

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Gawecka

Protokolant: st. sek. sąd. Sławomira Konieczna

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) S.A. z siedzibą w P.**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. i A. M.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 146.289,69 zł. ( sto czterdzieści sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych 69/100) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 30.139,08 zł. od dnia 13 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 31.336,98 zł. od dnia 12 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 38.498,73 zł. od dnia 14 września 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 38.072,14 zł. od dnia 12 października 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 8.242,76 zł. od dnia 13 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

2. kosztami procesu obciąża w całości pozwanych i na tej podstawie zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 10.932 zł. ( dziesięć tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa złote)

/-/SSO Katarzyna Gawecka

## UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. i A. M. kwoty 146.289,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 30.139,08 zł od dnia 13 lipca 2012r. do dnia zapłaty,

- kwoty 31.336,98 zł od dnia 12 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty,

- kwoty 38.498,73 zł od dnia 14 września 2012r. do dnia zapłaty,

- kwoty 38.072,14 zł od dnia 12 października 2012r. do dnia zapłaty,

- kwoty 8.242,76 zł od dnia 13 listopada 2012r. do dnia zapłaty.

Nadto, powód wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że ww. kwoty domaga się od pozwanej spółki tytułem zwrotu należnych świadczeń wynikających z - zawartej pomiędzy stronami - umowy najmu lokalu handlowego znajdującego się w budynku handlowo - biurowym (...). Roszczenia wobec pozwanej A. M. powód uzasadniał poręczeniem przez nią zobowiązań spółki (...).

W odpowiedziach na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwani powołali się na uchylenie się przez pozwaną spółkę od skutków oświadczenia woli związanego z umową najmu lokalu, co miało nastąpić pismem z dnia 12 grudnia 2012r. Pozwani podnieśli, że pozwana spółka została, przy zawieraniu przedmiotowej czynności prawnej, wprowadzona w istotny błąd przez przedstawiciela powoda - Dyrektor B. K.. Omawiana wada oświadczenia woli miała się wiązać z udzieleniem przez nią nieprawdziwych informacji na temat wysokości obrotów poprzedniego najemcy lokalu. Sytuacja ta miała mieć wpływ na oszacowanie przez pozwaną spółkę rentowności zamierzonej działalności gospodarczej, która miała być prowadzona w najmowanym lokalu, a w konsekwencji również na decyzję spółki o zawarciu samej umowy najmu (k. 96-98, 107-111).

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 sierpnia 2011r. powodowa spółka (...) S.A. z siedzibą w P. zawarła z pozwaną spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. (wówczas w organizacji) umowę najmu lokalu handlowego wraz z częścią korytarza znajdującego się na parterze budynku handlowo - biurowego (...) zlokalizowanego w P., przy pl. (...), którego jest właścicielem. Powyższe podmioty zawarły również - związane z umową najmu - umowę o przyłączeniu telefonu (dnia 10 października 2011r.), umowę o korzystanie ze stałego łącza internetowego (dnia 12 października 2011r.) oraz porozumienie dotyczące korzystania z parkingu (dnia 8 września 2011r.). Na podstawie ww. umów pozwana spółka zobowiązywała się do uiszczania na rzecz powoda umówionego miesięcznego czynszu, kosztów eksploatacyjnych, opłat za korzystanie z parkingu, opłat na pokrycie kosztów reklamy, opłat za korzystanie z linii telefonicznej oraz łącza internetowego.

Okoliczności bezsporne, nadto umowa najmu z dnia 16.8.2011r. k. 24-30, umowa o przyłączenie telefonu z dnia 10.10.2011r. k. 31, umowa o korzystanie ze stałego łącza internetowego k. 32, porozumienie dotyczące korzystania z parkingu z dnia 8.9.2011r. k. 34-35, aneks nr (...) k. 36.

Zawarcie powyższej umowy poprzedzały negocjacje pomiędzy powodem, którego reprezentowała Dyrektor B. K., a pozwaną spółką, którą reprezentowała, pełniąca funkcje prokurenta, pozwana A. M. oraz ówczesny Prezes Zarządu Spółki M. M.. Na początku lipca 2011r. strony doszły do konsensusu w kwestii ustalenia stawki czynszu za najem lokalu (28 euro za m kw.). W celu dokonania właściwej oceny opłacalności zamierzonej działalności gastronomicznej, jaką pozwana spółka miała prowadzić w przedmiotowym lokalu, przedstawiciele pozwanego zwrócili się do B. K. o przedłożenie informacji o obrotach poprzedniego najemcy- Kawiarni G.. Przedstawicielka powoda, po konsultacji z Zarządem spółki, ustnie przedstawiła przedstawicielom pozwanej spółki posiadane informacje na ten temat przed podpisaniem umowy najmu.

Dowód: zeznania świadka B. K. – protokół elektroniczny z dnia 12.11.2013r. k. 176, zeznania świadka M. M. – protokół elektroniczny z dnia 14.1.2014r. k. 217, zeznania pozwanej A. M. – protokół elektroniczny z dnia 14.1.2014r. k. 219.

Pozwana spółka zaczęła prowadzić restaurację w wynajmowanym lokalu w październiku 2011r. Założone zyski z prowadzonej działalności okazały się niższe od przewidywanych. W związku z tym już po kilku miesiącach od rozpoczęcia działalności, po stronie pozwanej zaczęło narastać zadłużenie w zakresie opłat wynikających z umowy najmu i umów towarzyszących. W związku z tym, w dniu 8 sierpnia 2012r., powód zawarł z pozwaną spółką porozumienie, w ramach którego uregulowane zostały zasady spłaty przez pozwaną spółkę wymagalnych zobowiązań

pieniężnych wobec powoda za okres najmu od marca do lipca 2012r. W przedmiotowym Porozumieniu pozwana (...) Sp. z o.o. na piśmie uznała swój dług (par. 1 ust. 1 Porozumienia). Ponadto pozwana spółka zobowiązała się do spłaty zadłużenia w ustalonych przez strony ratach (par. 1 ust. 2 Porozumienia) oraz terminowego regulowania bieżących należności wynikających z łączących strony umów, a także uzyskała obniżkę czynszu (par. 3 ust. 3 Porozumienia). Jednocześnie w Porozumieniu zostało zastrzeżone, że opóźnienie z zapłatą którejkolwiek z rat zadłużenia lub opóźnienie w zapłacie bieżących należności, spowoduje natychmiastową wymagalność całości zadłużenia i uprawniać będzie powoda do dochodzenia należnych kwot wraz z odsetkami na drodze sądowej (par. 3 ust. 2 postanowienia).

Okoliczności bezsporne, nadto Porozumienie k. 39-40.

W dniu 8 sierpnia 2012r. powód zawarł z pozwaną A. M. umowę poręczenia, w ramach której pozwana zobowiązała się względem powoda, że wykona wszystkie zobowiązania pieniężne spółki (...) Sp. z o.o. wynikające z Porozumienia z dnia 8 sierpnia 2012r. oraz mogące powstać w przyszłości z umów łączących powoda z pozwaną spółką, gdyby wskazana spółka zobowiązań takich nie wykonała (par. 2 ust. 1 umowy poręczenia). Jednocześnie w zakresie zobowiązań przyszłych spółki (...) Sp. z o.o., A. M. poręczyła do kwoty 183.430,91 zł i to w zakresie zobowiązań, które staną się wymagalne najpóźniej do dnia 31 lipca 2013r. (par. 2 ust. 2 umowy).

Okoliczność bezsporna, nadto umowa poręczenia k. 41.

Pomimo zawarcia przez strony porozumienia o spłacie długu, po stronie pozwanej spółki, zaczęło powstawać dalsze zadłużenie. Powód, pismem z dnia 8 listopada 2012r. poinformował o powyższej sytuacji pozwaną A. M. jako poręczycielkę, wzywając do wpłynięcia na pozwaną spółkę, aby ta wywiązała się ze zobowiązań pieniężnych wobec powoda.

Okoliczności bezsporne, nadto pismo powoda z dnia 8.11.2012r. k. 54-55.

Po dalszej wymianie korespondencji pomiędzy stronami, pismem z dnia 12 grudnia 2012r. (doręczonym powodowi w dniu 14 grudnia 2012r.) pozwana A. M., działając w imieniu spółki (...) Sp. z o.o., złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Pozwana wskazała w nim, że została wprowadzona w błąd co do obrotów uzyskiwanych przez poprzedniego najemcę wynajmowanego lokalu.

Okoliczność bezsporna, nadto pismo pozwanego z dnia 12.12.2012r. k. 59, wypis aktu notarialnego k. 61-63.

Pismem z dnia 19 grudnia 2012r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną spółkę do zapłaty całości wymagalnego zadłużenia na rzecz powoda, pod rygorem skorzystania przez wynajmującego z możliwości rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym w oparciu o par. 12 umowy najmu.

Dowód: pismo powoda z dnia 19.12.2012r. k. 66-67

W związku z bezskutecznym upływem wyznaczonego pozwanej spółce terminu powód, pismem z dnia 5 stycznia 2013r., rozwiązał ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu z dnia 16 sierpnia 2011r.

Dowód: pismo powoda z dnia 5.1.2013r. k. 68-69.

Pismem z dnia 4 stycznia 2013r. pełnomocnik powoda poinformował pozwaną A. M. jako poręczycielkę o niewykonaniu przez pozwaną spółkę zobowiązań pieniężnych wobec powoda i wezwał pozwaną do wpłynięcia na spółkę albo wykonania całości wymagalnych zobowiązań za spółkę.

Dowód: pismo powoda z dnia 4.1.2013r. k. 70-71.

Pozwana spółka nie zapłaciła na rzecz powoda następujących należności wynikających z zawarty pomiędzy stronami umów:

- kwoty 30.139,08 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 2 lipca 2012r., z terminem płatności do dnia 2 lipca 2012r.,
- kwoty 31.336,98 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 1 sierpnia 2012r., z terminem płatności na dzień 11 sierpnia 2012r.,
- kwoty 38.498,73 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 3 września 2012r., z terminem płatności do dnia 13 września 2012r.,
- kwoty 38.072,14 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 1 października 2012r., z terminem płatności do dnia 11 października 2012r.,
- kwoty 8.242,76 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 2 listopada 2012r., z terminem płatności do dnia 12 listopada 2012r.

Dowód: faktury VAT k. 37-38, 42-43, 44-45, 46-47, 48-49.

Przedstawione powyżej okoliczności faktyczne były zasadniczo niesporne pomiędzy stronami. W znacznej mierze potwierdzały je wiarygodne dowody z dokumentów prywatnych i urzędowych, których autentyczności i treści nie kwestionowała żadna ze stron. Rzeczywisty spór pomiędzy stronami dotyczył natomiast oceny okoliczności prawnych dotyczących zaistnienia wady oświadczenia woli i możliwości uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd uznał również za wiarygodne zeznania świadków B. K., M. M. i pozwanej A. M.. Omawiane wypowiedzi procesowe były wzajemnie spójne w zakresie odnoszącym się do przebiegu negocjacji dotyczących zawarcia umowy oraz faktu ustnego przedstawienia przedstawicielom pozwanej spółki przez B. K. informacji dotyczących obrotów wcześniejszego najemu lokalu będącego przedmiotem umowy pomiędzy stronami.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. B. , albowiem okoliczności dotyczące przekazania przez przedstawiciela powoda informacji o obrotach poprzedniego najemcy zostały dostatecznie wyjaśnione zeznaniami świadka B. K.. Oddaleniu podległ również wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań w charakterze świadka S. S. (1). W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że osoba ta jako prezes zarządu powodowej spółki mogłaby zeznawać jako strona, a nadto okoliczności , które miały być przedmiotem dowodu ( wykonywanie umów przez innych najemców) nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd oddalił również wniosek pozwanych złożony na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 r. o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Z. S.. W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że był to wniosek spóźniony, a nadto zbędny dla rozstrzygnięcia. Nawet bowiem gdyby świadek S. przedstawiła różniące się od przekazanych przez przedstawiciela powoda informacje o obrotach poprzedniego najemcy, to nie oznaczałoby, że doszło do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli- o czym w dalszej części uzasadnienia. Bez wglądu w dokumentację księgową poprzedniego najemcy nie sposób bowiem poczynić faktycznych ustaleń co do rzeczywiście osiągniętych obrotów.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Na wstępie należy wskazać, że powód udowodnił swoje twierdzenia dotyczące nieuregulowania przez pozwaną spółkę (...) Sp. z o.o. w P. zadłużenia w kwocie 146.289,69 zł, wynikającego z zawartych pomiędzy stronami umów. Powód przedstawił na tą okoliczność niezbędne dokumenty (umowy i faktury VAT), a strona pozwana nawet nie podnosiła twierdzenia, że przedmiotowe należności zostały uregulowane.

Wskazane powyżej zadłużenie pozwanej spółki, w związku z umową poręczenia z dnia 8 sierpnia 2012r., implikowało również odpowiedzialność pozwanej A. M.. W przedmiotowej umowie pozwana poręczyła bowiem za zobowiązania spółki (...) Sp. z o.o. w P. wynikające z - istotnych w niniejszej sprawie – umów zawartych pomiędzy pozwaną spółką

a powodem. Zgodnie natomiast z dyspozycją art. 879 par. 1 k.c. o zakresie zobowiązania poręczyciela rozstrzyga każdorazowy zakres zobowiązania dłużnika.

W rozpatrywanej sprawie niezasadne okazały się zarzuty strony pozwanej dotyczące występowania po stronie pozwanej spółki rzekomej wady oświadczenia woli. Wskazać należy na wstępie, że pozwani ostatecznie nie wykazali, że podane przez przedstawicielkę powoda wartości dotyczące obrotów poprzedniego najemcy lokalu były nieprawdziwe. Pozwani nie przedstawili na tą okoliczność odpowiednich środków dowodowych. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że niewystraszające jest oparcie w tym względzie ustaleń na podstawie rozmów jakie odbyła pozwana z dwoma byłym pracownikami wcześniejszego najemcy ( kelnerką i barmanką). Same twierdzenia tych osób mogły być bowiem obarczone błędem, nadto nie dawały się one obiektywnie zweryfikować w toku trwania procesu. Zauważyć należy również, że informację o wysokości obrotów przekazywane były przez B. K. ustnie i już tylko z tego względu istnieje pewne prawdopodobieństwo, że zostały źle odnotowane i zapamiętane. Nawet jednak jeśli przedmiotowe informacje były błędne to taki fakt nie świadczy jeszcze o wystąpieniu wady oświadczenia woli określonej w art. 84 par. 1 k.c. Zgodnie z powyższym przepisem można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli w razie błędu co do treści czynności prawnej. Warunkiem prawnej doniosłości błędu w świetle art. 84 k.c. jest zatem przede wszystkim to, aby błąd składającego oświadczenie woli dotyczył treści czynności prawnej. Przepis ten zakłada więc istnienie po stronie składającego oświadczenie woli mylnego wyobrażenia o treści tego oświadczenia (pomyłka) lub o takich okolicznościach, jak np. fakty, do których odnosi się to oświadczenie, normy prawne, mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo skutki prawne dokonywanej czynności prawnej. Tymczasem pozwani, prezentując swoje stanowisko procesowe, nie wskazują na istnienie po stronie pozwanej spółki, w momencie zawierania umowy, mylnego wyobrażenia co do jakiegokolwiek elementu zawieranej czynności prawnej, jego konsekwencji prawnych. W istocie pozwani powołują się na błąd dotyczący okoliczności pozaumownych, mogących mieć jedynie wpływ na zawarcie przedmiotowej czynności prawnej. Za takie należy bowiem uznać informację na temat czynników ekonomicznych dotyczących opłacalności zawieranego stosunku prawnego, w tym podnoszone przez pozwanych kwestie dotyczące obrotów gospodarczych poprzedniego najemcy lokalu. Tego rodzaju okoliczności, zgodnie z art. 86 par. 1 k.c., mogłyby stać się podstawą do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli jedynie w przypadku podstępu drugiej strony danej czynności prawnej. Zwrócić należy jednak w tym miejscu uwagę, że to na pozwanych wywodzących ze swych twierdzeń skutki prawne ciąży w tym względzie prawnomaterialny (art. 6 k.c.) i prawnoprocesowy (art. 232 k.p.c.) ciężar dowodu. Tymczasem w okolicznościach rozpatrywanej sprawy wątpliwym jest sam fakt podawania błędnych informacji przez powoda, a co dopiero podejmowania takich działań podstępnie.

Dodatkowo wskazać trzeba, że pozwani posiadali doświadczenie na rynku usług gastronomicznych, mogli więc i powinni zweryfikować informacje przekazane przez przedstawiciela powoda. Ponadto fakt nieosiągnięcia przez pozwanych obrotów zbliżonych do poprzedniego najemcy nie świadczy o tym, że takie obroty takich poprzedni najemca nie osiągał. Powodzenie przedsięwzięcia polegającego na prowadzeniu usług gastronomicznych zależy przecież od wielu okoliczności – między innymi opinii na lokalnym rynku, popularności marki, cen, jakości świadczonych usług itd.

Mając na uwadze powyższe, uznać należało, że pozwani nie wykazali istnienia po stronie pozwanej spółki wady oświadczenia woli, która pozwoliłaby uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego zawartej umowy. W konsekwencji zatem wykazania przez powoda swych roszczeń, co do kwoty 146.289,69 zł Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku, uwzględniając powództwo w całości.

Podstawą solidarnej odpowiedzialności pozwanych jest art. 881 k.c.

O odsetkach od zasądanego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 par. 1 i 3 k.c., uznając, że pozwani znajdowali się w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia w dniach następujących po upływie terminów płatności określonych w poszczególnych fakturach VAT, które dokumentowały ich zadłużenie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 par. 1 k.p.c., stosownie do wyniku sprawy, obciążając nimi w całości pozwanych. W związku z tym należało zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę

10.932,00 zł. Zasądzona kwota stanowi równowartość poniesionej przez powoda opłaty sądowej od pozwu oraz należnych powodowi kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda Sąd ustalił na podstawie par. 2 ust 1 i 2, par. 3 ust. 1 i par. 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 490).

SSO Katarzyna Gawecka