

Sygn. akt VI GC 323/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w R. VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Walus-Rzasa

Protokolant: st. sekretarz sądowy Magdalena Kamuda

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2015 r. w R.

na rozprawie

sprawy z powództwa: P. W. zamieszkałego w R. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) P. W.

przeciwko: Park Handlowy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w R.

o ustalenie

I. oddać powództwo,

II. zasądzić od powoda P. W. zamieszkałego w R. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) P. W. na rzecz pozwanego Park Handlowy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w R. kwotę 3.617,00 zł ( trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VI GC 323/13

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 lutego 2015 r.

Powód P. W. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) P. W. wniósł przeciwko spółce Park Handlowy (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w R. pozew o ustalenie, że umowa najmu z dnia 27 września 2012 r. zawarta między powodem i pozwanym jest nieważna. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że umową z dnia 27 września 2012 r. strony nawiązały stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w galerii handlowej (...) (obecnie GALERIA (...)). Zgodnie z umową powód miał w ww. lokalu prowadzić sprzedaż odzieży i akcesoriów marek G. i (...). Powód dalej naprowadzał, że przed zawarciem umowy, na etapie negocjacji prowadzonych przez strony, był zapewniany przez pozwanego o zawartych przez pozwanego umowach najmu na lokale sąsiadujące z lokalem powoda. Te same twierdzenia były podtrzymywane przy zawarciu umowy. Po obu stronach lokalu powoda miały znajdować się luksusowe marki włoskie jak V., L., B. oraz włoska restauracja. W ich miejscach powstały jednak „zwykłe” sklepy i plac zabaw dla dzieci. Powód dalej wskazał, że pozwany z pewnością wiedział w chwili zawarcia umowy z powodem, że w sąsiedztwie sklepu powoda nie powstaną sklepy, które były oznaczone na mapie stanu komercjalizacji pozwanego, jako mające zawartą umowę z pozwanym. Powód podkreślił, że rodzaj lokali sąsiadujących z lokalem powoda miał dla niego decydujące znaczenie, zajmował się bowiem sprzedażą luksusowej odzieży i akcesoriów włoskich producentów, dlatego też istotne znaczenie miał dla niego fakt, że po sąsiedzku sprzedaż swoją będą prowadzić również inne luksusowe marki włoskie. Wybór przedmiotowej lokalizacji powód uzgadniał również z dostawcami swoich towarów, którzy zaakceptowali lokalizację sklepu ze względu na

planowane sąsiedztwo innych włoskich firm. Powód w dniu 06 września 2013 r. złożył pozwanej oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w formie pisemnej tj. umowy najmu z dnia 27 września 2012 r. jako złożonego pod wpływem błędu co do treści ww. umowy. Powód wskazał, że wbrew zapewnieniom strony pozwanej sklepy z mapy obrazującej komercjalizację galerii nie znajdują się w sąsiedztwie sklepu powoda, co w jego ocenie oznacza, że został wprowadzony w błąd. Dalej powód podkreślił, że jego sklep w konsekwencji sąsiaduje ze sklepami prowadzącymi sprzedaż tanich produktów, nie skierowanych do grupy klientów powoda, co spowodowało, że działalność powoda w wynajętym lokalu nie miała szans powodzenia.

W odpowiedzi na pozew pozwany Park Handlowy (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w R. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że w jego ocenie podniesiony przez powoda zarzut nieważności umowy zawartej pod wpływem błędu jest nieuzasadniony i nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwany potwierdził fakt zawarcia z powodem w dniu 27 września 2012 r. umowy najmu lokalu handlowego nr (...) zlokalizowanego na terenie Centrum Handlowego Galeria (...). Dalej wskazał, że przed zawarciem umowy strony prowadziły negocjacje dotyczące przedmiotowego lokalu. Powód rozważał wynajęcie jednego z kilku dostępnych lokali, ostatecznie jednak zdecydował się na zawarcie umowy najmu lokalu nr (...). Pozwany podkreślił, że umowa najmu nie gwarantowała powodowi sąsiedztwa sklepów marek V., L., B. czy Restauracji (...), a w chwili jej zawierania miał świadomość, że nie zostaną otwarte sklepy oferujące ww. marki. Pozwany zaznaczył, że sąsiednie lokale zostały oddane do adaptacji przed zawarciem umowy z powodem, ponadto wskazał, że na każdym lokalu znajdowała się informacja jaki lokal zostanie otwarty. Pozwany podkreślił, że powód nie został wprowadzony w błąd co do sąsiedztwa wynajmowanego sklepu, a przedstawione przez pozwanego mapy komercjalizacji galerii pochodziły z wcześniejszego jej etapu, kiedy umowy z najemcami mającymi prowadzić sprzedaż asortymentu marek V., L., B. czy Restauracja (...) były zawarte, lecz z różnych przyczyn nie doszło do otwarcia sklepów lub zmieniono ich lokalizację. Dalej pozwany naprowadzał, że powód w ramach rocznej współpracy nigdy nie podnosił zarzutu wprowadzenia go w błąd przez pozwanego, ani też by wynajmowany lokal znajdował się w niewłaściwym sąsiedztwie, lub też aby to miało wpływ na jego kondycję finansową oraz powodzenie oferowanej przez niego marki. Pozwany podniósł, że dopiero po wniesieniu przeciwko powodowi pozwów o zapłatę z tytułu niezapłaconych należności czynszowych dotyczących wynajmowanego lokalu i wydaniu nakazu zapłaty, powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w formie umowy najmu z dnia 27 września 2012 r. Oświadczenie powoda pozwany uznał za bezskuteczne i pozbawione podstaw, a twierdzenia, że w sąsiedztwie znajdują się tanie marki nie opiera się na prawdzie, wobec okoliczności, że na tym samym poziomie co lokal powoda znajdują się marki luksusowe. Pozwany podniósł, że powód w chwili zawarcia umowy najmu miał wiedzę na temat sklepów i rodzajów oferowanych marek, nie był zapewniany o powstaniu tzw. „włoskiego skrzydła”, a mapy komercjalizacji na jakie się powołuje pochodziły z wcześniejszego etapu komercjalizacji, kiedy umowy z najemcami sąsiednich lokali były zawarte a same mapy służyły do wskazania wolnych lokali. Pozwany podkreślił, że w umowie nie gwarantował sąsiedztwa określonych marek, a mapy komercjalizacji nie stanowiły załącznika do umowy. W ocenie pozwanego zarzuty podnoszone przez powoda mają na celu jedynie uchylenie się od wypełniania zobowiązań finansowych powstałych w związku z wynajmowanym lokalem.

W dalszym toku procesu strony podtrzymały dotychczas wyrażone stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 27 września 2012 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, której przedmiotem było pomieszczenie handlowe numer (...) znajdujące się na poziomie „+1” w galerii handlowej (...) (obecnie GALERIA (...)). Strony w umowie wskazały, że w przedmiotowym lokalu powód będzie prowadził działalność handlową branży odzież i akcesoria marki G. i (...). Strony wskazały, że powierzchnia lokalu wynosi około 133, 95 m<sup>2</sup> i że ostatecznie zostanie ustalona w protokole zdawczo – odbiorczym. Umowa najmu została zawarta na czas określony - okres pięciu lat, licząc od dnia otwarcia galerii. Powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz pozwanego czynszu najmu, opłaty eksploatacyjnej oraz marketingowej. W umowie nie zawarto zapisu dotyczącego specyfikacji podmiotów reprezentujących określone marki w lokalach sąsiadujących z lokalem powoda. Przed zawarciem przedmiotowej umowy, strony prowadziły

negocjacje, podczas których pozwany okazywał powodowi plan komercjalizacji galerii a ten z kolei rozważał kilka ewentualnych miejsc ulokowania swojej działalności. Zgodnie z wymienionym planem, działalność w galerii na poziomie, na którym miał być zlokalizowany lokal powoda i w jego bliskim sąsiedztwie mieli prowadzić najemcy oferujący takie marki jak V., L., B. oraz Restauracja (...). Plany przekazywane powodowi miały na celu wskazanie dostępności lokali w galerii i nie stanowiły części umowy, w szczególności nie były załącznikami do niej. W dniu zawierania umowy przez strony, część lokali sąsiadujących z lokalem powoda było wynajętych. Na wynajętych lokalach znajdowały się oznaczenia z numerem lokalu oraz nazwą sklepu.

Pozwany w dniu 24 maja 2011 r. zawarł z A. Z. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą F. A. Z. umowę najmu lokalu użytkowego, której przedmiotem było pomieszczenie handlowe numer (...) znajdujące się na poziomie „+1” w galerii handlowej GALERIA (...) w pobliżu lokalu powoda. We wskazanym lokalu A. Z. miała prowadzić działalność handlową branży obuwie i akcesoria asortymentu marki B.. W dniu 15 kwietnia 2013 r. pozwany i A. Z. rozwiązali wskazaną umowę najmu za porozumieniem stron.

W dniu 14 kwietnia 2011 r. pozwany zawarł ze spółką (...) spółka jawna umowę najmu, której przedmiotem było pomieszczenie handlowe numer (...) znajdujące się na poziomie „+1” w galerii handlowej GALERIA (...) w pobliżu lokalu powoda. We wskazanym lokalu (...) spółka jawna miała prowadzić działalność handlową branży sprzedaż bielizny i odzieży nocnej. Aneks nr (...) z dnia 25 czerwca 2012 r. L. (...) sp. j. oraz pozwany oświadczyli, że w stosunek najmu powstały na podstawie umowy z dnia 14 kwietnia 2011 r. w miejsce L. (...) sp. j. wstąpiła spółka (...) S. Z. i Wspólnicy sp. j. z siedzibą w O..

Pozwany zawarł w dniu 24 listopada 2010 r. umowę najmu z E. P. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo-Usługowa (...) w L., której przedmiotem było pomieszczenie handlowe numer 236 znajdujące się na poziomie „+1” w galerii handlowej GALERIA (...) w pobliżu lokalu powoda. We wskazanym lokalu E. P. miała prowadzić działalność handlową branży odzież asortymentu marki R. (...). Wskazana umowa została rozwiązana na mocy porozumienia stron z dniem 04 września 2012 r.

W dniu 18 marca 2011 r. pozwany zawarł ze spółką (...). Ś., S. G., S. M., D. S. sp. j. w S. umowę najmu, której przedmiotem było pomieszczenie handlowe numer (...) znajdujące się na poziomie „+1” w galerii handlowej GALERIA (...) w pobliżu lokalu powoda. We wskazanym lokalu najemca miał prowadzić działalność handlową branży restauracja. Z przyczyn technicznych restauracja nie otworzyła się we wskazanej lokalizacji – została przeniesiona w inne miejsce w galerii.

**dowód:** umowa najmu z dnia 27 września 2012 r. wraz z załącznikami (k. 14-53), wiadomość e-mail z dnia 23 lipca 2012 r. wraz z załącznikiem (k. 54-55), mapa obrazująca plan komercjalizacji poziomu „+ 1” galerii (...) (k. 59), wydruk ze strony internetowej „gospodarkapodkarpacka.pl” (k. 202), wydruk plakatu na otwarcie Galerii (...) (k. 203), wydruk z archiwalnej strony internetowej (...) (k. 204-207), wydruk mapy Galerii (...) (k. 209-210), umowa najmu z dnia 24 maja 2011 r. (k. 75-92), porozumienie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 15 kwietnia 2013 r. (k. 93), umowa najmu z dnia 14 kwietnia 2011 r. (k. 94-109), aneks nr (...) z dnia 25 czerwca 2012 r. (k. 110-111), umowa najmu z dnia 24 listopada 2010 r. (k. 112-126), rozwiązanie umowy najmu (k. 127), umowa najmu z dnia 18 marca 2011 r. (k. 128-143), zeznania świadka Ł. K. (nagranie rozprawy k. 243), zeznania świadka J. B. (nagranie rozprawy k. 243), zeznania świadka D. S. (2) (nagranie rozprawy k. 243), zeznania świadka D. P. (k. 261), zeznania powoda (nagranie rozprawy k. 271), zeznania pozwanego (nagranie rozprawy k. 271), zeznania świadka D. O. (k. 290-291), zeznania świadka J. N. (k.348-350)

W dniu 02 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w R. V Wydział Gospodarczy w sprawie prowadzonej pod sygn. akt V GNe 2797/13 wydał nakaz zapłaty w którym zasądził od P. W. na rzecz Parku Handlowego (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w R. kwotę 70.353,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W kolejnej sprawie o zapłatę między stronami zainicjowanej pozwem z dnia 02 lipca 2013 r. złożonym w Sądzie Rejonowym w R. pozwana spółka weszła przeciwko powodowi postępowanie o zapłatę kwoty 56.214,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu

tytułem niezapłaconych należności czynszowych dotyczących wynajmowanego lokalu nr (...) zlokalizowanego na terenie Centrum Handlowego Galeria (...).

Pismem z dnia 23 września 2012 r. pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 164.097,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami, wskazując, że brak zapłaty doprowadzi do rozwiązania umowy najmu z dnia 27 września 2012 r. w trybie określonym we wskazanej umowie.

**dowód** : kserokopia pozwu o zapłatę z dnia 13 sierpnia 2013 r. wraz z prezentatą Sądu Rejonowego w R. (k. 168-170), nakaz zapłaty z dnia 02 lipca 2013 r. sygn. akt V GNc 2797/13 wraz z postanowieniem z dnia 17 września 2013 r. w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności (k. 171-173), pismo pozwanego z dnia 23 września 2013 r. wraz z dowodem nadania (k. 177-178).

Pismem z dnia 06 września 2013 r. powód oświadczył pozwanemu, że uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w formie pisemnej umowy najmu z dnia 27 września 2012 r., której przedmiotem był lokal znajdujący się w galerii handlowej GALERIA (...) o numerze 234 jako złożonego pod wpływem błędu co do treści ww. umowy najmu. W uzasadnieniu powód wskazał, że wbrew zapewnieniom pozwanego włoskie marki luksusowe (m.in. V., L., B. czy Restauracja (...)) nie znajdują się w sąsiedztwie lokalu powoda, co w jego ocenie powoduje, że pozwany wprowadził go w błąd. Pismem z dnia 06 września 2013 r. powód wezwał pozwanego do odbioru przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi pozwany pismem z dnia 11 września 2013 r. odmówił uznania oświadczenia powoda za skuteczne, wskazując, że nie gwarantował sąsiedztwa konkretnych firm w otoczeniu lokalu powoda.

**dowód** : oświadczenie powoda z dnia 06 września 2013 r. wraz z dowodem nadania oraz doręczenia (k. 57-58), pismo pełnomocnika powoda z dnia 06 września 2013 r. (k. 56), pismo pozwanego z dnia 11 września 2013 r. wraz z dowodem nadania (k. 174-176).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków Ł. K., J. B., D. S. (2), D. P., D. O., J. N. oraz zeznań słuchanych w charakterze stron przedstawiciela strony pozwanej P. B. i powoda P. W..

Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne w całości albowiem nie budziły one wątpliwości co do swojej treści, a nadto nie były kwestionowane przez strony procesu.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadka D. S. (2). Zeznania te należało ocenić jako logiczne, korespondujące z dokumentami zalegającymi w aktach sprawy. Wskazany świadek dysponował wiedzą dotyczącą procesu komercjalizacji Galerii, negocjacji umowy między stronami, rodzaju oraz charakteru planu komercjalizacji Galerii prezentowanego przez pozwanego stronie powodowej.

Sąd dał wiarę w całości także zeznaniom świadków Ł. K., J. B., D. P., D. O., J. N. albowiem przeprowadzone w sposób bezpośredni były wewnętrznie spójne, jasne i logicznie się uzupełniały. Zeznania wskazanych świadków miały jednak uboczne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy gdyż nie uczestniczyli oni w negocjacjach oraz zawieraniu umowy między stronami niniejszego postępowania dlatego też ich zeznania nie mogły wpłynąć na ocenę zasadności roszczeń strony powodowej oraz zarzutów strony pozwanej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego, w imieniu którego zeznawał prezes zarządu komplementariusza P. B.. Zeznania te należało ocenić jako logiczne, korespondujące z dokumentami zalegającymi w aktach sprawy oraz zeznaniami ww. świadków.

Za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda P. W.. Sąd uznał za niewiarygodne twierdzenia powoda o wprowadzeniu go w błąd przez pozwanego w zakresie okoliczności jakie marki prowadzić będą działalność w sklepach sąsiadujących z jego lokalem. Dla przyjęcia jako wykazanego stanowiska strony powodowej w wymienionym przedmiocie brak podstaw w materiale dowodowym zebranych w sprawie. W pozostałym zakresie zeznania powoda

Sąd uznał za wiarygodne albowiem przeprowadzone w sposób bezpośredni wykazywały się dużą dozą prawdziwości, były wewnętrznie spójne, jasne i logicznie się uzupełniały.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód P. W. w niniejszym procesie domagał się ustalenia, że umowa najmu z dnia 27 września 2012 r. zawarta między powodem i pozwanym jest nieważna. Przyczyn nieważności upatrywał w wprowadzeniu go w błąd przez pozwanego co do okoliczności, że pozwany miał zawarte umowy najmu na lokale sąsiadujące z lokalem powoda, których najemcami miały być włoskie luksusowe marki - V., L., B. oraz Restauracja (...). Oświadczenie z dnia 06 września 2013 r. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w formie pisemnej ww. umowy najmu uzasadniał błędem co do treści tej umowy. Powód wskazał, że wbrew zapewnieniom strony pozwanej sklepy z mapy obrazującej komercjalizację galerii nie znajdują się w sąsiedztwie jego lokalu, co powoduje, że został wprowadzony w błąd.

Pozwany zaś w toku sprawy kwestionował zasadność oświadczenia powoda o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, wywodząc, że nie wprowadził powoda w błąd co do najemców lokali sąsiadujących z lokalem powoda, wobec okoliczności, że miał podpisane umowy najmu z podmiotami mającymi prowadzić działalność pod szyldem marek V., L., B. oraz Restauracja (...) a fakt, że marki te nie pojawiły się w galerii nie jest zawiniony przez pozwanego. Dodatkowo pozwany naprowadzał, że powództwo złożone w niniejszej sprawie stanowi sposób obrony powoda przez roszczeniami wysuwanymi przez pozwanego w zakresie braku płatności należności czynszowych za przedmiotowy lokal.

Istotą sporu była zatem kwestia czy pozwany wprowadził powoda w błąd w zakresie treści umowy najmu oraz czy strona powodowa skutecznie uchyliła się od skutków swojego oświadczenia woli.

Na wstępie należy wskazać, że stosownie do treści art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny powództwa o ustalenie stanowi zatem przesłankę, także o charakterze materialnoprawnym, zgłoszonego na podstawie art. 189 k.p.c. żądania. W pierwszej kolejności należało zatem przesądzić czy powyższa przesłanka w niniejszej sprawie zachodzi. W orzecznictwie i literaturze przyjmuje się, że interes prawny, w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., należy rozumieć jako istniejącą po stronie podmiotu dochodzącego ochrony potrzebę wprowadzenia jasności i pewności prawnej wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, zagrożonej lub naruszonej już przez pozwanego. O interesie prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. można mówić zatem tylko wówczas wtedy, gdy między stronami istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, przy czym konieczne jest, aby zagrożenie to istniało nie tylko w wyobrażeniu i odczuciu powoda, lecz także obiektywnie. Sąd Okręgowy uznał, że P. W. ma interes prawny w ustaleniu (przesądzeniu) czy umowa najmu zawarta przez strony jest nieważna, a także, że skutecznie uchylił się od skutków swojego oświadczenia woli. Pewność co do ustania stosunku najmu wobec oświadczenia powoda z dnia 06 września 2013 r. da dopiero rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie wskazać należy, że nie ulega wątpliwości, iż czynność prawna kształtuje sytuację prawną podmiotów prawa cywilnego zasadniczo tylko wówczas, gdy stanowiące jej podstawę oświadczenie woli jest efektem dokładnie przemyślanych, podjętych swobodnie i z pełnym rozeznaniem decyzji, zakomunikowanych na zewnątrz bez zniekształceń. W razie zaś błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli, przy czym 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 (art. 84 § 1 i 2 k.c.). Skutkiem złożenia oświadczenia woli pod wpływem prawnie doniosłego błędu jest względna nieważność dokonanej w ten sposób czynności. Czynność dotkniętą taką nieważnością jest ważna, ale podważalna w tym sensie, że zainteresowany może uchylić się od skutków złożonego wadliwie oświadczenia woli, realizując przysługujące mu do tego podmiotowe prawo o charakterze kształtującym. Wykonanie go definitywnie ukształtuje stosunki prawne między stronami, doprowadzając do unieważnienia czynności prawnej ex tunc, czyli od początku. Jednakże jeśli 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 (art. 84 § 1 k.c.).

Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli określane jest w doktrynie jako błąd postrzegania („błąd widzenia”), w odróżnieniu od błędu przewidywania i wnioskowania, które należąc do sfery motywacyjnej podejmowanej czynności prawnej tworzą pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli uznane następnie przez oświadczającego za „błąd”, gdy okazało się, że oświadczenie nie osiągnęło zamierzonego i przewidywanego celu. Należy tu na przykład błędne prognozowanie wyników działalności gospodarczej, wskutek którego nie osiągnięto zysków na które liczone (tak słusznie Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 17.08.1994 r., sygn. akt I ACR 312/94, Wokanda 8/96, por. S. Dmowski, S. Rudnicki Komentarz do Kodeksu cywilnego Księga I Część Ogólna Wyd. Prawn., Warszawa 1998 str. 212 i nast.).

Chociaż w regulacji Kodeksu cywilnego nie można wprost przeciwstawiać błędowi co do treści czynności prawnej błędowi w pobudce to podstaw do odróżnienia błędu dotyczącego treści czynności prawnej należy szukać w tym czego on dotyczy, a nie jaki impuls psychologiczny spowodował złożenie oświadczenia woli. W orzecznictwie przyjmuje się, że jeżeli do treści czynności prawnej włączona została określona motywacja to wówczas błąd w pobudce, który sam w sobie jest obojętny i nie uzasadnia uchylenia się od skutków oświadczenia woli na podstawie art. 84 k.c., urasta do błędu istotnego co do treści czynności prawnej (tak SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 31.08.1989 r. sygn. akt III PZP 37/89 OSNCP 9/90 poz. 108). Uznać więc należy, że nie ma doniosłości prawnej mylna ocena okoliczności przyszłych, a nie objętych treścią czynności prawnej.

Istotą błędu wywołanego podstępnie jest świadome i umyślne działanie (tj. działanie w celu wywołania błędu lub godzenie się na wywołanie takiego błędu), którego celem jest skłonienie określonej osoby do złożenia oświadczenia woli o określonej treści. Błąd wywołany podstępnie nie musi dotyczyć treści czynności prawnej, ani być istotny. Co do zasady, błąd wywołany podstępnie musi dotyczyć sfery motywacyjnej podmiotu, który składa oświadczenie woli. W przypadku podstępu, mylne przeświadczenie w sferze motywacyjnej zostaje wywołane przez naganne działanie innej osoby, która interweniuje w sposób niedopuszczalny w proces decyzyjny oświadczającego, a zatem narusza podstawową wartość jaka jest swoboda w podejmowaniu decyzji kształtujących sytuację prawną podmiotu (Z. Radwański, System Prawa Prywatnego, str. 408-409; J. Strzebińczyk, Kodeks cywilny, Komentarz, red. E. Gniewek, Warszawa 2006 r., str. 224; wyrok Sadu Najwyższego z 10 września 1997 r., I PKN 251/97). O podstępie możemy mówić jeżeli łącznie zostaną spełnione trzy następujące przesłanki: podstępne działanie (zachowanie się) jednej strony, błąd drugiej strony oraz związek przyczynowy między podstępnym zachowaniem, a złożeniem oświadczenia woli o określonej treści (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska System Prawa Cywilnego, Część Ogólna, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985 r., str. 682).

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności faktyczne niniejszej sprawy podkreślić należy, że powód upatruje wprowadzenia go w błąd przez pozwanego w przedstawieniu okoliczności dotyczących obecności określonych marek prowadzących określoną działalność w sąsiedztwie lokalu, który miał być przedmiotem umowy z powodem.

W tym miejscu wskazać należy, że powód podejmował decyzję o zawarciu umowy najmu na przed otwarciem Galerii (...). Negocjując warunki umowy nie zapewnił wprowadzenia do kontraktu jakichkolwiek zapisów umownych, które odzwierciedlałyby treść negocjacji i ewentualnie składanych zapewnień przez wynajmującego na tym etapie odnośnie planów komercjalizacji galerii i bliskiego sąsiedztwa w stosunku do wynajmowanego lokalu, konkretnych, znanych marek. Powyższe było niezbędne, jeżeli miało dla powoda tak istotne znaczenie w podejmowaniu decyzji odnośnie zawarcia umowy najmu. Przy czym wbrew twierdzeniom powoda umowa nie była umową nienegocjowalną. Wynika to wprost z zeznań świadka D. S. (2), który potwierdził możliwość negocjacji umów najmu lokali w galerii, nawet co do tak istotnych kwestii jak okoliczność, czy zawarcie umowy miało nastąpić na czas określony czy nieokreślony.

W ocenie Sądu, osobom działającym w imieniu pozwanego, które negocjowały z powodem umowę najmu nie można postawić zarzutu działania celowego, umyślnego po to, by wywołać błąd. Wskazać należy, że w dacie zawierania umowy

przez strony tj. w dniu 27 września 2012 r., pozwany miał zawartą umowę najmu dotyczącą lokalu znajdującego się w sąsiedztwie lokalu powoda z podmiotem reprezentującym markę, na sąsiedztwie której powodowi zależało tj. B. (umowa najmu lokalu w galerii z podmiotem reprezentującym ww. markę została zwarta w dniu 24 maja 2011 r., rozwiązano ją w dniu 15 kwietnia 2013 r.). Ponadto w trakcie negocjacji pozwanego z powodem w przedmiocie umowy, pozwany miał również podpisane umowy najmu z podmiotami reprezentującymi marki takie jak L., V. czy Restauracja (...), a okoliczność, że wskazane podmioty finalnie nie prowadziły działalności w galerii nie była następstwem okoliczności zależnych od pozwanego. Powyższe oznacza, że plany komercjalizacji prezentowane powodowi na etapie negocjacji przez pozwanego nie zawierały informacji nieprawdziwych, a zapewnienia składane przez pozwanego co do komercjalizacji galerii nie miały charakteru stanowczego, a raczej stanowiły co najwyżej dopuszczalną zwyczajowo reklamę przyszłej Galerii i informacje o aktualnym – bieżącym stanie komercjalizacji. Z zeznań świadka D. S. (2), który zajmował się komercjalizacją lokali strony pozwanej wynika, że przekazywane powodowi plany komercjalizacji zmieniały się wraz z upływem czasu i pozwany nie gwarantował jakie lokale będą znajdowały się obok konkretnego lokalu danego najemcy. Dodatkowo powód miał świadomość jakie marki prowadzić będą działalność w sąsiedztwie wynajętego przez niego lokalu, ponieważ jeszcze na etapie prac wykończeniowych poszczególnych lokali przed otwarciem galerii, na lokalach znajdowały się kartki z informacją o nazwie sklepu i numerze lokalu. Powyższe potwierdzili chociażby pracownicy strony powodowej, którzy zajmowali się adaptacją lokalu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej powoda. Podkreślić należy, że powód mimo uzyskania wiedzy jeszcze przed otwarciem galerii co do braku określonych marek w sąsiedztwie jego lokalu, zdecydował się na otwarcie i prowadzenie działalności gospodarczej w galerii. Dopiero pismem z dnia 06 września 2013 r. (złożonym prawie po roku od podpisania umowy najmu przez strony) złożył oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu.

W związku z powyższym Sąd uznał, że powód nie mógł uchylić się od skutków prawnych złożonych oświadczenia woli, gdyż działania strony pozwanej w opisanym zakresie nie oznaczały, że osoby reprezentujące pozwaną chciały wprowadzić powoda w błąd.

Mając na uwadze powyższe Sąd w oparciu o art. 189 k.p.c. oddalił powództwo.

Orzeczenie w przedmiocie zwrotu kosztów procesu zostało wydane w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.. Na zasadzoną od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł składa się: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 3.600 zł zgodnie z § 2 ust. 1 i § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. 2013 poz. 490) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.