

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 czerwca 2016r. skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. powód M. M. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwot:

I 95 751,96zł. z odsetkami od dnia 16 października 2014r.;

II 95 751,96zł. z odsetkami od dnia 16 stycznia 2015r.;

III 95 751,96zł. z odsetkami od dnia 16 kwietnia 2015r.;

IV 95 751,96zł. z odsetkami od dnia 16 lipca 2015r.;

V 95 751,96zł. z odsetkami od dnia 16 października 2015r.;

VI 95 751,96zł. z odsetkami od dnia 16 stycznia 2015r.;

VII 94 890,27zł. z odsetkami od dnia 16 kwietnia 2016r. tytułem czynszu najmu należnego powodowi z tytułu zawartych przez niego z pozwaną umów najmu z dnia 19 stycznia 2012r. (pozew k. 2 – 7).

Zapadłym w dniu 7 lipca 2016r. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty k. 191).

We wniesionym w dniu 28 lipca 2016r. sprzeciwie od powyższego nakazu pozwany podniósł, iż każdy z przedmiotów najmu, za który powód domaga się czynszu, obarczony jest wadami czyniącymi je nieprzydatnymi do umówionego użytku, w związku z powyższymi powodowi – wedle postanowień zawartych w umowach najmu - nie przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu najmu, przyznał jednocześnie, iż stanowiska tego nie zmienia fakt zawarcia ugody definitywnie regulującej wszelkie sporne kwestie między stronami, podniósł bowiem, iż postanowienia tej ugody nakładające na pozwanego obowiązek uiszczenia czynszu najmu także pomimo istnienia wad jego przedmiotu należałoby ocenić jako nieważne. Niezależnie od tego pełnomocnik pozwanego powołał się na fakt uchylecia się od powyższej ugody jako zawartej pod wpływem błędu jak również podstępem, jakiego dopuścić miał się powód i z tej też przyczyny wniósł o oddalenie powództwa (sprzeciw k. 195 – 205).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 30 sierpnia 2012r. strony zawarły umowę, na mocy której powód jako wykonawca zobowiązał się do wzniesienia budynku hotelowego w K. na podstawie projektu dostarczonego przez pozwanego jako inwestora (umowa k. 414). Projekt powyższy przygotowany został na podstawie umowy wiążącej projektanta z powodem (zeznania prezesa pozwanej spółki (...) k. 446 - odwrót). Na etapie wykonywania powyższych prac powód w porozumieniu z pozwanym odstąpił od części wymagań projektu. Dotyczyło to zmiany rzędnej posadowienia wznoszonego przez niego obiektu jak również ocieplenia balkonów. Niektóre z powyższych odstępstw miały charakter na tyle istotny, iż konieczne było uzyskanie zamiennego pozwolenia budowę (zeznania powoda k. 445 – odwrót – 446, zeznania prezesa pozwanej spółki (...) k. 446).

Powód na podstawie zawartej w dniu 19 stycznia 2012r. umowy nabył od pozwanego własność położonych w wybudowanym przez siebie hotelu (...) plaza medi (...) w (...) apartamentów oznaczonych numerami 116, 118, 216, 217, 218, 219, 314, 315, 318, 319, które to apartamenty tego samego dnia wynajął pozwanemu na czas określony od dnia 19 stycznia 2012r. do dnia 19 stycznia 2017r. w zamian za czynsz najmu wynoszący miesięcznie 2 500zł. netto indeksowany o publikowany przez prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, płatny kwartalnie z dołu do dnia 15 każdego miesiąca następującego po

zakończeniu kwartału (umowy k. 18 – 20, 33 – 35, 45 – 47, 57 – 59, 69 – 71, 81 – 83, 93 – 95, 102 – 104, 110 – 112, 122 – 124, 131 – 159).

Pismem z dnia 28 lutego 2012r. pozwany wezwał powoda do usunięcia usterek przedmiotu najmu (pismo k. 390 – 394). Odpowiadając na powyższe wezwanie w pismach z dnia 23 marca, 20 kwietnia 2012r. powód zarzucił pozwanemu brak należytego serwisowania tych elementów instalacji spornych apartamentów, które w ocenie pozwanego miały funkcjonować w sposób wadliwy (pisma k. 395 – 397, 398, 401, zeznania powoda k. 445 - odwrót). Powód podjął się usuwania pozostałych usterek spornych apartamentów. Prace takie prowadził do dnia 15 czerwca 2012r. (zeznania powoda k. 445 – odwrót).

W dniu 15 czerwca 2012r. strony zawarły ugodę, w której to ugodzie, w jej par. 3 pkt 9 i 10 pozwany oświadczył, iż należny powodowi czynsz najmu naliczany będzie zgodnie z umowami najmu bez jednoczesnego zgłaszania roszczeń o jego obniżenie z tytułu wad i usterek obciążających powoda jako wykonawcę budynku, jak również oświadczył, iż zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji zarówno zgłoszonych poprzednio jak i mogących powstać w przyszłości. W par. 4 ust. 2 strony oświadczyły z kolei, iż uгода we wskazanym zakresie zastępuje wszelkie inne poprzednio złożone oświadczenia i porozumienia (ugoda k. 232). Zawierając powyższą ugodę powód chciał w zamian za jednorazowe świadczenie pieniężne w postaci ustanowionej przez powoda gwarancji ubezpieczeniowej uwolnić od ciężących na nim z tytułu rękojmi i gwarancji obowiązków wynikających z umowy o roboty budowlane jak również przenieść na pozwanego obowiązki utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie. Powodowi przyświecał nadto zamiar wyeliminowania w przyszłości wszelkich roszczeń, jakie pozwany miałby wywodzić przeciwko niemu z umów najmu (zeznania powoda k. 445 – odwrót). Środki finansowe, jakie pozwany uzyskał tytułem gwarancji bankowej, częściowo jedynie pokryły koszty niezbędnych remontów spornych apartamentów (zeznania prezesa pozwanej spółki (...) k. 446 - odwrót).

W dacie zawierania powyższej ugody pozwanemu znane były już wady spornych apartamentów w postaci pęknięć ścian. Co się tyczy ich zawilgoceń, to powód tłumaczył ich obecność niezakończonym procesem schnięcia. Kiedy jednak pomimo upływu czasu zawilgoceń te nie zniknęły, pozwany podjął bezskuteczną próbę ich usunięcia we własnym zakresie (zeznania prezesa pozwanej spółki (...) k. 446).

W dniu 18 lutego 2015r. w prowadzonym pomiędzy stronami procesie przed Sądem Rejonowym w Kołobrzegu wydana została opinia biegłego sądowego stwierdzająca nadmiernie głośną pracę zainstalowanych w spornych apartamentach klimakonwektorów jak również zawilgoceń i zagrzybienie na styku balkonów ze ścianami i otworami drzwiowymi we wszystkich apartamentach z wyjątkiem oznaczonego numerem 216. Jako podmiot odpowiedzialny za występowanie powyższych wad wskazano powoda jako wykonawcę prac budowlano – montażowych (opinia k. 255 – 259). Wnioski powyższej opinii spotkały się z opozycją powoda, wedle którego na etapie dokonywania odbioru założone klimakonwektory spełniały wymagania w zakresie głośności ich pracy, zmiana zaś w tym zakresie dokonać miała się później i spowodowana była wyłącznie brakiem ich należytej konserwacji, czemu z kolei przeczyła strona pozwana wskazując, iż sporne klimakonwektory w ogóle nie powinny były trafić do obiektu wykorzystywanego jako hotel czterogwiazdkowy (pismo k. 284, zeznania powoda k. 446, zeznania prezesa pozwanej spółki (...) k. 446).

W dniu 12 listopada 2015r. pozwany złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych ugody z dnia 15 czerwca 2012r., której zawarcie uzasadnił pozostawianiem w błędnym przeświadczeniu, iż wybudowany przez powoda obiekt wzniesiony został zgodnie z jego projektem i jest wolny od wad. Uzasadniając uchylenie się od zawartej ugody pozwany wskazał na wnioski zawarte w opinii sądowej wydanej na użytek procesu prowadzonego przed Sądem Rejonowym w Kołobrzegu, wedle której sporny obiekt wybudowany został niezgodnie z projektem. Niezgodność ta polegać miała na samowolnym zmniejszeniu mocy kotłowni tak, aby dopasować ją do rozmiarów przeznaczonego na kotłownię pomieszczenia. Ujawnienie części odstępstw od projektu niezgodnych z pozwanym wymagało dokonania odkrywek (pismo k. 322 – 323, zeznania prezesa pozwanej spółki (...) k. 446 - odwrót).

W związku z wynajmem powyższych apartamentów powód wystawił faktury VAT opiewające na kwoty:

- I 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres lipiec – wrzesień 2014r. (faktura k. 161);
- II 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres październik – grudzień 2014r. (faktura k. 162 - 163);
- III 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres styczeń - marzec 2015r. (faktura k. 164);
- IV 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres kwiecień - czerwiec 2015r. (faktura k. 165 - 166);
- V 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres lipiec - wrzesień 2015r. (faktura k. 165 - 167);
- VI 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres październik – grudzień 2015r. (faktura k. 168 - 169);
- VII 94 890,27zł. obejmujące należności czynszowe za okres styczeń - marzec 2016r. (faktura k. 170);

Faktury powyższe opiewają na kwoty czynszu indeksowanego stosownie do postanowień umów najmu z dnia 19 stycznia 2012r. (zeznania powoda k. 446 – odwrót).

W związku z odmową pozwanego przyjęcia powyższych faktur powód wystosował doń wezwanie przedsądowe w dniu 16 czerwca 2016r., do ich zapłaty, nie zmieniło to jednak stanowiska pozwanego (pismo k. 171, dowód nadania k. 172).

Zapadłym w dniu 20 kwietnia 2016r. wyrokiem Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy uwzględnił żądanie pozwu wniesionego przez powoda przeciwko pozwanemu o zasądzenie należności czynszowych z tytułu umów najmu z dnia 19 stycznia 2012r., kolejnym zaś wyrokiem z dnia 6 października 2015r. oddalił żądanie pozwu wniesionego przez pozwaną spółkę przeciwko powodowi roszczenia z tytułu rękojmi wynikające z umowy o roboty budowlane, na mocy której powód wybudował przedmiotowe apartamenty. Uwzględniając pierwsze ze wskazanych wyżej powództw Sąd Okręgowy w Łodzi wskazał, iż w ugodzie tej w par. 3 ust. 9 pozwana zobowiązała się do zapłaty czynszu najmu zgodnie z wcześniej zawartymi w tym przedmiocie umowami najmu bez zgłaszania roszczeń o jego obniżenie z tytułu wad i usterek przedmiotu najmu, wedle treści zaś par. 4 ust. 2 zawartej przez strony ugody, wolą jej stron było, aby jej postanowienia zastąpić miały wszelkie wcześniejsze porozumienia i oświadczenia. Jednocześnie Sąd Okręgowy w Łodzi nie podzielił zarzutu nieważności spornych postanowień ugody wskazał bowiem, iż ugoda ta regulując wzajemne ustępstwa stron w ramach nawiązanych między nimi wcześniej stosunków prawnych stanowiła tym samym w pełni dozwoloną modyfikację treści praw i obowiązków przyjętych również w umowach najmu, jej zawarcie zatem było dopuszczalnym skorzystaniem z możliwości, jakie otwiera przepis art. 918 par. 1 kc. (wyrok. 173, uzasadnienie k. 174 – 178, wyrok z uzasadnieniem k. 182 – 183).

W toku powyższego procesu na terminie rozprawy w dniu 6 kwietnia 2016r. pozwana ponownie złożyła oświadczenie o uchyleniu się od ugody z dnia 15 czerwca 2012r. wskazując tym razem na błąd, w jaki pozostawać miały obie strony ugody, wyrażający się przeświadczeniem, iż przedmiot umów najmu wykonano zgodnie z projektem (oświadczenie k. 326, protokół rozprawy k. 329).

W chwili obecnej pozwany udostępnia gościom hotelowym część jedynie wynajmowanych apartamentów (zeznania prezesa pozwanej spółki (...) k. 446 – odwrót).

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie pozwu ocenić należy jako zasadne, oceny tej zaś nie podważają zarzuty przeciwko niemu podniesione przez stronę pozwaną. Nie wytrzymuje w szczególności krytyki zarzut sprzeczności ugody z dnia 15 czerwca 2012r. z bezwzględnie obowiązującymi przepisami regulującymi najem, w szczególności zaś sprzeczności z przepisami art. 662 par. 1 kc. stanowiącym, iż wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Co się tyczy powołanego wyżej przepisu, to jak wskazuje się w literaturze prawniczej, przepis nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującej normy, wolno zatem umówić się, że rzecz najęta będzie wydana w gorszym, a

nawet nieprzydatnym stanie, albo też zastrzec szczególne właściwości rzeczy (Kodeks cywilny Komentarz tom 2 Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1972r. str. 1449, numer brzegowy 1). W ocenie sądu, brak jest podstaw, aby charakteru normy względnie obowiązującej odmówić także kolejnemu powołanemu przez stronę pozwaną przepisowi art. 664 par. 1 kc., wedle którego, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, te same bowiem argumenty, które przemawiają za uznaniem takiego właśnie charakteru przepisu art. 662 kc. aktualnie pozostają w odniesieniu do art. 664 par. 1 kc. Wedle dominującego stanowiska, w przeciwieństwie do norm regulujących np. stosunki prawnorzeczowe, przepisy regulujące relacje obligacyjne, do których należy najem, mają charakter względnie obowiązujących, to zaś oznacza, iż strony mogą w drodze zawieranych przez siebie umów regulować wzajemne prawa i obowiązki odmiennie, aniżeli czynią to przepisy ustawowe. Stwierdzić należy, iż z takiej też możliwości strony skorzystały w sprawie niniejszej.

Jako chybiony ocenić należało wreszcie argument strony pozwanej, wedle którego powód nie może wywodzić swoich roszczeń o zapłatę czynszu najmu z ugody z dnia 15 czerwca 2012r., a to z tego względu, iż przedmiot powyższej ugody stanowiły inne nawiązane pomiędzy stronami stosunki prawne poza umowami najmu. Zarzut powyższy, wynikający z faktu, iż tzw. preambule powyższej ugody odwołano się wyłącznie do umów o roboty budowlane, przeniesienia na powoda własności odrębnych lokali jak również do „sporów na różnych płaszczyznach związanych ze stosunkami, opisanymi powyżej, w tym również co do sposobu „wykonania wzajemnych zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji i rękojmi” nie jest trafny, bowiem w tejże samej preambule strony zgodnie jednocześnie oświadczyły, iż ich zamiarem jest kompleksowe uregulowanie wzajemnych sporów bez jednoczesnego jednak wyłączenia z zakresu spraw spornych istniejących już wtedy rozbieżności stanowisk stron, jakie wynikły w związku z wynajmem apartamentów (preambuła k. 229). Potwierdzeniem trafności powyższego stanowiska jest wreszcie zapis zawarty w par. 3 ust. 9 powyższej ugody, wedle którego czynsz najmu lokali stanowiących własność M. M. naliczany ma być zgodnie z umowami najmu bez zgłaszania roszczeń o jego obniżenie z uwagi na wystąpienie wad i usterek obciążających wykonawcę budynku. Powyższy zapis jednoznacznie potwierdza trafność prezentowanej przez stronę powodową tezy, wedle której intencją stron było definitywne wyczerpanie w ugodzie z dnia 15 czerwca 2012r. wszelkich dzielących je spornych zagadnień, nie zaś wprost jedynie wymienionych w preambule do niej. Dokonując wykładni oświadczeń woli tworzących przedmiotową ugodę mieć należy na uwadze regulację zawartą w przepisie art. 65 par. 2 kc., wedle którego w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W ocenie sądu wyznacznikiem tego zgodnego zamiaru stron i celu umowy jest – na co wprost wskazują złożone przez powoda zeznania - właśnie zapis zawarty w ust. 9 par. 3 ugody, nie zaś samo tylko dosłowne brzmienie preambuły (zeznania powoda k. 445 – odwrót). Fakt, iż przesłuchana w charakterze strony pozwanej prezes zarządu pozwanej spółki okoliczności tych nie potwierdziła, nie odbiera prezentowanej przez stronę powodową wersji waloru zgodności z prawdą, jej potwierdzenie bowiem przez pozwanego – zważywszy na obronę przez niego linię obrony w niniejszym postępowaniu, pozostawałoby w sprzeczności z jej interesem, prowadziłoby bowiem do podważenia tejże linii obrony. Także zasady doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, iż po nawiązaniu w krótkim okresie czasu w odniesieniu do tych samych przedmiotów szeregu stosunków prawnych, na tle których powstało kilka różnych sporów, zamiarem, który przyświecał stronom przy zawarciu ugody z dnia 15 czerwca 2012r., musiało być definitywne i kompleksowe uregulowanie nią wszelkich spornych zagadnień bez wyłączenia którychkolwiek z nich poza zakres ugody.

Zdaniem sądu za okoliczności uzasadniające zwolnienie pozwanego od obowiązku wnoszenia opłat czynszowych nie mogą uznane zostać wreszcie dwukrotnie składane przez pozwanego oświadczenia o uchyleniu się od oświadczeń woli tworzących sporną ugodę, stosownie bowiem do brzmienia przepisu art. 918 § 1 kc., uchylenie się od skutków prawnych ugody zawartej pod wpływem błędu jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy błąd dotyczy stanu faktycznego, który według treści ugody obie strony uważały za niewątpliwy, a spór albo niepewność nie byłaby powstały, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy.

Jak podnosi się w literaturze prawniczej, okolicznością, która uzasadnia uchylenie się od skutków ugody z uwagi na pozostawanie w błędzie, jest sytuacja, gdy błąd dotyczył stanu faktycznego, który ponadto był uważany przez

obie strony za niewątpliwy. W okolicznościach niniejszej sprawy oznaczałoby to możliwość uchylenia się od ugody w przypadku uzyskania przez pozwanego wiedzy o dalszych wadach wynajmowanych mu apartamentów, innych zatem jeszcze, aniżeli te, które znane były mu w chwili zawierania spornej ugody. W ocenie sądu strona pozwana konstruując treść ugody sama jednak pozbawiła się powyższej możliwości, jak wynika bowiem z par. 4 ust. 10 powyższej ugody, pozwany zawierając ją zrzekł się jednocześnie jakichkolwiek roszczeń, w szczególności zaś roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji i to nie tylko zgłoszonych uprzednio, ale także mogących powstać dopiero w przyszłości. W ocenie sądu, taki zapis ugody, na który pozwany będący profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego przystał, wyklucza, aby w dacie jej zawierania obie jej strony żywić miały przeświadczenie, iż sporne apartamenty nie są dotknięte żadnymi innymi wadami poza już im znanymi, zapis zawarty bowiem w przywołanym wyżej par. 4 ust. 10 wprost wskazuje na to, iż strony, a zatem również pozwana, liczyły się z występowaniem innych jeszcze wad, które do chwili zawarcia ugody jeszcze się nie ujawniły. Jeśli zatem mimo to pozwany zdecydował się zawrzeć ugodę w takim kształcie, to w chwili obecnej dla uniknięcia zapłaty czynszu najmu nie może powoływać się na uchylenie się od oświadczenia woli spowodowane dowiedzeniem się o kolejnych nieznanach wcześniej wadach, potencjalne występowanie bowiem takich nieujawnionych jeszcze wad brał on pod uwagę w chwili zawierania ugody.

Za okoliczność pozwalającą pozwanemu na uchylenie się od obowiązku zapłaty czynszu nie może także uznane zostać uchylenie się przez pozwanego od ugody spowodowane rzekomym dowiedzeniem się przez niego o wykonaniu przedmiotu najmu niezgodnie z projektem, jak wynika bowiem z zeznań powoda, odstępstwa od projektu znane były i akceptowane przez stronę pozwaną jeszcze na etapie realizacji inwestycji. Występowanie takich odstępstw – czemu strona pozwana nie przeczyła – decydowało o konieczności uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Jeśli zaś poza zalegalizowanymi w drodze pozwolenia zamiennego wystąpiły inne jeszcze odstępstwa od projektu, to ich wystąpienie traktowane musi być w kategoriach wady przedmiotu budowy, z tytułu których to wad pozwany jednakowoż zrzekł się roszczeń nie wyłączając tych, których występowanie nie było mu znane w dacie zawierania ugody. Zawarta pomiędzy stronami ugoda nie może być zatem wzruszona przez powołanie się na błąd dotyczący wad, które nie były wprawdzie jeszcze znane, nie mniej jednak liczone się z ich wystąpieniem, jednoznaczne byłoby to bowiem z uchyleniem się od ugody z powołaniem się na błąd dotyczący okoliczności wątpliwych, co z kolei pozostawałoby w sprzeczności z powołanym wyżej przepisem art. 918 par. 2 kc.. Przyczyn takiego stanu rzeczy poszukuje się w naturze i celu ugody, słusznie uznając, że gdyby ustawodawca dopuścił wzruszenie ugody z powodu błędu dotyczącego kwestii wątpliwych, np. jak miało to miejsce w niniejszej sprawie z powodu ujawnienia się wad, których obecności nie wykluczano w chwili zawierania ugody, ugoda taka zawsze byłaby czynnością tymczasową (M. Pyziak-Szafnicka (w:) System prawa prywatnego, t. 8, 2011, s. 1004). Rozwiązanie takie godziłoby w pewność i bezpieczeństwo obrotu, za zrozumiałe więc uznać należy, iż racjonalny ustawodawca zdecydował się je wyeliminować.

Z uwagi na powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o należnych powodowi kosztach postępowania w postaci uiszczonej przez niego opłaty od pozwu w kwocie 33 471zł. oraz wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 14 400zł. zapadło zgodnie z wyrażoną przepisem art. 98 par. 1 kpc. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Z/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej