

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 28 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska

Protokolant: Protokolant sądowy A. N.

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M. PESEL (...)**

przeciwko **C. (...) Towarzystwo (...)** z siedzibą w P. (KRS (...)) oraz **J. W. (1) PESEL (...)**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego J. W. (2) na rzecz powódki M. M. kwotę 87 360 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. Kosztami postępowania obciąża powódkę oraz pozwanego J. W. (1) i z tego tytułu:
 - a. zasądza od powódki na rzecz pozwanego C. (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w P. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 300 zł tytułem zwrotu wydatków,
 - b. zasądza od pozwanego J. W. (1) na rzecz powódki M. M. kwotę 5160 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
 - c. nakazuje ściągnąć od powódki oraz pozwanego J. W. (1) kwoty po 185,90 zł tytułem zwrotu wydatków.

/-/M. P.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 kwietnia 2015 r. powódka M. M. wniosła o zasądzenie na jej rzecz:

1. od pozwanego C. (...) Towarzystwo (...) kwoty 97.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
2. od pozwanego J. W. (1) kwoty 87.360 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, zastrzegając, iż w zakresie kwoty 87.360 zł oraz odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 6 marca 2015 r. do dnia zapłaty, wnosi o orzeczenie, że zapłata przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałego do wysokości kwoty zapłaconej,
3. od obu pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg. norm przepisanych, zastrzegając, iż wnosi o orzeczenie, że zapłata przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałego do wysokości kwoty zapłaconej.

Uzasadniając pozew powódka wskazała, iż dnia 5 lutego 2014 r. zawarła z A. B. umowę o pośrednictwo w wynajmie lokalu na cele gastronomiczne, w rezultacie czego dnia 10 czerwca 2014 r. A. B. przedstawiła powódce ofertę wynajmu nieruchomości położonej w W. na ul. (...),

zapewniając powódkę, że w miejscu tym może być prowadzona działalność gastronomiczna – restauracja. Za swoje usługi (...) wystawiła fakturę na kwotę 9.840 zł, którą powódka zapłaciła w dniu 7 września 2014 r.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. powódka, działając przez pełnomocnika K. K., zawarła z pozwanym ad 2 umowę najmu wskazanej wcześniej przez A. B. nieruchomości. Powódka wyjaśniła, iż z tytułu kaucji oraz czynszu najmu do dnia 24 października 2014 r. uiszczyła na rzecz pozwanego ad 2 kwotę 87.360 zł.

W ocenie powódki, pozwany ad 2 zapewnił ją, że w lokalu może być prowadzona działalność gastronomiczna, a nadto, iż pozwany ad 2 wiedział, że powódka zamierza w lokalu prowadzić restaurację, co odpowiadało wpisowi do (...) powódki. Postanowieniem z dnia 29 września 2014 r. Prezydent Miasta Stołecznego W. uznał, że nie ma możliwości prowadzenia w lokalu działalności w postaci restauracji, albowiem byłoby to niezgodne z planem zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. Zdaniem powódki, wynajęty przez nią lokal wybudowany został bez pozwolenia na budowę.

Dnia 24 października 2014 r. powódka wypowiedziała pozwanemu ad 2 umowę najmu na podstawie art. 664 § 1 i 2 k.c. ze skutkiem natychmiastowym, wskazując, iż przysługuje jej prawo zwrotu czynszu najmu za 2 miesiące oraz kaucji. Powódka pismem z dnia 21 stycznia 2014 r. wezwała pozwanego ad 2 do zapłaty kwoty 98.400 zł tytułem zwrotu czynszu najmu za okres od dnia 1 września 2014 r. do dnia wypowiedzenia umowy najmu oraz uiszczonej kaucji.

Niezależnie od powyższego, powódka wskazała alternatywą podstawę swoich żądań, zasadności swego roszczenia upatrując w przepisach o wadach oświadczenia woli i świadczeniu nienależnym. Powódka twierdzi, że zawierając umowę najmu znajdowała się pod wpływem błędu, a nawet celowo została w błąd wprowadzona, jednak uchyliła się od skutków prawnych swego oświadczenia woli.

Zasadności roszczenia skierowanego przeciwko pozwanemu ad 1 - C. (...) Towarzystwo (...) – powódka upatruje w fakcie, iż pozwany ad 1 ubezpieczał odpowiedzialność cywilną A. B., która nienależycie wykonała swoje zobowiązanie względem powódki. Żądana od pozwanego ad 1 kwota stanowi sumę roszczeń kierowanych także do pozwanego ad 2 oraz uiszczonego na rzecz A. B. wynagrodzenia.

Uzasadniając żądanie odsetkowe, powódka wskazała, że w przypadku pozwanego ad 1 odsetki naliczane są zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, przy uwzględnieniu, iż zgłoszenie roszczeń nastąpiło dnia 4 lutego 2015 r. W przypadku pozwanego ad 2 żądanie odsetkowe uzasadnione jest terminem zapłaty należności głównej – 2 luty 2015 r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 maja 2015 r. pozwany ad 1 wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwany przyznał, iż był ubezpieczycielem odpowiedzialności cywilnej A. B., wykonującej zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami, która to zawarła z powódką w dniu 5 lutego 2014 r. umowę pośrednictwa najmu, na mocy której pośrednik zobowiązał się do przekazywania powódce adresów nieruchomości, a powódka zobowiązała się do uiszczenia odpowiedniego wynagrodzenia w razie zawarcia umowy najmu z podmiotami dysponującymi wskazanymi przez pośrednika nieruchomościami. Pozwany ad 1 przyznał także, iż właśnie w wykonaniu tej umowy pośrednictwa najmu, A. B. wskazała powódce lokal przy Al. (...) w W. – zdaniem pozwanego ad 1 – nr 317. Pozwany ad 1 przyznał również, iż w ogłoszeniu zamieszczonym przez dysponenta budynku figurowała wzmianka, iż w lokalu mogła być prowadzona działalność gastronomiczna. Ten sam pozwany wyjaśnił, że powódka zawarła z pozwanym ad 2 umowę najmu omawianego lokalu w dniu 19 sierpnia 2014 r., a następnie uzyskała postanowienie odmowne od Prezydenta Miasta Stołecznego W. w przedmiocie wydania zaświadczenia o zgodności planowanej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, które to zaświadczenie było niezbędne do złożenia wniosku o zmianę sposobu użytkowania lokalu.

W ocenie pozwanego ad 1 skierowanego przeciwko niemu powództwo jest jednak niezasadne, albowiem ubezpieczonej przez niego A. B. nie można przypisać odpowiedzialności za wyrządzenie powódce szkody. Po pierwsze bowiem nie można w przypadku A. B. mówić o nienależyтым wykonaniu zawartej z powódką umowy pośrednictwa najmu albowiem umowa nie nakładała na A. B. obowiązku sprawdzenia czy przedstawiany przez nią powódce lokal nadaje się do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej. Obowiązkiem A. B. było wyłącznie przedstawienie powódce ofert najmu nieruchomości, co nie wykraczało poza wyszukanie adresu nieruchomości oraz skojarzenie stron potencjalnej umowy najmu. Nadto A. B. przed przedstawieniem oferty najmu powódce uzyskała od pozwanego ad 2 zapewnienie, iż lokal nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej, która to informacja znalazła się także w treści ogłoszenia. Nadto pozwany ad 1 zaprzeczył, by działania czy zaniechania A. B. wyrządziły powódce jakąkolwiek szkodę oraz w związku z tym, by zachodził adekwatny związek przyczynowy między zachowaniem ubezpieczonej a szkodą. Pozwany ad 1 podważył przy tym zasadność wydanego przez Prezydenta Miasta Stołecznego W. postanowienia, podnosząc, iż było one sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i powódka powinna się od niego odwołać. Pozwany ad 1 podniósł, iż nawet gdyby pośredniczka obrotu nieruchomości, przed przedstawieniem oferty powódce, sprawdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, musiałaby dojść do wniosku, że zmiana przeznaczenia lokalu jest możliwa i takiej informacji udzielić powódce. Z ostrożności procesowej pozwany ad 1 wskazał, iż powódka co najmniej przyczyniła się do powstania szkody, skoro zawarła umowę najmu o niekorzystnej dla siebie treści, nadto nie odwołała się od niekorzystnego dla siebie postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego W. oraz powierzyła sprawdzenie właściwości lokalu innej osobie – K. K..

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 października 2015 r. pozwany ad 2 wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego J. W. (1) obowiązku zwrotu poniesionych przez pozwanego kosztów procesu oraz obowiązku zwrotu na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa prawnego na podstawie spisu kosztów lub w wysokości określonej według norm przepisanych. Pozwany ad 2 wskazał, iż nigdy nie zapewniał powódki, że lokal spełnia wszelkie wymagania administracyjne pozwalające na prowadzenie w lokalu działalności gastronomicznej, a pozwany ad 2 wyraził jedynie zgodę na prowadzenie w lokalu takiej działalności. W ocenie pozwanego ad 2 powódka przyjęła na siebie ciężar przeprowadzenia w lokalu określonych prac budowlanych i uzyskania niezbędnych zezwoleń administracyjnych, przed rozpoczęciem działalności gospodarczej. Pozwany ad 2 zarzucił powódce, iż ta nie zaskarżyła – błędnego w ocenie pozwanego ad 2 – postanowienia nr (...) Prezydenta Miasta Stołecznego W. z dnia 29 września 2014 r. W ocenie pozwanego ad 2 lokal wydany powódce nie był obciążony jakąkolwiek wadą i w rzeczywistości nadawał się do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej, skoro pozwany ten w dniu 22 maja 2015 r. uzyskał decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. W., stwierdzającą, iż budynek, będący przedmiotem najmu ma przeznaczenie usługowe (nie zaś mieszkalne) oraz że to przeznaczenie jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Powódka oraz jej pełnomocnik K. K. od samego początku wiedzieli przy tym, iż lokal ma przeznaczenie usługowe inne niż gastronomiczne i konieczna jest jego zmiana, przy czym K. K. twierdził, że jego pracownicy sprawdzili dokładnie stan prawny budynku. W konsekwencji, nie zachodziły w sprawie przesłanki do wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Pozwany ad 2 podniósł nadto, iż wskazany przez powódkę przepis art. 664 k.c. nie może stanowić podstawy żądania zwrotu zapłaconego czynszu, a jedynie jego obniżenia.

W piśmie procesowym z dnia 2 listopada 2015 r. pozwany ad 1 zwrócił uwagę, iż skoro to K. K. zajął się analizą prawną możliwości zmiany przeznaczenia lokalu, czynność taka nie należała do obowiązków A. B.. Pozwany ad 1 zakwestionował także solidarny charakter odpowiedzialności obu pozwanych w sprawie.

Pismem procesowym z dnia 11 listopada 2015 r. powódka podtrzymała stanowisko wyrażone w pozwie, zaprzeczając okolicznościom podnoszonym przez obu pozwanych, a nadto podnosząc m.in., iż sam fakt, że dopiero przedłożoną przez pozwanego ad 2 decyzją z dnia 22 maja 2015 r. doprowadzono do legalizacji wynajętej nieruchomości, świadczył o braku możliwości prowadzenia w budynku jakiegokolwiek działalności przed tą datą, z czego pozwany ad 2 zdawał sobie sprawę, a mimo to zdecydował się na jego wynajem.

Pismem procesowym datowanym na 25 lutego 2015 r., a złożonym na rozprawie dnia 25 lutego 2016 r., powódka podtrzymała stanowisko wyrażone w pozwie, nadto wnosząc o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości obniżenia czynszu najmu na nieruchomości położoną w W. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 września 2014 r. do dnia 24 października 2014 r.

Pismem procesowym z dnia 10 marca 2016 r. pozwany ad 1 podtrzymał dotychczasowe stanowisko, podnosząc, iż A. B. zobowiązana była jedynie do dokonywania takich czynności, jakie określone zostały w pisemnej umowie pośrednictwa, której to formy wymagała ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Obowiązki A. B. nie mogły wynikać z ustnych ustaleń stron umowy.

Pismem procesowym z dnia 8 marca 2016 r. pozwany ad 2 podtrzymał dotychczasowe stanowisko, podnosząc m.in. że wada w postaci braku zezwolenia na użytkowanie budynku była wadą usuwalną, a więc powódka miała obowiązek udzielić pozwanemu ad 2 odpowiedniego terminu do jej usunięcia w świetle przepisu art. 664 k.c. i § 14 ust. 1 umowy najmu. Pozwany wskazał z ostrożności procesowej, że powódkę należałoby traktować jako osobę, która wiedziała o ewentualnych wadach budynku w chwili zawierania umowy najmu, co w świetle przepisu art. 664 § 3 k.c. pozbawiało ją roszczeń z rękojmi. Na powyższe wskazywała bowiem m.in. okoliczność, iż powódka mogła zapoznać się z załączonym do umowy najmu wydrukiem z księgi wieczystej nieruchomości, na której usytuowany był wynajmowany budynek, zaś w księdze tej ujawniony był jedynie inny budynek o przeznaczeniu mieszkalnym.

W piśmie procesowym z dnia 12 kwietnia 2016 r. powódka odniosła się do stanowiska pozwanych, podnosząc, iż o nienależytym wykonaniu umowy przez A. B. świadczy okoliczność, iż nie sprawdziła ona nawet treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, gdyż wówczas uzyskałaby ona z tej księgi informację, że budynek znajdujący się na nieruchomości ma wyłącznie funkcje mieszkalne, a w księdze nie ujawniono budynku przeznaczonego na prowadzenie w nim działalności gospodarczej.

Pismem procesowym datowanym na dzień 2 lipca 2016 r., nadanym dnia 3 lipca 2016 r., które wpłynęło do Sądu dnia 8 lipca 2016 r., tj. po dniu zamknięcia rozprawy, pozwany ad 2 przedstawił listę pytań do świadka M. P. (2), a nadto wniósł o przeprowadzenie dowodu z dokumentów zapisanych na załączonej do pisma płycie CD.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 5 lutego 2014 r. powódka M. M. zawarła z A. B. pisemną umowę zatytułowaną jako „Umowa pośrednictwa najmu”. Z treści umowy wynikało, że powódka zobowiązała się względem A. B., iż w przypadku najmu któregośkolwiek z trzech wymienionych w umowie „obiektów”, w tym m.in. obiektu położonego przy al. (...), powódka zapłaci A. B. wynagrodzenie stanowiące 50% jednomiesięcznego czynszu najmu obiektu powiększone o podatek VAT. Powódka w treści umowy oświadczyła, że adresy wszystkich wymienionych w niej obiektów uzyskała w trybie pośrednictwa handlowego, korzystając z usług (...). W umowie zastrzeżono, iż zmiana jej postanowień może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Dnia 10 czerwca 2014 r. A. B. przedstawiła powódce łącznie trzy ofert najmu. Trzecia z ofert dotyczyła najmu budynku oznaczonego literą B, położonego przy al. (...) w W.. W podpisany tego samego dnia potwierdzeniu prezentacji nieruchomości, budynek określony został jako „lokal gastronomiczny”, a cena czynszu najmu określona została na kwotę 16.500 zł powiększoną o podatek VAT. Powódka zdecydowała się na najem rzeczzonego budynku, w związku z czym A. B. wystawiła fakturę VAT nr (...) z dnia 5 września 2014 r. na kwotę 9.840 zł brutto. Powódka podana w fakturze kwotę uiszczyła na rzecz A. B. już w dniu 7 września 2014 r.

Dowód: umowa z dnia 5.02.2014 r. (k. 7), potwierdzenie prezentacji nieruchomości (k. 8), faktura VAT nr (...) (k 9), potwierdzenie wykonania przelewu z dnia 7.09.2014 (k. 10), zeznania świadka A. B. (k. 128-129, 261-267), zeznania powódki (k. 261-267)

Powódka od początku współpracy z A. B. informowała ją, iż poszukuje lokalu z przeznaczeniem na usługi gastronomiczne, w którym mogłaby prowadzić restaurację, w związku z czym A. B. wskazywała powódce wyłącznie oferty tego rodzaju. Wskazując powódce ofertę najmu budynku B przy ul. (...) w W., A. B. miała na względzie treść ogłoszenia zamieszczonego przez pozwanego ad 2 w Internecie, w którym określono, iż budynek przeznaczony jest m.in. pod usługi i restaurację. A. B. wcześniej nie miała okazji współpracować z pozwanym ad 2. Przed zawarciem przez powódkę umowy najmu, A. B. dwukrotnie oglądała budynek, za drugim razem w obecności samej powódki. Pozwany ad 2 poinformował A. B., że poprzedni najemca budynku B przy ul. (...) zaczął remont obiektu, ale nie zakończył go z uwagi na brak środków na dalsze prace oraz czynsz najmu. A. B. ustaliła stan prawny obiektu wyłącznie w oparciu o oświadczenie pozwanego ad 2, nie została także poproszona przez powódkę o dostarczenie powódce jakichkolwiek dokumentów potwierdzających możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, nie uczestniczyła też w ustalaniu treści umowy najmu. Przesyłała jedynie drogą elektroniczną już sporządzoną umowę najmu pomiędzy pełnomocnikiem powódki a pozwanym ad 2. A. B. nie gwarantowała powódce zgodności stanu prawnego przedmiotu najmu z wymogami stawianymi przez powódkę i nie pobierała od powódki dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu, które przy zastrzeżeniu takiej gwarancji powinno być znacząco wyższe niż 50% miesięcznego czynszu budynku i wynosić około 100-150% wysokości czynszu. W toku współpracy z powódką, A. B. współpracowała z pełnomocnikiem powódki – K. K., który miał być inwestorem lokalu gastronomicznego. Powódka oświadczyła A. B., że sprawdzeniem przedmiotu najmu pod względem prawnym zajmie się prawnik działający na zlecenie K. K.. A. B. uczestniczyła natomiast w czynnościach mających miejsce już po zawarciu umowy najmu: pomagała powódce złożyć wniosek, w którego następstwie wydane zostało postanowienie nr (...) z dnia 29 września 2014 r. Prezydenta Miasta Stołecznego W., wskazywała powódce jakie czynności mogą być niezbędne do otwarcia restauracji, wskazując na konieczność skontaktowania się przez powódkę z sanepidem, dzwoniła do Biura Architektury i Zagospodarowania Przestrzennego m.st. W. z zapytaniem czy w budynku B można prowadzić restaurację.

Dowód: ogłoszenie ze strony (...) (k. 21, 56), korespondencja mailowa (k. 256-258), zeznania świadka A. B. (k. 128-129, 261-267), zeznania powódki (k. 261-267)

W dniu 19 sierpnia 2014 r. powódka, działając przez pełnomocnika K. K., zawarła z pozwanym ad 2 umowę najmu wskazanego przez A. B. obiektu. Przedmiot najmu określony został jako: „budynek B zaznaczony kolorem czerwonym na planie stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy wraz z częścią gruntu (...) zaznaczonej kolorem zielonym na planie stanowiącym Załącznik nr 5 do Umowy”. Mianem (...) określono w umowie zabudowaną nieruchomość położoną w W. przy al. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 3 o powierzchni 1060 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Odpis księgi wieczystej stanowił Załącznik nr 2 do umowy najmu. W dziale I-O, podrubryka 1.4.2 księgi wieczystej ujawniony został jedynie budynek mieszkalny. Pozwany ad 2 oświadczył jednak w umowie, że nieruchomość zabudowa jest dwoma budynkami – budynkiem A Willa V. oraz budynkiem B usytuowanym od strony ul. (...). Pozwany ad 2 miał prawo dysponowania nieruchomością, w tym zawierania umów najmu dotyczących całości lub części nieruchomości, na podstawie ustanowionego na jego rzecz ograniczonego prawa rzeczowego – prawa dożywotniego użytkowania nieruchomości. W § 2 umowy postanowiono, iż Przedmiot Najmu zostanie oddany powódce do wyłącznego używania na potrzeby prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej zgodnej z wpisem do Ewidencji Działalności Gospodarczej. W § 5 umowy postanowiono, iż powódka ma prawo do prowadzenia w Przedmiocie Najmu, tj. w budynku B działalności gospodarczej o profilu zgodnym z jego działalnością statutową (...). Jak wynika z Centralnej Ewidencji i (...) Działalności Gospodarczej, powódka prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), a przeważającym przedmiotem tej działalności zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest działalność oznaczona numerem 56.10.A – „restauracje i inne placówki gastronomiczne”. Wysokość czynszu najmu określona została w § 3 ust. 1 i 2 umowy na kwotę 16.000 zł miesięcznie powiększoną o podatek VAT, tj. 19.680 zł brutto. W celu zabezpieczenia należności czynszowych, powódka

zobowiązała się wpłacić pozwanemu ad 2 kaucję w wysokości 3-miesięcznego czynszu najmu (§ 3 ust. 7 umowy). W dniu 21 sierpnia 2014 r. działający na rachunek powódki K. K. uiścił na rzecz pozwanego ad 2 kwotę 48.000 zł tytułem kaucji, natomiast w dniu 3 września 2014 r. i 2 października 2014 r. sama powódka uiściła kwoty po 19.680 zł tytułem czynszu najmu.

Dowód: umowa najmu z dnia 19.08.2014 r. (k. 11-16), wydruk z księgi wieczystej (k. 322-323), wydruk z (...) (k. 20), potwierdzenie przelewów (k. 17-19), zeznania świadka K. K. (k. 261-267), zeznania powódki (k. 261-267)

Pozwany ad 2 zapewniał zarówno powódkę, jak i jej pełnomocnika K. K. oraz działającą na jej zlecenie pośredniczkę (...), że w budynku B, będącym przedmiotem najmu, można prowadzić działalność gastronomiczną w postaci restauracji. Pozwany ad 2 nie zapewniał powódki ani A. B., że budynek B jest budynkiem, na którego wybudowanie uzyskano pozwolenie na budowę lub którego budowę zgłoszono organom administracji architektoniczno-budowlanej, nie zapewniał też by budynek poddany był procedurze legalizacji samowoli budowlanej, tj. by objęty był decyzją stwierdzającą zdatność do jego użytkowania. Pozwany ad 2 wielokrotnie wskazywał jednak na możliwość prowadzenia w budynku działalności gastronomicznej, w tym w ogłoszeniu internetowym oferty najmu budynku. Informował także A. B., powódkę i jej pełnomocnika K. K., że w budynku już wcześniej inne najemczynie zamierzały otworzyć działalność gastronomiczną i adaptowały na ten cel obiekt, a działalności tej nie rozpoczęły jedynie przez wzgląd na problemy finansowe. Pozwany ad 2 nie wyrażał przy tym żadnych wątpliwości, że otworenie w budynku restauracji może napotkać jakiegokolwiek problemy. Pozwany ad 2 – przed zawarciem umowy najmu – prezentował wyżej wymienionym budynek w taki sposób, iż sprawiał wrażenie, że dopuszczalność prowadzenia w nim działalności gastronomicznej nie budzi żadnych wątpliwości. Budynek z wyglądu nosił przy tym cechy budynku usługowego, nie zaś mieszkalnego, na co wskazywały chociażby duże witryny, był także częściowo wyremontowany pod prowadzenie restauracji.

Dowód: ogłoszenie ze strony amer.kei.pl (k. 21, 56), zeznania świadka A. B. (k. 128-129, 261-267), zeznania świadka D. J. (k. 128-129), zeznania świadka K. K. (k. 261-267), zeznania powódki (k. 261-267)

W okresie od okazania budynku powódce (10 czerwca 2014 r.) do dnia zawarcia umowy najmu (19 sierpnia 2014 r.) powódka ani jej pełnomocnik K. K. nie dokonywali sprawdzenia stanu prawnego budynku, a w szczególności czy jest możliwe prowadzenie w budynku działalności gastronomicznej. Powódka i jej pełnomocnik byli przekonani, że to A. B. jako pośrednik obrotu nieruchomościami zajęła się zbadaniem tych kwestii. K. K. – pełnomocnik powódki – zlecił prawnikowi jedynie zbadanie postanowień umowy najmu, nie zaś samego przedmiotu najmu. Gdyby K. K. wiedział zawczasu, iż budynek B był tzw. samowolą budowlaną, tj. nie był objęty pozwoleniem na budowę, stanowczo odradzałby powódce zawarcie z pozwanym ad 2 umowy najmu.

Dowód: zeznania świadka K. K. (k. 261-267), zeznania powódki (k. 261-267), częściowo zeznania pozwanego ad 2 (k. 261-267)

Powódka po zawarciu umowy najmu z pozwanym ad 2, za namową A. B., zwróciła się do Prezydenta Miasta Stołecznego W. o wydanie zaświadczenia o zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu tzw. Dworca Południowego, uchwalonego przez Radę m.st. W. Uchwałą nr LXXVII/2422/2006 w dniu 22 czerwca 2006 r., inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego w związku z planowanym rozpoczęciem w budynku działalności gospodarczej – restauracji, położonej przy al. (...) w W.. Postanowieniem z dnia 29 września 2014 r. Prezydent Miasta Stołecznego W. odmówił wydania zaświadczenia o żądanej treści, wskazując, iż planowana inwestycja miała polegać na zmianie sposobu użytkowania całego budynku B, co pozbawiałoby budynek charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest to przeznaczenie podstawowe dla terenu, na którym znajduje się budynek. Powódka nie odwołała się od tego postanowienia.

Dowód: postanowienie Prezydenta Miasta Stołecznego W. z dnia 29.09.2014 r. (k. 22), zeznania świadka K. K. (k. 261-267), zeznania świadka A. B. (k. 128-129, 261-267), zeznania powódki (k. 261-267)

Powódka poinformowała pozwanego ad 2 o ujawnionym problemie, który następnie udał się wspólnie z powódką do Wydziału Architektury i Budownictwa dla D. M. (...) m.st. W.. Na miejscu powódka dowiedziała się, że wynajęty przez nią budynek jest tzw. samowolą budowlaną. Obecnie na miejscu urzędnicy sprawiali wrażenie, jakby znali pozwanego ad 2. Pozwany nie wiedział wcześniej o tak określonej wadzie budynku. Pozwany ad 2 zaproponował powódce udzielenie jej pomocy w adaptacji wynajętego budynku na cele gastronomiczne. Powódce pomoc miał wskazać przez pozwanego ad 2 projektant P. L., który odpowiedzialny miał być za przygotowanie adaptacji projektowej do zmiany sposobu użytkowania budynku na budynek gastronomiczny. P. L. przedstawił powódce ofertę uwzględniającą cenę projektu architektonicznego, projektu konstrukcyjnego, projektów branżowych i prowadzenia sprawy w imieniu inwestora w urzędach – łącznie na kwotę 45.000 zł netto. Dodatkowo P. L. wskazał powódce na konieczność wykonania remontu kanalizacji. Równocześnie pozwany ad 2 zaproponował powódce podpisanie aneksu do umowy najmu, którym m.in. zwolnił powódkę z zapłaty czynszu za 2 ostatnie miesiące umowy, przy czym umowa zawarta została na lat 10.

Dowód: korespondencja mailowa (k. 256-258), zeznania świadka P. L. (k. 219-220, 222), częściowo zeznania powódki (k. 261-267), zeznania pozwanego ad 2 (k. 261-267)

Pismem z dnia 24 października 2014 r. powódka złożyła pozwanemu ad 2 oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu na podstawie art. 664 §1 i 2 k.c. ze skutkiem natychmiastowym, wskazując, iż przysługuje jej prawo zwrotu czynszu najmu za 2 miesiące oraz kaucji. Pismem z dnia 29 listopada 2014 r. pozwany ad 2 odmówił uznania zasadności roszczeń powódki o zwrot czynszu i kaucji oraz zasadności wypowiedzenia umowy najmu. Powódka pismem datowanym na dzień 21 stycznia 2014 r., a nadanym pozwanemu ad 2 dnia 21 stycznia 2015 r. wezwała pozwanego ad 2 do zapłaty kwoty 98.400 zł tytułem zwrotu czynszu najmu za okres od dnia 1 września 2014 r. do dnia wypowiedzenia umowy najmu oraz uiszczonych kaucji. Tym samym pismem powódka złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych czynności prawnej – umowy najmu z dnia 19 sierpnia 2014 r., powołując się na przepis art. 88 k.c., wskazując, iż oświadczenie o zawarciu umowy złożyła pod wpływem błędu, zaznaczając, że została w ten błąd celowo wprowadzona przez pozwanego ad 2. Sam błąd dotyczył okoliczności, iż brak było możliwości zmiany sposobu użytkowania obiektu na działalność gastronomiczną – restaurację. Pismem z dnia 5 maja 2014 r. oświadczenie o zbliżonej treści, tj. o uchyleniu się od skutków prawnych umowy najmu, jako zawartej pod wpływem błędu, złożyła w stosunku do pozwanego ad 2 (...) Sp. z o.o., będąca poprzednim najemcą budynku położonego przy al. (...). Oświadczenie dotyczyło umowy najmu z dnia 6 czerwca 2012 r. Z treści oświadczenia wynikało, iż pozwany ad 2 wprowadził (...) Sp. z o.o. w błąd co do okoliczności, iż budynek (lokal) nadaje się do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej, którą spółka ta miała w budynku tym prowadzić. To właśnie (...) Sp. z o.o. częściowo wyremontowała budynek zanim wynajęła go powódka. Tymczasem już wcześniej, tj. pismem z dnia 15 marca 2014 r. pozwany ad 2 wypowiedział (...) Sp. z o.o. umowę najmu budynku.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu (k. 23), pismo z dnia 29.11.2014 r. (k. 60-61), pismo z dnia 21.01.2015 r. (k. 25-26), oświadczenie (...) Sp. z o.o. z dnia 5.05.2014 r. (k. 24), wypowiedzenie umowy najmu (k. 304-305), zeznania powódki (k. 261-267), zeznania pozwanego ad 2 (k. 261-267)

Pismem z dnia 2 lutego 2015 r. powódka dokonała zgłoszenia pozwanemu ad 1, jako ubezpieczycielowi odpowiedzialności cywilnej A. B., szkody z tytułu nienależytego wykonania umowy pośrednictwa najmu z dnia 5 lutego 2014 r. Pismem z dnia 26 marca 2015 r. pozwany ad 1 odmówił uznania swej odpowiedzialności za szkodę.

Dowód: pismo z dnia 2.02.2015 r. (k. 28-29), polisa OC (k. 27), pismo z dnia 26.03.2015 r. (k. 57-59),

Decyzją nr (...) z dnia 22 maja 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. W., działając na podstawie art. 42 oraz 53 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane w zw. z art. 103 ust. 2 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, stwierdził zdatność do użytkowania budynku biurowo-handlowo-usługowego usytuowanego w południowej części działki nr ew. 3 z obrębem 1-04-08 przy al. (...) w W., tj. budynku B będącego przedmiotem umowy najmu z dnia 19 sierpnia 2014 r.

Dowód: decyzja nr (...) z dnia 22 maja 2015 r. (...) dla m.st. W. (k. 177-178)

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych wyżej dowodów w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych oraz ich kopii, a także na podstawie zeznań świadków: A. B., K. K., D. J., P. L., a częściowo także powódki i pozwanego ad 2.

W pełni przydatne okazały się zgromadzone w sprawie dokumenty, a zwłaszcza umowy łączące powódkę z pozwanym ad 2 i A. B. oraz rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Stołecznego W. i Państwowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego.

Prawdziwości dokumentów żadna ze stron nie kwestionowała, a Sąd orzekający w sprawie nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z uwagi na okoliczność, iż miał on dotyczyć wysokości obniżenia czynszu najmu w przypadku zasadności roszczenie powódki z art. 664 § 1 i 2 k.c., jednak w ocenie Sądu dowód taki okazałby się zbędny dla sprawy, mając na względzie, iż powódka wystąpiła z dalej idącym roszczeniem o zwrot świadczenia nienależnego, z uwagi na uchylenie się od skutków prawnych umowy najmu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków albowiem były one ze sobą spójne, wzajemnie się uzupełniały. Żaden ze świadków nie starał się przedstawiać wybranej strony umowy najmu w lepszym świetle, nie wypowiadał się co do okoliczności, które nie były mu znane. Świadkowie uprzedzali, że o pewnych sprawach nie wiedzą lub ich nie pamiętają, unikając w ten sposób prezentowania nieprawdy.

Podstawą ustaleń faktycznych w sprawie okazały się częściowo także zeznania stron – powódki i pozwanego ad 2.

Sąd nie dał wiary powódce co do okoliczności, iż A. B. zobowiązała się względem niej do sprawdzenia stanu prawnego budynku mającego być przedmiotem najmu, że dzwoniła w tej sprawie do urzędu miasta jeszcze przed zawarciem przez powódkę umowy najmu i że uzyskała od pozwanego ad 2 wypis z rejestru gruntów dla nieruchomości, na której znajdował się budynek. Okoliczności tej zaprzeczyła sama A. B. a nadto z pisemnej umowy zawartej przez A. B. z powódką nie wynika, by należało to do zakresu obowiązków pośrednika obrotu nieruchomościami (k. 7). Powódka przyznała przy tym, iż nie podpisywała z A. B. innych umów.

Sąd nie dał natomiast wiary pozwanemu ad 2 odnośnie tego, iż powódka nie informowała go, że w wynajmowanym budynku zamierza prowadzić przede wszystkim działalność gastronomiczną w postaci restauracji. Podawane przez pozwanego informacje, iż miała to być działalność „paraprzedzkolna”, niekoniecznie związana ze sporządzaniem żywności, nie znajdowały potwierdzenia w innym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Niewiarygodne okazały się zeznania pozwanego ad 2 także w części, iż nie zapewniał on powódki, że w wynajmowanym przez niego budynku może być prowadzona restauracja. Co innego wynika bowiem nie tylko z zeznań świadków uczestniczących w rozmowach stron umowy, a przede wszystkim z treści ogłoszenia zamieszczonego przez samego pozwanego ad 2 w Internecie. Sąd nie dał wiary pozwanemu ad 2 także co do tego, że już w roku 2005 wydane było w stosunku do budynku pozwolenie na użytkowanie, zwłaszcza iż pozwany ad 2 pozwolenia takiego nie złożył do akt sprawy, a nadto z uwagi na fakt, iż okoliczność ta nie została potwierdzona żadnym innym dowodem.

Sąd uznał natomiast za zgodne z prawdą zapewnienia pozwanego ad 2, iż nie wiedział on o braku legalizacji budynku B przy ul. (...), a w szczególności o braku decyzji stwierdzającej zdatność do użytkowania budynku, przed zawarciem z powódką umowy najmu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części, tj. wyłącznie co do pozwanego ad 2, zaś podlega oddaleniu co do pozwanego ad 1, a w związku z tym także co do wniosku o orzeczenie, że zapłata przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałego do wysokości kwoty zapłaconej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania skierowanego względem pozwanego J. W. (1), wskazać należy, iż powódka zgłosiła dwie alternatywne podstawy prawne żądania. Po pierwsze, powódka zażądała obniżenia czynszu najmu uiszczanego na rzecz pozwanego ad 2 w całym okresie trwania umowy najmu, które to żądanie oparte zostało na przepisach art. 664 § 1 k.c. oraz zwrotu kaucji zabezpieczającej należności czynszowej, a to z uwagi na wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia na podstawie art. 664 § 2 k.c., którego to wypowiedzenia powódka dokonać miała pismem z dnia 24 października 2014 r. Do powódki należałoby w takim przypadku wykazanie, iż w chwili wydania jej budynku miał on wady, które uniemożliwiały przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo wady usunąć się nie dadzą. Nadto do powódki należałoby wykazanie, iż wady budynku ograniczają jego przydatność do umówionego użytku do tego stopnia, iż odpowiednim obniżeniem czynszu byłoby jego umniejszenie do wartości zerowej.

Dalej idącą podstawą prawną żądania sformułowanego względem pozwanego ad 2 są przepisy o wadach oświadczeń woli, w tym przepis art. 84 w zw. z art. 88 k.c. Powódka pismem nadanym pozwanemu ad 2 dnia 21 stycznia 2015 r. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych czynności prawnej – umowy najmu z dnia 19 sierpnia 2014 r., powołując się na przepis art. 88 k.c., wskazując, iż oświadczenie o zawarciu umowy złożyła pod wpływem błędu.

W tym przypadku, do powódki należałoby wykazanie, iż błąd miał charakter istotny, dotyczył treści czynności prawnej, a został wywołany przez wynajmującego, chociażby bez jego winy albo że wynajmujący wiedział o błędzie lub mógł z łatwością błąd zauważyć. W przypadku skutecznego złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, tj. pisemnie i w zawitym rocznym terminie, powódce przysługiwałoby roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego w postaci czynszów najmu i kaucji, jako świadczeń spełnionych mimo odpadnięcia podstawy tych świadczeń (art. 410 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu, w sprawie zachodzą przesłanki by uznać, że oświadczenie woli złożone przez powódkę przy zawieraniu umowy najmu było obciążone wadą, z uwagi na fakt, iż powódka działała pod wpływem błędu. Przechodząc do szczegółowej analizy przesłanek zasadności żądania opartego na tej podstawie prawnej, wskazać należy, iż powódka, podobnie jak jej pełnomocnik K. K. oraz pośrednik obrotu nieruchomościami działający na jej zlecenie A. B., pozostawali co najmniej do dnia zawarcia umowy najmu budynku w błędzie co do treści czynności prawnej. Błąd polegał na przyjęciu, iż budynek był w świetle obowiązujących przepisów zdatnym do użytkowania, tj. nie stanowił tzw. samowoli budowlanej, która nie przeszła procesu legalizacji. Jak bowiem wykazał sam pozwany ad 2, przedkładając decyzję nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. W., stwierdzenie zdatności budynku do użytku nastąpiło dopiero dnia 22 maja 2015 r., a więc 9 miesięcy po dniu zawarcia umowy najmu (19 sierpnia 2014 r.). Tak określony błąd był nadto istotny dla powódki, tj. uzasadniał on przypuszczenie, że gdyby składająca oświadczenie woli nie działała pod wpływem błędu i oceniała sprawę rozsądnie, nie złożyłaby oświadczenia woli. Przeprowadzone postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, iż powódka już w chwili rozpoczęcia poszukiwań lokalu pod najem była zdeterminowana by miał on przeznaczenie gastronomiczne. Powódkę interesował wyłącznie taki lokal, w którym mogłaby otworzyć restaurację. Tymczasem zgodnie z przywołanymi we wspomnianej decyzji nr (...) przepisami ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane w zw. z art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w przypadku samowoli budowlanej zaistniałej przed 1 stycznia 1995 r., przewidywano trzy sposoby zakończenia stanu niezgodności z przepisami obowiązującymi w okresie budowy: wydanie decyzji o przymusowej rozbiórce obiektu, decyzji o przejęciu obiektu na własność Państwa bez odszkodowania i w stanie wolnym od obciążeń oraz jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w art. 37 ustawy, wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Decyzja stwierdzająca zdatność do użytkowania, jaka wydana została w sprawie przedmiotowej dnia 22 maja 2015 r., jest zaś jedynie decyzją poprzedzającą końcową decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, nie zaś decyzją kończącą procedurę legalizacyjną. Zgodnie bowiem z art. 42 ust. 3 ustawy, stwierdzenie zdatności do użytku wykonanego obiektu jest jedynie podstawą do wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Z powyższego wynika, że po pierwsze na dzień zawierania umowy najmu możliwe było wydanie w stosunku do budynku będącego przedmiotem najmu m.in. decyzji o przymusowej jego rozbiórce, co czyniło wszelkie inwestycje w budynek niezmiernie ryzykownymi. Sam pozwany ad 2 przyznał przy tym w toku przesłuchania na rozprawie, iż nie

zdecydowałby się na użytkowanie budynku, który nie byłby oddany do użytku. Po drugie, pozwany ad 2 nie przedstawił dowodu na okoliczność wydania decyzji kończącej procedurę legalizacyjną, a w szczególności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. Brak takiej decyzji, w świetle przepisu art. 42 ust. 1 ustawy oznacza zaś, iż inwestor tak w dacie 19 sierpnia 2014 r. jak i w dalszym ciągu nie mógłby przystąpić do legalnego użytkowania budynku. W świetle powyższego, jako istotny jawi się błąd powódki, iż budynek był zdalny do użytku i nie był zagrożony rozbiórką w czasie zawierania umowy najmu.

Uchylenie się przez powódkę od skutków prawnych umowy najmu okazuje się skuteczne także z tego względu, iż błąd został wywołany przez pozwanego ad 2, do którego oświadczenie woli o zawarciu umowy zostało skierowane. W świetle art. 88 ust. 1 k.c. nie ma przy tym znaczenia, czy pozwany ad 2 wywołał błąd po stronie powódki (a także jej pełnomocnika K. K. i pośrednika (...)) w sposób zawiniony czy wolny od winy. Istotne jest, iż procesowi zawierania umowy najmu towarzyszył szereg wywołanych przez pozwanego ad 2 okoliczności przemawiających za przydatnością budynku do prowadzenia w nim restauracji, do których można zaliczyć: zamieszczenie przez pozwanego ad 2 w Internecie ogłoszenia z ofertą wynajmu budynku z przeznaczeniem gastronomicznym, przedstawienie powódce i jej pełnomocnikowi wnętrza budynku, którego stan po częściowo zakończonym remoncie wskazywał na funkcję gastronomiczną obiektu, ustne wielokrotne zapewnianie powódki, że w budynku można prowadzić działalność gastronomiczną. W § 2 umowy postanowiono, iż Przedmiot Najmu zostanie oddany powódce do wyłącznego używania na potrzeby prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej zgodnej z wpisem do Ewidencji Działalności Gospodarczej. Natomiast w § 5 umowy łączącej pozwanego ad 2 i powódkę postanowiono, iż powódka ma prawo do prowadzenia w Przedmiocie Najmu, tj. w budynku B działalności gospodarczej o profilu zgodnym z jego działalnością statutową (...), czyli restauracje i inne placówki gastronomiczne. Pozwany ad. 2 nie może zatem skutecznie twierdzić, iż nie wiedział, że powódka zamierza wynająć lokal na działalność gastronomiczną. Pozwany ad. 2 zobowiązał się przekazać powódce lokal przygotowany do prowadzenia działalności gospodarczej, czego nie uczynił. Powódka oczekiwała, że po wynajęciu lokalu wykona niezbędne prace remontowe i przystąpi do prowadzenia działalności gastronomicznej. Nie zakładała, że będzie zmuszona uzyskiwać niezbędne zezwolenia czy podejmować kroki w kierunku zmiany przeznaczenia lokalu, bowiem były to kroki czasochłonne i generowałyby dodatkowe koszty. Powódka byłaby w tym czasie zobowiązana uiszczać czynsz najmu nie mogąc w tym czasie prowadzić działalności gospodarczej. Zatem byłoby to wysoce nieopłacalne przedsięwzięcie, bowiem postępowanie legalizacyjne zakończyło się po 7 miesiącach od wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Uznać zatem należało, że powódka złożyła pozwanemu ad 2 skuteczne oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych, dochowując przepisanej formy pisemnej i rocznego terminu do dokonania tej czynności.

Powódce należał się zatem zwrot wszelkich płatności uiszczonych na rzecz pozwanego ad 2 jako świadczenie nienależne wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od upływu 7 dnia od doręczenia pozwanemu ad 2 wezwania z dnia 21 stycznia 2015 r., zgodnie z treścią tego pisma.

Wyjaśnić w tym miejscu należy, iż z uwagi na okoliczność, że w sprawie zachodziły podstawy do uwzględnienia żądania zwrotu świadczenia nienależnego, zbędne okazało się przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego na okoliczności wysokości należnego powódce obniżenia czynszu najmu. Na skutek uchylenia się od skutków prawnych umowy, żadne z postanowień umowy, w tym postanowienia regulujące wysokość czynszu, nie wiązało już bowiem powódki. Nie było też możliwe, by powódka po dacie złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umowy najmu, wykonywała uprawnienia z art. 664 k.c. Wniosek o dowód z opinii biegłego podlegał zatem oddaleniu.

Odnosząc się w drugiej kolejności do żądania skierowanego względem pozwanego C. (...) Towarzystwo (...), stwierdzić należy, że brak jest podstaw do uwzględnienia pozwu w tym zakresie. Rację okazuje się bowiem mieć pozwany ad 1, iż obowiązki pośrednika obrotu nieruchomościami, w tym co do zakresu jego odpowiedzialności za stan prawny wskazywanego przez niego obiektu muszą być zastrzeżone na piśmie pod rygorem nieważności, o czym przesądza nadal obowiązujący przepis art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W umowie zawartej z A. B. postanowienie o odpowiedzialności za stan prawny wskazywanego budynku nie zostało natomiast ujęte. Jeśli nawet A. B. przyjęła na siebie ciężar ustalenia stanu prawnego budynku – a materiał dowodowy sprawy na to bynajmniej

nie wskazuje – podejmowane w związku z tym czynności nie należały do zakresu jej obowiązków. Bezprzedmiotowa okazuje się zatem analiza, czy A. B. należycie wykonywała takie zobowiązanie.

Z uwagi za powyższe, oddaleni podlegało żądanie pozwu skierowane do pozwanego towarzystwa ubezpieczeń wzajemnych, którego odpowiedzialność miała jedynie akcesoryjny charakter, a więc powstawałaby wówczas, gdyby odpowiedzialność za szkodę ponosił ubezpieczony.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje oparcie w art. 98 § 1 k.p.c., wyrażającym zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i art. 109 k.p.c., wyznaczającym końcowy termin zgłoszenia wniosku o zasądzenie kosztów procesu.

Sąd zważył, iż powódka poniosła łącznie 5160 zł kosztów sądowych, a nadto koszty zastępstwa pełnomocnika z wyboru (3.617 zł), obejmujące opłatę za czynności adwokackie, ustaloną w oparciu o przepis art. 98 ust. 3 i 4 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (3.600 zł) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). W związku z tym, iż powódka wygrała proces w całości przeciwko pozwanemu ad 2, należał się jej od niego zwrot wszystkich poniesionych przez nią kosztów.

Pozwany ad 1 poniósł natomiast koszt 300 zł wydatków sądowych oraz koszt 3.617 zł, obejmujący opłatę za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, ustaloną w oparciu o przepis art. 98 ust. 3 i 4 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 ust. 7 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 (3.600 zł) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). W związku z tym, iż pozwany ad 1 wygrał proces w całości przeciwko powódce, należał się mu od powódki zwrot wszystkich poniesionych przez niego kosztów.

Powoda i pozwanego ad 2 należało nadto obciążyć wydatkami w kwocie po 185,90 zł każdego z nich, jako jedyne strony przegrywające proces.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Maria Prusinowska