

Sygn. akt I ACa 905/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Wiesława Kuberska

Sędziowie: SA Jacek Pasikowski (spr.)

del. SO Barbara Bojakowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M.**

przeciwko (...) **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 20 kwietnia 2016 r. sygn. akt X GC 766/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od S. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz M. M. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym:

a) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł w sprawie o zapłatę kwoty 91.512 zł;

b) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł w sprawie o zapłatę kwoty 86.297,10 zł;

c) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł w sprawie o zapłatę kwoty 94.897,94 zł.

Sygn. akt I ACa 905/16

UZASADNIENIE

Na podstawie łączącej strony umowy najmu, M. M. w trzech pozwach skierowanych do Sądu Okręgowego w Łodzi wniósł o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. należności obejmujących czynsz za najem apartamentów znajdujących się w Hotelu (...) położonym w K. przy ulicy (...). Sąd I instancji postanowieniami z dnia 9 maja 2014 roku i z dnia 25 czerwca 2014 roku na podstawie art. 219 k.p.c. połączył wskazane wyżej sprawy celem łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa M. M., przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. o zapłatę kwoty 91.512 złotych uchylił nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 30 lipca 2013 roku (sygn. akt X GNc 820/13) w zakresie kwoty 11.512 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty za okres od dnia 25 lipca 2013 roku, a nadto w tym

zakresie umorzył postępowanie, zaś w pozostałej części utrzymał w mocy także nakaz zapłaty w pozostałej części; w sprawie o zapłatę kwoty 86.297,10 zł zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda dochodzoną należność główną z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 września 2013 roku do dnia zapłaty, a nadto koszty procesu w wysokości 7.932 złotych; w sprawie o zapłatę kwoty 94.897,94 zł zasądził od pozwanej na rzecz powoda powyższą należność z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 października 2013 roku do dnia zapłaty koszty procesu w wysokości 8.362 złotych, a nadto nakazał ściągnąć od pozwanej Spółki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 658,02 złotych tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa w toku postępowania.

Powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach, z których w szczególności wynika, że M. M. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlano- (...) w K.. Zakres działalności gospodarczej jego przedsiębiorstwa obejmuje roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Powód był generalnym wykonawcą budynku hotelowego w K. przy ul. (...), na podstawie umowy o wykonanie robót budowlano-montażowych, zawartej z pozwaną Spółką w dniu 30 sierpnia 2008 roku. Zgodnie z § 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 rękojmi i gwarancji, a także w razie odstąpienia jednej ze stron od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność wykonawca.

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

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. przy ul. (...), na działkach nr (...)–6/20, 1–6/21”, w którym komisja dokonująca odbioru inwestycji oświadczyła, że roboty zostały wykonane zgodnie z umową, projektem, a komisja nie zgłaszała 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 enumeratywnie wskazanych apartamentach.

Z kolei 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. przy ulicy (...). Także w dniu 19 stycznia 2012 roku strony podpisały ta 10 umów najmu, na mocy których powód wynajął pozwanej apartamenty o indywidualnie oznaczonych numerach, 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. 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. 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).

W dniu 15 lutego 2012 roku pozwana Spółka wystawiła powodowi notę obciążeniową nr (...) na kwotę 518.450,39 zł, z tytułu kary umownej ustalonej na podstawie § 13 pkt 1 a) umowy o roboty budowlane z dnia 30 sierpnia 2008 roku. Kolejnym 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.

Notą korygującą nr (...) z dnia 11 maja 2012 roku pozwana skorygowała wyżej opisaną notę obciążeniową, wskazując jako podstawę obciążenia karą umowną § 13 pkt 1 b) umowy z dnia 30 sierpnia 2008 roku.

W piśmie z dnia 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. W piśmie z dnia 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.

W dniu 15 czerwca 2012 roku strony zawarły ugodeę 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 tejże 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, a nadto, że czynności i konsekwencje z tym związane nie naruszają jego interesu prawnego ani jakiegokolwiek innego interesu oraz że nie będzie podejmował jakichkolwiek 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 roku, 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 ugody, strony oświadczyły nadto, że ugoda we wskazanym w jej treści zakresie, zastępuje wszelkie inne poprzednio złożone oświadczenia i porozumienia. Wreszcie w kolejnym § 4 (omyłkowo wpisanym w miejsce § 5 ust. 2 ugody wskazano, że jakiegokolwiek jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

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.

I tak, 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 lokali za okres od października do grudnia 2012 roku, w łącznej kwocie 91.512 zł brutto, z terminem płatności do dnia 15 stycznia 2013 roku. Fakturę tę pozwana otrzymała w dniu 4 stycznia 2013 roku. Na poczet tejże faktury pozwana Spółka uregulowała łącznie kwotę 80.000 złotych 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 roku. Następnie, już po dacie złożenia pozwu w niniejszej sprawie, pozwana dokonała dodatkowo zapłaty kwoty 11.512 zł w dniu 24 lipca 2013 roku.

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 lokali, 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. Fakturę tę pozwana otrzymała w dniu 4 kwietnia 2013 roku.

Na poczet należności objętych wyżej wymienioną fakturą pozwana zapłaciła kwotę 14.897,94 zł w dniu 19 czerwca 2013 roku.

Z kolei w dniu 28 czerwca 2013 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...), obejmującą należności z umowy najmu z 19 stycznia 2012 roku, w postaci czynszu najmu lokali 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. Na poczet należności objętych wyżej wymienioną fakturą pozwana zapłaciła w dniu 29 lipca 2013 roku kwotę 4.897,94 zł oraz 5.000 zł w dniu 31 lipca 2013 roku. Wpłaty te zostały w pierwszej kolejności zaliczone przez powoda na odsetki za opóźnienie od należności głównej objętej wskazaną fakturą, przez co pomniejszyły one zaległość w zakresie owej należności głównej do kwoty 86.297,10 zł.

W dniu 9 lipca 2013 roku powód wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. odwołanie od decyzji Starosty (...) z dnia 12 czerwca 2013 roku o zatwierdzeniu robót geologicznych na terenie Hotelu (...) w K.. Postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2013 roku, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło uchybienie terminu przez powoda do wniesienia powyższego odwołania.

W piśmie z 6 sierpnia 2013 roku pozwana Spółka oświadczyła powodowi, że potraça przysługującą jej wierzytelność w kwocie 296.756,81 zł opisaną w § 2 ust. 1 ugody z dnia 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 ugody polegające na utrudnianiu rozbudowy Hotelu (...) w K. przez odwołanie się od decyzji starosty (...) z dnia 12 czerwca 2013 roku o zatwierdzeniu robót geologicznych, co oznacza naruszenie § 4 ugody z dnia 15 czerwca 2012 roku.

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 lokali, 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.

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

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, wadliwym ułożeniu terakoty na balkonie, łuszczeniach na suficie, zbyt głośnej pracy klimakonwektorów.

Pismem z dnia 12 listopada 2015 roku pozwana Spółka złożyła powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych własnego oświadczenia woli zawartego w § 3 ust. 10 ugody stron z dnia 15 czerwca 2012 roku w postaci zobowiązania się do niedochodzenia oraz zrzeczenia się jakichkolwiek roszczeń z tytułu umowy numer (...) o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 30 sierpnia 2008 roku, 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. Jako podstawę prawną uchylenia się od skutków prawnych powyższego oświadczenia 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 inwestora. Pozwana podniosła jednocześnie, że o istnieniu wad budynku dowiedziała się dopiero na skutek wydania przez biegłego sądowego opinii weryfikującej prawidłowość wykonania budynku, a zatem w dniu 23 kwietnia 2015 roku.

W piśmie z dnia 6 kwietnia 2016 roku strona pozwana złożyła powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych ugody stron z dnia 15 czerwca 2012 roku, jako zawartej pod wpływem błędu dotyczącego stanu faktycznego towarzyszącego zawieraniu ugody, 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.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że strony procesu zawarły ze sobą w dniu 19 stycznia 2012 roku szereg umów najmu lokali w rozumieniu art. 659 § 1 k.c. w budynku hotelowym położonym w K. przy ul. (...). Roszczenia określone w złożonych pozwach odpowiadały, 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, ostatecznych wyliczeniach, które w uwzględnionej sumie wpłat 80.000 złotych, uwzględniały także zapłatę wyżej wskazanej kwoty 10.000 złotych.

Jak wskazał Sąd I instancji swoje stanowisko procesowe pozwana Spółka opierała jednak zasadniczo na argumentacji odwołującej się do postanowienia umownego zawartego w § 4 ust. 5 każdej z zawartych przez strony umów najmu z dnia 19 stycznia 2012 roku, 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 przysługiwał wynajmującemu za okres występowania wad lub usterek, do czasu ich usunięcia. Aby jednak dokonać prawidłowej analizy skutków przytoczonego wyżej postanowienia umownego, istotnym było ustalenie skutków prawnych zawartej przez strony w dniu 15 czerwca 2012 roku 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. Nadto w § 4 ust. 2 ugody strony oświadczyły, że ugoda, we wskazanym w jej treści zakresie, zastępuje wszelkie inne poprzednio złożone oświadczenia i porozumienia.

Z przytoczonych wyżej postanowień umownych zdaniem Sądu Okręgowego wynikało, że wolą stron zawierających 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 była o roszczeniach o obniżenie czynszu, to tym bardziej – według rozumowania a minori ad maius – klauzulą tą objęte były 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, należało uznać za chybiony, jeśli treść ugody stron z dnia 15 czerwca 2012 roku, oceni się nie tylko w odniesieniu postanowień dotyczących umów najmu, ale przeprowadzi się kompleksową analizę zapisów ugody. W zawartej ugodzie bowiem 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 dnia 30 sierpnia 2008 roku. Zatem wzajemność świadczeń stron należało 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 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 między innymi 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. Obowiązku temu pozwana jednak nie sprostała.

Jak wskazał Sąd I instancji, pozwana wywodziła swą potrącaną wierzytelność z zawartego w umowie stron z dnia 30 sierpnia 2008 roku 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 w dniu 15 czerwca 2012 roku, pozwana zrzekła się wobec powoda wszelkich roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane z dnia 30 sierpnia 2008 roku, 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 wynikało, że w chwili zgłoszenia powodowi zarzutu potrącenia, przedstawiona do potrącenia wierzytelność pozwanej nie istniała, a zatem potrącenie nie wywołało skutku wzajemnego umorzenia wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej.

Skuteczność samej ugody z dnia 15 czerwca 2012 roku była jednakże sporna między stronami, a pozwana podnosiła w tej kwestii zarzuty:

- 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 (...) 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;
- uchylenia się pozwanej od skutków prawnych oświadczeń zawartych w tej ugodzie, jako podjętych pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez powoda;
- uchylenia 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 powstałyby, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy.

Wszystkie powyższe zarzuty Sąd Okręgowy ocenił jako bezzasadne, uznając, że 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 mogło być uznane za przesądzające. Zdaniem Sądu I instancji 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 uzyskają dalsze roszczenia w postaci możliwości żądania wykonania ugody. Rozumowanie takie potwierdzają wprost dalsze losy zapisu § 4 ust. 1 zd. 2 ugody, w którym pozwana zobowiązała się do wystawienia powodowi referencji. Wobec niewystawienia tych referencji powód wystąpił na drogę sądową w sprawie o sygnaturze akt X GC 811/13 celem realizacji roszczenia z ugody, a zatem 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 wyżej wskazane 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 z jednej strony świadomy, nakierowany na ów cel zniweczenia zamiarów pozwanej, zamysł powoda, a nadto udowodnić,

że działania te rzeczywiście odnieść miały skutek niweczający (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.

Z kolei w ocenie Sądu Okręgowego, zarzut uchylenia się od skutków prawnych oświadczeń woli pozwanej, zawartych w ugodzie, jako złożonych pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez powoda oparty był na przepisie art. 86 § 1 k.c. 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) odwoływały się m.in. do ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, mogących powstać w przyszłości, to jasnym było, że zakładają możliwość ujawnienia się również w przyszłości wad wykonawczych budynku. Chybionym było 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. Jak podniósł Sąd I instancji w powyższym stanie rzeczy oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli pozwanego z powołaniem się na wadę w postaci podstępu, traktować należało jako bezskuteczne, przez co bezzasadny był także zarzut procesowy oparty na tym oświadczeniu.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, także ostatni zarzut pozwanej Spółki, w postaci uchylenia się od skutków prawnych ugody, jako zawartej pod wpływem błędu, na podstawie art. 918 § 1 k.c., był, podobnie jak poprzednie, bezzasadny z braku dowodów potwierdzających wystąpienie przesłanek określonych w tym przepisie. O ile można było przyjąć, że stwierdzona w opinii biegłego H. R. niezgodność wykonania kilku robót wykończeniowych z projektem mogła stanowić okoliczność nieznaną stronom w chwili zawierania ugody z dnia 15 czerwca 2012 roku, to jednak 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). Ugoda bowiem 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 ugodą objęte zostały również roszczenia mogące z tego tytułu powstać w przyszłości, zatem nie sposób było uznać ujawnienia się owej niezgodności z projektem za okoliczność decydującą o istnieniu sporu albo niepewności w chwili zawarcia kwestionowanej przez pozwaną ugody.

Jak podniósł Sąd Okręgowy z powyższego wynikała bezskuteczność oświadczenia pozwanej o uchyleniu się do skutków prawnych ugody oraz bezzasadność opartego na tym oświadczeniu zarzutu. Strona powodowa wykazała z kolei faktyczną podstawę powództw w połączonych sprawach, która wynika z art. 659 § 1 k.c., a powództwa te co do zasady i wysokości okazały się usprawiedliwione. W zakresie odsetek za opóźnienie od należności głównych podstawę prawną stanowił przepis art. 481 § 1 k.c.

W zakresie powództwa opisanego w punkcie I. wyroku z dnia 20 kwietnia 2016 roku, 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 wobec dokonania częściowej zapłaty przez przeciwnika procesowego, a w pozostałej części nakaz ten został utrzymany w mocy.

Z kolei o kosztach procesu w połączonych sprawach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. rażące naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 58 k.c. w zw. art. 659 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, że dopuszczalne jest takie umowne

uregulowanie stosunku najmu przez strony, gdzie pomimo braku dostarczenia przez wynajmującego przedmiotu najmu, czynsz najmu jest należny;

2. rażąco naruszenie prawa materialnego tj. art. 86 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że pozwany nie wykazał, że powód zawierając ugodę w dniu 15 czerwca 2012 roku działał intencjonalnie w celu wprowadzenia pozwanej w błąd, podczas gdy z oświadczenia powoda wynikającego z protokołu odbioru robót z dnia 18 stycznia 2010 roku, podpisanego przez kierownika budowy działającego w imieniu i na rzecz powoda oraz protokołu końcowym odbioru robót dnia 20 lipca 2011 roku podpisanego przez powoda są sprzeczne z opinią biegłego sądowego H. R., który na stronie 12 opinii stwierdził wyraźnie, że balkony wykonano niezgodnie z projektem budowlanym, co stanowi o tym, że powód w chwili zawierania ugody wprowadził pozwaną w błąd co do rzeczywistego stanu budynku;

3. rażąco naruszenie prawa materialnego tj. art. 558 § 2 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. poprzez ich niezastosowanie polegające na uznaniu, że na podstawie przepisu *lex generalis* jakim jest art. 508 k.c. pozwana zrzekła się skutecznie w ugodzie z dnia 15 czerwca 2012 roku roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji mogących powstać w przyszłości, podczas gdy zgodnie z art. 558 § 2 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. pozwana nie mogła zrzec się skutecznie roszczeń z rękojmi jeżeli wykonawca budynku podstępnie zataił wadę budynku;

4. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, tj. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na wyprowadzeniu z materiału dowodowego wniosku, że powód nie przedstawił przekonujących dowodów na to, że spór albo niepewność, których zawarta uгода w dniu 15 czerwca 2012 roku dotyczyła nie powstałyby, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy (tj. o niezgodności z projektem), podczas gdy E. S. na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016 roku zeznała, że nie zawarłaby ugody z powodem gdyby wiedziała, że budynek jest wykonany niezgodnie z projektem budowlanym, co w konsekwencji skutkowało nie zastosowaniem przez Sąd I instancji normy wynikającej z art. 918 k.c.;

5. naruszenie przepisów postępowania które miało wpływ na treść wyroku art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na wyprowadzeniu z materiału dowodowego wniosku, że pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na to, że powód zawierając ugodę w dniu 15 czerwca 2012 r. działał intencjonalnie w celu wprowadzenia pozwanej w błąd, podczas gdy powód w protokole odbioru robót z dnia 20 lipca 2011 r. oświadczył, że budynek jest wykonany zgodnie z projektem i umową, a o fakcie zawilgocenia ścian w pokojach był informowany wcześniej przez pozwaną, tym samym jako generalny wykonawca winien co najmniej przypuszczać, że zawilgocenie ścian w pokojach jest efektem nieprawidłowego, niezgodnego z projektem wykonania balkonów, a nie jak twierdził, wynikiem braku prawidłowej konserwacji.

W konkluzji apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie wszystkich powództw w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, a tym także opłaty skarbowej za pełnomocnictwo procesowe w kwocie 17,00 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w odniesieniu do każdej ze spaw połączonych do wspólnego rozpoznania, a w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Skarżący podnosi zarzuty dotyczące wadliwego ustalenia stanu faktycznego, a zatem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do ich treści, bowiem tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego. Ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny

Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom powołanego wyżej przepisu. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, Lex nr 1635264). Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPIUS 2000, nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex nr 56096).

W szczególności postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów oraz że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Takiej argumentacji pozwana jednak w apelacji nie przedstawia.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. apelujący utożsamia przede wszystkim w przyjęciu przez Sąd I instancji, że strona pozwana miała wiedzę o nienależytym wykonaniu przez powoda obiektu hotelowego, podczas gdy dopiero wydana w sprawie opinia biegłego z zakresu budownictwa pozwalała na ustalenie, że obiekt został wykonany niezgodnie z projektem i łączącą strony umową, o czym ma świadczyć treść dowodu z przesłuchania w charakterze strony prezesa zarządu pozwanej E. S.. W tym miejscu wskazać należy, że inwestor, już w § 15 umowy z dnia 30 sierpnia 1998 roku o wykonanie robót budowlano-montażowych ustanowił inspektora nadzoru w osobie mgr inż. G. K., a tym samym realizacja poszczególnych etapów budowy następowała pod jego kontrolą. Inspektor nadzoru zgodnie z art. 17 ustawy Prawo Budowlane z 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 89 poz. 414 z późn. zm.) jest jednym z pełnoprawnych uczestników procesu budowlanego obok inwestora, projektanta, kierownika budowy czy kierownika robót, który musi posiadać uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, wiedzę techniczną oraz praktykę zawodową dostosowaną do stopnia skomplikowania robót budowlanych. Ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie pozwala inwestorowi, który niejednokrotnie nie ma wiedzy technicznej, zabezpieczyć swoje interesy związane z budową. Inspektor nadzoru inwestorskiego pełni bowiem rolę kontrolną nad kierownikiem budowy, może mu wydawać polecenia, które są odnotowywane w dzienniku budowy. W szczególności do osoby pełniącej taką funkcję należy: reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem budowlanym, zasadami wiedzy technicznej, przepisami oraz pozwoleniem na budowę; udział w próbach i odbiorach technicznych, tak poszczególnych prac jak i całego obiektu; przekazanie obiektu do użytkowania. Z treści protokołu odbioru Hotelu (...) sporządzonego w dniu 20 lipca 2011 roku, w którym uczestniczyła tak prezes zarządu pozwanej, jak i inspektor nadzoru mgr inż. G. K. wynika jednoznacznie, że roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z umową i projektem, z uwzględnionymi zmianami, a komisja odbiorcza ustaliła, że dające się usunąć wady dotyczą: elewacji w technologii lekkiej-mokrej, wentylacji basenu i sal konferencyjnych; zawilgocenie ścian apartamentów 116 i 316 oraz braku sterowników w apartamencie nr 110. Pamiętać należy, że wskazana przez biegłego niezgodność pomiędzy projektem, a wykonaniem dotyczyła zawilgocenia ścian, a tym samym w dacie odbioru ta wada była stronom znana, a tym samym nie sposób przyjmować by została zatajona przez wykonawcę.

Przed przystąpieniem do szczegółowych rozważań Sąd Apelacyjny musi podkreślić, że relacje stron należy oceniać przez pryzmat reguł obowiązujących w obrocie gospodarczym. Co do zasady, z mocy art. 355 § 1 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju. Jednakże należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej stosownie do art. 355 § 2 k.c. określa się przy uwzględnieniu charakteru tej działalności. Powszechnie ten ostatni przepis rozumie się w ten sposób, że w stosunkach

gospodarczych przy określaniu wzorca należytej staranności należy uwzględniać wyższe, surowsze wymagania, z uwagi na zawodowy charakter działalności dłużnika, prowadzonej w sposób ciągły, co do zasady oparty na szczególnych umiejętnościach, wiedzy i doświadczeniu. W odniesieniu do stosunków o charakterze zawodowym uzasadnia to wymaganie staranności dłużnika na poziomie wyższym od przeciętnego. Przy tym wymaganie takie należy stosować zarówno do umów jednostronnie, jak i dwustronnie profesjonalnych (T. Wiśniewki w: Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania pod red. G. Bieńka, Lexis Nexis 2011). W tym stanie rzeczy nie sposób przyjmować, że nadzorując na bieżąco przebieg procesu budowlanego inwestor, bądź reprezentujący go inspektor nadzoru nie dostrzegali odstępstw od projektu budowlanego.

W tym stanie rzeczy twierdzenie apelacji o powzięciu wiedzy o wykonaniu prac niezgodnie z projektem dopiero po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa może być uznane za naruszenie podwyższonej staranności wynikającej z art. 355 § 2 k.c. W realiach niniejszej sprawy trudno przyjmować, by wykonawca robót ukrywał przez inwestorem sposób wykonywania prac, gdyż po pierwsze takie zarzuty nie zostały podniesione, a po drugie prawidłowo wykonywany nadzór inwestorski nie pozwalałby na zaistnienie takiej sytuacji. Dodatkowo należy wskazać, że Kodeks spółek handlowych wprowadza miernik podwyższonej staranności także w odniesieniu do osób wchodzących w skład zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Wykonywanie obowiązków przez członków zarządu organów spółki winno się zatem odbywać z zachowaniem staranności wynikającej z zawodowego charakteru ich działalności. Obejmuje to w szczególności znajomość procesów organizacyjnych, finansowych, ale także kierowanie zasobami ludzkimi oraz obowiązek znajomości przepisów prawa i następstw wynikających z ich naruszenia (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 sierpnia 1993 r., III CRN 77/93, OSN 1994, Nr 3, poz. 69; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1990 r. III CZP 77/90, OSN 1991, Nr 5-6, poz. 65; orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 kwietnia 1993 r., I ACr 115/93, OSA 1994, z. 1 poz. 7). W doktrynie podnoszone jest, iż podjęcie się wykonywania obowiązków członka zarządu w sytuacji braku odpowiedniego wykształcenia i wiadomości lub doświadczenia potrzebnego do prowadzenia spraw spółki powinno być kwalifikowane jako naruszenie wymaganej staranności i sumienności (W. Kubala „Ochrona praw wierzycieli na podstawie art. 298 k.h.” Prawo Spółek 1998r., Nr 1 str. 2 i nast.). Tym samym dowód z przesłuchania w charakterze strony prezesa zarządu Spółki S. (...) E. S. nie może uzasadniać zaniechań po stronie inwestora w trakcie realizacji prac budowlanych. Pamiętać bowiem należy, że po dokonaniu w dniu 20 lipca 2011 roku odbiorze obiektu, Hotel (...) został dopuszczony do użytkowania przez właściwy organ administracyjny i co jeszcze bardziej istotne, apelująca rozpoczęła jego eksploatację.

W tym miejscu należy jednoznacznie wskazać, że zwarta przez strony umowa o roboty budowlane nie dotyczyła hotelu o standardzie czterogwiazdkowym, a do takiego standardu odwołuje się opinia biegłego z zakresu budownictwa, lecz obejmowała "Budowę budynku hotelowego w K." na podstawie dostarczonego przez inwestora projektu budowlanego. Trudno także uznać przedmiotową opinię za wiarygodną z tej przyczyny, że jej zakresem zostały objęte wyłącznie apartamenty które są przedmiotem umów najmu zawartych między stronami, a nie obiekt hotelu jako całość. Ja przyznaje sam biegły (k. 802) "Opracowując opinię nie analizowałem szczegółowo całego projektu. Szczegółowej analizy wymagały dwie kwestie odnoszące się do działu VII i IX warunków technicznych: - ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną, - ochrona przed hałasem i drganiami." Pomiaru hałasu biegły dokonał jednak jedynie w dwóch apartamentach, zaś odkrywka mająca wskazywać na przyczyny zawilgocenia została wykonana tylko w apartamencie 315. Biegły w pisemnej opinii wydanej w dniu 18 lutego 2015 roku, a tym samym po ponad 3,5 roku od odbioru obiektu przez inwestora, po wieloletnim okresie eksploatacji spornych apartamentów, nie odnosi się do stopnia ich zużycia, ani także do ewentualnych zmian technologii prac, które mogły zostać ujawnione w dzienniku budowy. Co więcej, z pisemnej opinii nie wynika by biegły w ogóle dysponował dziennikiem budowy, ani także by dysponował dokumentacją powykonawczą konstrukcji z naniesionymi ewentualnymi zmianami. Już te wątpliwości nie pozwalają na przyjęcie, że opinia biegłego jest wystarczająca dla przyjęcia, że realizacja prac nastąpiła niezgodnie z projektem, tym bardziej, że opinia nie wskazuje jakie zmiany w stosunku do pierwotnego projektu opisane w protokole odbioru z dnia 20 lipca 2011 roku zostały wprowadzone. Znamiennym jest także, że w treści apelacji podniesiono, że (k. 1155): "Powód przed zawarciem ugody w dniu 15 czerwca 2012r. był informowany przez pozwaną, że w niektórych pokojach hotelowych występuje zawilgocenie ścian." Tym samym apelująca przyznaje, że wprost, że wiedziała o zawilgoceniach przed zawarciem ugody, a skoro miała wiedzę, że zawilgocenia istnieją od 2011 roku to mogła ustalić

ich przyczynę. Należy w tym miejscu podkreślić, że pozwana przed zawarciem przez strony ugody z dnia 15 czerwca 2012 roku pobrała z gwarancji ubezpieczeniowej powoda kwotę 849.918,68 zł, która miała zostać wykorzystana na usunięcie wad i usterek budynku hotelowego, ale powódka nie wykazała, aby z tych środków jakkolwiek część została wydatkowana na ten cel. Pamiętać należy, że powód mocą ugody z dnia 15 czerwca 2012 roku zrzekł się tej kwoty, co oznacza, że Spółka (...) dysponuje środkami na usunięcie ewentualnych wad i usterek.

Jak trafnie wskazano w odpowiedzi na apelację większość podnoszonych przez skarżącego zarzutów zmierza do wykazania, że powód podstępnie wprowadził w błąd pozwaną Spółkę co do stanu technicznego hotelu, a zatem, pozwana nie miała wiedzy o występujących w tym obiekcie wadach i usterekach przed podpisaniem ugody w dniu 15 czerwca 2015 roku. Wyżej przedstawione ustalenia przeczą tej tezie w sposób jednoznaczny. Dodatkowo należy wskazać, że w aktach sprawy znajduje się szereg dokumentów podpisanych przez prezesa zarządu Spółki S. (...) wskazujących na te usterki i wady, jak choćby "Tabela rozliczenia na dzień 31.12.2011 roku usuwanie usterek robót budowlanych wyszczególnionych w protokole przeglądu gwarancyjnego z dnia 5.10.011 roku", czy pismo z dnia 28 lutego 2012 roku wskazujące na zacieki na ścianach i "głuche" płytki na balkonach. Pozwana miała zatem wiedzę na temat zwilgocenia ścian, wadach balkonów już w roku 2011 roku, a mimo tej wiedzy podpisała ugodę w dniu 15 czerwca 2015 roku. Co więcej, w aktach niniejszego postępowania znajdują się ekspertyzy firmy (...) dotyczące badania hałasu w budynku hotelu sporządzone na zlecenie pozwanej w styczniu i w kwietniu 2014 roku.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego brak jest podstaw dla skutecznego sformułowania zarzutu opartego na przepisach art. 86 § 1 k.c. Jeśli bowiem apelująca wady swego oświadczenia woli w postaci błędu (czy też kwalifikowanego błędu) upatruje w błędnym przekonaniu o poprawności prac wykonanych przez pozwanego, gdy w rzeczywistości budynek ma wady, w tym takie, których źródłem jest wykonanie części robót budowlanych nawet niezgodnie z dokumentacją projektową, to z pewnością wiedzę w tym przedmiocie powzięła przed podpisaniem ugody z dnia 15 czerwca 2012 roku, a najpóźniej w kwietniu 2014 roku. W świetle ustaleń faktycznych nie sposób uznać, by strona powodowa zachowała termin zawity z art. 88 § 2 k.c. O wykryciu błędu można mówić w takiej sytuacji faktycznej, która decyduje o zaistnieniu stanu w którym każda racjonalnie postępująca i należycie dbająca o swoje interesy osoba zdałaby sobie sprawę, że składając oświadczenie woli działała rzeczywiście pod wpływem błędu. W realiach sporu taki stan rzeczy należy wiązać najdalej z chwilą, w której strona powodowa zapoznała się z prywatnymi ekspertyzami sporządzonymi na jej zlecenie przez firmę (...), co nastąpiło z końcem kwietnia 2014 roku. Warto zaznaczyć, że przepis art. 88 k.c. znajduje zastosowanie także w razie uchylenia się od skutków ugody na podstawie art. 918 § 1 k.c. W tym przypadku oświadczenie z art. 88 § 1 k.c. powinno być złożone na piśmie i w ciągu roku od wykrycia błędu dotyczącego stanu faktycznego, a więc od uzyskania wiedzy, że prawdziwy stan rzeczy jest inny od uznanego w ugodzie za niewątpliwy.

Analiza zarzutów naruszenia prawa materialnego wskazuje, że za ich pomocą apelujący stara się podważyć stanowisko Sądu pierwszej o skutecznym zwolnieniu powoda z długu w zakresie roszczeń z rękojmi za wady budynku oraz o braku podstaw dla zastosowania do oceny ustalonego stanu faktycznego przepisu art. 558 § 2 k.c. w związku z art. 638 k.c. i art. 656 § 1 k.c. Z argumentacją przedstawioną na poparcie wskazanych zarzutów nie sposób się jednak zgodzić, a zarzut naruszenia art. 508 k.c. jest niezasadny. Należy uznać, że ugoda zawarta w dniu 15 czerwca 2012 roku obejmuje także zwolnienie z długu. Zwolnienie z długu polega na tym, że wierzyciel zrzeka się wierzytelności, wobec czego zobowiązanie wygasa. Oświadczenie woli w tym przedmiocie może być wyraźne, może też nastąpić przez czynności konkludentne, a więc w sposób dorozumiany (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2004 r., sygn. akt IV CK 590/03, Lex nr 122834). W rozpatrywanej sprawie strona pozwana złożyła tego rodzaju oświadczenie w § 3 pkt 10 ugody z dnia 15 czerwca 2012 roku, zaś pozwany jako strona tej czynności powyższe oświadczenie przyjął.

Nie budzi także wątpliwości dopuszczalność zwolnienia z długu przyszłego. Podobnie jak w przypadku wierzytelności przyszłej, również zwolnienie z długu przyszłego wymaga dostatecznego sprecyzowania obowiązku świadczenia, od którego dłużnik ma być zwolniony. Przewidywania dotyczące możliwości powstania długu powinny być oparte na określonej, dostatecznie ukształtowanej sytuacji prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 r., sygn. akt I CSK 125/08, Lex nr 510988). Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu. Do czynności objętej dyspozycją art. 508 k.c. doszło po upływie prawie roku od końcowego odbioru obiektu, a zatem

już w okresie rękojmi. Wbrew wywodom apelacji, w świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, w tym w oparciu o dowody pochodzące od strony pozwanej, nie może budzić wątpliwości, iż w tej dacie pozwana Spółka miała świadomość istnienia wad budynku. Pierwsze wady zostały ujawnione już w protokole odbioru końcowego z dnia 20 lipca 2011 r., a następnie usterki te i kolejne ujawniane wady były przedmiotem korespondencji między stronami. W preambule ugody pozasądowej z dnia 15 czerwca 2012 roku strony wprost wskazały na istnienie między nimi sporu w zakresie „wykonania wzajemnych zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji i rękojmi”, a wierzytelność z tytułu gwarancji ubezpieczeniowej właściwego usunięcia wad i usterek w kwocie 849.918,68 zł była przedmiotem postanowień § 3 pkt 3 ugody. Analiza postanowień ugody prowadzi także do wniosku, że uzgodnienia stron dotyczące zatrzymania przez Spółkę (...) znacznej części środków ze wskazanej gwarancji (849.918,68 zł) stanowiły niewątpliwą kaucję dla postanowień § 3 pkt 10 ugody. W tym stanie rzeczy sytuacja prawna między stronami była dostatecznie ukształtowana dla ustalenia przyszłego długu, z którego pozwany został zwolniony.

Na akceptację zasługują również rozważania Sądu pierwszej instancji w zakresie rzekomego warunku rozwiązującego zastrzeżonego w zawartej przez strony ugody pozasądowej. Przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wykładnia oświadczeń woli stron zawartych w § 4 ugody pozasądowej jednoznacznie wskazuje, iż wolą stron nie było uzależnienie skutków czynności prawnej (ugody) od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Nie może być kwalifikowane jako warunek w rozumieniu art. 89 k.c. samo tylko zdarzenie, od którego strony uzależniły wyczerpanie wzajemnych roszczeń stron z tytułu łączącej je umowy. W art. 89 k.c. ustawodawca posłużył się bowiem terminem „warunek” nie w odniesieniu do konkretnego fragmentu czynności prawnej, lecz zdarzenia, od którego uzależniona została skuteczność czynności prawnej jako takiej. W rezultacie analizowane postanowienia wskazują jedynie, że w razie prawidłowego wykonania ugody strony nie mają wzajemnie dalszych roszczeń, zaś nieprawidłowe wykonanie lub niewykonanie ugody rodzi roszczenia o jej wykonanie. W orzecznictwie wielokrotnie zwracano uwagę na konieczność odróżnienia warunku, uzależniającego skutek prawny od decyzji jednej lub obu stron umowy (tzw. warunek potestatywny), od zastrzeżenia, które uzależnia skutek czynności prawnej od tego, czy strona swe zobowiązanie wykona (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1999 r., sygn. akt I CKN 1069/98, OSNC rok 1999, nr 9, poz. 160; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., sygn. akt III CKN 246/00, OSNC rok 2000, nr 11, poz. 213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., sygn. akt I CSK 605/10). Takie zastrzeżenie, jako całkowicie zależne od woli strony i dotyczące samego wykonania umowy, nie może być kwalifikowane jako warunek.

Chybione pozostają wywoływy przywołane przez skarżącego dla uzasadnienia zarzutu naruszenia przepisu art. 558 § 2 k.c. w związku z art. 638 k.c. i art. 656 § 1 k.c. Całkowicie błędne pozostaje zwłaszcza założenie, iż między powołanym art. 558 § 2 k.c. a przepisem art. 508 k.c. istnieje zależność tego rodzaju jak między normą o charakterze szczególnym i normą ogólną, a przepis art. 558 § 2 k.c. reguluje „zrzeczenie się” roszczeń z tytułu rękojmi. Przepis art. 508 k.c. normuje umowę o zwolnienie z długu, której skutkiem jest wygaśnięcie już istniejącego zobowiązania. Natomiast art. 558 k.c., a w szczególności paragraf drugi tego przepisu dotyczy umownej modyfikacji przyszłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady, do której dochodzi przed wykonaniem umowy sprzedaży (odpowiednio - umowy o roboty budowlane). Art. 558 k.c. reguluje sytuację, gdy strony w drodze umowy modyfikują przyszłą odpowiedzialność z tytułu rękojmi. Strony w takiej sytuacji kształtują treść umowy, ale przed jej wykonaniem. W świetle powyższego przepis ten nie ma zastosowania do porozumienia stron zawartego po wykonaniu umowy. W drodze takiej ugody kupujący, któremu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi (a więc nabył już rzecz objętą rękojmią), może w wyniku swoich działań zrezygnować z niektórych albo wszystkich uprawnień, przysługujących mu w stosunku do sprzedawcy. Kupujący dokonuje tego albo w drodze czynności faktycznych (a więc po prostu zaniechania dochodzenia swych uprawnień), albo czynności prawnych poprzez zrzeczenie się określonych bądź wszystkich uprawnień. Zarówno teoretyczne, jak i praktyczne względy przemawiają za dopuszczalnością rozwiązywania sporów co do roszczeń z tytułu rękojmi w drodze ugody. Nie ma podstaw, by taką umowę kwalifikować jako sprzeczną z ustawą czy też mającą na celu obejście przepisów ustawy, tj. art. 558 § 1 k.c. (M. Pyziak-Szafnicka, Glosa do wyroku z dnia 19 kwietnia 1991 r., I ACR 79/91, OSP 1992, Nr 11-12, s. 243; podobnie Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania tom 2 pod red. G. Bieńka, LexisNexis W-wa 2005, teza 1 do art. 558 k.c.). Wynikające z art. 558 k.c. ograniczenia co do dopuszczalności ograniczenia lub wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy dotyczą wyłącznie modyfikacji zakresu tej odpowiedzialności dokonywanego przez strony postanowieniami

umowy, a zatem określenia jej zasad na przyszłość (K. Haładyj, w: Kodeks cywilny, t. II (red. K. Osajda), s. 1070). W sytuacji natomiast, gdy roszczenia z tytułu rękojmi już powstały po wydaniu rzeczy przez sprzedawcę, strony umowy mogą zgodnie ukształtować ich treść, np. zawierając ugodę, przez którą kupujący rezygnuje w całości lub w części z przysługujących mu w stosunku do sprzedawcy roszczeń (Z. Gawlik, w: Kodeks cywilny, t. III (red. A. Kidyba), s. 101; K. Haładyj, w: Kodeks cywilny, t. II (red. K. Osajda), s. 1070; J. Jezioro, w: Kodeks cywilny (red. E. Gniewek, P. Machnikowski), s. 1048; por. także Cz. Żuławska, w: Kodeks cywilny, t. III, cz. 2 (red. J. Gudowski), s. 73).

Próba podważenia tej jednolitej wykładni art. 558 k.c. poprzez odwołanie do specyfiki umowy o roboty budowlane, w której „przedmiot materialny tej umowy” nie istnieje w chwili jej zawierania nie jest trafna. W piśmiennictwie wprost wskazuje się, że w przypadku umowy o dzieło (która także charakteryzuje się brakiem dzieła w chwili jej zawierania) obowiązują te same co przy sprzedaży możliwości modyfikacji przyszłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi (Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania tom 2 pod red. G. Bieńka, teza 3 do art. 638 k.c.). Jedynie samo podstępne zatajenie wady, o którym mowa w art. 558 § 2 k.c., należy wiązać z momentem odbioru dzieła (robót budowlanych), a nie z chwilą zawarcia umowy. Innymi słowy, strony umowy o dzieło czy umowy o roboty budowlane mogą w zawieranej umowie wyłączyć przyszłą odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady, zaś w świetle odpowiednio stosowanego przepisu art. 558 § 2 k.c. wyłączenie tego rodzaju będzie bezskuteczne, jeśli w chwili odbioru dzieła czy też wykonanych robót wykonawca podstępnie zataił jego wady. Wskazać dodatkowo należy, że przedmiotem umowy sprzedaży może być rzecz mająca dopiero powstać w przyszłości (art. 557 § 2 k.c.), zaś ustawodawca w żaden przecież sposób nie wyłącza możliwości zastosowania przepisu art. 558 k.c. do tego rodzaju umowy sprzedaży.

Także w świetle art. 65 § 1 k.c. nie można uznać, że Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni oświadczeń woli złożonych w ugodzie z dnia 15 czerwca 2012 roku, polegającej na przyjęciu, że pozwana Spółka w § 3 ust 10 ugody pozasądowej skutecznie, wbrew przepisom art. 558 § 2 k.c., zwolniła powoda z długu. Rzecz bowiem w tym, że akcentowana przez apelującego norma art. 558 § 2 k.c. w ogóle nie znajduje zastosowania do umowy o zwolnienie z długu zawieranej już po wykonaniu umowy o roboty budowlane, a dotyczy wyłącznie ograniczenia lub wyłączenia przyszłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi zanim owa odpowiedzialność w ogóle powstanie, a zatem zanim wykreowane zostanie zobowiązanie, którego elementami są wierzytelność i dług. Dodatkowo należy zauważyć, że przepis art. 65 § 1 k.c. i zastrzeżone w nim reguły wykładni dotyczą oświadczenia woli strony, a nie przepisów prawa materialnego, zaś w istocie skarżący zarzuca Sądowi pierwszej instancji w ramach analizowanego zarzutu błędną wykładnię norm prawa materialnego tj. art. 508 k.c. i art. 558 § 2 k.c. w związku z art. 638 k.c. i art. 656 § 1 k.c. Z treści ugody pozasądowej w drodze żadnych zasad wykładni nie da się jednak wyprowadzić określonych skutków prawnych oświadczeń woli stron, jeśli takowe skutki nie wynikają z właściwych norm prawa materialnego. Funkcją przepisu art. 65 k.c. jest jedynie ustalenie w drodze zasad wykładni właściwej treści oświadczenia woli strony. Natomiast ocena, jakie skutki owo oświadczenie wywołuje w sferze praw strony pozostaje domeną stosowania przepisów prawa materialnego. W rezultacie powoływana przez pozwaną Spółkę okoliczność rzekomego podstępnego zatajenia wad przez powoda pozostaje bez znaczenia dla oceny skuteczności umowy o zwolnienie z długu, do której żadne ograniczenia przewidziane w art. 558 § 2 k.c. nie mają zastosowania. Podkreślenia nadto wymaga, że sama pozwana podważa swymi działaniami twierdzenia apelacji. Gdyby bowiem jednoznacznie zakładała, że postanowienia § 3 pkt 10 ugody są bezskuteczne z mocy art. 558 § 2 k.c. w związku z art. 638 k.c. i art. 656 § 1 k.c., całkowicie nieracjonalne pozostawałyby jej oświadczenia składane w trybie art. 88 k.c. Co więcej, drugie z owych oświadczeń datowane na 6 kwietnia 2016 roku pozostaje w oczywistej sprzeczności z akcentowaną tezą o podstępnym zatajeniu wad przez powoda, opiera się bowiem na przesłankach art. 918 § 1 k.c., a zatem na założeniu, że obie strony ugody pozostawały w błędzie co do rzeczywistego stanu faktycznego.

W konsekwencji należy przyjąć, że wskutek zawarcia ugody zobowiązania powoda z tytułu gwarancji i rękojmi wygasły na mocy art. 508 k.c., a tym samym nie powstały wierzytelności, które pozwana mogłaby skutecznie potrącić w ramach niniejszego postępowania.

W tym stanie rzeczy należy odnieść się do pierwszego z zarzutów apelacji, a mianowicie, twierdzenia, że zwarte przez strony umowy najmu, nie uprawniają powoda do pobierania czynszu, gdyż przedmioty najmu nie zostały pozwanej wydane. W tym miejscu wymaga przypomnienia, że na mocy umowy z dnia 19 stycznia 2012 roku powód

nabył od pozwanej własność 10 apartamentów położonych w wybudowanym przez jego przedsiębiorstwo Hotelu (...) i także w dniu 19 stycznia 2012 roku strony podpisały ta 10 umów najmu, na mocy których powód wynajął pozwaną apartamenty o indywidualnie oznaczonych numerach, 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. 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. 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).

Bez wątpienia umowa najmu powinna określać przedmiot, którego dotyczy. Według art. 659 § 1 k.c. przedmiotem świadczenia wynajmującego mogą być rzeczy (ruchome i nieruchomości) lub ich części składowe (np. lokal niebędący nieruchomością lokalową, ściana, balkon, izba, miejsce parkingowe itp.). W realiach niniejszej sprawy bezspornym jest, że na podstawie notarialnej umowy z dnia 19 stycznia 2012 roku ustanowiona została odrębna własność 10 enumeratywnie wskazanych lokali (apartamentów) w budynku hotelu położonego w K. przy ulicy (...), a następnie miał miejsce ich sprzedaż przez S. (...) na rzecz powoda, zaś następnie strony zawarły umowy najmu tychże lokali, w których w § 3 ust. 1 wskazano, że lokale zostały wydane najemcy w dacie zawarcia umowy najmu. W tym stanie rzeczy truizmem jest twierdzenie, że skoro sprzedaż lokali przez pozwaną i ich najem nastąpiły jednego dnia, Spółka (...) będąc jednocześnie sprzedającym i najemcą musiała mieć pełną wiedzę co do ich stanu technicznego, wyposażenia i standardu, a mając taką wiedzę bezwarunkowo przejęła wskazane apartamenty. Fakt przejęcia lokali potwierdzają dodatkowo dwie okoliczności. Po pierwsze pozwana przez pewien czas regulowała czynsz za przedmiotowe apartamenty na rzecz powoda, co oznacza, że nie miała wątpliwości co do posiadania przedmiotu najmu i korzystania z niego. Po drugie pozwana w toku niniejszego procesu przeciwstawiła roszczeniu powoda o zapłatę należności czynszowych za opisane apartamenty własne wierzytelności wobec powoda, który wprawdzie okazały się nieistniejącymi, ale powyższe stanowisko procesowe potwierdziło istnienie roszczeń powoda. Uznanie roszczenia może być bowiem dokonane w każdy sposób i co ważne, w przypadku uznania roszczenia, osoba która składa oświadczenie woli nie musi mieć świadomości tego, że uznaje roszczenie. Dla skuteczności tzw. uznania niewłaściwego nie jest wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru wywołania skutku prawnego, ale istotne jest to, aby zachowanie zobowiązanego mogło uzasadniać przekonanie osoby uprawnionej, iż zobowiązany jest świadom swojego obowiązku (wyrok Sądu Najwyższego dnia 25 marca 2010 r., I CSK 475/09, Lex nr 653955; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 208/11, Lex nr 1162688). W doktrynie wskazuje się, że uznanie niewłaściwe może polegać na zapłacie części długu, zapłacie odsetek, udzieleniu zabezpieczenia przez dłużnika a także wszelkich skierowanych do wierzyciela „prośbach”, czy to o rozłożenie na raty, czy to o odroczenie terminu płatności, czy to o zwolnienie z odsetek lub długu (E. Gniewek, Kodeks Cywilny. Komentarz., Warszawa 2008 r., s. 208).

W § 4 ust. 5 umów najmu zastrzeżono, że: "W przypadku zaistnienia w apartamencie wad lub usterek uniemożliwiających korzystanie z apartamentu zgodnie z jego przeznaczeniem i standardem hotelu czterogwiazdkowego, czynsz o którym mowa w przepisie § 4 ust. 1 niniejszej umowy, nie przysługuje wynajmującemu za okres występowania wad i usterek do czasu ich usunięcia.", ale po pierwsze powyższy zapis jednoznacznie odwołuje się do ewentualnych przyszłych zdarzeń, a takie nie zostały wykazane. Co więcej, umowa nie określa jak należy rozumieć standard hotelu czterogwiazdkowego, który w istocie wiąże się z zakresem i jakością świadczonych usług, całością infrastruktury hotelowej, logistyką itp. Jak już wskazano wyżej, należy pamiętać, że umowa stron z dnia 30 sierpnia 2008 roku o wykonanie robót budowlano-montażowych nie zobowiązywała powoda jako generalnego wykonawcy do budowy hotelu o standardzie czterogwiazdkowym, a jedynie do wykonania obiektu hotelu i taka budowla została odebrana przez inwestora. Ponadto skarżąca nie dostrzega, że w § 3 ust. 9 ugody stron z dnia 15 czerwca 2012 roku oświadczyła, że: "czynsz najmu lokali stanowiących własność M. M. znajdujących się w budynku hotelowym (...) będzie naliczany zgodnie z umowami najmu bez zgłaszania roszczeń obniżenie z uwagi na wystąpienie wad i usterek obciążających wykonawcę ww. budynku."

Przyjmując nawet stanowisko skarżącego, że Spółka (...) nie korzystała z będących przedmiotem najmu apartamentów po podpisaniu umów najmu to i ta okoliczność nie została udowodniona. W szczególności strona pozwana nie przedstawiła wskazań wodomierzy, czy liczników energii elektrycznej z których wynikałoby, iż nie odnotowano w tych pomieszczeniach zmian w tym zakresie, wskazujących na bieżące wykorzystanie. Co znamienne, to strona powodowa, będąca właścicielem tychże apartamentów, przedstawiła z kolei raport z ich oględzin z dnia 1 września 2014 roku (k. 671), z którego wynika, że przez kilka dni nie miała możliwości określenia ich stanu technicznego z uwagi na przebywanie w nich gości hotelowych. Już te okoliczności wskazują jednoznacznie, że przedmiotowe apartamenty są na bieżąco wykorzystywane przez stronę pozwaną, a odmowa zapłaty czynszu nie jest niczym uzasadniona.

Sąd Apelacyjny dostrzega, że apelacja została wniesiona od całości wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 kwietnia 2016 roku, jednak jak się wydaje wniesiony środek zaskarżenia nie obejmuje umorzenia postępowania w zakresie kwoty 11.512 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2013 roku, albowiem w odniesieniu do powyższego rozstrzygnięcia nie zostały skierowane jakiegokolwiek zarzuty, a rozstrzygnięcie w tym zakresie jest w istocie indyferentne dla każdej ze stron.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny działając na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Połączenie kilku spaw, które nastąpiło w niniejszym postępowaniu, ma charakter techniczny, a nie "organiczny". Oznacza to, że sprawy połączone pozostają sprawami samodzielnymi i jako takie wymagały osobnego rozstrzygnięcia, które zostało objęte jednym wyrokiem (tzw. wyrokiem łącznym). Innymi słowy wskazane wyżej połączenie nie pozbawia połączonych spraw ich odrębności i nie zmienia faktu, że łączne rozpoznawane i rozstrzygane sprawy są nadal oddzielnymi sprawami. Dlatego też wyrok powinien zawierać z osobna rozstrzygnięcie co do każdej z połączonych spraw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1967 r., I CR 158/67, L.; W. S., Przegląd Sądowy 1969, s. 367; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 grudnia 2012 r., I CZ 164/11, L.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., II UZ 69/13, L.). Tym samym rozstrzygnięcie o kosztach postępowania winno odnosić się indywidualnie do każdej z połączonych spraw i dlatego rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego nastąpiło indywidualnie w każdej sprawie w oparciu o przepisy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. wyrażające zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Z tych względów na podstawie § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800) obciążono stronę pozwaną kosztami zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda w każdej ze spraw rozpoznawanych w postępowaniu apelacyjnym w kwotach po 5.400 złotych.