

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26. października 2016 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej zwana także: (...)) wystąpiła przeciwko E. L. (1) o zapłatę kwoty 12.642,82 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od następujących kwot:

- 9.787,90 zł od dnia 19. sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 2.854,92 zł od dnia 19. sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego. Strona powodowa podniosła, iż na podstawie łączącej strony umowy, wystawiała na rachunek pozwanej faktury VAT, obejmujące czynsz najmu i inne opłaty z nim związane, które nie zostały przez nią uregulowane (pozew, k. 3-8).

W dniu 22. listopada 2016 r., wydany został w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty, sygn. akt IX GNc 6316/16, k. 62). Jego odpis został doręczony stronie pozwanej w dniu 8. grudnia 2016 r. (zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 67).

W dniu 21. grudnia 2016 r. pozwana E. L. (1) złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana zakwestionowała istnienia stosunku zobowiązaniowego z powodem. Wskazała, że uchyliła się od skutków prawnych umowy najmu zawartej pod wpływem błędu co do kosztów najmu oraz użyteczności lokalu, w związku z czym nie wiąże jej postanowienia umowne. Strona pozwana podniosła ponadto, iż lokal nie został jej nigdy wydany, jak również nie wykonywała w nim żadnych czynności, które byłyby związane z wykonywaniem praw z umowy najmu (sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 69-73).

Sąd ustalił, co następuje:

E. L. (1), prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Centrum (...) dla Mózgu i Umysłu w W., zamierzała otworzyć gabinet lekarski i w związku z tym szukała do wynajęcia lokalu w centrum W. (zeznania świadka H. C., k. 133-134v.).

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. umieściła na portalu internetowym, za pośrednictwem biura (...)’s (...), ogłoszenie o wynajmie lokalu biurowego o powierzchni 39 m² w centrum W., w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania ulic (...). W ogłoszeniu oznaczono czynsz najmu lokalu na kwotę 2.950,00 zł. Jednocześnie zaznaczono, że cena za lokal to 18 EURO za metr kwadratowy, liczony przy kursie EURO 4,20, natomiast koszty eksploatacyjne (w tym prąd i woda) oznaczono na kwotę 25 zł za metr kwadratowy. Lokal opisano jako reprezentacyjne miejsce na siedzibę kancelarii adwokackiej, notarialnej, biura księgowego, ubezpieczeń, gabinetu lekarskiego lub terapeutycznego (ogłoszenie na stronie internetowej, k. 75-83, zeznania świadka A. B., k. 125v.-126v.).

Do pośrednika nieruchomości – A. B., zadzwoniła E. L. (1), która była bardzo zainteresowana najmem lokalu i poprosiła aby pośrednik nie podejmował żadnych innych działań związanych z prezentacją lokalu innym osobom (zeznania świadka A. B., k. 125v.-126v.).

W dniu 25. listopada 2015 roku, E. L. (1) przysłała wraz z pośrednikiem nieruchomości – A. B., do siedziby spółki (...), celem obejrzenia lokalu. E. L. (1) wraz z pośrednikiem nieruchomości oraz P. C. (1) – członkiem zarządu spółki i (...) – prezesem zarządu spółki, dokonała dokładnych oględzin, podczas których zadawała pytania co do warunków najmu. Po przedstawieniu przez E. L. (1) w jakiej formie zamierza ona prowadzić działalności gospodarczej w wynajmowanych

lokalu, członkowie zarządu spółki (...) dopytywali jej czy będzie korzystała z jakiś specjalnych urządzeń, które miałyby wpływ na używanie lokalu, w tym potrzebę zmiany jego przeznaczenia, czy też doprowadzenia dodatkowych źródeł energii. E. L. (1) udzieliła informacji, iż w swej działalności zamierza korzystać z urządzenia, zawierającego czujniki, które będzie zakładana na głowę klienta, celem przeprowadzenia badania. Zapewniała, że poradzi sobie z tą formą działalności oraz, że będzie rzetelnym najemcą. E. L. (1) bardzo spodobał się lokal. Bardzo jej zależało na jego wynajęciu. (zeznania świadka A. B., k. 125v.-126v., zeznania B. D., k. 140-140v., zeznania P. C. (2), k. 140v.-141v.).

Po zapoznaniu się ze stanem lokalu i jego zaakceptowaniem, przedstawiciele spółki (...) przedstawili E. L. (1), projekt umowy, który podlegał negocjacji. Negocjacje umowy odbywały się w obecności pośrednika nieruchomości. Podczas ich trwania E. L. (1) była bardzo aktywna. Podczas rozmów poruszono także kwestię opłat eksploatacyjnych, kaucji oraz indeksacji. Po długo trwających negocjacjach strony doszły do porozumienia i ustaliły ostateczną treść umowy najmu. Przed podpisaniem umowy E. L. (1) bardzo dokładnie zapoznała się z jej treścią. Zarówno podczas oględzin lokalu, jak i negocjowania umowy, nie kwestionowała ona zarówno przeznaczenia jak i tego, że warunki umowy najmu odbiegają od przedstawionej w Internecie oferty. E. L. (1) zamierzała także wyposażyć lokal w meble we własnym zakresie. Z tego względu zostały jej udzielone „wakacje czynszowe” na jeden miesiąc (zeznania świadka A. B., k. 125v.-126v., zeznania P. C. (2), k. 140v.-141v.).

W tym samym dniu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (Wynajmujący) – użytkownik wieczysty gruntu o powierzchni 1.028 m², zlokalizowanego w W. pod adresem Plac (...)/ (...) oraz właściciel posesji na tej działce budynku (Nieruchomość) - zawarła z E. L. (1) (Najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 36 m², znajdującego się na parterze (...) (Lokal). Umowa została zawarta na czas oznaczony roku liczony od daty 15. grudnia 2015 r. do 14. grudnia 2016 r. Na mocy powyższej umowy Najemca zobowiązał się do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości równoważności w PLN sumy 18,00 EURO za rozliczeniowy metr kwadratowy Lokalu, tj. w łącznej kwocie 712,80 EURO za cały Lokal. Czynsz miał być systematycznie podwyższany zgodnie z zasadami określonymi w artykule 5.3 umowy. Według tego zapisu, licząc od dnia zawarcia umowy i począwszy od 1-go dnia stycznia pierwszego i każdego następnego roku kalendarzowego okresu najmu kwota czynszu będzie podwyższana o wskaźnik H. I. of C. P. dla waluty EURO lub inny podobny wskaźnik dla EURO wybrany przez Wynajmującego (Coroczna Indeksacja Czynszu). Oprócz zapłaty czynszu, Najemca zobowiązał się do uiszczania opłat eksploatacyjnych. W pierwszym roku kalendarzowym okresu najmu wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej wynosiła 23 zł za metr kwadratowy powierzchni Lokalu. Powyższa opłata miała zostać powiększona o wartość podatku VAT, jak również o wszelkie inne podatki, które mogą go zastępować lub uzupełniać. Licząc od dnia zawarcia umowy i począwszy od 1-go dnia stycznia pierwszego i każdego następnego roku kalendarzowego okresu najmu kwota opłat eksploatacyjnych będzie podwyższana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (Coroczna Indeksacja Opłaty Eksploatacyjnej). Najemca miał przeznaczyć Lokal wyłącznie na prowadzenie własnej działalności biurowej. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie mógł on zmienić, nawet częściowo lub tymczasowo, przeznaczenia Lokalu. Lokal miał zostać wydany Najemcy w istniejącym stanie faktycznym, a Najemca zobowiązał się do doprowadzenia na swój koszt i ryzyko Lokalu do stanu wymaganego do prowadzenia działalności Najemcy i zaakceptowanego przez Wynajmującego. Strony zastrzegły, iż wszelkie zmiany umowy powinny być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności (umowa najmu wraz z załącznikami, k. 33-40).

Klucze do lokali znajdujących się w budynku, przechowywane są na portierni w zabezpieczonych kopertach. Po podpisaniu umowy przedstawiciel spółki (...) przekazał do ochrony na portierni budynku, pisemną informację o zgodzie na wydanie kluczy w bramie E. L. (1), jeszcze przed wpłaceniem kaucji (upoważnienie, k. 116, zeznania świadka A. B., k. 125v.-126v., zeznania P. C. (2), k. 140v.-141v.).

Miesiąc przed zawarciem umowy (24-28. października 2015 roku) E. L. (1) została przyjęta do szpitala i była hospitalizowana psychiatrycznie w związku z zaburzeniami adaptacyjnymi (zamiary samobójcze). Po kilkudniowej obserwacji, podczas której nie obserwowano zachowań autoagresywnych i agresywnych, została wypisana ze szpitala,

z zaleceniem podjęcia psychoterapii. E. L. (1) miała w tym czasie poważne problemy osobiste (karta informacyjna leczenia szpitalnego, k. 84-86, zeznania świadka H. C., k. 133-134v.).

Po podpisaniu umowy E. L. (1) skontaktowała się z H. C., który zakwestionował warunki umowy, w szczególności co do przeznaczenia lokalu oraz czasu trwania umowy i doradził jej aby rozwiązała umowę (zeznania świadka H. C., k. 133-134v.).

Po podpisaniu umowy E. L. (1) nie pojawiła się już w Lokalu (zeznania świadka A. B., k. 125v.-126v., zeznania P. C. (2), k. 140v.-141v.).

W dniu 4. sierpnia 2016 roku spółka (...) wystawiła na rachunek E. L. (2) fakturę VAT nr (...) na kwotę 9.787,90 zł brutto, tytułem najmu pomieszczenia za okres: 15-31. stycznia 2016 r. (1.722,85 zł netto), luty 2016 r. (3.143,73 zł netto) oraz marzec 2016 r. (3.091,06 zł netto), z terminem płatności do dnia 18. sierpnia 2016 roku (faktura VAT, k. 49).

W tym samym dniu spółka (...) wystawiła na rachunek E. L. (2) fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.854,92 zł brutto, tytułem kosztów eksploatacyjnych za okres: 15-31. stycznia 2016 r. (499,47 zł netto), luty 2016 r. (910,80 zł netto) oraz marzec 2016 r. (910,80 zł netto), z terminem płatności do dnia 18. sierpnia 2016 roku (faktura VAT, k. 50).

Pismami z dnia 9. sierpnia 2016 r. oraz 26. września 2016 roku spółka (...) wezwała E. L. (1) do zapłaty kwoty 12.642,82 zł tytułem zaległego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych (wezwania do zapłaty wraz z załącznikami, k. 41-48).

W dniu 7. grudnia 2015 r. E. L. (1), reprezentowana przez r. pr. P. S., złożyła spółce (...) oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej pod wpływem błędu. Pełnomocnik złożył w jej imieniu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy najmu z dnia 25. listopada 2015 roku, wskazując, że mocodawczyni zawarła ją pod wpływem błędu. Wskazał na różnice pomiędzy ogłoszeniem internetowym a zawartą umową, w szczególności w zakresie wysokości czynszu najmu lokalu, który zgodnie z ofertą miał wynosić 2.990,00 zł, a w umowie jest to kwota 712,80 EURO oraz opłat eksploatacyjnych, o wysokości których mocodawczyni dowiedziała się dopiero po podpisaniu umowy. Pełnomocnik wskazał także, iż w ofercie nie było także informacji o Corocznej Indeksacja Czynszu. Pełnomocnik E. L. (1) wskazał także, iż w umowie wskazano, że lokal jest przeznaczony na działalność biurową, podczas gdy E. L. (1) zamierzała prowadzić w nim działalność terapeutyczną z użyciem urządzenia neuroterapeutycznego. Pełnomocnik Najemcy wskazał, iż jego mocodawczyni nie zamierzała zawierać umowy o powyższej treści, w związku z czym uchyła się w jej imieniu od skutków prawnych umowy (upoważnienie, k. 74, 112, oświadczenie, k. 111).

W odpowiedzi na powyższe pismo, spółka (...), poinformowała, iż nie ustaje powyższego oświadczenia. Wskazała, że w ofercie znajdującej się na stronie pośrednika nieruchomości szczegółowo opisano zasady czynszu oraz wskazano dodatkowe koszty tytułem opłaty eksploatacyjnej. Spółka (...) zaznaczyła także, że E. L. (1) została osobiście poinformowana o warunkach najmu i przed podpisaniem umowy miała możliwość zapoznania się z jej treścią. Wskazano także, że E. L. (1), zgodnie z treścią umowy, miała możliwość dostosowania lokalu do własnych potrzeb, a Wynajmujący zastrzegł jedynie, żeby te działania odbywała się w formie pisemnej, za jego wiedzą i zgodą. Jednocześnie zaproponowano rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, z chwilą podpisania umowy z nowym najemcą (odpowiedź na pismo, k. 113-115).

Obecnie, od trzech lat, w Lokalu prowadzona jest działalność przez inny podmiot, związana z medycyną niekonwencjonalną. Nie było konieczności adaptacji Lokalu pod tą działalność (informacja z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, zeznania B. D., k. 140-140v.).

Przedstawiony powyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych przy odpowiednich partiach ustaleń dowodów: dokumentów prywatnych. Na poparcie swoich twierdzeń strony przedstawiły wymienione wyżej kserokopie i wydruki dokumentów, które Sąd uczynił podstawą dokonanych ustaleń we wskazanym wyżej zakresie. Strony nie kwestionowały wiarygodności załączonych do pism procesowych odpisów dokumentów prywatnych, Sąd zaś nie znalazł jakichkolwiek podstaw, by czynić to z urzędu.

Okoliczności związane z zawarciem umowy najmu oraz poprzedzającymi tę czynność negocjacjami, Sąd ustalił na podstawie zeznań świadka A. B., którym Sąd dał wiarę w całości, gdyż były one logiczne, spójne i pozbawione wewnętrznych sprzeczności, a także znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd przyznał także przymiot wiarygodności zeznaniom świadka H. C., jednakże dowód ten okazał się nieprzydatny dla ustalenia stanu faktycznego sprawy w części dotyczącej przebiegu negocjacji oraz zawarcia umowy. Zeznania tego świadka świadczą bowiem jedynie o tym, co świadek usłyszał od pozwanej, nie świadczą zaś o tym, jak przebiegały oględziny lokalu, negocjacje oraz jakie były rzeczywiste ustalenia pomiędzy stronami co do warunków najmu lokalu użytkowego, ponieważ przy rozmowach tych świadek nie był obecny. Należy zauważyć, że w literaturze przedmiotu wyróżnia się świadków naocznych (bezpośrednich) i ze słuchu (pośrednich). Kryterium tego podziału jest oddalenie świadka od źródła wiadomości o jakiejś okoliczności faktycznej. Świadców naoczni to tacy, którzy osobiście rejestrowali zdarzenie własnymi zmysłami. Istotne tutaj jest, aby między świadkiem, a zdarzeniem nie było elementów pośrednich. Świadców ze słuchu czerpią natomiast swoją wiedzę o fakcie od innej osoby lub osób. Co prawda Kodeks postępowania cywilnego nie zawiera zakazu przesłuchania świadka na okoliczności, o których dowiedział się od innych osób, jednakże należy zauważyć, że informacje usłyszane mogą być zniekształcone. Zeznania tzw. "świadków ze słyszenia" są również środkiem dowodowym. Pamiętać jednak należy, że dowód taki podlega ocenie sądu co do jego wiarygodności i przydatności. Świadka H. C. nie uczestniczył bezpośrednio w rozmowach stron co do warunków najmu lokalu użytkowego. Świadek podczas składania zeznań zaznaczył, iż o zawarciu umowy i przebiegu rozmów dowiedział się od pozwanej. Swoją wiedzę o tych okolicznościach świadek zatem czerpał jedynie z relacji pozwanej. W związku z tym, iż zeznania tego świadka znacznie różniły się od zeznań świadka bezpośrednio obecnego podczas negocjacji i zawarcia umowy najmu, Sąd zeznania te uznał za mniej przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również zeznania przedstawicieli powoda – B. D. i P. C. (2), którym Sąd dał wiarę w całości. Wprawdzie oczywistym jest, że powód jest bezpośrednio zainteresowany korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem, jednakże okoliczność ta nie stanowi podstaw do odebrania jego zeznaniom przymiotu wiarygodności. Zeznania przedstawicieli powoda były bowiem spójne, pozbawione wewnętrznych sprzeczności, a nadto znajdowały odzwierciedlenie w załączonej do pozwu oraz pisma procesowego dokumentacji.

Postanowieniem na rozprawie w dniu 12. września 2017 r. Sąd pominął dowód z zeznań świadka P. S., wobec niewykonania przez pozwaną zobowiązania do wskazania adresu świadka.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

Powód swoje roszczenie wywodził z łączącej go z pozwaną umowy najmu lokalu użytkowego. 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. Umowa najmu ma charakter konsensualny, odpłatny, dwustronnie zobowiązujący i wzajemny. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. Po stronie najemcy powstaje zatem jednocześnie uprawnienie do korzystania z rzeczy, jak i obowiązek zapłaty czynszu. W konsekwencji, najemca jest zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem wynajmującego. W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. W niniejszej sprawie najemca, czyli pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych przez okres trwania umowy, co w toku procesu nie zostało przez nią zakwestionowane.

Pozwana nie kwestionowała zawarcia z powodem umowy najmu o treści przedstawionej w pozwie oraz okresu związania stron umową. Strona pozwana podniosła natomiast zarzut wprowadzenia jej w błąd w trakcie podpisywania umowy, jak również, iż przedmiot tej umowy nie został jej wydany. Pozwana podniosła ponadto, iż w trakcie zawierania umowy była w złej kondycji psychicznej.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu pozwanej odnośnie wprowadzenia jej w błąd podczas zawierania umowy z powodem. W ocenie Sądu zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła, że przy zawieraniu umowy działała w błędnym przeświadczeniu, że wyłącznym kosztem najmu jest czynsz najmu wskazany w ofercie w wysokości 2.990,00 zł, a także, że lokal ten jest przeznaczony także na działalność gospodarczą prowadzoną przez pozwaną, czyli działalność lekarską.

Jak stanowi przepis art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie natomiast z brzmieniem przepisu art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody, z których wywodzą skutki prawne. W konsekwencji, to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania podnoszonych przez niego twierdzeń, że zawierając z powodem umowę działał pod wpływem błędu.

Zgodnie z art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Stosownie zaś do treści art. 88 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał (§2). Powyższy przepis określa podmioty legitymowane do powołania się na błąd, formę, w której powołanie to powinno nastąpić oraz termin, w którym można skutecznie uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli. Możliwość uchylenia się od skutków wadliwego oświadczenia woli stanowi prawo podmiotowe kształtujące uprawnionego. Uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub groźby jest jednostronną czynnością prawną, dokonywaną w formie pisemnej zastrzeżonej ad probationem. Uprawnienie do uchylenia się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem błędu ograniczone jest rocznym terminem zawitym, po upływie którego wygasa. 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 (K. Osajda (red.). Kodeks cywilny. Komentarz. wyd. C.H. Beck 2015, Leglis 2015). Mając na względzie przesłanki z art. 84 k.c. i 88 k.c. oraz zasady rozkładu ciężaru dowodu wynikające z art. 6 k.c., w ocenie Sądu pozwana, na której spoczywał ciężar wykazania okoliczności wskazanych w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty, nie wykazała, że zawierając z powodem umowę działała pod wpływem błędu. Strona pozwana wskazała, że w trakcie podpisywania umowy najmu pozostawała w błędnym przeświadczeniu, że zawierając umowę najmu z powodem, koszt najmu to wyłącznie koszt czynszu najmu wskazany w ofercie zamieszczonej na stronie internetowej, jak również, że wynajmowany lokal będzie nadawał się do prowadzonej przez nią działalności leczniczej. Pozwana podniosła, iż o tym, że będzie jeszcze zobowiązania do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych dowiedziała się po podpisaniu umowy. W ocenie Sądu okoliczność ta nie zasługuje na uwzględnienie. W pierwszej kolejności zaznaczenia wymaga, iż wbrew twierdzeniom strony pozwanej, zarówno sposób wyliczenia czynszu najmu, jak i opłat eksploatacyjnych, a także konieczność uiszczenia kaucji, zostały wskazane w ogłoszeniu internetowym, na które powoływała się pozwana. Jak wynika ponadto ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadka A. B. oraz przedstawicieli powoda, o wszystkich warunkach najmu pozwana została poinformowana podczas oględzin wynajmowanego lokalu. Jak wynika z powyższych zeznań, pozwana była osobą bardzo aktywną podczas negocjacji. Zadawała pytania oraz opowiadała o działalności gospodarczej, którą zamierzała prowadzić w wynajętym lokalu. Jak wynika z tych zeznań, podczas prowadzonych negocjacji poruszono także kwestię opłat eksploatacyjnych, kaucji oraz indeksacji. Z zeznań tych wynika także, iż zarówno podczas oględzin lokalu, jak i negocjowania umowy, pozwana nie kwestionowała zarówno przeznaczenia lokalu jak i tego, że warunki umowy najmu odbiegają od przedstawionej w Internecie oferty. Pozwana bardzo entuzjastycznie podchodziła do zawarcia umowy i zależało jej na wynajęciu lokalu od powoda. Z treści zeznań wynika ponadto, że spotkanie nie odbywało się w pośpiechu. P. C. (1) zeznał, iż mogło ono trwać 2 godziny. Ponadto z jego zeznań wynika, iż to pozwana bardziej naciskała na zawarcia umowy. Wskazał, iż najczęściej zawarcie umowy następuje na następny dzień po obejrzeniu lokalu oraz negocjowania umowy. W tym

przypadku pozwana chciała zawrzeć umowę jeszcze tego samego dnia. Co więcej z zeznań świadka A. B. wynika, że pozwana dokładnie zapoznała się z treścią umowy oraz miała czas na jej przeczytanie. W treści umowy najmu wyraźnie zostały wskazane jakie koszty wiążą się z wynajęciem lokalu, w tym koszty z tytułu opłat eksploatacyjnych. W treści tej umowy zaznaczono także, że koszty te będą podlegać indeksacji. W umowie wskazano także, jakie czynności może podjąć pozwana, aby dostosować lokal do potrzeb prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Wskazano, iż pozwana może dokonywać zmian w lokalu, powód zastrzegł jedynie, aby odbywało się to za jego wiedzą. Okoliczność, iż w tym lokalu możliwe jest prowadzenie działalności gospodarczej – medycznej, wynika z faktu, iż obecnie w tym lokalu inny podmiot prowadzi działalność związaną z medycyną niekonwencjonalną. Tym samym wskazać należy, że przy zachowaniu minimalnej staranności przez pozwaną, jako profesjonalistkę, strona pozwana winna zauważyć te zapisy umowy, a w związku z tym nie może ona powoływać się na okoliczność złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu. Z poglądów orzecznictwa wynika, że granicą, która wyklucza możliwość powołania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia woli zostało spowodowane niedbalstwem strony w zapoznaniu się z treścią składanego przez nią oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego dnia 8. marca 2012 r., III CSK 211/11; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 czerwca 2014 r., I A Ca 406/14). Postawa osoby składającej oświadczenie woli, świadomie wykluczająca możliwość poznania stanu faktycznego, wyłącza błąd; przykładowo osoba, która świadomie podpisuje dokument, nie znając jego treści, nie myli się, lecz świadomie akceptuje postanowienia zawarte w dokumencie, niezależnie od ich treści (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14. stycznia 2009 r., IV CSK 358/08).

Kolejną kwestią dla rozstrzygnięcia sprawy była ocena zdolności pozwanej do świadomego i swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli w dniu zawarcia spornej umowy. Zgodnie z art. 82 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Dla stwierdzenia nieważności oświadczenia woli w oparciu o art. 82 k.c. wystarczające jest przy tym istnienie jednej z przyczyn uznania umowy za nieważną. W judykaturze przyjęto, że ustalenie stanu świadomości, o jakim mowa w art. 82 k.c., jest sprawą stanu faktycznego i jego oceny na podstawie przeprowadzonej przez sąd analizy wszystkich ujawnionych dowodów i okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, mogących mieć wpływ na prawidłowe, to znaczy w pełni świadome jej wyrażenie. Zgodnie z poglądami prezentowanymi w orzecznictwie stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli nie oznacza całkowitego zniesienia świadomości. Wystarczające jest istnienie takiego stanu, który powoduje brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych oraz niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7. lutego 2006 r., IV CSK 7/05). Przy tym wskazane w art. 82 k.c. stany muszą występować w chwili składania oświadczenia woli. Samo wykazanie, że oświadczyjący był dotknięty chorobą psychiczną nie wystarcza jeszcze dla uznania jego oświadczenia woli za nieważne (por. Lewaszkiewicz-Petrykowska Biruta [w:] Książak Paweł (red.), Pyziak-Szafnicka Małgorzata (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, LEX 2016).

To na pozwanej spoczywał ciężar dowodu, iż podczas podpisywania umowy pozwana pozostawała w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji. Strona pozwana natomiast, mimo ciążącemu na niej obowiązku z art. 6 k.c., nie wykazała tych okoliczności. Z dowodów zgromadzonych w sprawie – dokumentacji medycznej – wynika, iż pozwana w październiku 2015 roku, przez 4 dni, była hospitalizowana psychiatrycznie, w związku z zaburzeniami adaptacyjnymi. Po kilkudniowej obserwacji, podczas której nie obserwowano zachowań autoagresywnych i agresywnych, została wypisana ze szpitala, z zaleceniem podjęcia psychoterapii. Pozwana nie wykazała aby znajdowała się w takim stanie w momencie podpisywania umowy najmu. Co więcej przedłożone dokumenty wskazują, iż nawet w momencie hospitalizacji pozwana wykazywała świadomość i pełną orientację. Zaburzenia dotyczyły nastroju. Nawet stwierdzenie depresji istniejącej u strony czynności prawnej nie przemawia automatycznie za nieważnością złożonego przez nią oświadczenia woli. Konieczne jest do takiego ustalenia wykazanie, że strona umowy była w czasie składania oświadczenia woli w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.). Pozwana nie wykazała natomiast aby w chwili podpisywania ugody wystąpił u niej ciężki epizod depresji, który uniemożliwiał jej dokonywanie właściwej i racjonalnej oceny sytuacji. Ponadto z treści

zeznań świadka A. B. oraz przedstawicieli powoda, którzy byli obecni przy zawieraniu umowy, wynika, że spotkanie przebiegało normalnie, pozwana była w dobrej kondycji, a przedstawiony przez nią pomysł na prowadzoną działalność gospodarczą wydawał się racjonalny. Wszystko wyglądało na przemyślane przez pozwaną. Spotkanie przebiegło w zwyczajny sposób, w normalnej atmosferze, a zakończyło się zgodnie z umówionym celem, tj. podpisaniem umowy najmu. W ocenie Sądu powyższe nie przemawia za tym, by pozwana w chwili zawarcia umowy najmu była w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Nie stwierdzono u niej choroby psychicznej, mającej z natury cechę trwałości, tylko depresję, która w różnych okresach może mieć różny stopień nasilenia. Skoro wypisana została ze szpitala w październiku 2015 r. w stanie dobrym, to mogła samodzielnie funkcjonować, w tym też skutecznie składać oświadczenia woli.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut strony pozwanej, iż w związku z niewydaniem jej przedmiotu najmu, po jej stronie nie istnieje obowiązek świadczenia wzajemnego wynikającego z umowy.

Z treści art. 659 § 1 k.c. wynika, że umowa najmu ma charakter konsensualny, a nie realny, zatem do jej zawarcia dochodzi na mocy samego porozumienia stron i nie jest konieczne wydanie przedmiotu najmu. Czynsz jest należny do czasu wygaśnięcia umowy z powodu upływu terminu, na jaki została zawarta, albo jej skutecznego wypowiedzenia niezależnie od tego, czy najemca korzysta z lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10. lutego 2017 roku, V CNP 32/16). Dlatego nie można zgodzić się z twierdzeniami strony pozwanej, że w niniejszej sprawie sam brak wydania lokalu oznaczał, że po jej stronie pojawiły się instrumenty prawne skutkujące zniweczeniem umowy od chwili jej zawarcia. Wynajmujący zaoferował wydanie lokalu, a sam przedmiot najmu znajdował się w stanie umożliwiającym jego używanie. Jak wynika z upoważnienia z dnia 25. listopada 2015 r. oraz zeznań świadka A. B. i przedstawiciela powoda P. C. (2), w dniu podpisania umowy członek zarządu powodowej spółki przedstawił ochronie na portierni pozwaną jako nowego najemcę lokalu oraz upoważnił ją do odebrania kluczy z portierni. Nie ma również znaczenia okoliczność, iż pozwana nie uiściła na rzecz powoda kaucji wymaganej umową. Jak słusznie zauważył powód, strony umowy nie uzależniły wejścia w życie umowy, czy też jej skuteczności, od zapłaty kaucji przez pozwaną. Strony przewidziały sankcję za brak zapłaty m. in. kaucji wyłącznie w postaci możliwości rozwiązania umowy przez powoda ze skutkiem natychmiastowym.

Mając na względzie powyższe wskazać należy, że strona powodowa wyraziła gotowość do udostępnienia lokalu pozwanej. W rezultacie przysługiwało jej roszczenie o zapłatę nieuiszczonego czynszu oraz innych opłat określonych umową.

W ocenie Sądu zarzut naruszenia przez powoda art. 5 k.c. również jest bezzasadny. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że nie zostało wykazane przez pozwaną w sposób należyty i skonkretyzowany, że zostały naruszone przez stronę powodową zasady współżycia społecznego. Tymczasem zarzut nadużycia prawa podmiotowego wymaga dla swej skuteczności konkretyzacji, czyli wskazania konkretnej zasady, bądź też zasad współżycia społecznego, które zostały naruszone (wyrok SN z dnia 3. lutego 1998 r., I CKN 459/97, wyrok SA w Katowicach z dnia 6. września 2013 roku, I ACa 521/13). W niniejszej sprawie konkretyzacja ta nie została dokonana. Pozwana bowiem ogólnie powołał się na zasady współżycia społecznego. Po wtóre należy podkreślić to, że ten mechanizm nadużycia prawa i obrony pozwanego w sytuacji, kiedy powód korzysta ze swojego prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, bądź w sposób zmierzający do naruszenia zasad współżycia społecznego ma bardzo wyjątkowy i szczególny charakter. W niniejszej sprawie Sąd nie dopatrywał się, aby korzystanie ze swojego prawa przez powoda miało tego rodzaju charakter. Strony w określony sposób ułożyły swoje relacje i ustaliły warunki umowy, które pozostają w zgodzie z zasadą swobody umów. Pozwana jako profesjonalista zaakceptowała powyższe warunki. W związku z powyższym, w ocenie Sądu, w niniejszej sprawie, nie zachodzą zatem okoliczności naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego, a zatem skorzystanie przez niego z przysługującego mu prawa dochodzenia roszczenia z tytułu zawartej umowy nie prowadziło do nadużycia prawa.

Wobec powyższego, Sąd na podstawie art. 659 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę w łącznej wysokości 12.642,82 zł tytułem zaległego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.

O obowiązku zapłaty odsetek ustawowych od poszczególnych faktur VAT Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 481 k.c. Data początkowa, od której powód domagała się zapłaty odsetek, stanowi dzień następujący po dniu płatności, wskazanym w poszczególnych fakturach VAT.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22. października 2015 r., w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800). Na kwotę zasądzoną od pozwanej składa się wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 4.800,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz opłata od pozwu w wysokości 633,00 zł.

Biorąc pod uwagę wszystkie powołane wyżej okoliczności, Sąd na podstawie wskazanych w uzasadnieniu przepisów orzekł jak w wyroku.

SSR Aleksandra Zielińska-Ośko