

Sygn. akt VI GC 307/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Walus-Rzasa

Protokolant: st. sekretarz sądowy Magdalena Kamuda

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

przeciwko: Ł. M.

o zapłatę: 234.337,09 zł

I.zasądza od pozwanego Ł. M. odpowiedzialnego solidarnie z P. W. (1) i P. W. (2) kwotę 234.337,09 zł (dwieście trzydzieści cztery tysiące trzysta trzydzieści siedem złotych 09/100) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 26.065,66 zł od dnia 16 października 2013r. do dnia zapłaty,
- 25.820,22 zł od dnia 16 listopada 2013r. do dnia zapłaty,
- 25.963,66 zł od dnia 17 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,
- 25.736,77 zł od dnia 18 stycznia 2014r. do dnia zapłaty,
- 26.615,36 zł od dnia 19 lutego 2014r. do dnia zapłaty,
- 205,64 zł od dnia 7 marca 2014r. do dnia zapłaty,
- 25.924,34 zł od dnia 15 marca 2014r. do dnia zapłaty,
- 26.025,91 zł od dnia 17 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty,
- 26.168,61 zł od dnia 16 maja 2014r. do dnia zapłaty,
- 25.810,92 zł od dnia 17 czerwca 2014r. do dnia zapłaty,

II.zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 18.934,00 zł (osiemnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery złote) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

sygn. akt VI GC 307/14

UZASADINIENIE

wyroku z dnia 4 lutego 2016 r.

Pozwem wniesionym w dniu 2 lipca 2014 r. powód D. (...) sp. o.o. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych Ł. M., P. W. (1) i P. W. (2) prowadzących działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą (...) S.C. na swoją rzecz kwoty 234 337,09 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od wskazanych w pozwie kwot oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozwani wynajmowali od niego lokal użytkowy w Centrum (...)Handlowym M. H., pozwani mieli płacić czynsz podstawowy, opłaty eksploatacyjne i za zużycie mediów. Powód wystawiał pozwanym z tytułu w/w należności faktury VAT, w których wskazywano tytuł i wysokość opłaty, termin i sposób płatności. Pozwani nie zapłacili czynszu objętego wskazanymi w pozwie fakturami VAT, pomimo przesłania ich listem poleconym i upływu terminu płatności. Wezwania do zapłaty okazały się bezskuteczne.

W dniu 9 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie pozwu w całości wydając nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

We wniesionym skutecznie od nakazu zapłaty sprzeciwie pozwany Ł. M., co do którego postanowieniem z dnia 19 września 2014 r. Sąd przywrócił termin do jego wniesienia, zaskarżył nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zarzucił nieważność umowy z uwagi na złożenie przez pozwanych w dacie 17 lipca 2014 r. oświadczenia woli w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu – podstępny wywołany przez powoda, brak legitymacji czynnej powoda z uwagi na cesję wierzytelności na rzecz (...) Bank (...) S.A. oraz nieważność umowy z uwagi na art. 58 kc.

Uzasadniając zarzuty wskazał, że podczas negocjacji umowy powód świadomie i podstępnie wprowadził pozwanych w błąd co do stopnia komercjalizacji galerii handlowej, która miała wynosić 90 % oraz obecności określonych marek wymienionych w pozwie i stanowisk prowadzących określoną działalność w obiekcie, a które to lokale nie funkcjonowały w dacie otwarcia galerii. Pozwany wskazał, że w rzeczywistości otwartych zostało 25 % lokali na I piętrze tzw. Małej Galerii, w całym obiekcie nie funkcjonowało 45,5 % lokali. Pozwany wskazał, że treść tego zapewnienia była dla pozwanych kluczowa i decydująca o zawarciu umowy najmu. Pozwany podał, że o błędzie co do prawdziwości zapewnień powoda w tym zakresie dowiedział się z artykułu prasowego z dnia 27 kwietnia 2014 r. dotyczącego innego najemcy i zapoznaniu się z materiałami dotyczącymi sprawy sądowej prowadzonej przez innego najemcę. Pozwany powołując się na dowody w tej sprawie jak i wypowiedzi powoda w prasie i internecie wskazywał na nieprawdziwość zapewnień powoda co do poszczególnych marek oraz stopnia komercjalizacji w okresie poprzedzającym i towarzyszącym tak zawarciu umowy jak i następnie otwarciu galerii. Pozwany podniósł, że podobne zapewnienia składane były także innym najemcom.

Uzasadniając przyjęcie błędu w postaci podstępu podniósł, że taki błąd może polegać na podejmowaniu świadomego i umyślnego działania w celu skłonienia osoby do złożenia danego oświadczenia woli i dotyczyć sfery motywacyjnej, która stanowiła przyczynę złożenia oświadczenia woli. Zdaniem pozwanego takie cechy nosiło zachowanie powoda, polegające na przekazaniu nieprawdziwych informacji co do komercjalizacji galerii handlowej, które wpłynęło na podjęcie przez pozwanych decyzji o zawarciu spornej w sprawie umowy. Podniósł, iż gdyby pozwanym znane były prawdziwe dane o komercjalizacji galerii i obecności poszczególnych marek, nie zawarliby umowy najmu.

Uzasadniając brak legitymacji czynnej powoda pozwany wskazał, na cesję wierzytelności z dnia 28 kwietnia 2011 r.

Pozwany wskazał także, iż umowa jest nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, jako że miała charakter jednostronnie niekorzystny dla pozwanych, wskazując na poszczególne jej punkty zaburzające równowagę we wzajemnych obowiązkach i sankcjach za ich niewykonanie. Wskazał przy tym, że do jej zawarcia doszło pod presją faktycznej przewagi powoda, umowa w zasadzie miała charakter adhezyjny.

Sprzeciwy o analogicznej treści skutecznie złożyli dwaj pozostali pozwani.

W odpowiedzi powoda na sprzeciw, ten podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie i zakwestionował skuteczność oświadczenia pozwanych o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli z dnia 17 lipca 2014 r. jako złożonym po terminie z art. 88 § 1 kc podnosząc, iż pozwani winni zorientować się o stopniu i sposobie komercjalizacji już w dacie otwarcia galerii handlowej w dniu 15 października 2011 r. Wskazał też, iż skoro pozwani powołują się na zdjęcia lokali i galerii z czerwca 2012 r., to najpóźniej w tej dacie byli świadomi jakie marki sąsiadowały z ich lokalem i jaki był stopień komercjalizacji.

Nadto powód zaprzeczył, aby pozwani byli wprowadzani przez niego w błąd, jako że w dacie podpisywania umowy komercjalizacja była w fazie projektu, nadto pozwani wyrażali zgodę na modyfikację planów komercjalizacji, które miały charakter informacyjny jak też oświadczyli, że są świadomi ryzyka gospodarczego, powód nie odpowiada też za liczbę klientów galerii. Powód nigdy nie składał zapewnień pozwany co do finalnego rozmieszczenia poszczególnych najemców, ani co do podpisania umów ze wskazanymi w sprzeciwie markami. Rzekome zapewnienia powoda nie znalazły też odzwierciedlenia w umowie.

W zakresie zarzutu braku legitymacji procesowej powód wskazał na cesję zwrotną z dnia 6 października 2014 r. zawartą pomiędzy powodem a bankiem (...) S.A. Nadto podniósł, iż na mocy pierwotnej cesji zawartej celem zabezpieczenia kredytu, bank mógł korzystać z cesji dopiero po pisemnym zawiadomieniu pozwanych na piśmie o wykonaniu zabezpieczenia. Przed tą datą wierzytelności nadal przysługiwały powodowi. Umowa była w swej istocie zobowiązaniem do dokonania cesji. Dalej wskazał, że pozwani powiadomieni o cesji w lipcu 2011 r., dokonywali płatności czynszu na rachunek w (...) Bank (...) S.A., ale którego właścicielem był wyłącznie powód.

Powód zakwestionował stanowisko, jakoby umowa była nieważna z uwagi na zasady współzycia społecznego i zaprzeczył, aby umowa została zawarta pod wpływem presji ze strony powoda bądź przy wyłączeniu możliwości negocjowania warunków.

W odpowiedzi na powyższe pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie, ponownie odwołując się do zapewnień powoda, artykułów w prasie i oświadczeń w różnych postępowaniach sądowych co do ilości podpisanych umów. Wskazali, że zgoda na modyfikację planów galerii nie dotyczyła komercjalizacji, ale parametrów technicznych i temu podobnych.

Odnośnie legitymacji procesowej powoda zaprzeczyli twierdzeniom powoda co do istoty zawartej umowy cesji i zakwestionowali cesję zwrotną jako, że w jej treści brak jest causy, a cesji dokonano na potrzeby postępowania procesowego.

W przedmiocie nieważności umowy pozwani podnieśli, że powód nadużywał swojej pozycji dominującej.

W piśmie procesowym z dnia 15 kwietnia 2015 r. /k. 1011/ powód podtrzymał stanowisko w sprawie. Powód wskazał także, że pozwani nadal zajmują wynajmowany lokal i osiągają obroty, nie płacąc przy tym czynszu jak też powołując się na ustalenia faktyczne w innej sprawie sądowej, zaprzeczył, aby w dacie otwarcia galerii komercjalizacja była na niższym poziomie niż 90 -91 %.

Na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 r. pozwani P. W. (1) i P. W. (2) zawarli z powodem ugodę obejmującą rozszczenie będące przedmiotem powództwa. Postanowieniem z dnia 19 listopada 2015 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanych P. W. (1) i P. W. (2).

Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015 r. powód przyznał fakt wpłaty przez w/w pozwanych łącznie kwoty 50 000 zł. na swoją rzecz, zaprzeczył aby została dokonana z tytułu roszczeń będących przedmiotem niniejszej sprawy. W pismach z dnia 4 stycznia 2016 r. pozwani P. W. (2) i P. W. (1) oświadczyli, iż wpłata 50 000 zł na rzecz powoda nie dotyczyła należności spornych w sprawie. Pismem z daty 4 stycznia 2016 r. powód wskazał sposób zaliczenia wpłaty.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strony postępowania powód D. (...) sp. o.o. w R. jako wynajmujący i pozwani Ł. M., P. W. (1) i P. W. (2) prowadzący działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą (...) S.C. jako najemcy zawarli w dniu 11 lipca 2011 r. na czas oznaczony 5 lat, umowę najmu lokalu nr (...) o powierzchni 1 599,70 m kw w Centrum Handlowym (...) w R. przy ulicy (...) w R.. W dniu 24 sierpnia 2011 r. pozwani dokonali odbioru lokalu.

Pozwani zobowiązali się do zapłaty miesięcznie na rzecz powoda z tytułu najmu: czynszu podstawowego 4 870,85 euro , czynszu dodatkowego wg stawki 7 % obrotu, opłaty eksploatacyjnej 3 992,50 złotych. Na początku każdego roku kalendarzowego czynsz miał być waloryzowany na zasadach wskazanych w umowie.

Strony uzgodniły, że wynajmujący będzie mógł zaliczyć każdą z dokonanych przez pozwanych płatności na wybrany przez siebie tytuł płatności, wynikający z umowy, informując o tym najemcę na piśmie /§ 25 umowy /.

Najemcy oświadczyli, że są świadomi ryzyka gospodarczego związanego z podpisaniem umowy na warunkach w niej określonych. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zapewnienia minimalnej lub z góry określonej liczby klientów w Galerii. Najemcy nie przysługują w związku z tym roszczenia odszkodowawcze, roszczenie o obniżenie czynszu lub innych opłat a także uprawnienia do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy.

dowody: umowa najmu lokalu z 11.07.2011r. k.16-36 , protokół odbioru z 24.08.2011r., wraz z załącznikiem k. 40-45,

Zawarcie umowy najmu poprzedziły negocjacje stron.

Pozwanym udostępniono aktualne na datę 4 lipca 2011 r. „plany komercyjne” obiektu zawierające mapkę z rozmieszczonymi na poszczególnych piętrach markami i sklepami, w tym przykładowo (...), co do których powód planował obecność w galerii, a które w dacie jej otwarcia , nie wszystkie funkcjonowały. Mapy przedstawiane potencjalnym najemcom zawierały marki , z którymi umowy podpisano, jak i te z którymi umowy negocjowano. Z (...) powód miał podpisany list intencyjny. Powód wskazywał na podpisanie umów najmu z niektórymi najemcami.

Informacje co do „planów komercyjnych” oraz marek mających rozpocząć działalność w M. H. udostępniane były także w prasie oraz na stronach internetowych, w tym stronach www powoda.

Mapy „planów komercyjnych” udostępnione pozwanym, które miały charakter poglądowy i marketingowy, nie były częścią zawartej następnie umowy najmu.

W samej umowie nie wskazano warunków pozwanych dotyczących podpisania przez powoda umów czy też faktycznego funkcjonowania konkretnych marek w galerii w ogóle, czy w sąsiedztwie lokalu pozwanych. Nie zawarto żadnych wymogów pozwanych, ani zapewnień powoda odnośnie stopnia komercjalizacji galerii rozumianej czy to jako podpisanie umów z innymi najemcami czy faktycznie funkcjonujących lokali, na jakąkolwiek datę.

dowody: umowa najmu lokalu z 11.07.2011r. k.16-36 , protokół odbioru z 24.08.2011r., wraz z załącznikiem k. 40-45, meil z 28.05.2014r. oraz meil z 4.07.2011r., wraz z planami wskazującymi komercjalizację, k.123- 130, wydruk ze strony internetowej k.141 – 147, informacja ze strony internetowej k. 156,

zeznania świadka T. T. słuchanego na rozprawie w dniu 17.09.2015 r. k. 1113-1114,

zeznania słuchanego na rozprawie w dniu 19.11.2015 r. świadka K. S. k. 1148,

zeznania przesłuchanych na rozprawie w dniu 17.09.2015 r. w charakterze strony: powodowej M. P. (1) /k. 114/ transkrypcja k. 1126-1132, oraz częściowo pozwanego Ł. M. k. 1132-1142, P. W. (1) k. 1142-1143, P. W. (2) k. 1143-1144,

Powód zawierając umowy najmu z innymi najemcami także udostępniał im „plany komercyjne” obiektu, które różniły się od tych udostępnionych pozwanym. Część postanowień umów najmu była negocjowalna. Najemca E. H. zamieściła w zawartej umowie najmu zapis gwarantujący jej przez powoda, że 80 % galerii będzie skomercjalizowana,

uzależniając podpisanie umowy od tego zapisu. Poszczególni najemcy negocjowali też niektóre inne punkty umowy, W. G. przykładowo brak opłat wspólnych.

dowody: wydruk ze strony internetowej k.141 – 147, - informacja ze strony internetowej k. 156, meil z 19.07.2013r., wraz z załącznikami graficznymi, k.182-186, informacja ze strony internetowej Galerii (...), 187-195, kopia ulotek, 196-202, meil z 8.06.2012r., k.203-205, meil z 13.09.2010r., 206-210,

zeznania słuchanego na rozprawie w dniu 27.01.2015 r. świadka D. W. k. 814-816,

zeznania świadków słuchanych na rozprawie w dniu 12.05.2015 r.: E. H. k. 1066-1069, K. H. k. 1069-1070, S. H. k. 1070-1072, P. G. k. 1072-1073, W. G. k. 1073-1074,

zeznania świadków słuchanych na rozprawie w dniu 17.09.2015 r.: W. Z. k. 1112 – 1113, częściowo T. T. k. 1113-1114,

zeznania słuchanego na rozprawie w dniu 19.11.2015 r. świadka K. S. k. 1148,

zeznania przesłuchanej na rozprawie w dniu 17.09.2015 r. w charakterze strony powodowej M. P. (1) /k. 114/ transkrypcja k. 1126-1132,

Galeria rozpoczęła działalność w dniu 15 października 2011 r. W dacie otwarcia część lokali, w tym w sąsiedztwie lokalu pozwanych, jak i innych lokacjach, nie funkcjonowała. W galerii nie było także obecnych części marek wskazywanych uprzednio w przedstawianych pozwany „planach komercyjnych”.

W dacie 29 czerwca 2012 r. w sąsiedztwie lokalu pozwanych nadal nie funkcjonowały wszystkie punkty handlowe. Miejsca przeznaczone na te lokale zasłonięte były reklamami.

dowody: 39 zdjęć z otoczenia lokalu pozwanych z daty 29.06.2012 r. 131-140 , pismo powoda z 5.12.2013r. k. 861-862, wykaz umów najmu zawartych do dnia 24.03.2011r. k. 863-864, pismo powoda z 27.05.2014r. k. 865-866, wykaz umów zawartych do dnia 15.10.2014r. k. 867-869, umowa cesji z 29.04.2011r. k. 870-896,

zeznania słuchanego na rozprawie w dniu 27.01.2015 r. świadka D. W. k. 814-816,

zeznania świadków słuchanych na rozprawie w dniu 12.05.2015 r.: E. H. k. 1066-1069, K. H. k. 1069-1070, S. H. k. 1070-1072, P. G. k. 1072-1073, W. G. k. 1073-1074,

zeznania świadków słuchanych na rozprawie w dniu 17.09.2015 r.: W. Z. k. 1112 – 1113, T. T. k. 1113-1114,

zeznania przesłuchanych na rozprawie w dniu 17.09.2015 r. w charakterze strony: powodowej M. P. (1) /k. 114/ transkrypcja k. 1126-1132, oraz pozwanych Ł. M. k. 1132-1142, P. W. (1) k. 1142-1143, P. W. (2) k. 1143-1144, zeznania słuchanego na rozprawie w dniu 19.11.2015 r. świadka K. S. k. 1148,

Powód wystawiał pozwany z tytułu czynszu faktury VAT z kwotą w walucie euro i złotych polskich. Faktury były przesyłane na adres pozwanych listem poleconym. Powód wystawił pozwanemu faktury z tytułu czynszu sporne w sprawie, a to:

- nr (...) z dnia 1.10.2013 r. na kwotę 26.065,66 zł. z terminem płatności na dzień 15.10.2013 r.

- nr (...) z dnia 1.11.2013 r. na kwotę 25.820,22 zł. z terminem płatności na dzień 15.11.2013 r.

- nr (...) z dnia 2.12.2013 r. na kwotę 25.963,66 zł. z terminem płatności na dzień 16.12.2013 r.

- nr (...) dnia 3.01.2014 r. na kwotę 25.736,77 zł. z terminem płatności na dzień 17.01.2014 r.

- nr (...) dnia 4.02.2014 r. na kwotę 26.615,36 zł. z terminem płatności na dzień 18.02.2014 r.

- nr (...) dnia 20.02.2014 r. na kwotę 205,64 zł. z terminem płatności na dzień 6.03.2014 r.
- nr (...) dnia 01.03.2014 r. na kwotę 25.924,34 zł. z terminem płatności na dzień 14.03.2014 r.
- nr (...) z dnia 2.04.2014 r. na kwotę 26 025,91 zł. z terminem płatności na dzień 16.04.2014 r.
- nr (...) dnia 1.05.2014 r. na kwotę 26 168,61 zł. z terminem płatności na dzień 15.05.2014 r.
- nr (...) dnia 2.06.2014 r. na kwotę 25 810,92 zł. z terminem płatności na dzień 16.06.2014 r.

dowody: faktury VAT faktury vat nr (...) wraz z dowodami wysłania listami poleconymi k. 46-69,

W/w sporne w sprawie faktury VAT nie zostały przez pozwanych zapłacone pomimo wezwania do zapłaty.

Pozwani P. W. (1) i P. W. (2), już po zawarciu z powodem ugody obejmującej roszczenie sporne w przedmiotowej sprawie w dacie 10 grudnia 2015 r., dokonali na rzecz powoda wpłaty kwoty łącznie 50 000 zł. Wpłata ta nie została zaliczona na poczet należności objętych tymi spornymi w niniejszej sprawie.

dowody: wezwania do zapłaty z 18.06.2014r., z 25.04.2014r. wraz z dowodami wysłania listami poleconymi k. 70-89, pismo z daty 22.12.2015 r. k. 1175, polecenie przelewu z dnia 10.12.2015 r. . 1159, 1160,

Okoliczność wpłaty przez pozwanych kwoty 50.000 zł. na rzecz powoda i sposób jej zaliczenia w świetle zgodnych oświadczeń stron została uznana za bezsporną i jako taka nie wymagająca dowodzenia w myśl art. 229 kpc.

Pismem z daty 17 lipca 2014 r. pozwani złożyli powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. W piśmie tym pozwani powołali się na wprowadzenie ich w błąd co do stopnia komercjalizacji galerii handlowej w dacie jej otwarcia, wymieniając marki handlowe, co do których zdaniem pozwanych byli zapewniani przez powoda tak bezpośrednio jak i z powołaniem się na artykuły prasowe, iż znajdują się pośród podmiotów prowadzących działalność w galerii. Podnieśli, iż zapewniani byli o 90 % komercjalizacji galerii w dacie podpisania umowy. Okoliczność ta była kluczowa w sferze motywacji i zadecydowała o podpisaniu umowy najmu. Zdaniem pozwanych na dzień otwarcia galerii w dniu 15 października 2011 r. komercjalizacja wyniosła wyłącznie 25 % powierzchni w tzw. „małej galerii” - na 22 lokale 10 nie funkcjonowało.

Pozwani podjęli decyzję o złożeniu w/w oświadczenia po zapoznaniu się z artykułem prasowym z dnia 27 kwietnia 2014 r., w którym wskazano na korzystne rozstrzygnięcie sądu w pierwszej instancji na rzecz innego najemcy lokalu w M. H., który złożył powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, powołując się na wprowadzenie go w błąd co do komercjalizacji galerii.

dowody: artykuł prasowy z dnia 27.05.2014 r. k. 148-150, pismo wezwanie z dnia 23.06.2014 r. z dowodem nadania k. 151-154, pismo pozwanych - oświadczenie z 17.07.2014r., wraz z potwierdzeniem dostarczenia pisma powodowi k. 119 -122, meil z 28.05.2014r., meil z 4.07.2011r., wraz z planami wskazującymi komercjalizację k. 123-130, pismo pozwanych z 23.06.2014r. 151-155, - kserokopie artykułów prasowych k. 775 do 777,

częściowo zeznania przesłuchanych na rozprawie w dniu 17.09.2015 r. w charakterze strony pozwanej Ł. M. k. 1132-1142, P. W. (1) k. 1142-1143, P. W. (2) k. 1143-1144,

W dniu 6 października 2014 r. powód zawarł z (...) Bank (...) S.A umowę cesji zwrotnej dotyczącej zwrotnego przeniesienia wszelkich praw i wierzytelności przysługujących powodowi wobec pozwanych w niniejszej sprawie, z tytułu umowy najmu z dnia 11 lipca 2011 r., a będących uprzednio przedmiotem umowy cesji z dnia 29 kwietnia 2011 r. zawartej pomiędzy powodem a (...) Bank (...) S.A. W cesji wskazano wprost, iż powód jest uprawniony do dochodzenia na drodze sądowej roszczeń od najemcy z tytułu umowy najmu.

dowody: umowa cesji zwrotnej z dnia 6.10.2014 r. k. 768- 769, szczegóły rachunku k 711, polecenie przelewu z dnia 17.12.2013 r. k. 773, umowa cesji z 29.04.2011r. k. 870-896,

Powód był uczestnikiem także innych postępowań sądowych, w których najemcy podnosili zarzut oparty na uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

dowody: kserokopia wyroku Sądu Rejonowego w R. dnia 8 marca 2013r. sygn. akt V GC 1234/12 wraz z uzasadnieniem k. 736-750, kserokopia wyroku Sądu Okręgowego w R.z dnia 12 grudnia 2013r. sygn. akt VI Ga 229/13 wraz z uzasadnieniem k. 752-766, - kserokopia wyroku Sądu Okręgowego w R. z dnia 4.12.2014r., sygn. akt VI GC 229/14 wraz z uzasadnieniem k. 1020-1042, kserokopia wyroku sądu Okręgowego w R. z dnia 12.04.2013r., sygn. akt VI GC 307/12 wraz z uzasadnieniem k. 1044-1049, postanowienie Sądu Apelacyjnego w R.z dnia 3.02.2014r. sygn. akt I ACz 1017/13 wraz z wyrokiem Sądu Okręgowego w R.z dnia 12.04.2013r. sygn. akt VI GC 307/12, i postanowieniem Sądu Apelacyjnego z 17.01.2014r.wraz z klauzulą wykonalności k.1054-1055

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów , które nie były kwestionowane co do swej autentyczności, nie budziły także takich wątpliwości Sądu. Sąd wziął także pod uwagę dowody z wydruków ze zdjęć, stron internetowych, artykułów prasowych oraz korespondencji mailowej, wraz planami komercyjnymi, które także nie były kwestionowane przez strony postępowania, a które stanowiły inny środek dowodowy.

Sąd oparł się także na dowodach z zeznań świadków, przy czym przebieg negocjacji z pozwanymi Sąd ustalał przede wszystkim w oparciu o zeznania świadków bezpośrednio zaangażowanych na jakimkolwiek etapie w zawarcie umowy z pozwanymi, a to T. T., K. S. oraz zeznania samych stron. Sąd dał wiarę tym zeznaniom w zakresie w jakim wynikało z nich, że postanowienia umów najmu były negocjowalne, jako zgodnym z zeznaniami świadków W. G. czy E. H., która to wprowadziła do treści umowy najmu wprost zapis dotyczący stopnia komercjalizacji galerii i zeznaniami strony powodowej – M. P. (1). Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych, na tę okoliczność jako sprzecznym z w/w materiałem dowodowym. Zeznania w/w świadków potwierdziły także posługiwanie się podczas negocjacji planami komercjalizacji, jednocześnie wskazali oni, że obejmowały one najemców, z którymi podpisano umowy, jak tych, z którymi umowy dopiero negocjowano. W razie podpisania umowy z konkretnym najemcą informowano pozwanych o tym fakcie. Odnośnie stopnia komercjalizacji w/w świadkowie wyjaśnili też, że podpisanie umowy najmu z danym najemcą nie było jednoznaczne z otwarciem lokalu na dzień otwarcia galerii, jako że niektórzy mieli dłuższe terminy adaptacyjne. Świadkowie nie potwierdzili, iż informowali pozwanych o konkretnym procencie komercjalizacji na dzień podpisania z nimi umowy najmu. Powódka wyjaśniła przy tym pojęcie komercjalizacji, które należy utożsamić z ilością podpisanych umów, a nie faktycznie otwartych lokali. Niefunkcjonowanie danego lokalu, pomimo zawarcia umowy mogło wynikać tak z jej treści jak i z przyczyn leżących po stronie danego najemcy. Wskazała też, iż plany komercyjne mają dwójaki charakter, a to poglądowy co do lokali z podpisanymi umowami i dopiero negocjowanymi oraz marketingowy, celem przedstawienia pomysłu na funkcjonowanie galerii, jej profilu. Wyjaśniła też, iż plany te nie były ostateczne i na bieżąco były modyfikowane i dostosowane do aktualnego stanu rzeczy.

Sąd wziął także pod uwagę zeznania pozwanych Ł. M. i P. W. (1), potwierdzając się wzajemnie wskazały, że pozwani nie tyle byli zainteresowani konkretnymi markami w galerii, co w ogóle obecnością tzw. dużych marek przyciągających z zasady klientów, jak też stopniem komercjalizacji rozumianym jako ilość faktycznie funkcjonujących lokali, co też przekładało się na natężenie ruchu.

Sąd dokonując ustaleń faktycznych w oparciu o zeznania pozostałych świadków , jako że ci nie uczestniczyli w negocjacjach dotyczących spornej w sprawie umowy, taktował je jedynie pomocniczo, uwzględniając je wyłącznie w zakresie w jakim dotyczyły umów zawieranych z tymi świadkami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powód roszczenie o zapłatę czynszu wywodzi z umowy najmu lokalu zawartej z pozwanymi /art. 680 kc w zw. z art. 659 kc /.

W sprawie wysokość spornego czynszu w szczególności sposób jego naliczenia nie były kwestionowane. Nie były kwestionowane także terminy płatności wskazywane w poszczególnych fakturach VAT, obejmujących te należności. Wskazać przy tym należy, że Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych z ksiąg rachunkowych powoda na okoliczność jak została zaksięgowana wpłata 50 000 zł. dokonana przez pozwanych na rzecz powoda wobec okoliczności, iż fakt ten w świetle zgodnych oświadczeń powoda oraz pozwanych P. i P. W. (1) /k.1162,1175,1179 i k. 1181/ pozostaje bezsporny i jako taki nie wymagał dowodzenia w myśl art. 229 kpc.

Wskazać też należy, iż wobec prawomocnego umorzenia postępowania wobec pozwanych P. W. (1) i P. W. (2), z uwagi na zawarcie przez nich ugody z powodem, dalsze postępowanie toczyło się wyłącznie z udziałem pozwanego Ł. M..

Pozwany odmawiając zapłaty podniósł zarzut oparty na oświadczeniu złożonym drugiej stronie na piśmie /art. 88 § 1 kc/ z dnia 17 lipca 2014 r., w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli – umowy najmu zawartej w dnia 11 lipca 2011 r., złożonego pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez powoda.

W sprawie w pierwszym rzędzie rozważenia wymagała kwestia terminu złożenia oświadczenia, jako że możliwość skutecznego uchylenia się od skutków oświadczenia w oparciu o art. 86 kc jest ograniczona czasowo. Zgodnie bowiem z art. 88 § 2 kc uprawnienie do uchylenia się wygasa w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia. Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby wymaga zachowania formy pisemnej i rocznego terminu zawitego, który biegnie od chwili wykrycia błędu. Zasady te dotyczą zarówno wady oświadczenia woli w postaci błędu, jak i kwalifikowanej formy błędu, czyli podstępu, a na ten ostatni powołuje się pozwany.

Ciężar udowodnienia zachowania terminu spoczywa na uchylającym się /art. 6 kc/ i chodzi o wykazanie, że błąd został zauważony w konkretnym dniu.

W przedmiotowej sprawie podstęp miał polegać na zapewnieniu w trakcie negocjacji przez powoda pozwanych o stopniu komercjalizacji galerii handlowej w 90 %, „obecności określonych marek jak również stanowisk prowadzących określoną działalność w sąsiedztwie ich lokalu oraz w całym budynku” /k.101/, powołując się przy tym na treść planów komercyjnych i wskazane tam marki i ich rozmieszczenie, co miało wpłynąć na sferę motywacyjną pozwanych i nakłonić ich do zawarcia umowy.

Pozwani wskazali, że o swoim błędzie co do powyższych okoliczności powzięli wiadomość dopiero w dacie zapoznania się z artykułem prasowym w dniu 27 kwietnia 2014 r.

Galeria handlowa została otwarta w dniu 15 października 2011 r. z tą też datą pozwani rozpoczęli działalność gospodarczą. Jak to wynika z materiału dowodowego już w tej dacie tak pozwani jak i inni najemcy zorientowali się, że część lokali nie funkcjonuje, nie pojawiły się też określone marki przykładowo powoływana wielokrotnie przez pozwanych (...). Co więcej, lokale w otoczeniu lokalu pozwanych pozostały nieużywane przez jakiegokolwiek podmioty przez następne miesiące. Pozwani przedłożyli przy tym do akt sprawy materiał ze zdjęć wskazując na datę ich wykonania 29 czerwca 2012 r., który powyższe potwierdzał.

Termin do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu rozpoczyna bieg od chwili jego wykrycia albo powstania stanu, w którym racjonalna osoba zdałaby sobie sprawę, że działała pod wpływem błędu. Sąd podziela przy tym pogląd, że wąska, literalna wykładnia przepisu oznaczałaby, że osoba, która ze względu na swoją niestaranność nie zauważyła błędu, mimo że rozsądna osoba na jej miejscu powinna była go zauważyć, dzięki swej niestaranności dysponowałaby dłuższym okresem na uchylenie się od skutków oświadczenia woli /Kodeks cywilny. Komentarz red. dr Konrad Osajda Rok wydania: 2015 Wydawnictwo: C.H.Beck/.

Przechodząc na grunt sprawy pamiętać należy, iż pozwany jest podmiotem profesjonalnym, co ma wpływ na wymagania wobec niego dotyczące staranności w prowadzeniu swych spraw. Brak podstaw wobec jego zachowania do uznania go za racjonalne i przyjęcie, iż powziął wiadomość o niedostatecznej komercjalizacji galerii, w której prowadził

ponad dwa lata działalność gospodarczą i braku konkretnych w niej marek, dopiero po zapoznaniu się z artykułem prasowym.

Nie można mówić o powzięciu wiadomości o błędzie dopiero w kwietniu 2014 r. , jeśli pozwany pomimo możliwości stwierdzenia wyżej wymienionych okoliczności we wcześniejszej dacie począwszy od 15 października 2011 r., podjął ryzyko gospodarcze i zdecydował się na kontynuację działalności, a decyzję o próbie uchylenia się od skutków zawartej umowy podjął dopiero po zapoznaniu się z artykułem prasowym dotyczącym procesu sądowego innego najemcy. Wskazać przy tym należy, że sytuacja co do stopnia komercjalizacji galerii i rozpoczęcia działalności w niej marek w tym długim przedziale czasu zmieniała się. Powyższe przemawia przeciwko uznaniu, że to wprowadzenie pozwanych w błąd co do stopnia komercjalizacji czy obecności oznaczonych marek w dacie zawarcia spornej umowy czy otwarcia galerii, leżało u podstaw złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Zaznaczyć należy, że zastrzeżenie jednorocznego terminu zawitego służy zabezpieczeniu pewności obrotu.

Nie może więc być mowy o liberalnym, sprzecznym z samą istotą prekluzji materialnej interpretowaniu terminu do złożenia oświadczenia woli. Bezskuteczny upływ terminu konwaliduje wadliwą czynność prawną, jako że podmiotowe prawo kształtujące uprawnionego z tą chwilą wygasa / Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z 2014-09-19 I ACa 401/14/.

Kolejną kwestią jest, iż w sprawie brak podstaw do przyjęcia podstępu w rozumieniu art. 86 kc.

Instytucję kwalifikowanego błędu jakim jest podstęp reguluje art. 86 kc § 1 kc, 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.

§ 2. Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna.

Sąd Okręgowy miał przy tym na uwadze, że do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wywołanego podstępnie wystarcza, aby błąd dotyczył okoliczności spoza treści oświadczenia woli, w tym między innymi sfery motywacyjnej, stanowiącej przyczynę złożenia danego oświadczenia woli.

Dla przyjęcia, że zachodzi podstęp prawnie istotny muszą być spełnione kumulatywnie dwie przesłanki, tj. celowe i umyślne działanie autora podstępu, skierowane na wywołanie błędu u innej osoby, oraz złożenie przez tę osobę pod wpływem błędu oświadczenia woli. Przesłanką uchylenia się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu wywołanego podstępnie jest więc istnienie związku przyczynowego pomiędzy złożeniem oświadczenia woli a pozostawaniem przez składającego w takim błędzie /Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z 2013-07-12 I ACa 575/12/.

Jednocześnie nie można mówić o podstępie w odniesieniu do fałszywych informacji niemających przesądzającego znaczenia dla decyzji podmiotu składającego oświadczenie, prognoz lub ocen przyszłych zdarzeń, a także - przynajmniej co do zasady - reklam eksponujących wyłącznie zalety towarów i usług /Kodeks cywilny. Komentarz red. prof. dr hab. Edward Gniewek, prof. dr hab. Piotr Machnikowski/. Pozwany powoływał się na dwie kwestie - obecność konkretnych marek oraz stopień komercjalizacji galerii.

W ocenie Sądu nie można skutecznie powoływać się na podstęp drugiej strony wywodząc go z ogólnie dostępnych, mających w sposób oczywisty charakter marketingowy informacji dotyczących działalności powoda, zamieszczanych w prasie czy na stronach internetowych, jak to podnosił niejednokrotnie pozwany. Reklama czy informacje marketingowe z natury rzeczy eksponują tylko pozytywne cechy rzeczy i nie mogą być traktowane jako rzetelna informacja. Pozwany będąc podmiotem profesjonalnym winien podejmując negocjacje kierować się treścią konkretnych oświadczeń i danych składanych mu bezpośrednio przez drugą stronę i treścią oraz przebiegiem samych

negocjacji. W oparciu dopiero o tak pozyskane, pewne informacje, podejmować decyzje o daleko idących dla niego skutkach.

Sąd orzekający w sprawie podziela również pogląd, iż nie można także na równi z podstępny wprowadzeniem w błąd traktować bez wyjątku każdego zapewnienia składanego przez drugą stronę. Granice podstępu stanowią bowiem okoliczności przyszłe, objęte normalnym ryzykiem kontraktowym strony. Należy mieć bowiem na uwadze, że strony muszą też ponosić normalne ryzyko kontraktowe, w tym nawet pewne ryzyko nielojalnych zapewnień o okolicznościach przyszłych, w stosunku do chwili zawarcia umowy. W ramach ryzyka kontraktowego mieści się m.in. obowiązek dbania o własne interesy, bowiem ryzykiem – w sytuacji równości kontraktowej, a taka miała miejsce w przedmiotowej sprawie o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, – objęte są przede wszystkim zapewnienia:

1) nienależące do sfery faktów, lecz przynależne do kategorii ocennych, przede wszystkim w zakresie odnoszącym się do przyszłego wykonywania zobowiązań, w stosunku ukształtowanym przez same strony. Nie może strona np. twierdzić, że została podstępnie wprowadzona w błąd odnośnie do tego, że zobowiązanie będzie wykonane terminowo, czy, że gdyby wiedziała, że dłużnik nie dochowa należytej staranności w wykonaniu zobowiązania (a w tym zakresie został podstępnie wprowadzony w błąd), nie złożyłaby oświadczenia woli o zawarciu umowy;

2) dotyczące okoliczności przyszłych, w szczególności prognozowanych, które mogą wpływać na późniejszy kształt stosunku, a które objęte są ryzykiem kontraktowym /fragment pozycji *Wzruszalność czynności prawnej* dr hab. Maciej Gutowski, 2010r. /.

Warto też przytoczyć tezę, iż kłamstwo, by mogło być uznane za podstęp, musi mieć moc zapewnień i musi być wypowiedane w takich okolicznościach, by zdolne było wywołać zaufanie u kontrahenta, który jednak nie jest zwolniony od obowiązku myślenia i dbania o własne interesy /I ACa 1561/13 Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z 2014-02-25 /.

W przedmiotowej sprawie zapewnienia powoda dotyczyły w istocie prognoz funkcjonowania galerii handlowej, w której pozwany miał zamiar prowadzić działalność.

Brak materiału dowodowego potwierdzającego inną okoliczność, a to iż powód zapewniał pozwanych co do zawarcia umów najmu co do konkretnych marek i najemców, w szczególności tych wskazanych na planach komercyjnych, innego niż w/w plany w postaci map. Pozwany nie zadbał o udokumentowanie przebiegu negocjacji i co istotniejsze, waga jaką jak twierdzi, że przywiązywał do stopnia komercjalizacji tj. ilości zawartych już umów, nie znalazły odzwierciedlenia w treści samej spornej w sprawie umowy. Wbrew zaś twierdzeniom pozwanego umowy najmu były negocjowalne. Co najmniej jeden najemca zamieścił w swojej umowie wymogi właśnie co do stopnia komercjalizacji. Sąd miał przy czym na uwadze, iż czym innym jest brak możliwości negocjowania danego punktu umowy, a czym innym zamiar, zdolność i determinacja danego podmiotu do wynegocjowania korzystnych dla siebie postanowień.

Sąd miał też na uwadze, wielokrotnie podnoszoną okoliczność, że pozwani w kwestii dotyczącej komercjalizacji galerii w dużej mierze kształtowali swój obraz sytuacji w oparciu o atmosferę tworzoną w mediach wokół powstawania nowej galerii handlowej tj. informacje prasowe, strony internetowe oraz jak to zeznał pozwany P. W. (1) - tzw. drogę pantoflową. W świetle twierdzeń strony pozwanej i doświadczenia życiowego zasadnym jest przyjęcie, iż powyższe mogło w znaczący sposób wpłynąć na odbiór przedstawionych im planów komercyjnych jako dokumentujących istniejącego w dacie podpisywania spornej w sprawie umowy najmu, stopnia komercjalizacji rozumianej jako ilości podpisanych już przez powoda umów.

Należy też zwrócić uwagę na kolejną kwestię i zeznania pozwanych którzy wskazali, że same marki nie miały takiego znaczenia, co stopień komercjalizacji w sąsiedztwie ich lokalu. Innymi słowy istotnym było faktyczne prowadzenie w tych lokalach działalności handlowej. Tymczasem nawet gdyby w dniu rozpoczęcia działalności, 100 % umów z markami wskazanymi uprzednio pozwanemu na planach galerii zostało faktycznie przez powoda podpisanych, to nadal nie gwarantowałyby to pozwanemu, iż taka działalność przez te marki faktycznie byłaby prowadzona. W ocenie Sądu zapewnień co do okoliczności, które nie zależały wyłącznie od powoda, ale też od innych uczestników obrotu

gospodarczego, nie można zakwalifikować jako podstępnego wprowadzania pozwanych w błąd. Powyższe właśnie mieści się w pojęciu ryzyka gospodarczego. Wskazać przy tym należy, że w umowie zawarto zapis, iż pozwany jest świadomy ryzyka gospodarczego związanego z podpisaniem umowy.

Podsumowując, pozwany podjął decyzję o zawarciu umowy pod wpływem działań marketingowych, przyjmując wizję marketingową przedstawioną w mediach i okazane plany co do przyszłego funkcjonowania galerii za zagwarantowany przez powoda pewnik, gdy tymczasem w ocenie Sądu powyższe mieściło się w podejmowanym ryzyku gospodarczym, co wyklucza podstępne wprowadzenie go w błąd w rozumieniu art. 86 kc.

Kolejną kwestią jest, iż aby mówić o podstępnym wprowadzeniu w błąd, to musi to dotyczyć okoliczności mających przesądzające znaczenie dla decyzji podmiotu składającego oświadczenie.

Oczywistym jest, że z punktu widzenia pozwanego korzystnym byłaby obecność w galerii marek przyciągających klientów oraz jej 100 % i przy tym efektywna komercjalizacja. Samo to jednak w sobie nie może stanowić podstawy do ustalenia, iż komercjalizacja na określonym poziomie i konkretne marki były dla pozwanego czynnikiem przesądzającym o zawarciu umowy. Nie jest wykluczonym bowiem, iż wystarczającymi mogły być inne okoliczności np. lokalizacja galerii, z uwagi na co pozwany podejmował ryzyko. Jak już wskazano, pozwany nie zamieścił w/w wymogów w umowie najmu, pomimo istnienia potencjalnie takiej możliwości, co także przemawia przeciwko uznaniu tych czynników za decydujące.

Niezasadnym był zarzut nieważności umowy wywodzony w oparciu o art. 58 kc.

Pomiędzy stronami nie zachodziła relacja zależności oparta na dominującej ekonomicznej pozycji powoda. Abstrahując od tego jak rozkładał się ciężar obowiązków stron, istotnym jest, że pozwany nie został doprowadzony do jej zawarcia, będąc do tego zmuszonym z uwagi na stosunek zależności wobec silniejszego ekonomicznie kontrahenta, jak na to się powołuje. Nie znalazły potwierdzenia tezy pozwanego, iż umowy najmu miały w istocie charakter adhezyjny i zawierane były pod presją silniejszego podmiotu. Przeciwnie, pozwany będąc profesjonalistą miał swobodę decyzji oraz możliwość negocjacji postanowień umowy. Nie ma przy tym znaczenia wywieranie presji w postaci oświadczeń, że pozostał tylko jeden lokal do wynajęcia i są inni chętni. Pozwany zawierał umowę na wiele miesięcy przed otwarciem galerii, będąc profesjonalistą podejmując decyzję z wszystkimi tego konsekwencjami, winien rozważyć wszystkie argumenty przemawiające za jej zawarciem lub nie, brać pod uwagę całokształt sytuacji, miarą zaś jego profesjonalizmu jest zdolność do opierania się tego typu presji. Brak danych przemawiających za przyjęciem, że pozwani byli w sytuacji, w której zmuszeni byli do zawarcia umowy o takiej a nie innej treści, sami podjęli decyzję, licząc na opłacalność prowadzonej działalności, pomimo obowiązków nałożonych na nich w umowie.

Niezasadnym był zarzut braku legitymacji procesowej powoda, a to z uwagi na treść umowy cesji zwrotnej, przy czym należy pamiętać, że Sąd bierze pod uwagę stan rzecz z daty orzekania /art. 316 § 1 kc/. Pozwany przy tym podniósł brak causy przelewu. Sąd miał na uwadze, że w sprawie o spełnienie świadczenia z tytułu wierzytelności objętej przelewem dłużnik może stawiać zarzuty dotyczące stosunku wewnętrznego między cedentem i cesjonariuszem, w szczególności kwestionować prawidłowość przelewu. Pozwany nie uzasadnił jednak bliżej zarzutu brak causy w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Zarzut nie może polegać na wskazaniu braku wymienienia causy w samej umowie przelewu. W przeciwieństwie do art. 158 zd. 2 kc, przepis art. 510 kc nie wymaga, aby causa w samej umowie przelewu była wymieniona. Przelew jest kauzalny materialnie, skoro jego ważność zależy od istnienia owego zobowiązania, a nie istnieje konieczność wymieniania w jego treści owego zobowiązania. Pozwany zaś nie przybliżył na czym miał polegać upadek podstawy prawnej w rozumieniu braku causy w znaczeniu materialnym spornej cesji zwrotnej.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka A. B. (1) z uwagi na niewskazanie jej aktualnego adresu zamieszkania przez wnioskodawcę. Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadków: H. C., A. G., J. S., E. K., J. M., A. B. (2) i A. L. i M. P. (2) mając na uwadze, że świadkowie ci nie uczestniczyli w negocjacjach dotyczących zawarcia umowy najmu przez pozwanych, stąd nie mają informacji kluczowych dla rozstrzygnięcia sprawy, przeprowadzenie zaś dowodu prowadziłoby do zbędnego przewlekania postępowania, na podstawie art. 227 kpc i art. 217 § 3 kpc. Ponadto oddalił

wniosek o dopuszczenie dowodu z fotokopii protokołu przesłuchania T. T. w sprawie sygn. akt V GC 1327/12 mając na uwadze zasadę bezpośredniości postępowania. Zasada ta nie została sformułowana wprost w ustawie, lecz wynika z całokształtu unormowań kodeksu postępowania cywilnego. Doktrynalnie oznacza, że sąd powinien opierać się przede wszystkim na dowodach pierwotnych i zarazem unikać dowodów pochodnych (np. bezpośrednio przesłuchać świadka zamiast korzystać z protokołu jego przesłuchania) /Postanowienie SN z 22.08.2007 r. III CSK 61/07/P Sąd miał przy tym na uwadze, iż to, że postępowanie dowodowe powinno się toczyć przed sądem orzekającym, nie wyłącza możliwości korzystania z dowodów z akt innej sprawy cywilnej. Jednak dowód z zeznań świadków przeprowadzony w innej sprawie co do zasady powinien być powtórzony, co miało miejsce w sprawie niniejszej.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo w całości w stosunku do pozwanego Ł. M. zasądzając na rzecz powoda od pozwanego kwotę 234 337,09 zł. z tytułu czynszu najmu na mocy art. 659 kc w zw. z art. 680 kc wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia na podstawie art. 481 kc z zastrzeżeniem, iż pozwany jest odpowiedzialny za zapłatę solidarnie z pozostałymi pozwanymi, co do których Sąd umorzył postępowanie z uwagi na zawarcie przez nich ugody z powodem dotyczącej zapłaty kwoty spornej w sprawie, jako odpowiedzialnymi solidarnie współnikami spółki cywilnej, na mocy art. 864 kc.

Sąd w przedmiocie kosztów postępowania, na które po stronie powoda złożyła się opłata sądowa od pozwu, koszty zastępstwa procesowego 7.200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa, orzekł na podstawie art. 98 kpc statuującym zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania.