

Sygn. akt VI Ga 257/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hass- Kloc

Sędziowie: SSO Renata Bober

SSO Anna Walus- Rzasa (spr.)

Protokolant: st. sekretarz sądowy Magdalena Kamuda

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: 1. J. W. (1) i 2. T. A. (1)

przeciwko : (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydziału Gospodarczego z dnia 9 kwietnia 2014 r., sygn. akt V GC 1327/12

1.zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

I.oddała powództwo,

II.zasądza od powódek 1. J. W. (1) i 2. T. A. (1) solidarnie na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwotę 3.177,26 zł (trzy tysiące sto siedemdziesiąt siedem złotych 26/100) tytułem kosztów postępowania , w tym kwotę 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

2.zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 3.260,00 zł (trzy tysiące dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów w postępowaniu apelacyjnym, w tym kwotę 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

Sygn. akt VI Ga 257/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014r. Sąd Rejonowy w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy pozbawił w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego rep. A. nr (...) sporządzonego w dniu 20 lipca 2011r. w przedmiocie poddania się przez J. W. (1) i T. A. (1) egzekucji wprost z tego aktu notarialnego, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 18 września 2012r., sygn. akt V GCo 316/12 oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódek koszty procesu.

W uzasadnieniu powyższego Sąd Rejonowy ustalił, że faktem bezspornym jest, iż strony zawarły umowę najmu lokalu w (...)w R. z daty 24 marca 2011r., jak i cesję tej umowy na wspólniczki spółki cywilnej (...) 16 czerwca 2011r., również otwarcie (...)w dniu 15 października 2011r.

Spornym było czy pozwany miał zawarte umowy najmu na lokale nieotwarte.

W powyższym zakresie Sąd Rejonowy ustalił, że powódka J. W. (1) od 2010r. prowadziła negocjacje z pozwanym w sprawie wynajęcia lokalu w (...)poprzez przedstawicieli pozwanego m. in T. L. (1), reprezentującego firmę (...), działającego w imieniu pozwanego. W negocjacjach uczestniczył także częściowo ojciec powódki M. A. (1). Strona powodowa mailem otrzymała informację od T. L. o możliwości wynajęcia powierzchni. Kolejne propozycje wskazywały pierwsze lub drugie piętro (...). W załączeniu otrzymała także bieżące plany komercjalizacji (...)z datą 13 września 2010r. z informacją o lokalach o konkretnych numerach, powierzchni i markach, m.in. R. I., M., D. C., E.. Powódka zdecydowała się wstępnie na lokal nr (...), który był jednym z lokali zaproponowanych jej przez pozwanego, a wybrany z dwóch lokali o powierzchni, którą była zainteresowana powódka. Powódka wybrała lokal na pierwszym piętrze, mimo, że wcześniej była zainteresowana parterem, z uwagi na fakt, że otrzymała informację, że nie ma żadnych wolnych miejsc w okolicy sklepu spożywczego, która to lokalizacja najbardziej ją interesowała, z uwagi na przepływ klientów. W czasie dalszych negocjacji powódka posługiwała się otrzymanym planem. Ze strony powodowej w negocjacjach brała udział J. W. (1) wraz z ojcem, który uczestniczył w niektórych spotkaniach, zaś ze strony pozwanej zamiennie przez zarządu M. P., T. L., T. T., J. S..

W czasie negocjacji powódka otrzymywała informacje, że część (...), w której mieścił się lokal nr (...) będzie najbardziej ekskluzywną częścią (...), z ekskluzywnymi markami, a komercjalizacja wynosi 80-90-kilka %. W marcu 2011r. w czasie spotkania w (...)w udziałem T. T., J. S., J. W. , M. i T. A. przedstawiciele pozwanego ponaglali powódkę z podpisaniem umowy z uwagi na chętnych na lokal nr (...).

Następnie Sąd ten podał, że we wrześniu 2011r. odbyło się spotkanie z najemcami lokali w (...), w której prezes pozwanego poinformowała najemców, że stopień komercjalizacji wynosi ponad 90 % .

Ustalił ponadto, że dnia 15 października 2011r., w dniu otwarcia (...)4960m⁽²⁾ powierzchni całej galerii nie było wynajęte, co stanowiło około 10 % całej powierzchni (...); przy czym w (...)na pierwszym piętrze powierzchnia skomercjalizowana stanowiła 64,5%. Nie zostały otwarte w sąsiedztwie lokalu nr (...) wszystkie lokale od lokalu nr (...), zaś lokale nr (...) zasłonięto czarną folią; dalej zamknięte były lokale nr (...), jak również szereg lokali w dalszej części (...)na pierwszym piętrze. Zamknięte lokale otwierały się różnie, w kolejnych dniach lub po kilku miesiącach, lokale naprzeciw lokalu powódek po około roku od otwarcia (...), w części inne marki, niż ją zapewniano. Jedną z marek, która generowała duże zyski miała być marka (...), która miała otworzyć działalność pod nr (...) i w lokalu piętro niżej, i która ostatecznie nie została otwarta. Powódki wykazywały niewysokie obroty, w związku z czym negocjowały z pozwanym pisemnie lub osobiście poprzez przedstawicieli pozwanego, co do obniżenia stawek za najem. Pozwany proponował różne formy zwiększenia obrotów poprzez udostępnienie tzw. wyspy, reklamę na billboardach, obniżenie czynszu o 30%. Ostatecznie powódki nie zdecydowały się na te formy z uwagi na dodatkowe koszty i istniejące dotychczasowe zadłużenie w kwocie 50 tys. zł. Zaproponowały one 50 % obniżenie czynszu, na które to warunki nie zgodził się pozwany. Pismem z dnia 8 listopada 2011r. powódka wskazała, iż została wprowadzona w błąd przez pozwanego co do stopnia komercjalizacji pierwszego piętra (...), jak również w kolejnym piśmie na podstę co do stopnia komercjalizacji.

W dalszej części Sąd Rejonowy naprowadził, że dnia 29 czerwca 2012r. powódki złożyły oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia w postaci podpisania umowy najmu, złożonego pod wpływem błędu, z uwagi na nieprawdziwe zapewnienia co do stopnia komercjalizacji i brak marek R. I., M., D. C., E.. Dnia 1 lipca 2012r. powódki opróżniły lokal i odesłały klucze pozwanemu, pozwany nie uznał oświadczenia i pismem z dnia 3 lipca 2012r. wezwał powódkę do otwarcia lokalu i prowadzenia działalności.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów, jak również o zeznania świadków i stron. Sąd ten dał wiarę zeznaniom powódek w zakresie zapewnienia co do stopnia komercjalizacji (...), jak również co do sąsiadujących stoisk, z konkretnymi markami, których sąsiedztwem była zainteresowania powódka.

Podał, że wprawdzie inni najemcy słuchani w charakterze świadków nie byli świadkami negocjacji umowy łączącej powódkę z pozwanym, jednak w negocjacjach z tymi najemcami – zdaniem Sądu Rejonowego - pozwany posługiwał się podobną argumentacją i zapewnieniami, co wskazali słuchani świadkowie. W ocenie Sądu Rejonowego zeznania tych świadków są spójne z zeznaniami powódek. W szczególności zeznania świadków prowadzących działalność na pierwszym piętrze (...) tj. J. K. (k. 406), D. W. (k. 408b), Z. G. (k. 481b) oraz M. A. (k. 530).

Sąd uznał za wiarygodne także zeznania M. A., który bezpośrednio uczestniczył w negocjacjach z pozwanym wraz z córką, powódką J. W. (1), co do zapewnienia czynionych przez przedstawicieli pozwanego co do 80% komercjalizacji całej (...) oraz pewnego sąsiedztwa innych marek w dacie poprzedzającej zawarcie umowy, jak również już po zawarciu umowy. Wszyscy w/w świadkowie zeznawali, że najemcy byli informowani w czasie negocjowania umowy zarówno o wysokim stopniu komercjalizacji, jak i markach, co do których umowy są podpisane tj. M., R. I. oraz D. C. i E..

Sąd natomiast nie dał wiary zeznaniom T. L. co do tego, że mapy nie wskazywały na najemców i są to mapy robocze, z uwagi na fakt, iż zeznania te są sprzeczne z zeznaniami pozostałych świadków jak i powódek w tym zakresie, którzy stanowczo zeznali, że cały czas byli zapewniani w trakcie rozmów o stopniu komercjalizacji jak i sąsiadujących markach. Informacje o tym przekazywane były również do mediów, które informowano, że wszystkie umowy to dokumenty ostateczne.

Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że powódka T. A. (1) zeznała, iż cały czas śledziła doniesienia prasowe i posiadała wiedzę taką samą jak mąż M. A. i córka J. W., którzy bezpośrednio negocjowali warunki umowy i cały czas ją informowali.

Zdaniem Sądu Rejonowego zestawienie zeznań świadków i powódek, (pозwana nie stawiała się celem przesłuchania, Sąd pominął ten dowód) wskazuje, iż powódki przed podpisaniem umowy, zanim zdecydowały się ją podpisać, sugerowały się zarówno zapewnieniami strony pozwanej jak i planami z 13 września 2010r. oraz 15 października 2011r., jak też „naciskami” strony pozwanej z marca 2011r. by szybko zdecydować się na konkretny lokal, z uwagi na innych chętnych najemców. Sąd dał również wiarę zeznaniom powódek odnośnie samej umowy, iż nie było możliwości negocjacji w kwestii jej postanowień poza tzw. „zmianami kosmetycznymi” np. z uwagi na cesję na spółkę cywilną, a umowy w swojej treści były podobne w stosunku do większości najemców.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy cytując treść art. 84 , 86 § 1 kc jak również orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące błędu jak też podstępów uznał, że w niniejszej sprawie stanowisko strony powodowej jest uzasadnione odnośnie prawnej skuteczności uchylenia się od skutków prawnych umowy najmu z powodu błędu wywołanego podstępem strony przeciwnej. Wskazał, że powódki są przedsiębiorcami, trudno usprawiedliwiać ich działanie i decyzję o podpisaniu umowy brakiem doświadczenia, jednak w pewnych okolicznościach jak w przedmiotowej sprawie można uznać, że działanie pozwanego było celowe, zmierzające do zachęcenia najemców do podpisywania umów, stwarzające mylne wyobrażenie o dużym zainteresowaniu najemców stoiskami. Podał, że pozwany wskazywał, że działanie jego było w granicach działań marketingowych, w świetle jednak materiału dowodowego, w ocenie Sądu Rejonowego, zarówno zapewnienia co do stopnia komercjalizacji, nazw konkretnych marek upublicznianych w mediach, przy konkretnym zainteresowaniu konkretnych najemców, w tym strony powodowej można uznać, że było to świadome wprowadzanie w błąd. Stwierdził, że udzielanie informacji o charakterze pewnym oraz udostępnienie załączników w postaci map mogły wpłynąć i wpłynęły na decyzję powódki o podpisaniu umowy. W świetle materiału dowodowego, w tym zeznań świadków, trudno uznać, zdaniem Sądu Rejonowego, że pozwany mając już podpisane umowy i wypowiadając się o stopniu komercjalizacji miał na myśli prognozę czy ocenę. Pozwany zapewniając o podpisanych umowach oraz o otwarciu na ich podstawie lokali nie mógł odpowiadać za to czy najemca lokal otworzy, jednak takich lokali było niewiele. Pozostałe zaś nie były wynajęte, a pozwany nie przedstawił mimo takiego wezwania

zestawienia umów na różne daty, w tym datę podpisania umowy z powódką, datę otwarcia galerii, czy datę uchylecia się powódek od swojego oświadczenia. W tych okolicznościach Sąd uznał zatem, z uwagi na nieprzedłożenie tych dowodów, zgodnie z art. 233 kpc, stanowisko powódek za uzasadnione również w tym zakresie. Podkreślił, że zgodnie z materiałem dowodowym w postaci dowodów z dokumentów, w tym z map, zeznań świadków, informacje przekazywane przez pozwanego powódce w czasie negocjacji i przy podpisywaniu umowy były nieprawdziwe, zaś zapewnienia, które wskazywały na ponad 80% komercjalizację i otwarcie stoisk z konkretnymi markami, zostały przez powódki podważone poprzez wykazanie, że sytuacja taka nie miała miejsca.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, w związku ze skutecznym uchyleciem się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, iż umowa najmu z dnia 24 marca 2011r. stała się nieważna z mocą wsteczną, tym samym uchylone zostały skutki prawne czynności prawnej dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli. Podniesiony zarzut skutkujący nieważnością umowy najmu spowodował uwzględnienie powództwa przez Sąd Rejonowy i na podstawie art. 840 kpc pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 20 lipca 2011r. Rep.A Nr (...).

Apelację do powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie ustaleń faktycznych bez wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a także w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, co wyraża się w ustaleniu przez Sąd, iż pozwany w sposób podstępny zapewniał powódki o tym, że wynajął lokale w (...)najemcom R. I., M., D. C. oraz E. , podczas, gdy ustalenia takie są oczywiście sprzeczne z korespondencją stron wymienioną na etapie przedprocesowym, łączącą strony umową najmu, a także zeznaniami słuchanych w sprawie świadków i powódki T. A. (1),

2. naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie ustaleń faktycznych bez wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a także w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, co wyraża się w ustaleniu przez Sąd , iż pozwany w sposób podstępny zapewniał powódki o tym, że w dniu zawarcia umowy wynajęte jest ponad 80-90% tej części (...), w której znajduje się lokal powódek. Podczas, gdy ustalenia takie są oczywiście sprzeczne a korespondencją stron wymienioną na etapie przedprocesowym, łączącą strony umową najmu, a także zeznaniom słuchanych w sprawie świadków oraz obu powódek ,

3. naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 2 kpc w związku z art. 248 kpc poprzez zobowiązanie pozwanego do przedstawienia dowodu w postaci wszystkich umów najmu lokali w Galerii (...), a później wyciągów z tych umów, aktualnych na określone daty, w sytuacji, kiedy żądanie wszystkich tych dokumentów było w sprawie oczywiście niecelowe, nie miało istotnego znaczenia dla jej rozstrzygnięcia, zaś pozwany miał prawo skutecznie odmówić ich przedstawienia z uwagi na grożącą mu dotkliwą szkodę majątkową,

4. naruszenie prawa materialnego – zapisów § 2 ustęp 6 oraz § 34 ust. 1 łączącej strony umowy najmu, w związku z art. 65 § 3 kc w związku z art. 86 § 1 kc poprzez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na przyjęciu, iż powódki zostały przez pozwanego podstępnie wprowadzone w błąd w sytuacji, kiedy nawet z tak wadliwie ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wnioszek taki absolutnie nie wynika – w szczególności z uwagi na zapisy obowiązujące strony umowy najmu, a także – w stosunku do powódki T. A. (1) - dlatego, iż powódka ta widziała się z pozwanym ledwie raz i nie była adresatką jakichkolwiek zapewnień czy też przekazów pozwanego na temat stopnia komercjalizacji(...) czy też obecności w nim jakichkolwiek marek.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości ;

oraz o

2. zasądzenie od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,

ewentualnie o :

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kasztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Ponadto wniosły o dopuszczenie dowodu z pisma pozwanego z dnia 27 maja 2014r. złożonego przed Sądem Rejonowym w Rzeszowie, w sprawie sygn. akt V GC 1710/13, umowy cesji praw z umów , zawartej pomiędzy pozwanym a (...) Bank (...) S.A. z dnia 29 kwietnia 2011r. wraz z załącznikami oraz wykazu umów najmu zawartych do dnia 15 października 2013r.

Pozwany w piśmie procesowym z 7 października 2014r. wniósł o dopuszczenie dowodów z zawiadomienia o cesji powódki J. W. (1), umowy cesji zwrotnej zawartej pomiędzy pozwanym a (...) Bank (...) S.A., dokumentu szczegółły rachunku z dnia 9 września 2014r. oraz przykładowych przelewów dokonanych przez powódki na rzecz pozwanego.

Sąd Okręgowy w postępowaniu apelacyjnym dopuścił dowód z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów tj. umowy cesji z 29 kwietnia 2011r. wraz z załącznikami , wykazu umów zawartych do dnia 15 października 2013r., jak również dokumenty przedłożone przez pozwaną tj. kopię zawiadomienia o cesji, umowę cesji zwrotnej, szczegółły rachunku z 9 września 2014r. i przykładowe przelewy z dokonanych przez powódki wpłat na rzecz pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie.

Mając jednak na uwadze zarzut powódek dotyczący braku legitymacji biernej pozwanego w niniejszym postępowaniu w pierwszej kolejności należy rozpoznać ten zarzut.

Sąd Okręgowy dopuścił w postępowaniu apelacyjnym m.in. dowód z umowy cesji praw z umów, zawartej pomiędzy pozwanym a (...) Bank (...) S.A. z dnia 29 kwietnia 2011r. wraz z załącznikami, kopii zawiadomienia o cesji , potwierdzenia cesji przez J. W. (1) , umowy cesji zwrotnej zawartej pomiędzy (...) Bank (...) S.A. a pozwanym , dokumentu „szczegółły rachunku” z dnia 9 września 2014r. oraz przykładowych przelewów dokonanych przez powódki na rzecz pozwanego.

Z powołanych wyżej dokumentów wynika, że 29 kwietnia 2011r. została zawarta umowa cesji pomiędzy pozwanym a (...) Bank S.A. (k. 632-649). Umowa została zawarta na zabezpieczenie roszczeń banku (...) S.A . o zwrot kwoty udzielonego pozwanemu kredytu na budowę (...)(art. 2.1.1 , 2.2.1 umowy). W artykule 7.4 umowy cesji wskazano sposób w jaki cesjonariusz (Bank) mógł skorzystać z zabezpieczenia. W przypadku wystąpienia tzw. Przypadku Naruszenia, a więc złamania przez pozwanego umowy kredytowej, między innymi w sytuacji zaprzestania spłaty kredytu Bank uprawniony był między innymi do wydawania poleceń dotyczących płatności odpowiednim dłużnikom (m.in. powódkom) do dochodzenia roszczeń w trybie postępowania egzekucyjnego , lub w dowolny inny sposób rozporządzania wierzytelnościami.

Przed wystąpieniem Przypadku Naruszenia i dostarczenia pisemnego zawiadomienia od Cesjonariusza do Cedenta , wszystkie kwoty płatne z tytułu jakichkolwiek Dokumentów (a więc też z wystawionych przez pozwanego faktur czynszowych) będą wpłacone na rachunek wskazany przez Cedenta (pozwanego) w zawiadomieniu o cesji i będą podlegały swobodnemu dysponowaniu przez Cedenta (art. 7.1 umowy).

Powódka J. W. (1) została zawiadomiona o cesji, w którym to pozwany wskazał rachunek bankowy (k. 732, 733) i potwierdziła cesję (k. 734). Pomędzy pozwanym (...) Bank (...) S.A. została zawarta umowa cesji zwrotnej, co powoduje, że pozwany jest nadal wierzycielem powódek z umowy najmu zawartej przez strony (k. 736,737).

Jak podał pozwany i co wyżej wskazano umowa cesji została zawarta na zabezpieczenie roszczeń Banku w związku z udzielonym kredytem. Przypadek Naruszenia wskazany w umowie nigdy nie nastąpił stąd też i z tego powodu pozwany nadal pozostaje wierzycielem powódek.

Z dokumentu zawiadomienia o cesji wynika, że właścicielem rachunku w nim wskazanego był pozwany, nie ulega też wątpliwości, że powódki dokonywały wpłat na ten rachunek o czym świadczą dokonane przelewy załączone przez pozwanego (k. 742, 744-746).

W tym miejscu należy wskazać, że powódka T. A. (1) przystąpiła do umowy najmu po zawiadomieniu powódki J. W. (1) o cesji a więc zawiadomienie to było wobec niej skuteczne.

Mając na uwadze powyższe brak było podstaw do uznania braku legitymacji biernej po stronie pozwanego.

Dalsze zaś zarzuty apelacji dotyczą bezzasadnego, zdaniem skarżącego, uznania przez Sąd Rejonowy – jako przesłanki do uwzględnienia powództwa wytoczonego przez powódki – za skuteczne oświadczenie powódek o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu tj. zawarcia umowy najmu z pozwanym w dniu 24 marca 2011r.

W związku z tym należy zaznaczyć, że w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie orzekał jako pierwszy w przedmiocie oceny oświadczenia powódek o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu z dnia 29 czerwca 2012r.

Do akt sprawy został przedłożony wyrok SR w Rzeszowie z dnia 8 marca 2013r. (sygn. akt V GC 1234/12) w sprawie z powództwa (...) sp. z o.o. w R. przeciwko T. A. (1) i J. W. (1) jako współniczek spółki cywilnej (...) o zapłatę czynszu najmu i innych opłat eksploatacyjnych wynikających z umowy najmu z dnia 24 marca 2011r. łączącej strony. Sąd Rejonowy oceniał w tej sprawie również oświadczenie powódek z dnia 29 czerwca 2012r. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu tj. wskazanej wyżej umowy najmu. W niniejszej sprawie także przedmiotem oceny Sądu Rejonowego było to samo oświadczenie co w przywołanej sprawie, jednak roszczenie powódek obecnie dotyczy pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 20 lipca 2011r. w przedmiocie poddania się przez powódki egzekucji wprost z tego aktu, który odnosił się do umowy najmu z 24 marca 2011r., i na podstawie którego powódki udzieliły zabezpieczenia wykonania tej umowy poprzez poddanie się rygorowi egzekucji do kwoty 10.047,65 euro.

W związku z tym należy podnieść, że ocena Sądu Rejonowego dotyczyła tych samych okoliczności i zarzutów, na które powołują się powódki w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy w sprawie V GC 1234/12 przyjął, że w sprawie brak było podstaw do uznania działań pozwanego jako celowych i podstępnych w celu wprowadzenia w błąd powódek.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację sygn. akt VI Ga 229/13 (od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 8.03.2013r.), podzielił stanowisko Sądu Rejonowego co do oceny zgromadzonego materiału dowodowego w zakresie zarzutu wprowadzenia w błąd powódek przez pozwanego przyjmując, że powódki nie wykazały iż pozwany działał podstępnie i celowo, wprowadzając powódki w błąd co do stopnia komercjalizacji i marek sklepów, które miały się znaleźć w pobliżu sklepu powódek.

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie również podzielił stanowisko Sądu Rejonowego zawarte w wyroku z dnia 8 marca 2013r. co do oceny materiału dowodowego – w zakresie braku podstaw podstępnego działania pozwanego i tym samym nieskutecznego uchylenia się powódek od złożonego oświadczenia woli w postaci zawarcia umowy najmu. Oceny Sądu Okręgowego nie zmienia szerzej przeprowadzone postępowanie dowodowe oparte na obszerniejszych zeznaniach świadków.

Powyższy wyrok jest prawomocny a dokonane w nim ustalenia są zdaniem Sądu Okręgowego wiążące.

Zagadnienia związane z właściwym rozumieniem przepisów art. 365 i 366 kpc są dość kontrowersyjne, zarówno w doktrynie jak i w judykaturze. Dla potrzeb rozpoznawanej sprawy przypomnieć wypada w ślad za K. Piaseckim (Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 366. Tom I , str. 1639), iż moc wiążąca orzeczenia sądu, o której mowa w art. 365 kpc, charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy z nich odnosi się do faktu istnienia orzeczenia, drugi zaś, przejawia się w mocy wiążącej, jako „określonym walorze prawnym rozstrzygnięcia (osądzenia) zawartego w treści orzeczenia”. Jeśli chodzi o ten drugi aspekt, to w doktrynie bywa on wiązany z prejudycjalnością prawomocnego orzeczenia (Z. Resich, Res iudicata, Warszawa 1978, s.8 i nast. oraz powołana tam literatura). W wyroku z dnia 13 stycznia 2000r. II CKN 655/98, Lex nr 51062 Sąd Najwyższy przyjął, że istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się w tym, że także inne sądy , inne organy państwowe , a w przypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby, muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Wynikający z niej stan związania ograniczony jest jednak , co do zasady, tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów (wyrok SA w Rzeszowie I ACa 353/13 z dnia 24.10.2013r., wyrok SN z dnia 13.04.2005 r. IV CK 663/04 , Lex nr 284687).

Wypada w związku z powyższym podnieść, że zgodnie z treścią art. 365 § 1 kpc orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd który je wydał lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Z przepisu tego wynika, że podmioty w nim wskazane nie mogą negować faktu istnienia prawomocnego orzeczenia i jego treści (por. wyrok SN z dnia 13.04.2005r. sygn. akt IV CK 663/04, Lex nr 284687).

Należy jednak zaznaczyć, że nie wiążą sądu cywilnego ustalenia i oceny dokonane w uzasadnieniu wyroku innego sądu cywilnego, co nie uzasadnia ignorowania stanowiska zajętego przez sąd cywilny w uzasadnieniu sprawy, lecz oznacza, że uwzględniając je sąd powinien dokonać własnych wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen (por. wyroki SN z dnia 13.01.2000r., II CKN 665/98, nie publ., z dnia 23.05.2002r. IV CKN 1073/00 nie publ., z dnia 13.04.2005r. w/w/). Niemniej jednak , jak stwierdził SN w procesie o dalszą, ponad prawomocnie uwzględnioną – część świadczenia z tego samego stosunku prawnego sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego (uchwała z dnia 29.03.1994r. III CZP 29/94, Lex 84472, wyrok SN z dnia 03.06.2008r. I PK 301/07). Tak też SN w wyroku z dnia 13 marca 2014r. sygn. akt I CSK 263/13 – nie publ., SA w Rzeszowie wyroku z dnia 25 stycznia 2013r. I ACa 331/12.

W wyroku z dnia 29.09.2011r. IV CSk 652/10 Sąd Najwyższy przyjął, że moc wiążącą na podstawie art. 365 § 1 kpc ma wprawdzie jedynie sentencja orzeczenia niemniej jednak w niektórych przypadkach – jak np. w razie oddalenia powództwa – ze względu na ogólność rozstrzygnięcia, doniosłość przy ustalaniu zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia, czyli granic prawomocności materialnej orzeczenia, mogą mieć także zawarte w uzasadnieniu orzeczenia motywy rozstrzygnięcia (Lex Nr 1129162).

W wyroku z dnia 8.03.2010r. II PK 249/09 Sąd Najwyższy stwierdził, że moc wiążąca prawomocnego orzeczenia (art. 365 § 1 kpc) zapadłego między tymi samymi stronami w nowej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z osądzoną sprawą (art. 366 kpc). W wyroku tym Sąd Najwyższy stwierdził, że powagą rzeczy osądzonej mogą być objęte ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują one sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego. Chodzi jednak tylko o elementy uzasadnienia dotyczące rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób stanowczy, autorytarny o żądaniu.

Podobnie Sąd Najwyższy stwierdził w wyroku z dnia 12.07.2002r. V CKN 1110/00 wskazując, że skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to , że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana. Zachodzi tu zatem ograniczenie dowodzenia faktów, objętych prejudycjalnym orzeczeniem, a nie tylko ograniczenie poszczególnego środka dowodowego. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że w praktyce oznacza to, że sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna , która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie a która ma

znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak to przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku (Lex nr 74492).

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z okolicznościami niezmienionymi w rozumieniu cytowanego wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego, i że jest związany wskazanymi wyżej orzeczeniami zarówno Sądu Rejonowego jak i Sądu Okręgowego (sygn. akt V GC 1234/12 i Ga 229/13) w zakresie dokonanej przez te sądy oceny oświadczenia powódek z dnia 29 czerwca 2012r. Dokonując oceny tego oświadczenia Sąd w niniejszej sprawie musiałby po raz kolejny odnosić się do tych samych ustaleń i zarzutów, które były już przedmiotem oceny sądów. Jeszcze raz podkreślić należy, że powódki zarówno w niniejszej sprawie, jak i w sprawie V GC 1234/12 przywołały złożone oświadczenie woli z dnia 29 czerwca 2012r. jako przesłankę uznania umowy najmu 24 marca 2011r. za nieważną. Jedyna różnica polegała na tym, że (...) spółka z o.o. w R. w sprawie V GC 1234/12 domagał się zapłaty czynszu najmu z umowy najmu z 24 marca 2011r., zaś w niniejszej sprawie przedmiotem oceny Sądu Rejonowego była skuteczność dochodzenia roszczeń przez (...) spółka z o.o. wynikających z aktu notarialnego, na podstawie którego powódki poddały się egzekucji co do roszczeń wynikających z umowy najmu z 24 marca 2011r. Zatem przedmiotem oceny ponownie było to samo oświadczenie z 29 czerwca 2012r.

Reasumując Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie uznał, że dokonana wcześniej w prawomocnym rozstrzygnięciu ocena oświadczenia powódek z 29 czerwca 2012r. ma zasadnicze znaczenie także w niniejszym postępowaniu, a ponowna ocena tego oświadczenia złożonego w tych samych okolicznościach, które były już przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia stanowiłaby ponowne orzekanie co do głównej przesłanki będącej podstawą do nieuwzględnienia roszczeń powódek wynikających z umowy najmu z dnia 24 marca 2011r.

Odmierna ocena prowadziłaby również do tego, że przedmiotem oceny sądów w zakresie dalszych roszczeń pozwanego w stosunku do powódek byłoby w każdej sprawie to samo oświadczenie 29 czerwca 2012r. złożone w tych samych okolicznościach.

Mimo powyższego Sąd Okręgowy dokonał oceny zeznań świadków złożonych w niniejszej sprawie, albowiem były one nieco szersze od tych złożonych w sprawie V GC 1234/12 . Te zeznania złożone przez świadków wskazują, iż osobom działającym w imieniu pozwanego nie można postawić zarzutu działania celowego umyślnego po to, by wywołać błąd.

Z zeznań świadków (przedstawicieli pozwanego) złożonych w sprawie nie wynika, aby pozwany zapewniał powódki, że ma podpisane umowy z markami M., E., R. I. . Świadkowie T. T., T. L. i J. G. (uprzednio S.), zeznali, że informowali powódki i innych najemców o powyższym gdy o to pytali i jakie umowy są podpisane na dany lokal, gdy o tym wiedzieli; natomiast jeżeli umowa była negocjowana to mówili, że jest negocjowana (k. 412,413,481).

Przekazywanie informacji na temat stopnia komercjalizacji i określonych marek w trakcie negocjacji z powódką J. W. jak też z innymi najemcami było więc dokonywane tylko w zakresie najemców, z którymi były podpisane umowy, i o których ci świadkowie wiedzieli , natomiast co do innych marek w tym takich jak (...), D., (...), (...), (...), R. C. były informacje, że albo się pojawią lub, że będą; że są podpisywane umowy, albo że są prowadzone negocjacje co do umowy.

Z zeznań wskazanych wyżej świadków, którzy zajmowali się komercjalizacją wynika, zdaniem Sądu Okręgowego, że przekazywane powódkom plany aktualne na dzień przekazywania mogły ulec zmianie i ulegały co kilka tygodni. Zatem plany aktualne w marcu (gdy powódka podpisywała umowę) mogły ulec przez kilka miesięcy diametralnym zmianom. I tak np. firma (...) naprzeciw lokalu powódek nie otworzyła lokalu do dnia 6 listopada 2013r., a na dwa tygodnie przed otwarciem najemca ten zszedł z budowy całkowicie, a lokal wynajęto innemu najemcy. W terminie nie otworzyła lokalu także (...)- dopiero ponad rok od otwarcia (...)i to w innym miejscu; z firmą (...) podpisany został jedynie tzw. list intencyjny. Z kolei marka D. C. otworzyła się przed złożeniem oświadczenia przez powódki. Należy w tym miejscu podnieść, że prowadzący komercjalizację np. świadek T. T. za komercjalizację uznawał również proces zmierzający do wyjęcia powierzchni handlowej.

Na podstawie tego rodzaju zeznań mimo tego, że zarówno J. W. jak i świadkowie chętnie operowali słowami” zapewnił, zapewnienie”, co miało na celu wywołanie wrażenia nieodwracalności – nie można w sposób jednoznaczny przyjąć, że przekazywane przez pozwanego informacje były stanowcze i celowe by wprowadzić w błąd najemców i to w sposób podstępny.

W rezultacie, nawet przyjęcie, iż zapewnienia o stopniu i jakości komercjalizacji miały charakter stanowczy i jednoznaczny, to brak było takich zapewnień w przedmiocie, iż określony procent lokali i konkretne marki otworzą swoje lokale w dacie 15 października 2011r. Informacja pozwanego w czasie negocjacji umowy, że komercjalizacja wynosi 80% oraz, że będą w (...)w pobliżu powódek lokale marek E. , R. I., M. i D. C. , nie stanowiło przecież zapewnienia, że te 80% i te 4 marki otworzą lokale w dacie 15 października 2011r. Równie dobrze te marki mogły otworzyć swoje lokale później, co też nastąpiło w przypadku D. C..

W związku z tym wypada podnieść, że o błędzie wywołanym podstępnie nie można mówić, gdy informacja zawiera jakąś prognozę lub ocenę przyszłych wydarzeń, niepewnych co do wystąpienia, niezależnych wyłącznie od informatora, z wyjątkiem, gdy realizacja owego przyszłego stanu rzeczy zależy wyłącznie od osoby działającej podstępnie, która złożyła obietnicę określonego zachowania się na przyszłość, z zamiarem lub liczeniem się z tym, że ich nie wypełni (Uchwała SN III CZP 85/86). Przy czym ważne jest by zapewnienie było „falszywą obietnicą , co do której składający ją wie, że nigdy nie będzie ona spełniona dlatego, że nie zamierza jej spełnić” (Z. Radwański System prawa prywatnego W-wa 2002). Jak wskazano wyżej zapewnienie winno zależeć wyłącznie od woli składającego takie zapewnienie – co w niniejszej sprawie nie miało miejsca gdyż było zależne od poszczególnych najemców.

Jak wynika z zeznań powódek i innych najemców słuchanych w sprawie na dzień podpisywania umów było dla nich istotne i miało kluczowe znaczenie dla podjęcia decyzji o podpisaniu umowy najmu zarówno sąsiedztwo określonych marek jak i też stopień komercjalizacji galerii. Przy czym jeżeli chodzi o sąsiedztwo to istotne było, aby był to duży sklep, do którego przychodzi wielu klientów (np. (...) lub duży sklep spożywczy - co było w przypadku powódek, które początkowo były taką lokalizacją zainteresowane).

Jak podaje S. Rudnicki w komentarzu do art. 85 kc „Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli, o jakiej mowa w dziale IV , jest trafnie przez niektórych autorów określany 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 oświadczonego 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 SA w Katowicach w wyroku z dnia 17.08.1994 r., sygn. akt I ACR 312/94 , wokanda 8/96) (S. Dmowski, S. Rudnicki Komentarz do Kodeksu cywilnego Księga I część ogólna Wyd. Prawn., w W-wa 1998 str. 212 i nast.). Chociaż w regulacji Kodeksu cywilnego nie można wprost przeciwstawić 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 uchylecia się od skutków oświadczenia woli na podstawie art. 84 kc, 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.

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności faktyczne niniejszej sprawy podkreślić należy, że powódki podejmowały decyzję o zawarciu umowy najmu na wiele miesięcy przed otwarciem G.. Negocjując warunki umowy nie zapewniły sobie 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. Było to niezbędne, jeżeli miało dla powódek tak istotne znaczenie w podejmowaniu decyzji odnośnie zawarcia umowy najmu. Treść umowy świadczy o czymś wręcz przeciwnym , powódki zgodziły się na zapisy umowy umożliwiające pozwanemu modyfikację planu galerii (§ 2 ust. 3),

świadczące o świadomości ryzyka gospodarczego związanego z podpisaniem umowy na warunkach w niej określonych i przyjęcia, że pozwany nie ma obowiązku zapewnienia jakiegokolwiek liczby klientów (§ 2 ust. 6) oraz nieudostępnienia lokali sąsiednich na działalność konkurencyjną wobec powódek (§ 12 ust. 8).

Przy czym wbrew twierdzeniom powódek umowa nie była umową nienegocjowalną. Wynika to wprost z zeznań świadka również najemcy E. H. (1), która zeznała wprost, że poprosiła, aby w umowie był zapis, że pozwany gwarantuje to, co wynika z map, ten stopień komercjalizacji, i że tak będzie w dniu otwarcia. W umowie E. H. zagwarantowano 80% komercjalizację (k. 483). Świadek ten, tak jak i powódki podała, że ma sklep w innej galerii stąd też jej ostrożność w zawieraniu umowy, a w szczególności naciski w zakresie potwierdzenia stopnia komercjalizacji w umowie (k. 483).

Powódka J. W. przyznała, że ma długoletnie doświadczenie w branży, którą prowadzi, a jej ojciec zeznał, że wraz z matką prowadzą sklep z biżuterią i ozdobami od 10 lat (G. i F. (...)) miały więc doświadczenie w prowadzeniu tego typu działalności.

Powódki więc nie znajdowały się w sytuacji , w której zmuszone były do otwarcia lokalu właśnie w przedmiotowej galerii, ale same podjęły taką decyzję licząc na ekonomiczną opłacalność prowadzonej tam działalności mimo świadomości znaczących obciążeń (szczególnie czynszu). Z faktu, że pozwany jest kapitałowo podmiotem silniejszym nie można wywodzić o jakiegokolwiek presji wywieranej na powódki. Przykład E. H. (1) wskazuje, że możliwe było zastrzeżenie w umowie określonej w procentach komercjalizacji – co dawałoby podstawę do negocjacji w zakresie obniżenia czynszu jak i rozwiązania zawartej umowy.

Podnieść należy, że powódki mimo uznania, że na dzień otwarcia galerii mniejszy był od zakładanego stopień komercjalizacji galerii, jak i brak było określonych marek E., R. I., M., D. C., a M. Galeria nie miała ekskluzywnego charakteru prowadziły działalność aż do 29 czerwca 2012r. (prawie 8 miesięcy) i w tej dacie dopiero złożyły oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Świadczy to o tym, że powyższe przyczyny nie były tak naprawdę podstawą do złożenia tego oświadczenia. Wydaje się, że dopiero brak zakładanych dochodów z prowadzonej działalności był bezpośrednią przyczyną złożenia oświadczenia woli z 29 czerwca 2012r. Dodać należy, że nawet gdyby przyjąć, że termin ten należałoby liczyć od daty zakończenia rozmów stron w przedmiocie obniżenia czynszu to i tak był on niewspółmiernie długi od momentu otwarcia galerii, w której to dacie powódki upatrują chwili wykrycia błędu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że zachowanie pozwanego poprzedzające zawarcie umowy z powódkami nie było działaniem podstępny mogącym wywołać błąd u powódek i brak jest związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a założonym przez powódki oświadczeniem woli z 29 czerwca 2012r.

Zasadne są także zarzuty apelacji odnośnie braku jakiegokolwiek podstępnego wprowadzania w błąd drugiej ze współniczek spółki cywilnej (...). A., która nie brała w ogóle udziału w rozmowach na temat najmu lokalu.

Brak przedstawienia zestawienia zawartych umów przez pozwanego na określone daty tj. datę podpisania umowy z powódką J. W., datę otwarcia galerii, czy datę uchylenia się powódek od złożonego oświadczenia woli, pozostaje bez wpływu na dokonaną ocenę z przyczyn wyżej przedstawionych.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uwzględnił apelację pozwanego i na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok (pkt I wyroku).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 w związku z art. 108 §1 kpc. Na koszty strony pozwanej składają się koszty stawiennictwa świadków (280,80 zł, 496,46 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł (pkt II wyroku).

Na koszty postępowania apelacyjnego składa się opłata od apelacji w kwocie 2.060 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł.