

Sygnatura akt XIIC 2496/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2019r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Hanna Ratajczak

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Słup - Ostrawska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 czerwca 2019r.

sprawy z powództwa (...) **Restauracje spółka komandytowa z siedziba w P.**

przeciwko 1. **A. P.**, 2. **I. P.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 101.844zł ( sto jeden tysięcy osiemset czterdzieści cztery zł) z odsetkami ustawowymi od dnia 15 listopada 2015r do dnia zapłaty

2. Kosztami postępowania obciąża pozwanych solidarnie pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu

/-/ Hanna Ratajczak

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09 grudnia 2015 roku (k. 1- 58) powód (...) Restauracje spółka komandytowa wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym, że A. P. i I. P. mają zapłacić solidarnie na rzecz powoda kwotę 101.844,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2015 roku do dnia zapłaty; zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej tj. kwoty 7.200 zł.

Na wypadek złożenia sprzeciwu powód wniósł o zasądzenie solidarnie na rzecz powoda kwotę 101.844,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2015 roku do dnia zapłaty; zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej tj. kwoty 7.200 zł.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w dniu 01 czerwca 2015 roku P. Restauracje Sp. k. zawarła z A. P. i I. P. reprezentowanymi przez M. S. (1) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 247 m<sup>2</sup> położonego w P. przy ulicy (...), znajdującego się na nieruchomości, dla której Są Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Przed zawarciem umowy najmu powód był w lokalu w czasie gdy najemca był inny podmiot. Wówczas w lokalu prowadzony był pub, umożliwiono wyłącznie pobieżne oględziny lokalu. Powód wynajął lokal w celu prowadzenia restauracji. Wynajmujący zapewnił w §1 ust. 2 umowy najmu, że w przedmiocie najmu wykonana jest odrębna instalacja wentylacji kuchni dostosowana dla potrzeb prowadzenia restauracji. Zgodnie z postanowieniami umowy najemca zapłacił z góry czynsz najmu za rok w wysokości 81.800 zł. Na poczet czynszu najmu została zaliczona kwota 5.500 zł wpłacona z tytułu rezerwacji lokalu. Po podpisaniu umowy najmu powód zlecił przygotowanie projektu wykończenia wnętrza lokalu na potrzeby prowadzenia restauracji. Koszt prac projektowych został ustalony na kwotę 28.000 zł plus 23

% VAT. Umowa została wykonana w części, albowiem prowadzenie dalszych prac okazało się bezzasadne wobec braku możliwości przeprowadzenia wentylacji kuchennej wewnątrz lokalu i konieczności ponoszenia odrębnych nakładów przez najemcę. Z tytułu wynagrodzenia najemca poniósł koszty w wysokości 20.664 zł. W dniu 31 lipca 2015 roku najemca (powód) otrzymał opinię projektanta, że stan urządzeń wentylacyjnych znajdujących się w obiekcie nie pozwala na ponowne wykorzystanie przy realizacji dla lokalu gastronomicznego z kuchnią. Wynajmujący wyraził zgodę na prace adaptacyjne lokalu, niemniej jednak w toku prowadzonych prac okazały się niewystraszające, niezbędne okazały się całkowita wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej. Nadto w lokalu nie było (zgodnie z treścią umowy) wentylacji dostosowanej do potrzeb prowadzenia restauracji. Powód ustalił, iż szacunkowy koszt wykonania wszystkich niezbędnych prac to około 80.000 zł. Ponoszenia tak znacznych kosztów nie było dla powoda ekonomicznie uzasadnione, nadto przy zawieraniu umowy powód nie miał wiedzy o konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów na lokal. Powód wskazał, iż przedmiot najmu nigdy nie spełniał kryteriów wskazanych w umowie. Pomimo zatem zapewnień złożonych w treści umowy przez wynajmującego, lokal przed wszystkim nie posiada wentylacji wewnętrznej dostosowanej do potrzeb prowadzenia kuchni w lokalu gastronomicznym. Z tej przyczyny oświadczenia złożone przez wynajmującego były nieprawdziwe i w ten sposób wprowadzono powoda w błąd co do właściwości przedmiotu najmu. Pismem z dnia 02 listopada 2015 roku powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych zawartej umowy najmu, w którym jako podstawę wskazano błąd co do treści czynności prawnej- niezgodność przedmiotu najmu opisanego w umowie ze stanem rzeczywistym budynku, co uniemożliwiało wykorzystanie lokalu na cel wskazany w umowie. Jednocześnie powód wezwał pozwanych do zwrotu wpłaconych pieniędzy oraz do naprawienia szkody powstałej wskutek przeprowadzenia części prac projektowych w terminie 7 dni od daty odbioru pisma. Błąd, na którego istnienie powołuje się powód jest błędem istotnym i dotyczy treści czynności prawnej jaką było zawarcie umowy najmu. Powód domaga się na swoją rzecz zapłaty kwoty 101.844 zł tj. kwoty 81.180 zł tytułem zwrotu zapłaconego czynszu najmu oraz kwotę 20.644 zł tytułem naprawienia szkody.

Zarządzeniem z dnia 21 grudnia 2015 roku (k. 59) Referendarz Sądowy stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i sprawę skierował do rozpoznania w trybie zwykłym.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 stycznia 2016 roku (k. 68- 92) pozwani A. P. i I. P. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 34 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw.

Pozwani w treści uzasadnienia pisma wskazali, że strony zawarły w dniu 01 czerwca 2015 roku umowę najmu lokalu użytkowego. Podpisanie tej umowy było poprzedzone oględzinami. Nadto wcześniej została między stronami zawarta umowa rezerwacyjna oferty zawarta w dniu 28 kwietnia 2015 roku. Powód znał stan techniczny i wyposażenie lokalu. Powód nie zgłaszał żadnych uwag czy zastrzeżeń co do stanu technicznego lub wyposażenia przedmiotowego lokalu. Nadto powód wiedział, że w celu uruchomienia w lokalu działalności gastronomicznej (na potrzeby prowadzonej restauracji) konieczne jest przeprowadzenie prac adaptacyjnych poprzez wykonanie wentylacji w kuchni. Podczas przekazania lokalu powód nie wniósł zastrzeżeń co do jego stanu technicznego. W dniu zawarcia umowy strony nie znały kosztów adaptacji wentylacji lokalu. Strony jednak ustaliły, że ich koszt poniesie powód. Nadto strony uzgodniły, że powód wykona prace adaptacyjne w lokalu mające na celu odświeżenie lokalu oraz zmiany jego wystroju. W ocenie strony pozwanej uchylenie się od skutków prawnych umowy najmu podyktowane jest wyłącznie najmem lokalu w lepszej lokalizacji. Pozwani wskazali, iż powód zdewastował przedmiotowy lokal, w chwili podpisania umowy z powodem, lokal nadawał się do użytku i prowadzenia działalności gastronomicznej. Aktualnie lokal wymaga gruntowanego remontu celem przewrócenia go do stanu umożliwiającego użytek. Treść zawartej umowy świadczy o tym, że powód wiedział, jaki jest stan techniczny lokalu. Po przeprowadzeniu prac w lokalu mógł on być wykorzystywany na prowadzenie w nim działalności gastronomicznej.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 01 czerwca 2015 roku pomiędzy A. P. i I. P., a (...) Restauracje spółką komandytową z siedzibą w P. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 247 m kw. położonego w P., przy ulicy (...). Dokonanie powyższej czynności było poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej oferty w dniu 28 kwietnia 2015 roku.

Umowa została zawarta na czas oznaczony siedmiu lat od 01 czerwca 2015 roku do dnia 01 czerwca 2022 roku.

W treści zawartej umowy wynajmujący oświadczyli, że lokal wyposażony jest w następujące przyłącza: prąd, woda, kanalizacja i gaz oraz posiada własną instalację CO z piecem gazowym dwufunkcyjnym. **Nadto oświadczyli, iż w przedmiocie najmu wykonana jest odrębna instalacja wentylacji kuchni dostosowana dla potrzeb prowadzenia restauracji (§1 ust. 2 umowy).**

Powyższe oświadczenie było kluczowym dla powoda przy zawieraniu umowy, albowiem poszukiwał lokalu do wynajęcia z przeznaczeniem na prowadzenie restauracji. Okoliczność ta była wielokrotnie podnoszona przez przedstawiciela powoda w trakcie prowadzonych negocjacji.

Nadto w treści samej umowy strony postanowiły, że w lokalu będzie prowadzona restauracji lub pub przez najemcę.

W treści §6 umowy strony postanowiły, iż wszelkie ulepszenia i adaptacje lokalu mogą być dokonywane przez najemcę tylko za uprzednią pisemną zgodą wynajmujących. Nadto wynajmujący wyrazili zgodę na przeprowadzenie następujących prac adaptacyjnych i ulepszeń lokalu: przywrócenie okien na ścianie lokalu na pierwszym piętrze prace instalacyjno- adaptacyjne w kuchni w zakresie trzy fazowej instalacji elektrycznej i wodno- kanalizacyjnej niezbędne dla funkcjonowania kuchni restauracji, instalacji wentylacyjnej lokalu, z tym, że w zakresie w/w prac w kuchni najemcą jednocześnie z pismem określającym zakres planowanych prac przedstawi opinię osoby posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia projektowe, że przedmiotowe prace zostały zaprojektowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Sposób rozliczenia nakładów na ulepszenia i adaptacje lokalu, na które wynajmujący wyrazili zgodę, a które stały się częścią składową lokalu, nie został przez strony uzgodniony i będzie przedmiotem odrębnego porozumienia stron zawartego w terminie późniejszym.

Przedmiotowa nieruchomość została przez pozwanych oddana w zarząd (...) „posesja” M. S. (1) z siedzibą w P..

Dowód: kopia poświadczanego odpisu umowy z dnia 01 czerwca 2015 roku (k. 12- 15), kopia umowy rezerwacyjnej z dnia 28 kwietnia 2015 roku (k. 18), kopia umowy o przejęcie i wykonywania zarządu (k.19- 20), wydruk KW (...) (k. 21- 25), zeznania świadka M. K. (e-protokół z dnia 28 marca 2019 roku), zeznania D. P. (e-protokół z dnia 27 czerwca 2019 roku)

W dniu 02 czerwca 2015 roku doszło do przekazania przedmiotowego lokalu, z której to czynności został sporządzony protokół. Poprzez naniesienie dopisku w jego treści strony wskazały na konieczność sprawdzenia instalacji elektrycznej oraz wentylacji przez uprawnionego inspektora.

Po zawarciu umowy powód zapłacił czynsz najmu lokalu za okres pierwszych dwunastu miesięcy w kwocie 81.180 zł, w oparciu o wystawioną fakturę VAT nr (...).

Dowód: kopia faktury nr (...) (k. 16), kopia potwierdzeń przelewów (k. 17- 17v), kopia protokołu przekazania lokalu (k. 36- 37), kopia protokołu zdawczo- odbiorczego (k. 38), zeznania świadka E. K. (e-protokół z dnia 15 marca 2018 roku), zeznania D. P. (e-protokół z dnia 27 czerwca 2019 roku)

Powód przystępując do realizacji prac adaptacyjnych zamówił wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej aranżacji wnętrza restauracji przy ulicy (...) w P.. Powód oraz L. M. (wykonawca) w dniu 23 czerwca 2015 roku zawarli umowę o wykonanie dokumentacji projektowej, za którą to prace strony ustaliły wynagrodzenie w wysokości 28.000

zł plus podatek VAT. Tytułem wynagrodzenia projektantów powód poniósł koszty w wysokości 20.664 zł. Projekt nie został zakończony w związku z rezygnacją strony powodowej z prowadzenia dalszych prac w przedmiotowym lokalu.

Dowód: kopia umowy o wykonanie dokumentacji projektowej wraz z załącznikami (k. 26- 31), kopia faktury VAT (...) (k. 32), kopia faktur (...) r (...), potwierdzenie przelewu kwoty 10.332 zł (k. 34), potwierdzenie przelewu na kwotę 10.332 zł (k. 35), wydruk z (...) (k. 30,31), zeznania świadka L. M., A. S. (1) (e-protokół z dnia 15 marca 2018 roku), zeznania świadka E. K. (e-protokół z dnia 15 marca 2018 roku), zeznania D. P. (e-protokół z dnia 27 czerwca 2019 roku)

Z przeprowadzonej kontroli kanałów, armatury i urządzeń wentylacyjnych w przedmiotowym lokalu projektant ocenił stan techniczny zastanych na obiekcie elementów nie pozwala na ponowne wykorzystanie przy realizacji wentylacji dla lokalu gastronomicznego z kuchnią.

Znajdująca się w lokalu instalacja wodno- kanalizacyjna nadawała się do całkowitej wymiany, przybliżony koszt modernizacji oszacowano na około 16.300 zł. Również instalacja elektryczna łącznie z nowym przewodem zasilającym obiekt nadaje się do całkowitej modernizacji, przy czym przybliżony koszt modernizacji oszacowano na kwotę 24.000 zł.

W wyniku przeprowadzanych oględzin-ekspertyzy urządzeń grzewczo- kominowych ustalono min. że wentylacje kuchni, sanitariatów i pozostałych pomieszczeń należy wprowadzić wentylacje mechaniczną ponad dach budynku.

Dowód: kopia opinii z dnia 31 lipca 2015 roku (k. 39), kopia oferty z dnia 18 sierpnia 2015 roku (k. 40), oferta na wykonanie prac elektrycznych (k. 41), kopia opinii z dnia 26 czerwca 2015 roku (k.42), zeznania świadka E. K. (e-protokół z dnia 15 marca 2018 roku), zeznania D. P. (e-protokół z dnia 27 czerwca 2019 roku)

Decyzją Prezydenta Miasta P. o warunkach zabudowy z dnia 21 września 2015 roku ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego wykonanie witryny frotowej, odtworzenie okien oraz biegu schodów i kanałów wentylacyjnych na działce nr (...) art. 19, obręb P. przy ulicy (...) w P..

Dowód: decyzja z dnia 21 września 2015 roku nr (...) o warunkach zabudowy wraz z załącznikami (k. 43- 47)

W toku prowadzonych prac modernizacyjnych okazało się, że w lokalu nie ma wentylacji nadającej się do prowadzenia restauracji z profesjonalną kuchnią, dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji niewystarczająca była jej modernizacja, jak się okazało niezbędne było pobudowanie nowych szybów wentylacyjnych, a wykonanie tych prac stanowiłyby znaczne koszty do poniesienia przez powoda.

Wobec powzięcia tej wiedzy powód reprezentowany przez D. P. pismami z dnia 02 listopada 2015 roku w trybie art. 84 kc złożył oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przez powoda o zawarciu umowy najmu lokalu użytkowego położonego w P. przy ulicy (...). Jako powód uchylenia się od skutków oświadczenia woli jest błąd co do treści czynności prawnej, albowiem zgodnie z zapewnieniem wynajmujących, w przedmiotowym lokalu miała być wykonana instalacja wentylacji kuchni dostosowana dla potrzeb prowadzenia restauracji. Gdyby powód od początku wydział, że taka wentylacja nie znajduje się w lokalu, nigdy nie zawarłby umowy.

Umowa najmu określała sposób wykorzystania lokalu. Po rozpoczęciu prac projektowych wykryto, iż obiekt nie jest wyposażony w wentylację kuchni, co uniemożliwia prowadzenie w nim działalności gastronomicznej. Powód podjął kroki zmierzające do prowadzenia kanałów wentylacyjnych lokalu i innych robót budowlanych. Zakres prac znacznie wykraczał poza wyłącznie prace modernizacyjne, zachodziła konieczność wyprowadzenia zewnętrznej wentylacji mechanicznej. Wyliczony koszt takich prac był bardzo duży i przekraczał możliwości finansowe powoda.

Wobec powyższego powód wezwał do zwrotu kwoty 66.000 zł plus 23% podatku Vat tj. łączni 81.180 zł uiszczonej przez powodową spółkę tytułem czynszu płatnego z góry za cały pierwszy rok najmu w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. Nadto powód wezwał wynajmujących do zapłaty kwoty 20.664 zł wraz z odsetkami ustawowymi

w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, tytułem poniesionej szkody tj. opłacenia wynagrodzenia architekta. Korespondencja została doręczona w dniu 07 listopada 2015 roku.

Dowód: oświadczenie z dnia 02 listopada 2015 roku wraz z potwierdzeniem nadania oraz potwierdzeniem odbioru (k. 51-51v, 52, 53, 54- 54v, 55, 56), opinia kopia opinii kominiarskiej (k. 79- 80), kopia opinii z wyników przeprowadzonych oględzin- ekspertyzy urządzeń grzewczo- kominowych (k. 81), zeznania świadka E. K., W. K. (e-protokół z dnia 15 marca 2018 roku), zeznania świadka M. S. (1) (e-protokół z dnia 07 czerwca 2018 roku), zeznania świadka M. K. (e-protokół z dnia 28 marca 2019 roku), zeznania D. P. (e-protokół z dnia 27 czerwca 2019 roku)

W dacie sporządzenia opinii kominiarskiej (listopad 2015 r.), kopia opinii z wyników przeprowadzonych oględzin-ekspertyzy urządzeń grzewczo- kominowych (czerwiec 2015 r.) oraz pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych z dnia 04 sierpnia 2015 roku brak było istniejącej wentylacji niezbędnej do prowadzenia lokalu gastronomicznego.

Pomieszczenia o różnym poziomie wymagań sanitarnych nie mogą być łączone we wspólny układ wentylacji mechanicznej to wobec sytuacji zamontowania okapu kuchennego należałoby zapewnić dodatkowy przewód rurowy poprowadzony po elewacji budynku i wyprowadzony ponad połac dachu na odpowiednią wysokość.

Należy także zachować odpowiedni układ ciśnień tak aby powietrze nie przenikało z pomieszczeń o niższych wymaganiach sanitarnych do pomieszczeń o wyższych wymaganiach. Dlatego istotne jest wykonanie instalacji wentylacyjnej zgodnie z projektem modernizacji, w którym zawarte zostaną wszelkie dane dotyczące bilansu powietrza zgodne z zapotrzebowaniem poszczególnych pomieszczeń lokalu.

***W przedmiotowym lokalu brak jest możliwości wykonania prawidłowej wentylacji kuchni restauracyjnej do istniejących przewodów kominowych, murowanych znajdujących się w budynku. Rozwiązaniem problemu jest wyprowadzenie niezależnych przewodów rurowych po ścianie zewnętrznej budynku zgodnie z projektem modernizacji.***

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa M. S. (2) z dnia 30 czerwca 2017 roku (k. 245- 248)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów i opinii biegłego M. S. (2) z dnia 30 czerwca 2017 roku.

W myśl art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Opinia wydana przez biegłego sądowego M. S. (2) stanowiła pełnowartościowy i kluczowy dowód w sprawie w kwestii ustalenia czy w lokalu stanowiącym własność pozwanych znajdował się system wentylacji pozwalający na prowadzenie restauracji. Biegły wskazał, że takiej wentylacji nie było, nadto wyjaśnił, że w przedmiotowym lokalu brak jest możliwości wykonania prawidłowej wentylacji kuchni restauracyjnej do istniejących przewodów kominowych. Nadto dla prowadzenia restauracji z kuchnią istnieją szczególne wymagania sanitarne co do poszczególnych pomieszczeń (niższe, wyższe).

Sąd ocenił, iż opinia została sporządzona w sposób jasny i rzeczowy. Sąd w dużej mierze oparł dokonane ustalenia faktyczne o wiadomości specjalne biegłego, działając w zaufaniu do jego rzetelności i bezstronności.

Sąd zeznania **D. P.** ocenił jako wiarygodne. Podnoszone okoliczności dotyczące stanu lokalu, a w szczególności wentylacji znalazły potwierdzenie w opinii biegłego oraz świadków. Nadto Sąd jako wiarygodne uznał twierdzenia, co

do warunku najmu lokalu jakim było istnienie wentylacji nadającej się do prowadzenia restauracji oraz celu na jaki lokal ten miał być przeznaczony.

Zeznania świadków **L. M., A. S. (1)** Sąd uznał jako wiarygodne. Świadkowie potwierdzili, iż podjęli współpracę z powodem na aranżację wnętrza, sporządzili projekt wstępny, za który otrzymali wynagrodzenie, niemniej jednak nie doszło do ukończenia projektu. Okoliczności podnoszone przez świadków znalazły potwierdzenie w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Zeznaniom świadka **A. K.** Sąd dał wiarę w całości. Świadek zeznawała spójnie i logicznie, wraz z D. P. oglądała lokal, uczestniczyła przy jego oględzinach oraz prowadzeniu prac, bez wątplenia posiadała bezpośrednią wiedzę o faktach. Treść zeznań świadka nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami dokonanymi przez Sąd.

Zeznaniom świadka **W. K.** Sąd dał wiarę w całości, niemniej dla poczynienia istotnych ustaleń stanu faktycznego miały drugorzędne znaczenie.

Zeznaniom świadka **M. S. (1)** Sąd dał wiarę w części. Jako niewiarygodne Sąd uznał zeznania świadka co do stanu lokalu oraz wentylacji w nim się znajdującej. Sąd w oparciu o zgromadzone dowody ustalił, że wentylacja w lokalu nie nadawała się do prowadzenia restauracji.

Jako nieprzydatne Sąd uznał zeznania świadków **J. M. i M. B.** albowiem nie posiadali bezpośredniej wiedzy o faktach, przede wszystkim potwierdzili, że wskazane dokumenty zostały przez nich sporządzone.

Zeznania **D. S.** Sąd uznał w części jako wiarygodne. Świadek co do zasady wyrażał własne opinie i oceny dotyczące współpracy z powodem. Świadek podjął współpracę z powodem już po podpisaniu przedmiotowej umowy. Wobec powyższego treść zeznań świadka nie posłużyła do dokonania istotnych ustaleń.

Zeznania świadków **A. S. (2) i B. P.** Sąd uznał jako wiarygodne, ale ostatecznie miały dla Sądu drugorzędne znaczenie.

Jako wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka **M. K.**, świadek zeznawała spójnie i logicznie, rzetelnie udzielając odpowiedzi na zadane pytania, nie można świadkowi zarzucać bezstronności albowiem podawała okoliczności dotyczące wykonywania przez nią obowiązków zawodowych. Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka Z. J. jako nieistotny do rozpoznania sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 84 kc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

W niniejszej sprawie powód powoływał się na fakt, iż pozostawał w błędzie w momencie zawierania przedmiotowej umowy najmu lokalu, położonego w P. przy ulicy (...). Zamiarem powoda było otwarcie restauracji, wobec czego poszukiwał lokalu, który mógłby pod względem technicznym wykorzystać na ten cel. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, dla prowadzenia restauracji jest wymagana wentylacja, która pozwoli na prowadzenie profesjonalnej kuchni, obowiązują wówczas większe wymagania niż wobec prowadzenia pubu lub kawiarni. Powód podkreślał na jaki cel wynajmuje lokal, nadto wskazywał na konieczność sprawdzania drożności istniejącej wentylacji. Strona pozwana miała wiedzę na jaki cel powód wynajmował lokal.

Wobec wagi jaką powód przykładał do istnienia wentylacji, pozwani w treści umowy zapewniali powoda, iż w lokalu jest wentylacja adekwatna dla prowadzenia restauracji. W oparciu o tę wiedzę powód zdecydował się na przystąpienie do umowy, zawierając właścicielom co do treści ich oświadczenia. W toku prowadzonych prac modernizacyjnych okazało się, że istniejąca wentylacja nie jest wystarczająca do prowadzenia restauracji z kuchnią i konieczne jest pobudowanie nowych kanałów wentylacyjnych, co niosło ze sobą znaczne koszty. Wobec powyższego powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia pod wpływem błędu.

Mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że powód miał podstawy do uchylenia się od oświadczenia woli w przedmiocie umowy najmu lokalu położonego w P., przy ulicy (...), albowiem zachodziły w ocenie Sądu przesłanki wynikające z dyspozycji art. 84 kc.

Powód poszukiwał lokalu z przeznaczeniem na konkretny cel tj. prowadzenie restauracji. W związku z tym poszukiwał lokalu użytkowego o szczególnych warunkach technicznych tj. wentylacji nadającej się do prowadzenia tego rodzaju działalności, w związku z koniecznością zachowania wymogów w tym zakresie dla profesjonalnej kuchni. Okoliczność ta była przedmiotem rozmów stron umowy.

Wynajmujący zapewniali powoda o istnieniu w lokalu wentylacji nadającej się do prowadzenia restauracji. Strony wyłącznie przewidziały potrzebę modernizacji i adaptacji istniejącego już systemu wentylacyjnego. Powód zobowiązał się je wykonać, na co wynajmujący wyrazili zgodę, a także inne prace adaptacyjne.

***W treści przedmiotowej umowy wynajmujący oświadczyli, że lokal jest wyposażony w wentylację dla prowadzenia restauracji.***

Wobec przeznaczenia lokalu powód był wyłącznie zainteresowany lokalami wyposażonymi w odpowiednią wentylację. Powyższe było istotne z punktu zawarcia przedmiotowej czynności, kwestia ta była poruszana przez powoda wielokrotnie w rozmowach pośrednika nieruchomości reprezentującego wynajmujących (pозwanych), nadto w protokole zdawczo- odbiorczym został naniesiony dopisek o konieczności jej sprawdzenia, a ostatecznie oświadczenie pozwanych dot. istnienia wentylacji dla prowadzenia restauracji znalazło się w treści umowy.

Powód przejmując lokal przystąpił do prac modernizacyjnych, zamówił projekt wystroju wnętrza, jego aranżacji w związku, z czym poniósł koszt w wysokości około 20.000 zł. Chcąc zachować normy dot. funkcjonowania tego rodzaju lokali powód również przystąpił do modernizacji wentylacji. Wówczas fachowcy stwierdzili, iż w lokalu nie ma wentylacji nadającej się do prowadzenia restauracji. Dla zachowania prawem przewidzianych norm niedostateczne będą prace adaptacyjne, modernizacyjne na które przystał powód w treści umowy. Powyższe okoliczności zostały również potwierdzone przez biegłego powołanego w niniejszej sprawie.

Wobec ustalenia rzeczywistego stanu technicznego lokalu powód złożył oświadczenia uchylenia się od skutków zawartej umowy poprzez złożenie oświadczenia o błędzie. Powód pozostawał w błędnym przeświadczeniu o właściwościach przedmiotowego lokalu.

Błąd ten w ocenie Sądu był istotny, albowiem w przeciwnym razie nie doszłoby do zawarcia przedmiotowej umowy. Powód podpisując umowę najmu lokalu, z zawartym oświadczeniem wynajmujących o znajdującej się w lokalu wentylacji dla potrzeb prowadzenia restauracji działał w dobrej wierze.

Przedmiotowa umowa była przygotowana przez prawnika reprezentującego powoda, a jej warunki były negocjowane po zawarciu umowy rezerwacyjnej. W ocenie Sądu powód opierając się na oświadczeniu pozwanych dochował należytej staranności oraz wykazał się należyłą dbałością o swoje interesy.

W tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia strony pozwanej, iż nie są specjalistami aby stwierdzić stan techniczny wentylacji. Niemniej jednak ponoszą konsekwencje złożonego przez siebie oświadczenia. W ocenie Sądu wobec braku specjalnej wiedzy winni te okoliczności ustalić samodzielnie, a nie poświadczając stan niezgodny z rzeczywistością, w konsekwencji przyjmując na siebie ryzyko gospodarcze związane z zawarciem przedmiotowej

umowy. Bez wątpienia prowadzenie pubu lub kawiarni nie jest równe prowadzeniu restauracji z profesjonalną kuchnią, wobec czego twierdzenia pozwanych w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie, zwłaszcza że powód informował jaki rodzaj działalności będzie prowadził, nie poprzestając tylko na stwierdzeniu, że będzie to restauracja.

Sąd w oparciu o twierdzenia strony powodowej, zeznania świadków oraz przedłożone dokumenty doszedł do wniosku, iż na podjęciu przez powoda decyzji o zawarciu przedmiotowej umowy zadecydowało przekonanie o istnieniu w lokalu wentylacji zdanej dla prowadzenia restauracji. Lokal był wynajęty przez powoda na konkrety cel. Przystępując do umowy powód miał na uwadze konieczność wykonania prac wyłącznie modernizujących wentylację. Niemniej jednak wobec dokonanych ustaleń powstała potrzeba pobudowania wentylacji na zewnętrznej ścianie budynku z wyjściem na poziomie dachu, przy czym lokal znajdował się na najniższych kondygnacjach budynku. Przystępując do umowy powód nie uwzględnił konieczności poniesienia tak znacznych kosztów.

Zgodnie z przepisem art. 84 § 2 kc, 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. Wobec czego do rozważenia Sądu podlegała kwestia czy okoliczność, że w przedmiotowym lokalu znajduje się wentylacja nienadająca się do prowadzenia restauracji z profesjonalną kuchnią (nawet po dokonaniu prac modernizacyjnych, adaptacyjnych na które przystał powód) była na tyle istotna, że gdyby powód o niej wiedział, nie zawarłby przedmiotowej umowy najmu lokalu. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że powód nie zawarłby umowy najmu lokalu wiedząc, że nie ma w nim wentylacji dla prowadzenia restauracji. Powyższe stanowiło przeszkodę dla zrealizowania celu założonego przez powoda.

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że ujawnienie faktu, że przedmiotowy lokal nie posiadał wentylacji nadającej dla prowadzenia restauracji mógł stworzyć podstawę do przyjęcia, że pozwani w ten sposób wprowadzili powoda w błąd na tyle istotny, który usprawiedliwia skuteczne uchylenie się przez niego od skutków prawnych złożonego oświadczenia. Powyższe okoliczności, stanowią w ocenie Sądu istotną przyczynę usprawiedliwiającą złożenie oświadczenia w trybie art.84 kc.

Z uwagi na powyższe Sąd doszedł do przekonania, że powód miał podstawy do uchylenia się od oświadczenia woli w przedmiocie umowy najmu, albowiem zachodzą przesłanki z art. 84 kc. W konsekwencji doszło do unieważnienia tej czynności prawnej tj. ze skutkiem wstecznym.

Nadto powód domagała się zasądzenia na jego rzecz kwoty 81.180 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia w związku z oświadczeniem powoda o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy najmu lokalu, wobec istnienia istotnej wady prawnej.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zwrotu nienależnego świadczenia oraz co do kwoty roszczenia odszkodowawczego. Sąd uznał, że pozwani oświadczając, że przedmiotowy lokal jest wyposażony w wentylację nadającą się do prowadzenia restauracji nie dolożyli należytej staranności, nie weryfikując jej faktycznego stanu.

W ocenie Sądu spełnione zostały przesłanki uchylenia się przez powoda od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, przy czym błąd dotyczył treści czynności prawnej. Roszczenie strony powodowej o zapłatę 81.180 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia w postaci czynszu najmu było zasadne. Sąd uznał ponadto, że powód udowodnił roszczenie odszkodowawcze w wysokości 20.664 zł. Na kwotę tę złożyły się koszty związane ze sporządzeniem projektu wstępnego aranżacji wnętrza przedmiotowego lokalu.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki



ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 kc, po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzonego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Roszczenie powoda stało się wymagalne z chwilą upływu 7-dniowego terminu określonego pozwany przez powoda w oświadczeniu z dnia 02 listopada 2015 roku. Korespondencja została odebrana przez pozwanych w dniu 07 listopada 2015 roku, wyznaczony termin upłynął w dniu 14 listopada, zatem pozwani od dnia 15 listopada opóźniają się w spełnieniu świadczenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 §1 kpc i obciążył nimi pozwanych solidarnie jako stronę przegrywającą proces, przy czym szczegółowe rozliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze powyższe na podstawie powołanych przepisów należało orzec jak w sentencji wyroku.

SSO Hanna Ratajczak