

UZASADNIENIE

I. W pozwie złożonym 25 czerwca 2013 roku powód M. M. żądał zasądzenia w postępowaniu nakazowym od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 91.512 zł ustawowymi odsetkami od kwoty 11.512 zł od dnia 16 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 80.000 zł od dnia 20 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wywodziła swoje żądanie z zawartej z pozwaną spółką umowy najmu apartamentów położonych w hotelu w K. przy ulicy (...), jako żądanie zapłaty czynszu najmu określonego w fakturach VAT nr (...) (pozew k. 2-6).

W dniu 30 lipca 2013 roku w sprawie o sygn. akt X GNC 820/13 Sąd wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym (nakaz zapłaty k. 419).

W piśmie procesowym złożonym 1 sierpnia 2013 roku powód ograniczył powództwo o kwotę 11.512 zł, tj. do kwoty 80.000 zł, z uwagi na dokonanie przez pozwaną zapłaty 11.512 zł w dniu 24 lipca 2013 roku (pismo powoda k. 423).

W dniu 19 sierpnia 2013 roku pozwana złożyła zarzuty od powyższego nakazu zapłaty, wnosząc o uchylenie nakazu zapłaty oraz oddalenie powództwa w całości a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że w dniu 15 lutego 2012 roku złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wobec powoda wierzytelności w kwocie 518.450,39 zł, z wierzytelnością powoda, w wyniku czego wierzytelność powoda uległa umorzeniu. Swoją wierzytelność przedstawioną do potrącenia pozwana wywodziła z kary umownej wynikającej z § 13 ust. 1b) umowy o wykonanie robót budowlanych z 30 sierpnia 2008 roku. Dalej pozwana podała, że w dniu 15 czerwca 2012 roku strony zawarły ugodę, w której powód uznał za bezsporną i wymagalną wierzytelność przysługującą pozwanej w stosunku do powoda z tytułu kary umownej za nieterminowe zrealizowanie zadania inwestycyjnego oraz uznał, że po potrąceniu wzajemnych roszczeń stron, do zapłaty na rzecz spółki (...)lopment pozostaje kwota 296.756,81 zł. Pozwana argumentowała, że wspomniana ugoda została zawarta pod warunkiem jej prawidłowego realizowania, w tym pod warunkiem niepodejmowania przez powoda jakichkolwiek działań które mogą zniweczyć cel, jakim jest rozbudowa lub przebudowa budynku hotelowego w K.. W ocenie pozwanej, powód naruszył postanowienia opisywanej ugody poprzez wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. na decyzję Starosty (...) o zatwierdzeniu robót geologicznych na terenie hotelu (...) w K.. Ponadto powód nie realizuje zapisów owej ugody w ten sposób, że nie przyjmuje sprawozdań wspólnoty mieszkaniowej, której jest członkiem i głosuje przeciwko wszelkim uchwałom zarządu wspólnoty. Z tych przyczyn, zdaniem pozwanej, ziszcł się warunek rozwiązujący zawartą ugodę, w związku z czym pozwana ponownie złożyła oświadczenie o potrąceniu, tym razem kwoty 296.756,81 zł, z wierzytelnością powoda, wskutek czego ta ostatnia wierzytelność uległa umorzeniu (zarzuty od nakazu zapłaty k. 428 – 434).

W odpowiedzi na zarzuty od nakazu zapłaty strona powodowa wniosła o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W piśmie tym powód zaprzeczył, aby kiedykolwiek uznał roszczenia pozwanej z tytułu kar umownych, co do których toczyło się w Sądzie Okręgowym w Łodzi postępowanie w sprawie o sygn. akt X GNC 463/12, a które zostało ujęte w § 1 ust. 2 ugody. Zdaniem powoda, w zawartej ugodzie pozwana zrzekła się roszczeń z tytułu kar umownych, nie zaś jedynie warunkowo je anulowała. Powód zaprzeczył także, aby ugoda powoływana przez pozwaną miała charakter warunkowy, albowiem gdyby wolą stron byłby skutek nieważności ugody w razie jej niewykonania, to taką sankcję strony by wprost sformułowały w jej treści. Powód podniósł, że w wyniku zawartej ugody z 15 czerwca 2012 r. pozwana została zwolniona z obowiązku zwrotu kwoty ponad 800.000 zł niezasadnie pobranej gwarancji ubezpieczeniowej, w zamian za zwolnienie powoda z obowiązków wynikających z gwarancji, rękojmi, a także wszelkich roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Ponadto powód zaprzeczył, aby nie dotrzymał warunków ugody, w szczególności poprzez utrudnianie rozbudowy hotelu (pismo procesowe powoda k. 534 – 537).

Strona pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie oraz argumentację przedstawioną w zarzutach od nakazu zapłaty, powołując się na ziszczenie warunku rozwiązującego ugodę z 15 czerwca 2012 roku oraz oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z 6 sierpnia 2013 roku (pismo pozwanej k. 613-617).

II. W pozwie złożonym 4 września 2013 roku powód M. M. żądał zasądzenia w postępowaniu nakazowym od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 86.297,10 zł ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wywodziła swoje żądanie z zawartej z pozwaną spółką umowy najmu apartamentów położonych w hotelu w K. przy ulicy (...), jako żądanie zapłaty czynszu najmu określonego w fakturze VAT nr (...) (pozew k. 2-5 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

Zarządzeniem z 20 września 2013 r. sprawa została skierowana do rozpoznania w postępowaniu zwykłym (zarządzenie k. 200 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

W odpowiedzi na ww. pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana zarzuciła nienależyte wykonanie zobowiązania przez powoda, skutkujące – co wynikać ma z zawartych przez strony umów najmu – brakiem uprawnienia powoda do żądania zapłaty czynszu najmu objętego żądaniem pozwu. W drugiej kolejności pozwana powołała się na zarzut potrącenia należności powoda z wierzytelnością pozwanej w wysokości 226.756,81 zł z tytułu kary umownej na podstawie zawartej przez strony umowy o roboty budowlane z 30 sierpnia 2008 r., w rezultacie którego wierzytelność powoda uległa umorzeniu (odpowiedź na pozew k. 210-217 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

Powód podtrzymał swoje stanowisko procesowe, argumentując analogicznie jak w przytoczonej wyżej odpowiedzi na zarzuty od nakazu zapłaty w sprawie opisanej w punkcie I (pismo procesowe strony powodowej k. 301-306 akt o sygn. X GC 867/13).

Strona pozwana również podtrzymała swoje stanowisko w sprawie oraz argumentację przedstawioną w odpowiedzi na pozew, powołując się na ziszczenie warunku rozwiązującego ugodę z 15 czerwca 2012 roku oraz oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z 6 sierpnia 2013 roku (pismo pozwanej k. 321-329 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

Postanowieniem z 9 maja 2014 roku Sąd połączył nin. sprawę ze sprawą opisaną w punkcie III, o sygn. akt X GC 45/14, do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia (postanowienie k. 390 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

Natomiast postanowieniem z 25 czerwca 2014 roku Sąd połączył nin. sprawę ze sprawą opisaną w punkcie I, o sygn. akt X GC 766/13, do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia (postanowienie k. 399 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

III. W pozwie złożonym 10 grudnia 2013 roku powód M. M. żądał zasądzenia w postępowaniu upominawczym od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 94.897,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 października 2013 r. do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wywodziła swoje żądanie z zawartej z pozwaną spółką umowy najmu apartamentów położonych w hotelu w K. przy ulicy (...), jako żądanie zapłaty czynszu najmu określonego w fakturze VAT nr (...) (pozew k. 2-6 załączonych akt o sygn. X GC 45/14).

W dniu 19 grudnia 2013 roku Sąd wydał w tej sprawie, o sygn. akt X GNC 1520/13, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty k. 179 załączonych akt o sygn. X GC 45/14).

W dniu 30 grudnia 2013 r. strona pozwana złożyła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana podniosła zarzuty i argumentowała analogicznie jak w odpowiedzi na pozew w sprawie opisanej w punkcie II (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 196-206 załączonych akt o sygn. X GC 45/14).

Powód podtrzymał swoje stanowisko procesowe, argumentując analogicznie jak w przytoczonej wyżej odpowiedzi na zarzuty od nakazu zapłaty w sprawie opisanej w punkcie I oraz w piśmie procesowym złożonym w sprawie opisanej w punkcie II (pismo procesowe strony powodowej k. 330-337 załączonych akt o sygn. X GC 45/14).

Sprawa niniejsza została połączona ze sprawą o sygn. akt X GC 867/13 postanowieniem Sądu z dnia 9 maja 2014 r., a następnie obie te sprawy – postanowieniem z 25 czerwca 2014 r. – zostały połączone ze sprawą opisaną w punkcie I, o sygn. akt X GC 766/13, do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia (postanowienia k. 390 i k. 399 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

W dalszym toku postępowania, po połączeniu ww. spraw, strony prezentowały następujące stanowiska.

W piśmie procesowym złożonym 29 września 2014 roku strona pozwana zarzuciła ponadto nieistnienie wierzytelności objętych pozwem z uwagi na treść § 4 pkt 5 umów najmu, zgodnie z którym w przypadku zaistnienia w apartamencie wad lub usterek uniemożliwiających korzystanie z apartamentu zgodnie z jego przeznaczeniem i standardem hotelu czterogwiazdkowego, czynsz najmu nie przysługuje wynajmującemu za okres występowania wad lub usterek, do czasu ich usunięcia. Zdaniem pozwanej, w lokalach, za które czynszu dochodzi powód w niniejszej sprawie, istnieją wady określone w przytoczonym postanowieniu umownym, skutkiem czego powodowi nie przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu najmu. Pozwana oświadczyła jednocześnie, że w wynajmowanych od powoda lokalach ujawniły się inne wady, niż zgłaszane przed zawarciem przez strony ugody z 15 czerwca 2012 roku i z uwagi na wystąpienie tych właśnie nowych wad nie reguluje czynszu najmu owych lokali (pismo pozwanej k. 715-720).

W kolejnym piśmie procesowym powód zakwestionował argumentację strony pozwanej dotyczącą braku uprawnienia powoda do żądania zapłaty czynszu najmu z uwagi na wady wynajętych lokali, powołując się na postanowienie zawarte w § 3 ust. 9 ugody z 15 czerwca 2012 roku, zgodnie z którym czynsz najmu należny powodowi miał być naliczany zgodnie z umowami najmu bez zgłaszania roszczeń o jego obniżenie z uwagi na wystąpienie wad i usterek obciążających wykonawcę budynku. Ponadto powód podniósł, że zgodnie z treścią art. 90 k.c., ziszczenie się warunku nie ma mocy wstecznej, chyba, że inaczej zastrzeżono. Zdaniem powoda oznacza to, że wzajemne zrzeczenie się roszczeń przez strony zawartej ugody pozostaje w mocy nawet w przypadku przyjęcia ziszczenia się takiego warunku (pismo powoda k. 724 – 727).

W dalszym piśmie procesowym strona pozwana powołała się ponadto na złożone powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli pozwanej, zawartego w ugodzie stron z 15.06.2012 r., z powodu podstępnego wprowadzenia pozwanej w błąd przez powoda (art. 86 § 1 k.c.) (pismo procesowe pozwanej k. 923).

Powód zakwestionował skuteczność powyższego oświadczenia pozwanej (pismo procesowe powoda k. 929).

Na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016 r. strona pozwana powołała się dodatkowo na uchylenie się od skutków prawnych ugody stron z 15.06.2012 r. dokonane w tym samym dniu, na podstawie art. 918 k.c., zaś powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie, wnosząc o nieuwzględnienie owego oświadczenia (protokół rozprawy z 6.04.2016 r. k. 1002-1004).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlano- (...) w K.. Zakres działalności gospodarczej przedsiębiorstwa powoda obejmuje roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (bezsporne - wydruk (...) k. 16).

Powód był generalnym wykonawcą budynku hotelowego K. przy ul. (...), na podstawie umowy o wykonanie robót budowlano-montażowych, zawartej z pozwaną Spółką dnia 30 sierpnia 2008 r., nr (...). W § 13 ust. 1 tejże umowy, powód, jako wykonawca, zobowiązany był do zapłaty na rzecz pozwanej, jako inwestora, kary umownej za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękopmi

i gwarancji a także w razie odstąpienia jednej ze stron od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność wykonawca (dowód: poświadczona kopia umowy k. 438-449).

W dniu 18 stycznia 2010 roku kierownik budowy w zakresie robót budowlanych polegających na wykonaniu kotłowni gazowej w ramach inwestycji budowlanej w K.brzegu przy ul. (...) oświadczył, że roboty te zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi polskimi normami (dowód: poświadczona kopia oświadczenia k. 934).

W dniu 20 lipca 2011 roku spisany został protokół odbioru końcowego i przekazania do eksploatacji inwestycji pod nazwą „Budowa budynku o funkcji hotelowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zagospodarowaniem terenu wokół budynku w K.brzegu przy ul. (...), na działkach nr (...), w którym komisja dokonująca odbioru inwestycji oświadczyła, że roboty zostały wykonane zgodnie z umową, projektem, komisja nie zgłasza zastrzeżeń co do wprowadzonych zmian. Jednocześnie komisja wskazała na wady w budowie w zakresie elewacji w technologii lekkiej – mokrej, wentylacji basenu, wentylacji sal konferencyjnych, zawilgocenia ściany oraz braku sterowników w poszczególnych wskazanych apartamentach (dowód: poświadczona kopia protokołu odbioru końcowego robót k. 935 – 937).

Na mocy umowy z dnia 19 stycznia 2012 roku powód nabył od pozwanej własność 10 apartamentów położonych w wybudowanym przez jego przedsiębiorstwo hotelu w K.brzegu przy ulicy (...) (bezsporne – kopia aktu notarialnego umowy k. 160-174).

W dniu 19 stycznia 2012 roku strony podpisały także 10 umów najmu, na mocy których powód wynajął pozwanej apartamenty o numerach 319, 318, 315, 314, 219, 218, 217, 216, 118 i 116, których został uprzednio właścicielem. W umowach tych pozwana zobowiązała się do opłacania czynszu najmu każdego z wynajętych lokali, w ustalonej w każdej z umów wysokości, wyliczonego miesięcznie i indeksowanego o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, opublikowany przez prezesa GUS (§ 4 ust. 1 i 2 każdej z umów). Czynsz ten miał być płatny kwartalnie z dołu do dnia 15 każdego miesiąca następującego po zakończeniu kwartału, za okres 3 miesięcy danego kwartału, na rachunek bankowy wynajmującego – powoda, wskazany w fakturze VAT (§ 4 ust. 3 każdej z umów). W każdej z umów najmu strony postanowiły także, że w przypadku zaistnienia w apartamencie wynajmowanym wad lub usterek uniemożliwiających korzystanie z apartamentu zgodnie z jego przeznaczeniem i standardem hotelu czterogwiazdkowego, czynsz najmu nie przysługuje wynajmującemu za okres występowania wad lub usterek, do czasu ich usunięcia (§ 4 ust. 5 każdej z umów) (dowód: kopie umów najmu z załącznikami k. 43 – 159).

W dniu 15 lutego 2012 roku pozwana spółka wystawiła powodowi notę obciążeniową nr (...) na kwotę 518.450,39 zł, z tytułu kary umownej podstawie § 13 pkt 1 a) umowy z 30 sierpnia 2008 roku (dowód: poświadczona kopia noty obciążeniowej k. 490). Pismem z dnia 15 lutego 2012 roku pozwana spółka oświadczyła powodowi, że dokonuje potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 518.450,39 zł, z przysługującą powodowi względem pozwanej wierzytelności wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 29 września 2011 roku w wysokości 221.693,58 zł (dowód: poświadczana kopia oświadczenia o potrącaniu k. 489).

Notą korygującą nr (...) z dnia 11 maja 2012 roku pozwana skorygowała ww. notę obciążeniową nr (...), wskazując jako podstawę obciążenia karą umowną § 13 pkt 1 b) umowy z 30 sierpnia 2008 roku (dowód: poświadczona kopia noty korygującej k. 491).

W piśmie z 24 lutego 2012 roku powód odniósł się do zgłoszenia przez pozwaną, jako inwestora, licznych usterek w wykonaniu budowy, oświadczając, że większości zgłaszanych usterek nie akceptuje jako wad lokali, z wyjątkiem dwóch wskazanych przez niego przypadków (dowód: kopia pisma powoda k. 675 – 676).

W piśmie z 2 marca 2012 roku powód przedłożył pozwanej spółce wykaz wszystkich wad i usterek zgłoszonych do tej pory przez pozwaną, z zaznaczeniem działań wykonawcy robót w odniesieniu do nich (dowód: kopia pisma powoda k. 679 – 684).

W dniu 15 czerwca 2012 r. strony zawarły ugodę pozasądową. W szeregu zapisów tej ugody powód zobowiązał się do cofnięcia określonych powództw, cofnięcia wniosków o wykonanie zabezpieczenia i zaniechania takich czynności w przyszłości, z kolei pozwana Spółka zobowiązała się zapłacić powodowi określone kwoty, jednocześnie anulując wystawione przez siebie noty obciążeniowe z tytułu kar umownych. W § 3 ust. 6 tej ugody powód oświadczył i przyjął do wiadomości, że pozwana zamierza rozbudowywać i przebudowywać przedmiotowy budynek hotelowy i infrastrukturę wokół niego, jak również zmieniać jego aranżację; powód oświadczył również, że czynności i konsekwencje z tym związane nie naruszają jego interesu prawnego ani jakiegokolwiek innego interesu oraz że nie będzie podejmował żadnych czynności faktycznych lub prawnych w celu niweczenia tego celu. Nadto w zapisach ugody strony zrzekły się wzajemnych roszczeń, w szczególności (po oświadczeniu przez pozwaną w § 2 ust. 4 ugody, że posiada względem powoda roszczenia z rękojmi i gwarancji z tytułu realizacji umowy) w § 3 ust. 10 pozwana oświadczyła, że nie będzie dochodziła i zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tytułu łączącej strony umowy z dnia 30 sierpnia 2008 r., w szczególności roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji przeciwko powodowi, zarówno zgłaszanych poprzednio, jak mogących powstać w przyszłości oraz roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Z kolei w § 3 ust. 9 ugody pozwana spółka oświadczyła, że czynsz najmu lokali stanowiących własność powoda, znajdujących się w budynku hotelowym, będzie naliczany zgodnie z umowami najmu bez zgłaszania roszczeń o jego obniżenie z uwagi na wystąpienie wad i usterek obciążających wykonawcę tego budynku. W § 4 ust. 1 ugody strony zgodnie oświadczyły, że niniejsza ugoda, pod warunkiem jej prawidłowego wykonania, wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia stron z tytułu łączącej je umowy oraz że na chwilę zawarcia tej ugody nie istnieją żadne inne wzajemne roszczenia z innych tytułów. Nadto pozwana oświadczyła również, że wystawi powodowi pozytywne referencje o treści stanowiącej załącznik do ugody w terminie 2 dni roboczych od otrzymania postanowienia o umorzeniu określonego postępowania lub innego orzeczenia kończącego prawomocnie postępowanie w sprawie. W § 4 ust. 2 opisywanej ugody, strony oświadczyły ponadto, że ugoda, we wskazanym w jej treści zakresie, zastępuje wszelkie inne poprzednio złożone oświadczenia i porozumienia. Wreszcie w kolejnym § 4 (omyłkowo, jak się wydaje, wpisanym w miejsce § 5) ust. 2 ugody wskazano, że jakiegokolwiek jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (dowód: poświadczona kopia ugody k. 493-497).

Pozwana nie kwestionowała należności z tytułu czynszu najmu przedmiotowych lokali za wcześniejsze okresy płatności, wykonując swoje zobowiązanie do zapłaty czynszu najmu, na podstawie wystawianych przez powoda faktur, częściowo poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności, a częściowo przez zapłatę (dowód: kopie faktur k. 30, 37, 40, wydruki potwierdzeń przelewów k. 34 – 35).

W dniu 31 grudnia 2012 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...), obejmującą należności z umowy najmu z 19 stycznia 2012 roku, w postaci czynszu najmu lokalu nr (...) za okres października do grudnia 2012 roku, w łącznej kwocie 91.512 zł brutto, z terminem płatności do dnia 15 stycznia 2013 roku (dowód: kopia faktury k. 21 – 22). Fakturę tę pozwana otrzymała w dniu 4 stycznia 2013 roku (dowód: kopia potwierdzenia odbioru k. 24).

Na poczet faktury nr (...) pozwana uregulowała łącznie kwotę 80.000 zł w następujących ratach: 20.000 zł w dniu 11 kwietnia 2013 roku, 30.000 zł w dniu 12 kwietnia 2013 roku, 10.000 zł w dniu 12 kwietnia 2013 roku, 10.000 zł w dniu 15 kwietnia 2013 roku oraz 10.000 zł w dniu 19 kwietnia 2013 r. (bezsporne – wydruki potwierdzeń przelewów k. 25-29). Następnie, już po dacie złożenia pozwu w niniejszej sprawie, pozwana dokonała dodatkowo zapłaty kwoty 11.512 zł w dniu 24 lipca 2013 r. (bezsporne – wydruk potwierdzenia przelewu k. 424).

W dniu 29 marca 2013 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...), obejmującą należności z umowy najmu z 19 stycznia 2012 roku, w postaci czynszu najmu lokalu nr (...), za okres od stycznia do marca 2013 roku, w łącznej kwocie 94.897,94 zł brutto, z terminem zapłaty do dnia 15 kwietnia 2013 roku (dowód: kopia faktury k. 17). Fakturę tę pozwana otrzymała w dniu 4 kwietnia 2013 roku (dowód: kopia potwierdzenia odbioru k. 19).

Na poczet należności objętych wyżej wymienioną fakturą pozwana zapłaciła kwotę 14.897,94 zł w dniu 19 czerwca 2013 roku (bezsporne – wydruk potwierdzenia przelewu k. 20).

W dniu 28 czerwca 2013 r. powód wystawił fakturę VAT nr (...), obejmującą należności z umowy najmu z 19 stycznia 2012 roku, w postaci czynszu najmu lokalu nr (...), za okres od kwietnia do czerwca 2013 roku, w łącznej kwocie 94.897,94 zł brutto, z terminem zapłaty do dnia 15 lipca 2013 roku (dowód: kopia faktury k. 19 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

Na poczet należności objętych wyżej wymienioną fakturą pozwana zapłaciła kwotę 4897,94 zł w dniu 29 lipca 2013 roku oraz 5000 zł w dniu 31 lipca 2013 r. Wpłaty te zostały w pierwszej kolejności zaliczone przez powoda na odsetki za opóźnienie od należności objętej fakturą nr (...), przez co pomniejszyły one zaległość w zakresie owej należności głównej do kwoty 86.297,10 zł (bezsporne – wydruki potwierdzeń przelewu k. 21-22 załączonych akt o sygn. X GC 867/13).

W dniu 9 lipca 2013 r. powód wniósł do SKO odwołanie od decyzji Starosty (...) z dnia 12 czerwca 2013 r. o zatwierdzeniu robót geologicznych na terenie Hotelu (...) w K.. Postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2013 r., wydanym w sprawie SKO.418. (...)2013, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło uchybienie terminu przez powoda do wniesienia powyższego odwołania (bezsporne – poświadczona kopia postanowienia SKO k. 604).

W piśmie z 6 sierpnia 2013 r. pozwana spółka oświadczyła powodowi, że potrąca przysługującą jej wierzytelność w kwocie 296.756,81 zł opisaną w § 2 ust. 1 umowy z 15 czerwca 2012 roku, z wierzytelnością powoda w kwocie 70.000 zł wynikającą z pozostałej do zapłaty kwoty objętej fakturą VAT nr (...). W piśmie tym pozwana powołała się na łamanie przez powoda warunków umowy polegające na utrudnianiu rozbudowy hotelu (...) w K. przez odwołanie się od decyzji starosty (...) z 12 czerwca 2013 r. u o zatwierdzeniu robót geologicznych, kontekście § 4 umowy z 15 czerwca 2012 roku (dowód: poświadczona kopia oświadczenia k. 500 – 501).

W dniu 30 września 2013 r. powód wystawił fakturę VAT nr (...), obejmującą należności z umowy najmu z 19 stycznia 2012 roku, w postaci czynszu najmu lokalu nr (...), za okres od lipca do września 2013 roku, w łącznej kwocie 94.897,94 zł brutto, z terminem zapłaty do dnia 15 października 2013 roku (dowód: kopia faktury k. 22 załączonych akt o sygn. X GC 45/14).

Pozwana pomimo upływu terminu do zapłaty wyżej wymienionego czynszu, nie zaspokoila wierzytelności powoda objętych fakturami VAT nr (...) w pozostałej części (bezsporne).

W lokalach objętych umowami najmu stron występują wady i usterki, których przyczyna leży głównie po stronie wykonawcy robót budowlano-montażowych. Polegają one przede wszystkim na zagrzybieniu i zawilgoceniu ścian przy oknach lub drzwiach balkonowych, wadliwego ułożenia terakoty na balkonie, łuszczeniach na suficie, zbyt głośnej pracy klimakonwektorów (dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 792-806).

Pismem datowanym na 12 listopada 2015 roku strona pozwana złożyła powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli pozwanej w postaci zobowiązania się do niedochodzenia oraz zrzeczenia się jakichkolwiek roszczeń z tytułu umowy numer (...) o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 30.08.2008 r., w szczególności roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji przeciwko M. M., zarówno zgłaszanych poprzednio jak mogących powstać w przyszłości oraz roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, zawartego w § 3 ust. 10 umowy stron z 15 czerwca 2012 roku. Jako podstawę prawną uchylenia się od skutków prawnych umowy pozwana wskazała art. 86 § 1 k.c. podnosząc, że powód wiedział o wadach wykonanych lokali, a mimo to oświadczył, że wykonał inwestycję z należytą starannością, tym samym podstępnie wprowadzając w błąd pozwanego inwestora. Pozwana podniosła jednocześnie, że o istnieniu wad budynku dowiedziała się dopiero na skutek wydania przez biegłego sądowego opinii weryfikującej prawidłowość wykonania budynku, tj. w dniu 23 kwietnia 2015 roku (dowód: poświadczona kopia oświadczenia k. 924 – 925).

W piśmie datowanym na 6 kwietnia 2016 roku strona pozwana złożyła powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy stron z 15 czerwca 2012 roku, jako zawartej pod wpływem błędu dotyczącego stanu faktycznego towarzyszącego zawieraniu umowy, w którym to błędzie pozostawały obie strony. Według pozwanej,

zawierając ugodę obie strony były przekonane, że budynek hotelowy w K. przy ul. (...) został wykonany zgodnie z projektem budowlanym. Tymczasem ze złożonej w sprawie opinii biegłego sądowego wynika, że budynek ten nie został wykonany zgodnie z projektem budowlanym, wskutek czego istnieją przesłanki, których mowa w art. 918 k.c., uzasadniające uchylenie się od skutków prawnych ugody (dowód: dokument oświadczenia k. 985).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z 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.

Strony procesu bezspornie zawarły ze sobą w dniu 19 stycznia 2012 r. szereg umów najmu lokali (apartamentów) w budynku hotelowym położonym w K. przy ul. (...). Bezspornie też roszczenia określone w złożonych pozwach odpowiadają, co do samej zasady oraz wysokości, podstawie umownej mającej swoje źródło w powyższych umowach. Strona pozwana nie podnosiła zarzutów dotyczących ważności owych umów najmu, ani też sposobu wyliczenia przez powoda czynszu najmu wynikającego z tychże umów. Zarzut zapłaty przez stronę pozwaną części należności z faktury nr (...) w wysokości 10.000 zł, która to okoliczność miała być nieuwzględniona w pozwie, okazał się przy tym o tyle chybiony, że powód w istocie uwzględnił tę okoliczność przy określeniu zakresu żądania pozwu, załączając nawet do pozwu wydruk dokonanej przez pozwaną wpłaty tejże kwoty, a jedynie w uzasadnieniu pozwu pominął tę wpłatę w swoich prawidłowych ostatecznie (co do uwzględnionej sumy wpłat – 80.000 zł) wyliczeniach.

Swoje stanowisko procesowe strona pozwana opierała jednak przede wszystkim na argumentacji odwołującej się do postanowienia umownego zawartego w § 4 ust. 5 każdej z zawartych przez strony umów najmu z 19.01.2012 r., zgodnie z którym w przypadku zaistnienia w apartamencie wynajmowanym wad lub usterek uniemożliwiających korzystanie z apartamentu zgodnie z jego przeznaczeniem i standardem hotelu czterogwiazdkowego, czynsz najmu nie przysługuje wynajmującemu za okres występowania wad lub usterek, do czasu ich usunięcia.

Aby dokonać prawidłowej analizy skutków przytoczonego wyżej postanowienia umownego, istotne jest przy tym ustalenie skutków prawnych zawartej przez strony w dniu 15 czerwca 2012 r. ugody pozasądowej, która regulowała wzajemne prawa i obowiązki stron powstałe na gruncie istniejących w chwili zawarcie tejże ugody stosunków prawnych, zarówno umownych, jak i pozaumownych. W ugodzie tej bowiem, w § 3 ust. 9, pozwana spółka oświadczyła, że czynsz najmu lokali stanowiących własność powoda, znajdujących się w budynku hotelowym, będzie naliczany zgodnie z umowami najmu bez zgłaszania roszczeń o jego obniżenie z uwagi na wystąpienie wad i usterek obciążających wykonawcę tego budynku. W § 4 ust. 2 przedmiotowej ugody strony oświadczyły ponadto, że ugoda, we wskazanym w jej treści zakresie, zastępuje wszelkie inne poprzednio złożone oświadczenia i porozumienia.

Z przytoczonych postanowień umownych wynika, że wolą stron zawierających przedmiotową ugodę było zastąpienie oświadczeń woli zawartych wcześniej w umowach najmu lokali, co do braku uprawnienia powoda do naliczania czynszu najmu za okres występowania w lokalach wad i usterek uniemożliwiających korzystanie z wynajętych apartamentów zgodnie z przeznaczeniem i standardem hotelu czterogwiazdkowego, oświadczeniami woli o naliczaniu czynszu najmu zgodnie z umowami najmu bez zgłaszania roszczeń o jego obniżenie z uwagi na wystąpienie wad i usterek obciążających wykonawcę tego budynku. Skoro zaś w owym postanowieniu ugody mowa jest o roszczeniach o obniżenie czynszu, to tym bardziej – według rozumowania a minori ad maius – klauzulą tą objęte są roszczenia (a w istocie – zarzuty) dotyczące braku obowiązku zapłaty czynszu w całości. W konsekwencji, nawet w przypadku ustalenia wad i usterek w poszczególnych apartamentach objętych umowami najmu, pozwana zgodziła się w ramach zawartej ugody na opłacanie czynszu najmu w pełnej wysokości.

Zarzut nieważności takiego postanowienia umownego, jako niezgodnego z ustawową zasadą wzajemności świadczeń w umowie najmu, uznać należy za chybiony, jeśli spojrzeć się szerzej na treść ugody stron z 15.06.2012 r., niż tylko przez pryzmat modyfikacji zawartych wcześniej umów najmu. Otóż w ugodzie tej strony – po myśli art. 917 k.c. – czyniły sobie wzajemnie ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego wynikającego nie tylko z umów najmu, lecz przede wszystkim z umowy o roboty budowlane z 30.08.2008 r. Zatem wzajemność świadczeń stron należy rozpatrywać na gruncie owej ugody jako całości, a nie tylko na gruncie jednego z jej składników, jakim

były postanowienia odnoszące się do zawartych wcześniej umów najmu. Analizując zaś na zawartą przez strony umowę ugody całościowo, wzajemność praw i obowiązków stron została zachowana – wszak obie strony uczyniły sobie wzajemne ustępstwa, zrzekając się wymienionych w ugodzie wzajemnych roszczeń, w ramach czego m.in. pozwana zrzekła się uprawnienia do niepłacenia czynszu najmu za okres istnienia wad wynajętych jej lokali.

W dalszej kolejności pozwana podniosła zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 296.756,81 zł z wierzytelnością powoda, wskutek czego ta ostatnia wierzytelność uległaby umorzeniu z mocy art. 498 § 2 k.c.

Pozwana, powołując się na zarzut potrącenia, powinna jednak, z mocy art. 6 k.c., wykazać przede wszystkim istnienie przysługującej jej wierzytelności, przedstawionej do potrącenia, w sytuacji, w której jest to kwestionowane przez stronę przeciwną. Obowiązkowi temu pozwana jednak nie sprostała.

Pozwana wywodziła swoją wierzytelność z zawartego w umowie stron z 30.08.2008 r. postanowienia o karze umownej przysługującej inwestorowi od wykonawcy robót budowlanych w przypadku opóźnienia w wykonaniu robót. Jednakże w § 3 ust. 10 ugody zawartej przez strony 15.06.2012 r., pozwana zrzekła się wobec powoda wszelkich roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z 30.08.2008 r., zaś w § 4 ust. 1 tejże ugody strony oświadczyły, iż niniejsza ugoda, pod warunkiem jej prawidłowego wykonania, wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia stron z tytułu łączącej je umowy oraz że na chwilę zawarcia tej ugody nie istnieją żadne inne wzajemne roszczenia z innych tytułów.

Z powyższego wynika zatem, że w chwili zgłoszenia powodowi zarzutu potrącenia, przedstawione do potrącenia wierzytelność pozwanej nie istniała, a zatem potrącenie nie wywołało skutku wzajemnego umorzenia wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej.

Skuteczność samej ugody z 15.06.2012 r. była jednakże sporna między stronami, a pozwana podnosiła w tej kwestii zarzut:

- a) spełnienia się warunku rozwiązującego, w postaci nieprawidłowego wykonania ugody przez powoda, który miał naruszyć jej postanowienia poprzez wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. na decyzję Starosty K.skiego o zatwierdzeniu robót geologicznych na terenie hotelu (...) w K. oraz nie przyjmowanie sprawozdań wspólnoty mieszkaniowej, której jest członkiem i głosowanie przeciwko wszelkim uchwałom zarządu wspólnoty;
- b) uchylecia się pozwanej od skutków prawnych oświadczeń zawartych w tej ugodzie, jako podjętych pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez powoda;
- c) uchylecia się pozwanej od ugody jako zawartej pod wpływem błędu dotyczącego stanu faktycznego, który według treści ugody obie strony uważały za niewątpliwy, a spór albo niepewność nie byłyby powstały, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy.

Wszystkie powyższe zarzuty Sąd ocenił jako bezzasadne.

W ocenie Sądu, w § 4 ust. 1 zd. 1 ugody pozasądowej strony nie odwołały się do warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Samo użycie terminu „warunek” nie może być uznane za przesądzające. Zdaniem Sądu, zapis ten, mówiący, że ugoda wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia stron pod warunkiem jej prawidłowego wykonania, co najwyżej wskazuje, że jeśli ugoda będzie prawidłowo wykonana, strony nie mają wzajemnie żadnych dalszych roszczeń z umowy o roboty budowlane, natomiast w przypadku jej niewykonania lub nieprawidłowego wykonania strony uzyskują dalsze roszczenia w postaci możliwości żądania wykonania ugody. Rozumowanie takie potwierdzają wprost dalsze losy zapisu § 4 ust. 1 zd. 2 ugody pozasądowej, w którym pozwana zobowiązała się do wystawienia powodowi referencji. Wobec niewystawienia tych referencji powód wystąpił na drogę sądową (sprawa o sygn. akt X GC 811/13) celem realizacji roszczenia z ugody – zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia w postaci referencji.

Niezależnie od powyższego, nawet gdyby uznać, że ugodzie tej został nadany charakter warunkowy, to strona pozwana, powołująca się na spełnienie warunku rozwiązującego, nie udowodniła zgodnie z art. 6 k.c., że powód podejmował czynności faktyczne lub prawne w celu niweczenia zamiaru pozwanej rozbudowywania i przebudowywania budynku hotelowego i infrastruktury wokół niego, jak również zmiany jego aranżacji. Pozwana, opisując czynności powoda naruszające jej zdaniem ww. zobowiązanie określone w ugodzie, nie wykazała jednocześnie, że powód działał „w celu” zniweczenia określonych w § 3 ust. 6 ugody zamiarów pozwanej. Należało tu bowiem wykazać świadomy, nakierowany na ów cel zniweczenia zamiarów pozwanej, zamiysł powoda. Należało także wykazać, że działania te rzeczywiście odnieść miały skutek niweczący (a nie tylko co najwyżej utrudniający) osiągnięcie zamierzonego celu przez pozwaną. Tymczasem pozwana ograniczyła się jedynie do wykazania działań powoda dotyczących inwestycji hotelowej, bez głębszej analizy zarówno motywów jego działania, jak i rzeczywistych skutków, jakie te działania mogły wywołać.

Zarzut uchylenia się od skutków prawnych oświadczeń woli pozwanej, zawartych w ugodzie, jako złożonych pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez powoda oparty jest na przepisie art. 86 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

W nauce prawa oraz judykaturze przyjmuje się, że podstępne wprowadzenie w błąd polega na działaniu świadomym i umyślnym, podejmowanym w celu skłonienia określonej osoby do złożenia oświadczenia woli. Sąd Najwyższy zdefiniował podstępne działanie w wyroku z 9.9.2004 r. (II CK 498/03, L.), stwierdzając że: „Powszechnie przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej”. Podstępne działanie polegać może na intencjonalnym przedstawieniu nieprawdziwych informacji (np. fałszywych dokumentów) albo zaprzeczeniu informacjom prawdziwym.

Pozwana – w sytuacji sporu między stronami w tym zakresie – wbrew dyspozycji art. 6 k.c. nie wykazała, że powód zawierając ugodę działał intencjonalnie w celu wprowadzenia pozwanej w błąd co do jakości wykonania budowy. Natomiast skoro obie strony w ugodzie (§ 3 ust. 10) odwołują się m.in. do ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, mogących powstać w przyszłości, to jasne jest, że zakładają możliwość ujawnienia się również w przyszłości wad wykonawczych budynku. Chybione jest zatem odwoływanie się pozwanej do dalszych wad budynku, rzekomo nie ujawnionych w chwili zawierania ugody – skoro w treści ugody strony nie wykluczyły możliwości ujawnienia się takich wad, z góry regulując wzajemne stosunki prawne z tego tytułu, mogące powstać w przyszłości. Ponadto, pozwana nie udowodniła, że powód miał wiedzę o określonych wadach budynku, ale podstępnie (umyślnie) ją zataił.

W powyższym stanie rzeczy oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli pozwanego z powołaniem się na wadę w postaci podstępu, traktować należy jako bezskuteczne, przez co bezzasadny jest także zarzut procesowy oparty na tym oświadczeniu.

Co się tyczy ostatniego chronologicznie zarzutu pozwanej, w postaci uchylenia się od skutków prawnych ugody, jako zawartej pod wpływem błędu, na podstawie art. 918 § 1 k.c., jest on, podobnie jak poprzednie, bezzasadny z braku dowodów potwierdzających wystąpienie przesłanek określonych w tym przepisie. Zgodnie bowiem z art. 918 § 1 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 byłyby powstały, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy.

Zwykle przyjmuje się, że stan faktyczny w rozumieniu art. 918 § 1 k.c. to ogół (zespół) zdarzeń prawnych decydujących o powstaniu i istnieniu oraz wyznaczających treść i zakres stosunku prawnego, którego ugodą dotyczy. Sam błąd musi być mylnym wyobrażeniem obu stron, a także musi być powiązany z tymi elementami w taki sposób, że ma wpływ na powstanie sporu lub niepewności w rozumieniu tego przepisu; w braku takiego związku, błąd, bez względu na jego charakter, nie uzasadnia uchylenia się od skutków prawnych zawarcia ugody.

O ile można przyjąć, że stwierdzona w opinii biegłego H. R. niezgodność wykonania kilku robót wykończeniowych z projektem mogła stanowić okoliczność nieznaną dla stron w chwili zawierania ugody z 15.06.2012 r., jednakże nie został przedstawiony żaden przekonujący dowód na to, że spór albo niepewność, których zawarta ugoda dotyczyła, nie powstałyby, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy (tj. o owej niezgodności z projektem). Tak czy owak bowiem, ugoda miała objąć kwestię spornych między stronami co do ich zakresu i przyczyn, usterek w budynku wykonanym przez przedsiębiorstwo powoda. Do wad budowy zalicza się także niezgodność wykonania z projektem budowlanym, zatem strony, rozwiązując kwestię odpowiedzialności za wady budynku również na przyszłość, zakresem ugody objęły w istocie również wady polegające na niezgodności wykonania z projektem. Skoro zaś ugoda objęte zostały również roszczenia mogące z tego tytułu powstać w przyszłości, zatem nie sposób uznać ujawnienia się owej niezgodności z projektem za okoliczność decydującą o istnieniu sporu albo niepewności w chwili zawarcia kwestionowanej przez pozwaną ugody.

Z powyższego wynika zatem bezskuteczność oświadczenia pozwanej o uchyleniu się do skutków prawnych ugody oraz bezzasadność opartego na tym oświadczeniu zarzutu.

Podsumowując, strona powodowa wykazała faktyczną podstawę powództw w połączonych sprawach, zaś podstawa prawna jej roszczeń wynika z przytoczonego wcześniej art. 659 § 1 k.c. Jednocześnie pozwana nie zdołała wykazać zasadności zarzutów przedstawionych przeciwko żądaniom pozwów. Powództwa zatem co do zasady okazały się usprawiedliwione.

W zakresie odsetek za opóźnienie od należności głównych podstawę prawną stanowi przepis art. 481 § 1 i k.c.

W zakresie powództwa opisanego w punkcie I. wyroku, na podstawie art. 496 k.p.c. należało uchylić wydany w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym oraz umorzyć postępowanie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., w zakresie, w jakim pozew w tej sprawie został skutecznie cofnięty przez powoda, w pozostałej zaś części nakaz ten został utrzymany w mocy.

O kosztach procesu w połączonych sprawach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając je od pozwanej, która przegrała proces. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się opłaty od pozwów, opłaty za czynności adwokackie po 3600 zł oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictwa po 17 zł.

W zakresie nieuiszczonych kosztów procesu w postaci części kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego (stawiennictwa biegłego na rozprawie), Sąd orzekł na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. - Dz. U. z 2014 r., poz. 1025, z późn. zm.) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.