwota ta miała być płatna w ratach: 1) kwota 10.000 zł miała zostać zapłacona przy zawieraniu porozumienia oraz zostać zaliczona na poczet faktury za miesiąc marzec (...); 2) kwota 217.755,25 zł: pierwsza rata 10.000 zł do dnia 15.05.2013 r., druga rata 10.000 zł do dnia 24.05.2013 r., 9 kolejnych rat po 10.000 zł do dnia 25 każdego miesiąca począwszy od czerwca 2013 r., ostatnia rata w wysokości 107.755,25 zł do dnia 25.03.2014 r. Strony postanowiły, że spłata zadłużenia w wyznaczonych terminach spowoduje umorzenie 50 % odsetek za zwłokę jakie narosły po 15 kwietnia 2013 r. W pkt. 6 wskazano, że brak spłaty spowoduje natychmiastową wymagalność całej kwoty.

W załączniku nr 1 do porozumienia zawarty został wykaz faktury niezapłaconych na dzień 29.04.2013 r., w tym m.in. faktura (...).

Pozwani, tytułem spłaty zadłużenia, w okresie od 29 kwietnia 2013 r. do 26 sierpnia 2013 r. uregulowali na rzecz powoda łącznie kwotę 60.000 zł. W dniu 25 października 2013 r. pozwani uregulowali kwotę 10.000 zł, a 13 listopada 2013 r. kwotę 3.000 zł.

W dniu 28 czerwca 2013 r. pozwani P. Ł. i M. K., jako dłużnicy, zawarli z powodem, jako wierzycielem, porozumienie na mocy którego zobowiązali się przekazać spółce (...) kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży wyposażenia najmowanego lokalu. Przekazane kwoty miały zostać zaliczone na poczet zadłużenia wynikającego z zawartego w dniu 29 kwietnia 2013 r. porozumienia.

W dniu 28 czerwca 2013 r. powód zawarł z M. G. umowę najmu lokalu położonego przy al. (...). W § 4 ust. 3 umowy wynajmujący oświadczył, że z uwagi na dokonane przez poprzedniego najemcę przebudowy, modernizacje budowlane bez przeprowadzenia adaptacji systemu centralnego ogrzewania, poprzedni najemca podnosił twierdzenia o zbyt niskiej temperaturze panującej w pomieszczeniach lokalu oraz, że według oświadczeń poprzedniego najemcy kształtowały się one na poziomie ok. 12-20 °C w zależności od temperatury zewnętrznej. Najemca oświadczył, że jest świadomy powyższych zastrzeżeń poprzedniego najemcy oraz że działanie systemu ogrzewania, w tym przedział temperatur w okresie zimowym są mu znane.

W dniu 1 lipca 2013 r. pozwany P. Ł. przekazał przedmiotowy lokal M. G..

W dniu 12 lipca 2013 r. P. Ł. i J. R. - wspólnicy spółki cywilnej (...) - zawarli z M. G. i M. P. (1) – współnikami spółki cywilnej (...) - umowę sprzedaży wyposażenia oraz urządzenia lokalu położonego przy al. (...) za łączną kwotę 233.333 zł.

W piśmie z dnia 5 maja 2014 r. pozwani złożyli powodowi oświadczenie o uchyleniu się do skutków prawnych porozumienia zawartego w dniu 29 kwietnia 2013 r. wskazując, że w chwili jego zawarcia działali pod wpływem błędu nie będąc świadomym faktycznego stanu rzeczy. Podnieśli, że działali w przekonaniu, iż wynajmowany przez nich lokal zostanie wynajęty W. Ł. i M. P..

(...) S.A. w P. z tytułu dostawy energii elektrycznej wystawiła współnikom spółki cywilnej faktury VAT: z dnia 8.03.2013 r. na kwotę 11.600 zł, z dnia 31.08.2012 r. na kwotę 5.209,84 zł, z dnia 28.09.2012 r. na kwotę 5.128,51 zł, z dnia 31.10.2012 r. na kwotę 6.078,26 zł, z dnia 30.11.2012 r. na kwotę 5.305,54 zł.

Sąd Okręgowy uznając powództwo za zasadne podkreślił, że jego podstawą prawną był 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. Przy czym kwotę żadaną pozwem w postępowaniu nakazowym powód wywodził z zawartego pomiędzy stronami porozumienia z dnia 29.04.2013 r., będącego w istocie ugodą uregulowaną w art. 917 k.c.

Obowiązek zapłaty przez pozwanych czynszu wynikał także z § 4 ust. 1 umowy najmu. Ponadto na podstawie umowy najmu pozwani zobowiązani byli do uiszczania opłat za zużycie wody oraz energii elektrycznej według stanu wynikającego z podlicznika (§ 4 ust. 6 i 8) oraz do uiszczenia opłat z tytułu umieszczenia reklamy (§ 2).

Sąd Okręgowy podniósł na wstępie, że umowa najmu nr (...) była zawierana z W. Ł., P. Ł., J. R. (poprzednio C.) i M. L., jako współników spółki cywilnej (...). W dniu 1 marca 2013 r. ze tej spółki wystąpili J. R., W. Ł. i M. L., przystąpił zaś M. K.. Pomimo wystąpienia ze spółki W. Ł. należało podzielić stanowisko powoda o tym, że ponosi on solidarną odpowiedzialność za zobowiązania spółki wynikające z zawartej umowy najmu.

Zgodnie z regulacją art. 864 k.c. za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiedzialni są solidarnie. Każdy wspólnik odpowiada za te zobowiązania spółki, które powstały w czasie, gdy był wspólnikiem. Odpowiedzialność wspólnika majątkiem indywidualnym za zobowiązania powstałe w czasie jego członkostwa w spółce trwa nadal mimo wystąpienia wspólnika ze spółki bądź też jej rozwiązania. Oznacza to, że za każde zobowiązanie odpowiadają solidarnie osoby będące współnikami w momencie powstania zobowiązania, niezależnie od tego, że następnie wystąpiły ze spółki bądź też spółka uległa rozwiązaniu.

Za zobowiązania powstałe w okresie przed przystąpieniem wspólnika do spółki wspólnik taki odpowiada na zewnątrz solidarnie z pozostałymi wspólnikami, bowiem ustawa nie różnicuje ich odpowiedzialności ze względu na chwilę powstania długu. Z tych też względów uzasadniona była odpowiedzialność pozwanego M. K..

Zaakcentowano, że pozwani nie kwestionowali swojej solidtarnej odpowiedzialności jako wspólnicy spółki cywilnej (...) za zobowiązania wynikające z umowy najmu.

W niniejszej sprawie niesporna była także wysokość zobowiązania pozwanych wobec powoda. Pozwani bowiem w zawartym porozumieniu z dnia 29 kwietnia 2013 r. uznali swój dług z tytułu opłat czynszowych i innych związanych z eksploatacją lokalu, precyzując wysokość tego zadłużenia.

Zawarte przez strony porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia stanowiło w istocie ugodę (art. 917 k.c.), której istotą jest czynienie sobie wzajemnie ustępstw w zakresie oczekiwanych rezultatów stosunku prawnego. Ustępstwa te mogą polegać na zrzeczeniu się zarzutów, na uznaniu praw drugiej strony, na zaciągnięciu nowego zobowiązania, na zmodyfikowaniu wysokości czy nawet rodzaju świadczeń, do jakich zobowiązane są strony, na rozszerzeniu istniejących czy ustanowieniu nowych zabezpieczeń, na zmianie parametrów, którymi winien kierować się dłużnik w wykonaniu zobowiązania w zakresie terminu, miejsca czy jakości przedmiotu świadczenia (wyrok SN z 16 lutego 2005 r., IV CK 502/04, System Informacji Prawnej LEX nr 177277; wyrok SN z 22 września 2005 r., IV CK 94/05, LEX nr 187118).

Strony w porozumieniu z dnia 29 kwietnia 2013 r. wypracowały kompromis w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty i terminów płatności tych rat, a nadto w sprawie odsetek od ustalonej wysokości wierzytelności, przyjmując, że w przypadku spłaty zadłużenia w wyznaczonych terminach umorzeniu ulegną o 50 % odsetki za zwłokę jakie narosły po 15 kwietnia 2013 r. Taka regulacja niewątpliwie stanowi o czynieniu sobie wzajemnych ustępstw. Na taką zresztą kwalifikację wskazywał pełnomocnik strony pozwanej. Wskazane porozumienie stanowiło zatem ugodę w rozumieniu art. 917 k.c.

W toku niniejszej sprawy pozwani w piśmie z dnia 5 maja 2014 r. złożyli powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych porozumienia zawartego w dniu 29 kwietnia 2013 r. wskazując, że w chwili jego zawarcia działali pod wpływem błędu nie będąc świadomym faktycznego stanu rzeczy. Podnieśli, że działali w przekonaniu, iż wynajmowany przez nich lokal zostanie następnie wynajęty W. Ł. i M. P..

W świetle art. 918 § 1 i 2 k.c. uchylenie się od skutków prawnych ugody zawartej pod wpływem błędu jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy błąd dotyczy stanu faktycznego, który według treści ugody obie strony uważały za niewątpliwy, a spór albo niepewność nie powstałyby, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy. Nie można uchylić się od skutków prawnych ugody z powodu odnalezienia dowodów co do roszczeń, których ugoda dotyczy, chyba że została zawarta w złej wierze. A zatem zagadnienie to w sposób całościowy i wyczerpujący reguluje art. 918 k.c., wyłączając w tym zakresie stosowanie art. 84 k.c.

Przez użyte w tym unormowaniu pojęcie „stan faktyczny” należy rozumieć zespół zdarzeń prawnych decydujących o powstaniu i istnieniu oraz wyznaczających treść i zakres stosunku prawnego, którego ugoda dotyczy. Ten stosunek prawny należy odnosić do umowy najmu nr (...). Tylko zatem w przypadku błędu co do treści i zakresu uprawnień i obowiązków wynikających z umowy najmu możliwe byłoby skuteczne uchylenie się od skutków prawnych zawartej ugody. W niniejszej zaś sprawie strony zawierające porozumienie nie miały wątpliwości co do wysokości zobowiązania wynikającego z należności czynszowych oraz innych opłat związanych z eksploataowaniem lokalu. Nie było także sporu co do terminów wymagalności poszczególnych świadczeń okresowych. Nie można zatem przyjąć, że strony pozostawały w błędzie, o którym mowa w art. 918 k.c.

Podstawą do uchylenia się od skutków prawnych ugody nie mogło być powołanie się przez pozwanych na niespełnienie ich oczekiwań co do zawarcia przez powoda umowy najmu z innym podmiotem. Wskazać należy, że uzgodnienia takie nie znalazły się w treści ugody. Błąd zaś w rozumieniu art. 918 k.c. ograniczony jest do okoliczności objętych

treścią oświadczenia woli, nie mieści się natomiast w tym pojęciu błąd co do pobudki. Innymi słowy, nie może być zakwalifikowane jako błąd oczekiwanie strony ugody odnośnie zachowania się drugiej strony, nie mające żadnego odzwierciedlenia w treści ugody (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 4 listopada 1998 r., II CKN 51/98, LEX nr 1214656).

Reasumując, Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwani nie uchylili się skutecznie od skutków prawnych zawartej ugody.

Żądania pozwu nie mogły także zniweczyć ich twierdzenia o niedostatecznym ogrzewaniu wynajmowanego lokalu. Pozwani powołali się w tym zakresie na regulację art. 664 § 1 k.c. oraz wskazali, że z tytułu opłat za ogrzewanie wydatkowali kwotę 61.158,31 zł. W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenie to należało zakwalifikować jako żądanie obniżenia czynszu.

Stosownie do 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.

Pozwani w zawartym przez siebie porozumieniu uznali w całości roszczenie powoda. W dokumencie tym nie ma mowy o jakichkolwiek zastrzeżeniach pozwanych co do wad lokalu oraz wysuwanych z tego tytułu żądań. Ponadto wbrew twierdzeniom pozwanych przedmiotem negocjacji w sprawie zawarcia umowy z nowym najemcą nie było „pomniejszeniu czynszu o większość kosztów ogrzewania” (zarzuty k. 124). Powyższe nie wynikało z korespondencji przedprocesowej stron dotyczącej ustalenia warunków umowy najmu z nowym najemcą. W pismach tych jest bowiem jedynie mowa o uwzględnieniu nakładów poniesionych przez współników spółki cywilnej na wynajmowany lokal.

Sąd Okręgowy zauważył także, że stanowisko pozwanych w przedmiocie wystąpienia wad lokalu jest niekonsekwentne. Pozwani bowiem z jednej strony wskazywali, że występowanie niskich temperatur w pomieszczeniu uniemożliwiało prowadzenie działalności gospodarczej, z drugiej zaś strony pozwany W. Ł. w piśmie z dnia 28 lutego 2013 r., zawierającym propozycje zawarcia umowy najmu z innym najemcą, oświadczył, że „lokal spełnia nasze wymagania na prowadzenie działalności – gastronomiczno-rozrywkowej”, co korespondowało z twierdzeniami powoda oraz przedstawionymi przez niego dowodami z faktur VAT, rachunków oraz wydruku ze strony internetowej o kontynuowaniu przez pozwanych działalności gospodarczej. Trudno jest ponadto przyjąć, że w sytuacji występowania wad lokalu uniemożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej pozwany W. Ł., pomimo tych wad, dążyłby do zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu w celu prowadzenia w nim, z M. P., działalności gospodarczej o tożsamym profilu co s.c. (...).

Pozwani w żaden sposób nie wykazali wysokości poniesionych przez siebie kosztów na ogrzewanie lokalu, a co za tym idzie żądanej kwoty obniżenia czynszu. Pozwani nie wyjaśnili w jaki sposób ustalili podaną przez siebie kwotę 61.158,31 zł, co uniemożliwiło przeprowadzenie weryfikacji co do prawidłowości dokonanych przez pozwanych wyliczeń. Także pełnomocnik pozwanych na rozprawie w dniu 18 czerwca 2014 r. nie potrafił wskazać sposobu wyliczenia tej kwoty odwołując się jedynie do regulacji § 4 ust 2. umowy stanowiącego o tym, że kwota czynszu obejmuje opłatę za ogrzewanie. W ocenie Sądu miarodajne w tym zakresie nie mogły być przedstawione przez pozwanych faktury VAT wystawione przez (...) S.A. albowiem dotyczyły one jedynie fragmentarycznych okresów. Nadto nie sposób jest uznać, że w lokalu prowadzącym dyskotekę oraz usługi gastronomiczne energia w całości została zużyta na dogrzewanie pomieszczeń. Przedstawienie zaś „zbiorczych faktur” za energię elektryczną uniemożliwiało wyodrębnienie z kwot w nim wskazanych sumy przeznaczonej jedynie na ogrzewanie.

Sąd Okręgowy podniósł nadto, że zgodnie z regulacją art. 664 § 3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Sąd zauważył, że pozwani wynajmowali sporny lokal od 2006 r. Jak wynika z treści zeznań świadka A. R. problemy z niedogrzeniem pomieszczeń wystąpiły kiedy pozwani dokonali rozbudowy balkonu, co miało miejsce w 2007 r. Przyjmując zatem należało, że pozwani w chwili zawarcia umowy najmu z dnia 26 kwietnia 2012 r. mieli świadomość



tego, że w wynajmowanych przez nich pomieszczeniach może występować niska temperatura. O powyższym dowodzi fakt, że pozwani już w piśmie z dnia 1 października 2009 r., a zatem prawie 3 lata przed zawarciem umowy najmu nr (...), podnieśli, że „od momentu rozpoczęcia naszej działalności gospodarczej nie mieliśmy nigdy temperatury 18°C zarówno w sali dyskotekowej jak i restauracyjnej”. Zatem wobec wiedzy pozwanych o „wadzie” lokalu w chwili zawarcia kolejnej umowy najmu, nie przysługiwało im roszczenie o obniżenie czynszu.

Odnosząc się jeszcze do twierdzenia pozwanych o tym, że powodowi nie przysługują należności wynikające z faktur VAT nr (...) za miesiąc marzec i kwiecień 2013 r., z uwagi na nieobowiązanie w tym czasie umowy na skutek jej rozwiązania przez pozwanych, wskazano, że pozwani w porozumieniu uznali roszczenia powoda także za te miesiące. W pkt. 1 porozumienia strony wskazały na istnienie zobowiązań z tytułu najmu odsyłając do załącznika nr 1, w załączniku zaś tym zostały wskazane faktury VAT nr (...) z dnia 4 marca 2013 r. i nr (...) z dnia 22.04.2013 r. Co prawda pozwani odwołali się do faktury VAT nr (...), jednakże faktura o takim numerze nie została wystawiona przez powoda, wobec czego przyjęć należy, że pozwani omyłkowo wskazali taki numer faktury.

Wskazano nadto, że pozwani składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy powołali się na „wadę” lokalu w postaci panujących niskich temperatur oraz brak jej usunięcia przez powoda w wyznaczonym terminie. Co prawda w treści oświadczenia pozwani odwołali się do regulacji art. 491 § 1 k.c., niemniej jednak w ocenie Sądu, z uwagi na treści tego pisma, zastosowanie powinno znajdować unormowanie art. 664 § 2 k.c., który to przepis jest szczególnie w stosunku do treści art. 491 § 1 k.c. Zgodnie z brzmieniem art. 664 § 2 k.c. 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. Jak już zaś wskazano, pozwani wiedzieli o istnieniu wady w chwili zawarcia umowy, stąd też ich oświadczenie o odstąpieniu należy uznać za nieskuteczne (art. 664 § 3 k.c.), a w konsekwencji przyjęć należy, że umowa najmu wiązała strony do czasu jej wypowiedzenia przez powoda pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r.

Sąd dodatkowo zauważył, że pozwani pomimo złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy nadal prowadzili działalność gospodarczą w spornym lokalu, o czym świadczą przedstawione przez powoda faktury VAT, rachunek oraz wydruk ze strony internetowej.

Konkludując powyższe wywody Sąd Okręgowy uznał, że powodowi przysługiwało roszczenie dotyczące należności za miesiąc marzec i kwiecień 2013 r.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł na treści znajdujących się w aktach sprawy dokumentach, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania oraz zeznaniach świadków A. R., M. P. i M. G.. Zeznania tych osób Sąd uznał za wiarygodne albowiem wzajemnie ze sobą korespondowały, stanowiąc uzupełnienie dowodów z dokumentów.

Sąd pominął wnioski dowodowe pozwanych zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 7 maja 2014 r. o zobowiązanie powoda do przedłożenia schematów centralnego ogrzewania uwzględniającego zmiany dokonane przez poprzednich najemców oraz dzienników budowy i innej dokumentacji budowlanej dotyczącej przebudowy dokonanej przez poprzednich najemców, jak również zeznań świadka R. C. albowiem okoliczności, które miały zostać wykazane tymi dowodami, a więc dokonane przez poprzednich najemców zmiany w instalacji centralnego ogrzewania nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.).

Uznając, że okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione Sąd pominął na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. również wniosek powoda – zgłoszony zresztą z ostrożności procesowej - o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (pismo procesowe z 21.02.2014 r., k. 203).

Pełnomocnicy powoda i pozwanych W. Ł. i P. Ł. na rozprawie w dniu 18 czerwca 2014 r. cofnęli wnioski o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, a więc swoich mandantów. Natomiast Sąd pominął dowód z

przesłuchania pozwanego M. K., działającego bez pełnomocnika, gdyż pomimo wezwania go na powyższą rozprawę (k. 345 i k. 359) w celu przesłuchania pozwany nie stawił się i nie wnosiło o przesłuchanie go w innym terminie.

Biorąc pod uwagę całokształt powyższych rozważań Sąd - na podstawie art. 496 k.p.c. - utrzymał w mocy nakaz zapłaty w zaskarżonym zarzutami zakresie.

Zawarte w tym nakazie orzeczenie o odsetkach ustawowych znajdowało podstawę prawną w art. 481 § 1 k.c. i art. 482 § 1 k.c. i zasądzone je zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia jego wniesienia.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 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 radcą prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 3 lipca 2014 roku wnieśli pozwani W. Ł. i P. Ł., zaskarżając go w całości i zarzucając:

1/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, iż skoro pozwani wiedzieli o istnieniu wady przedmiotu najmu w chwili zawarcia umowy, to ich oświadczenie o odstąpieniu od umowy należy uznać za nieskuteczne;

2/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, iż pozwani nie uchylili się skutecznie od skutków prawnych zawartej ugody;

3/ niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez uznanie, iż przyczyną odstąpienia od umowy przez pozwanych była wada lokalu, nie zaś -nienależyte wykonanie zobowiązania wzajemnego po stronie wynajmującego (powoda);

4/ niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia

sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 § 3 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej. Wnioski te odnosiły się do dowodu z dokumentów w postaci schematów centralnego ogrzewania oraz innej dokumentacji budowlanej uwzględniającej zmiany dokonane przez poprzednich najemców, jak również do dowodu z zeznań świadka R. C.. Zdaniem strony pozwanej okoliczności, które miały zostać wykazane przy pomocy tych dowodów, nie zostały wyjaśnione, a miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

5/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz wątpliwy z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania w odniesieniu do dowodu z zeznań świadka A. R. poprzez przyznanie im waloru wiarygodności. Sąd na podstawie tych zeznań uznał za udowodnione, iż problemy z niedograniem pomieszczeń wystąpiły, kiedy pozwani dokonali rozbudowy balkonu, co miało miejsce w 2007 r. Świadek ten zeznając, trzykrotnie zmieniał zeznania dotyczące ilości grzejników rzekomo usuniętych przez pozwanych. Sąd uznając dowód z zeznań tego świadka za wiarygodny przekroczył granice swobodnej oceny dowodów. Ponadto w odniesieniu do problemu z ogrzewaniem z wynajmowanym lokalem, oparł się wyłącznie na zeznaniach tego świadka, oddalając wnioski dowodowe dotyczące dokumentacji technicznej związanej z ogrzewaniem;

6/ naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 918 k.c. polegającą na uznaniu, iż pozwani nie uchylili się skutecznie od skutków prawnych ugody..

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w II instancji według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione przez apelujących okazały się nieuzasadnione.

Zasadnicza ich część koncentruje się na wykazywaniu popełnionych przez Sąd I instancji uchybień natury proceduralnej, a w szczególności dotyka kwestii dopuszczenia się przez ten Sąd naruszenia przepisu art. 233§1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny, a nadto niewyjaśnienia istotnych okoliczności sporu poprzez w szczególności bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych pozwanych.

Podkreślić godzi się na wstępie, iż zakres kognicji sądu odwoławczego, stosownie do treści przepisu art. 378§1 k.p.c., wyznaczają granice apelacji. W tych ramach sąd drugiej instancji zobowiązany jest do merytorycznej, kompleksowej oceny zaskarżonego wyroku. Obowiązek ten nie ma jednak charakteru absolutnego, wyabstrahowanego od treści wyartykułowanych przez skarżącego zarzutów. O ile bowiem, w zakresie naruszenia przepisów prawa materialnego treść tych zarzutów ma znaczenie marginalne, o tyle – co się tyczy zarzutów naruszenia prawa procesowego – sąd drugiej instancji jest nimi związany (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07). Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia określonych przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania tego sądu (za wyjątkiem przepisów, których pogwałcenie skutkować może nieważnością postępowania, co w niniejszej sprawie nie zachodzi).

Syntetyzując zatem podniesione przez apelującego zarzuty naruszenia przepisów procesowych stwierdzić należy, iż dotyczą one naruszenia przepisów art. 233§1 k.p.c. oraz art. 217§3 k.p.c. Stosownie do treści pierwszego z powołanych wyżej przepisów sąd pierwszej instancji musi ocenić wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zatem – jak podkreśla się w orzecznictwie – z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, OSNAPiUS 2000/10/382).

Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; z dnia 29 października 1996 roku, III CKN 8/86, OSNC 1997/3/30). Ustalenia faktyczne poczynione w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych (tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów), jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania). Z kolei podstawę wyroku może stanowić tylko całokształt okoliczności przedstawionych w toku rozprawy głównej i istniejących w chwili jej zamknięcia. Nie jest rzeczą odosobnioną, że dowody przedstawiane przez strony na poparcie swoich twierdzeń są ze sobą sprzeczne i że na podstawie takiego materiału można zbudować dwa lub więcej odmiennych stanów faktycznych, które znajdą potwierdzenie w części dowodów. Jednak w ramach swobodnej oceny dowodów to sąd orzekający jest uprawniony do wyboru jednego z nich na warunkach określonych w wyżej wskazanym przepisie art. 233§1 k.p.c. Na pełną aprobatę zasługuje w tym kontekście pogląd Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrażony w wyroku z dnia 27 kwietnia 2006 roku w sprawie I ACa 1303/05 (LEX nr 214251), iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233§1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Przedstawienie zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów nie może polegać na wskazaniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, ustalonego przez nią na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się argumentami jurydycznymi, że sąd pierwszej

instancji rażąco naruszył ustanowione w art. 233§1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 roku, I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 roku, VCKN 17/00, OSNC 2000/10/189; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2002 roku, II CKN 817/00, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2003 roku, I CKN 160/01, niepubl.). Naruszenie z kolei przepisu art. 217§3 k.p.c. wiąże się z zasadą, iż jest on wprawdzie adresowany do stron, ale wynika z niego obowiązek sądu przeprowadzenia dowodu powołanego przez stronę dla udowodnienia jej twierdzeń. Jeżeli sąd odmówi przeprowadzenia takiego dowodu błędnie uznając, że dowód ten został powołany dla udowodnienia faktów niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, to prawidłowo postawionym zarzutem w apelacji może być zarzut naruszenia art. 217 § 1 w związku z art. 227 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 roku, IV CKN 20/00, niepubl.; por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2006 roku, VCSK 191/05, M. Spół. 2007, nr 1, s. 19; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005 roku, V CK 180/05, niepubl.). Podkreślić jednak należy, że sąd nie jest obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 1997 roku, II UKN 45/97, OSNP 1998/1/24). Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza podlegająca kontroli instancyjnej ocena, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 września 1997 roku, II UKN 271/97, OSNP 1998/14/430). Okoliczności sporne dotyczą faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.), a nie wszelkich okoliczności podnoszonych przez strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1997 roku, I PKN 179/97, Wok. 1998, nr 3, s. 18).

Odnosząc powyższe rozważania natury ogólnej do okoliczności rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż w ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób jest skutecznie postawić Sądowi Okręgowemu ani zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c., ani też art. 217 w związku z art. 227 k.p.c. Pozostawało poza sporem pomiędzy stronami, iż w dniu 26 kwietnia 2012 roku zawarta została pomiędzy powodem a W. Ł., P. Ł., J. R. oraz M. Ł. jako współnikami spółki cywilnej umowa najmu nr (...) lokalu o łącznej powierzchni 1026 m<sup>2</sup> położonego w S. przy Al. (...). Nie było także kwestionowanym, iż pismem z dnia 26 lutego 2013 roku współnicy spółki cywilnej złożyli powodowi oświadczenie o odstąpieniu od powyższej umowy najmu z powołaniem się na przepis art. 491§1 k.c., przy czym po złożeniu tego oświadczenia nadal prowadzili w wyżej wymienionym lokalu działalność gospodarczą. Powołane przez współników spółki cywilnej stanowisko zakwestionowane zostało przez powoda, który to z kolei pismem z 9 marca 2013 roku zawiadomił P. Ł. i M. K. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy, a wobec nieuregulowania przez współników zaległych należności w określonym terminie pismem z dnia 15 kwietnia 2013 roku umowę tę wypowiedział wzywając do zwrotu przedmiotu najmu w terminie do 30 kwietnia 2013 roku. Bezspornym pozostaje także fakt, że w dniu 29 kwietnia 2013 roku – a więc zarówno po złożeniu przez współników spółki cywilnej oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu, jak i po wypowiedzeniu przez powoda tejże umowy – powód zawarł z W. Ł., P. Ł. i M. K. porozumienie, stanowiące – jak słusznie przyjął to Sąd Okręgowy - w istocie ugodę w rozumieniu przepisu art. 917 i następnych kodeksu cywilnego. Nie ulega też wątpliwości, iż roszczenia powoda dochodzone w niniejszym procesie obejmują zobowiązania pozwanych wynikające z treści tejże ugody. Podzielając w całości rozważania Sądu Okręgowego co do charakteru prawnego „porozumienia” z dnia 29 kwietnia 2013 roku przypomnieć wypada, że ustawodawca wyróżnił ugodę spośród ogółu umów poprzez wskazanie trzech elementów konstrukcyjnych: sytuacji, w jakiej jest zawierana, celu, do którego zmierza oraz szczególnego rodzaju obustronnych świadczeń, określonych jako ustępstwa. Elementy te, essentialia negotii ugody, składają się na jej treść, choćby nie znalazły bezpośredniego wyrazu w składanych oświadczeniach woli, najczęściej ograniczających się do określenia ustępstw czynionych przez każdą ze stron. Spór ma miejsce, gdy jeden z podmiotów stosunku prawnego kwestionuje prawa lub roszczenia drugiego. Każda ze stron ma własne zdanie o kształcie stosunku prawnego, a nawet o samym jego istnieniu, a wyobrażenia te są ze sobą sprzeczne. Obojętne jest przy tym źródło wątpliwości, a także obiektywne istnienie ich podstaw – wystarczy, że towarzyszą one stronom. Z kolei z ustępstwem mamy do czynienia, gdy ktoś rezygnuje z jakiegoś warunku, wymagania, zmniejsza swoje żądania czy też odstępuje od nich. Na gruncie prawa, co zgodnie podkreślają przedstawiciele doktryny i orzecznictwo – ustępstwa należy ujmować bardzo szeroko. Ustępstwa mogą polegać na zrzeczeniu się uprawnień lub zarzutów, obniżeniu świadczenia, zabezpieczeniu go lub rozłożeniu na

raty, odroczeniu terminu płatności, a także na samym uznaniu praw drugiej strony. Wartość przy tym ustępstw i ich ekwiwalencję ocenia się wyłącznie subiektywnie.

Wszystkie wskazane wyżej istotne postanowienia kwalifikujące umowę stron z 29 kwietnia jako ugodę zostały poprawnie dostrzeżone i ocenione przez Sąd I instancji. Poza sporem pozostawało, iż uгода ta w części została przez pozwanych wykonana poprzez zapłatę łącznie kwoty 60 000 zł w okresie od 29 kwietnia do 13 listopada 2013 roku. Istotną zatem, dla oceny roszczeń strony powodowej zgłoszonych w niniejszym procesie, pozostawała jedynie ocena skuteczności uchylecia się przez pozwanych od skutków prawnych tejże ugody uczynionego faktycznie na końcowym etapie postępowania pierwszoinstancyjnego pismem z 5 maja 2014 roku, w którym wskazali oni na zawarcie ugody pod wpływem błędu. Sąd Apelacyjny akceptuje stanowisko Sądu Okręgowego, oparte na wykładni przepisu art. 918§1i §2 k.c., iż powyższe uchylene się od skutków ugody nie było skuteczne, a w związku z tym w żadnym zakresie nie niweczy zasadności roszczeń strony powodowej zgłoszonych w niniejszym postępowaniu. Jak wynika bowiem z zeznań samych pozwanych błąd ten odnosić się miał do sfery motywacyjnej zawieranego porozumienia, nie zaś do treści i zakresu regulowanego ugodą stosunku prawnego odnoszącego się do łączącej strony umowy najmu nr (...). Podkreślić nadto należy, iż w treści art. 918§1 k.c. znalazło się też wymaganie, by mylne wyobrażenie o rzeczywistości decydujące o powołaniu się na błąd przy zawarciu ugody, towarzyszyło obu stronom – czego pozwani nawet nie próbowali wykazywać.

Biorąc zatem pod uwagę wskazane wyżej okoliczności Sąd Apelacyjny apelację pozwanych oddalił (art. 385 k.p.c.), o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu 9Dz.U. z 2013, poz. 190).

***SSA W. Kaźmierska SSA M. Sawicka SSA E. Skotarczak***