

Sygn. akt I ACa 318/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017 r.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący SSA Dariusz Limiera (spr.)**

**Sędziowie SA Małgorzata Dzieciołowska**

**del. SO Rafał Maciejewski**

**Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek**

**po rozpoznaniu w dniu 31 października 2017 r. w Łodzi na rozprawie**

**sprawy z powództwa M. M.**

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

**o zapłatę**

**na skutek apelacji strony pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi**

**z dnia 29 listopada 2016 r. sygn. akt X GC 700/16**

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz M. M. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn.akt I ACa 318/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2016 r., w sprawie sygn.akt X GC 700/16, z powództwa M. M. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o zapłatę Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 669 402,03 zł:

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

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

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

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

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

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

VII 94 890,27zł. z odsetkami od dnia 16 kwietnia 2016r.

oraz kwotę 47 888 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia:

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

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

Pismem z dnia 28 lutego 2012r. pozwany wezwał powoda do usunięcia usterek przedmiotu najmu. Odpowiadając na powyższe wezwanie w pismach z dnia 23 marca, 20 kwietnia 2012r. powód zarzucił pozwanemu brak należytego serwisowania tych elementów instalacji spornych apartamentów, które w ocenie pozwanego miały funkcjonować w sposób wadliwy. Powód podjął się usuwania pozostałych usterek spornych apartamentów. Prace takie prowadził do dnia 15 czerwca 2012r.

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

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

W dniu 18 lutego 2015r. w prowadzonym pomiędzy stronami procesie przed Sądem Rejonowym w Kołobrzegu wydana została opinia biegłego sądowego stwierdzająca nadmiernie głośną pracę zainstalowanych w spornych apartamentach klimakonwektorów jak również zawilgocenie i zagrzybienie na styku balkonów ze ścianami i otworami drzwiowymi we wszystkich apartamentach z wyjątkiem oznaczonego numerem 216. Jako podmiot odpowiedzialny za występowanie

powyższych wad wskazano powoda jako wykonawcę prac budowlano – montażowych. Wnioski powyższej opinii spotkały się z opozycją powoda, wedle którego na etapie dokonywania odbioru założone klimakonwektory spełniały wymagania w zakresie głośności ich pracy, zmiana zaś w tym zakresie dokonać miała się później i spowodowana była wyłącznie brakiem ich należytej konserwacji, czemu z kolei przeczyła strona pozwana wskazując, iż sporne klimakonwektory

w ogóle nie powinny były trafić do obiektu wykorzystywanego jako hotel czterogwiazkowy.

W dniu 12 listopada 2015r. pozwany złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych ugody z dnia 15 czerwca 2012r., której zawarcie uzasadnił pozostawieniem w błędnym przeświadczeniu, iż wybudowany przez powoda obiekt wzniesiony został zgodnie z jego projektem i jest wolny od wad. Uzasadniając uchylenie się od zawartej ugody pozwany wskazał na wnioski zawarte w opinii sądowej wydanej na użytek procesu prowadzonego przed Sądem Rejonowym w K., wedle której sporny obiekt wybudowany został niezgodnie

z projektem. Niezgodność ta polegać miała na samowolnym zmniejszeniu mocy kotłowni tak, aby dopasować ją do rozmiarów przeznaczonego na kotłownię pomieszczenia. Ujawnienie części odstępstw od projektu niezgodzonych z pozwanym wymagało dokonania odkrywek.

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

I 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres lipiec – wrzesień 2014r.

II 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres październik – grudzień 2014r.

III 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres styczeń - marzec 2015r.

IV 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres kwiecień - czerwiec 2015r.

V 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres lipiec - wrzesień 2015r.

VI 95 751,96zł. obejmujące należności czynszowe za okres październik – grudzień 2015r.

VII 94 890,27zł. obejmujące należności czynszowe za okres styczeń - marzec 2016r.

Faktury powyższe opiewają na kwoty czynszu indeksowanego stosownie do postanowień umów najmu z dnia 19 stycznia 2012r.

W związku z odmową pozwanego przyjęcia powyższych faktur powód wystosował doń wezwanie przedsądowe w dniu 16 czerwca 2016r., do ich zapłaty, nie zmieniło to jednak stanowiska pozwanego.

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

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

W chwili obecnej pozwany udostępnia gościom hotelowym część jedynie wynajmowanych apartamentów

Przy powyższych ustaleniach Sąd Okręgowy żądanie pozwu ocenił jako zasadne. Niezasadny jest zarzut sprzeczności ugody z dnia 15 czerwca 2012r.

z bezwzględnie obowiązującymi przepisami regulującymi najem, w szczególności zaś sprzeczności z przepisami art. 662 par. 1 kc. stanowiącym, iż wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Przepis ten nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującej normy, wolno zatem umówić się, że rzecz najęta będzie wydana w gorszym, a nawet nieprzydatnym stanie, albo też zastrzec szczególne właściwości rzeczy (Kodeks cywilny Komentarz tom 2 Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1972r. str. 1449, numer brzegowy 1).

W ocenie Sądu Okręgowego, brak jest podstaw, aby charakteru normy względnie obowiązującej odmówić także kolejnemu powołanemu przez stronę pozwaną przepisowi art. 664 par. 1 kc., wedle którego, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, te same bowiem argumenty, które przemawiają za uznaniem takiego właśnie charakteru przepisu art. 662 kc. aktualne pozostają w odniesieniu do art. 664 par. 1 kc. Wedle dominującego stanowiska, w przeciwieństwie do norm regulujących np. stosunki prawnorzeczowe, przepisy regulujące relacje obligacyjne, do których należy najem, mają charakter względnie obowiązujących, to zaś oznacza, iż strony mogą w drodze zawieranych przez siebie umów regulować wzajemne prawa i obowiązki odmiennie, aniżeli czynią to przepisy ustawowe. Z takiej też możliwości strony skorzystały w tej sprawie.

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

tych samych przedmiotów szeregu stosunków prawnych, na tle których powstało kilka różnych sporów, zamiarem, który przyświecał stronom przy zawarciu ugody z dnia 15 czerwca 2012r., musiało być definitywne i kompleksowe uregulowanie nią wszelkich spornych zagadnień bez wyłączenia którychkolwiek z nich poza zakres ugody.

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

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

Za okoliczność pozwalającą pozwanemu na uchylenie się od obowiązku zapłaty czynszu nie może także uznane zostać uchylenie się przez pozwanego od ugody spowodowane rzekomym dowiedzeniem się przez niego o wykonaniu przedmiotu najmu niezgodnie z projektem, jak wynika bowiem z zeznań powoda, odstępstwa od projektu znane były i akceptowane przez stronę pozwaną jeszcze na etapie realizacji inwestycji. Występowanie takich odstępstw – czemu strona pozwana nie przeczyła – decydowało o konieczności uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Jeśli zaś poza zalegalizowanymi w drodze pozwolenia zamiennego wystąpiły inne jeszcze odstępstwa od projektu, to ich wystąpienie traktowane musi być w kategoriach wady przedmiotu budowy, z tytułu których to wad pozwany jednakowoż zrzekł się roszczeń nie wyłączając tych, których występowanie nie było mu znane w dacie zawierania ugody. Zawarta pomiędzy stronami ugoda nie może być zatem wzruszona przez powołanie się na błąd dotyczący wad, które nie były wprawdzie jeszcze znane, nie mniej jednak liczono się z ich wystąpieniem, jednoznaczne byłoby to bowiem

z uchyleniem się od ugody z powołaniem się na błąd dotyczący okoliczności wątpliwych, co z kolei pozostawałoby w sprzeczności z powołanym wyżej przepisem art. 918 par. 2 kc.. Przyczyn takiego stanu rzeczy poszukuje się w naturze i celu ugody, słusznie uznając, że gdyby ustawodawca dopuścił wzruszenie ugody z powodu błędu dotyczącego kwestii wątpliwych, np. jak miało to miejsce w niniejszej sprawie z powodu ujawnienia się wad, których obecności nie wykluczano w chwili zawierania ugody, ugoda taka zawsze byłaby czynnością tymczasową (M. Pyziak-Szafnicka (w:) System prawa prywatnego, t. 8, 2011, s. 1004). Rozwiązanie takie godziłoby w pewność i bezpieczeństwo obrotu, za zrozumiałe więc uznać należy, iż racjonalny ustawodawca zdecydował się je wyeliminować.

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

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

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, tj. art. 233 § 1 i 2 i art.328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na wyprowadzeniu z materiału dowodowego wniosku, że w ugodzie z dnia 15 czerwca 2012 r. strony na nowo uregulowały wzajemne prawa i obowiązki co w konsekwencji skutkowało wadliwym zastosowaniem przez Sąd I instancji normy wynikającej z art. 622 § 1 k.c.;
2. naruszenie prawa materialnego tj. art.65 k.c. w zw. z art.917 k.c. poprzez przyjęcie, że zrzeczenie się roszczeń w ugodzie z dnia 15 czerwca 2012 r. obejmowało również zrzeczenie się roszczeń z umów najmu, podczas gdy prawidłowa wykładnia tej ugody wskazuje, że zrzeczenie obejmowało roszczenia z umowy o roboty budowlane oraz umów o sprzedaży lokali;
3. naruszenie prawa materialnego tj. art.662 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że czynsz najmu był należny pomimo dostarczenia lokali w stanie nieprzydatnym do hotelowego użytku w standardzie 4 gwiazdkowym;
4. naruszenie prawa materialnego tj. art. 558 § 2 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie polegające na uznaniu, że na podstawie przepisu *lex generalis* jakim jest art. 508 k.c., że pozwana zrzekła się skutecznie w ugodzie z dnia 15 czerwca 2012 roku roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji mogących powstać w przyszłości, podczas gdy zgodnie z art. 558 § 2 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. pozwana nie mogła zrzec się skutecznie roszczeń z rękojmi jeżeli wykonawca budynku podstępnie zataił wadę budynku;
5. rażąco naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 918 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż skoro pozwana zrzekła się roszczeń z ww. ugody z rękojmi i gwarancji na przyszłość, to tym samym obie strony uważały, że w budynku mogą wystąpić jeszcze wady, które nie były ujawnione, podczas gdy istotne jest czy w dniu zawarcia ugody strony były w błędzie co do okoliczności faktycznych towarzyszących zawarciu ugody;
6. rażąco naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 58 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, że dopuszczalne jest takie umowne uregulowanie stosunku najmu przez strony, gdzie pomimo braku dostarczenia przez wynajmującego przedmiotu najmu, czynsz najmu jest należny;

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

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, a w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Zarzuty apelacji nie podważają tej oceny.

Skarżący podnosi zarzuty dotyczące wadliwego ustalenia stanu faktycznego, a zatem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do ich treści, bowiem tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego. Ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom powołanego wyżej przepisu. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, Lex nr 1635264). Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz.732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex nr 56096).

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

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. apelujący utożsamia przede wszystkim w przyjęciu przez Sąd I instancji, że strona pozwana miała wiedzę o nienależytym wykonaniu przez powoda obiektu hotelowego zawierając ugodę w dniu 15.06.2012 r. podczas gdy dopiero wydana w sprawie opinia biegłego z zakresu budownictwa pozwalała na ustalenie, że obiekt został wykonany niezgodnie z projektem i łączącą strony umową. Należy powtórzyć za Sądem Apelacyjnym w sprawie I ACa 905/16, że inwestor, już w § 15 umowy z dnia 30 sierpnia 1998 roku o wykonanie robót budowlano-montażowych ustanowił inspektora nadzoru w osobie mgr inż. G. K.. Tym samym realizacja poszczególnych etapów budowy następowała pod jego kontrolą. Inspektor nadzoru zgodnie z art. 17 ustawy Prawo Budowlane z 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 89 poz. 414 z późn. zm.) jest jednym z pełnoprawnych uczestników procesu budowlanego obok inwestora, projektanta, kierownika budowy czy kierownika robót, który musi posiadać uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, wiedzę techniczną oraz praktykę zawodową dostosowaną do stopnia skomplikowania robót budowlanych. Ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie pozwala inwestorowi, który niejednokrotnie nie ma wiedzy technicznej, zabezpieczyć swoje interesy związane z budową. Inspektor nadzoru inwestorskiego pełni bowiem rolę kontrolną nad kierownikiem budowy, może mu wydawać polecenia, które są odnotowywane w dzienniku budowy. W szczególności do osoby pełniącej taką funkcję należy: reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem budowlanym, zasadami wiedzy technicznej, przepisami oraz pozwoleniem na budowę; udział w próbach i odbiorach technicznych, tak poszczególnych prac jaki i całego obiektu; przekazanie obiektu do użytkowania.

Z treści protokołu odbioru Hotelu (...) sporządzonego w dniu 20 lipca 2011 roku, w którym uczestniczyła tak prezes zarządu pozwanej, jak i inspektor nadzoru mgr inż. G. K. wynika jednoznacznie, że roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z umową i projektem, z uwzględnionymi zmianami, a komisja odbiorcza ustaliła, że dające się usunąć wady dotyczą: elewacji w technologii lekkiej-mokrej, wentylacji basenu i sal konferencyjnych; zawilgocenie ścian apartamentów 116 i 316 oraz braku sterowników w apartamencie nr 110. Wskazana przez biegłego niezgodność pomiędzy projektem, a wykonaniem dotyczyła zawilgocenia ścian,

a tym samym w dacie odbioru ta wada była stronom znana, a tym samym nie sposób przyjmować by została zatajona przez wykonawcę.

Trzeba powtórzyć za Sądem w sprawie I ACa 905/16, że ocena stanowisk stron podlega regułom obowiązujących w obrocie gospodarczym. Co do zasady, z mocy art. 355 § 1 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej

w stosunkach danego rodzaju. Jednakże należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej stosownie do art. 355 § 2 k.c. określa się przy uwzględnieniu charakteru tej działalności. Powszechnie ten ostatni przepis rozumie się w ten sposób, że w stosunkach gospodarczych przy określaniu wzorca należytej staranności należy uwzględniać wyższe, surowsze wymagania,

z uwagi na zawodowy charakter działalności dłużnika, prowadzonej w sposób ciągły, co do zasady oparty na szczególnych umiejętnościach, wiedzy i doświadczeniu.

W odniesieniu do stosunków o charakterze zawodowym uzasadnia to wymaganie staranności dłużnika na poziomie wyższym od przeciętnego. Przy tym wymaganie takie należy stosować zarówno do umów jednostronnie, jak i dwustronnie profesjonalnych (T. Wiśniewki w: Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania pod red. G. Bieńka, Lexis Nexis 2011). W tym stanie rzeczy nie sposób przyjmować, że nadzorując na bieżąco przebieg procesu budowlanego inwestor, bądź reprezentujący go inspektor nadzoru nie dostrzegli odstępstw od projektu budowlanego.

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

Zwarta przez strony umowa o roboty budowlane nie dotyczyła hotelu

o standardzie czterogwiazdkowym, a do takiego standardu odwołuje się opinia biegłego z zakresu budownictwa, lecz obejmowała "Budowę budynku hotelowego w K." na podstawie dostarczonego przez inwestora projektu budowlanego. Trudno także uznać przedmiotową opinię za wiarygodną z tej przyczyny, że jej zakresem zostały objęte wyłącznie apartamenty które są przedmiotem umów najmu zawartych między stronami, a nie obiekt hotelu jako całość. Ja przyznał sam biegły "Opracowując opinię nie analizowałem szczegółowo całego projektu. Szczegółowej analizy wymagały dwie kwestie odnoszące się do działu VII i IX warunków technicznych: - ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną, - ochrona przed hałasem i drganiami." Pomiaru hałasu biegły dokonał jednak jedynie w dwóch apartamentach, zaś odkrywka mająca wskazywać na przyczyny zawilgocenia została wykonana tylko w apartamencie 315. Biegły w pisemnej opinii wydanej w dniu 18 lutego 2015 roku, a tym samym po ponad 3,5 roku od odbioru

obiekty przez inwestora, po wieloletnim okresie eksploatacji spornych apartamentów, nie odnosi się do stopnia ich zużycia, ani także do ewentualnych zmian technologii prac, które mogły zostać ujawnione w dzienniku budowy. Co więcej, z pisemnej opinii nie wynika by biegły w ogóle dysponował dziennikiem budowy, ani także by dysponował dokumentacją powykonawczą konstrukcji z naniesionymi ewentualnymi zmianami. Już te wątpliwości nie pozwalają na przyjęcie, że opinia biegłego jest wystarczająca dla przyjęcia, że realizacja prac nastąpiła niezgodnie z projektem, tym bardziej, że opinia nie wskazuje jakie zmiany w stosunku do pierwotnego projektu opisane w protokole odbioru z dnia 20 lipca 2011 roku zostały wprowadzone. Skoro Apelująca miała wiedzę, że zawilgocenia istnieją od 2011 roku to mogła ustalić ich przyczynę. Należy w tym miejscu podkreślić, że pozwana przed zawarciem przez strony ugody

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

Dodatkowo należy wskazać, że w aktach sprawy znajduje się szereg dokumentów podpisanych przez prezesa zarządu Spółki S. (...) wskazujących na te usterki i wady, jak choćby "Tabela rozliczenia na dzień 31.12.2011 roku usuwanie usterek robót budowlanych wyszczególnionych

w protokole przeglądu gwarancyjnego z dnia 5.10.2011 roku", czy pismo z dnia 28 lutego 2012 roku wskazujące na zacieki na ścianach i "głuche" płytki na balkonach. Pozwana miała zatem wiedzę na temat zawilgocenia ścian, wadach balkonów już

w roku 2011 roku, a mimo tej wiedzy podpisała ugodę w dniu 15 czerwca 2012 roku. Co więcej, w aktach niniejszego postępowania znajdują się ekspertyzy firmy (...) dotyczące badania hałasu w budynku hotelu sporządzone na zlecenie pozwanej w styczniu i w kwietniu 2014 roku.

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

Nie budzi także wątpliwości dopuszczalność zwolnienia z długu przyszłego. Podobnie jak w przypadku wierzytelności przyszłej, również zwolnienie z długu przyszłego wymaga dostatecznego sprecyzowania obowiązku świadczenia, od którego dłużnik ma być zwolniony. Przewidywania dotyczące możliwości powstania długu powinny być oparte na określonej, dostatecznie ukształtowanej sytuacji prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 r., sygn. akt I CSK 125/08, Lex nr 510988). Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu. Do czynności objętej dyspozycją art. 508 k.c. doszło po upływie prawie roku od końcowego odbioru obiektu, a zatem już w okresie rękojmi. Wbrew wywodom apelacji, w świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, w tym w oparciu o dowody pochodzące od strony pozwanej, nie może budzić wątpliwości, iż w tej dacie pozwana Spółka miała świadomość istnienia wad budynku. Pierwsze wady zostały ujawnione już w protokole odbioru końcowego z dnia 20 lipca 2011 r.,

a następnie usterki te i kolejne ujawniane wady były przedmiotem korespondencji między stronami. W preambule ugody pozasądowej z dnia 15 czerwca 2012 roku strony wprost wskazały na istnienie między nimi sporu w zakresie „wykonania wzajemnych zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji i rękojmi”, a wierzytelność z tytułu gwarancji ubezpieczeniowej właściwego usunięcia wad i usterek w kwocie 849.918,68 zł była przedmiotem postanowień § 3 pkt 3 ugody. Analiza postanowień ugody prowadzi także do wniosku, że uzgodnienia stron dotyczące zatrzymania przez Spółkę (...) znacznej części środków ze wskazanej gwarancji (849.918,68 zł) stanowiły niewątpliwą

przyczynę dla postanowień § 3 pkt 10 ugody. W tym stanie rzeczy sytuacja prawna między stronami była dostatecznie ukształtowana dla ustalenia przyszłego długu, z którego pozwany został zwolniony.

Chybione pozostają wywoływy przywołane przez skarżącą dla uzasadnienia zarzutu naruszenia przepisu art. 558 § 2 k.c. w związku z art. 638 k.c. i art. 656 § 1 k.c. Przepis art. 508 k.c. normuje umowę o zwolnienie z długu, której skutkiem jest wygaśnięcie już istniejącego zobowiązania. Natomiast art. 558 k.c.,

a w szczególności paragraf drugi tego przepisu dotyczy umownej modyfikacji przyszłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady, do której dochodzi przed wykonaniem umowy sprzedaży (odpowiednio - umowy o roboty budowlane). Art. 558 k.c. reguluje sytuację, gdy strony w drodze umowy modyfikują przyszłą odpowiedzialność z tytułu rękojmi. Strony w takiej sytuacji kształtują treść umowy, ale przed jej wykonaniem. W świetle powyższego przepis ten nie ma zastosowania do porozumienia stron zawartego po wykonaniu umowy. W drodze takiej ugody kupujący, któremu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi (a więc nabył już rzecz objętą rękojmią), może w wyniku swoich działań zrezygnować z niektórych albo wszystkich uprawnień, przysługujących mu w stosunku do sprzedawcy. Kupujący dokonuje tego albo w drodze czynności faktycznych (a więc po prostu zaniechania dochodzenia swych uprawnień), albo czynności prawnych poprzez zrzeczenie się określonych bądź wszystkich uprawnień. Zarówno teoretyczne, jak i praktyczne względy przemawiają za dopuszczalnością rozwiązywania sporów co do roszczeń z tytułu rękojmi w drodze ugody. Nie ma podstaw, by taką umowę kwalifikować jako sprzeczną z ustawą czy też mającą na celu obejście przepisów ustawy, tj. art. 558 § 1 k.c. (M. Pyziak-Szafnicka, Glosa do wyroku z dnia 19 kwietnia 1991 r., I ACR 79/91, OSP 1992, Nr 11-12, s. 243; podobnie Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania tom 2 pod red. G. Bieńka, LexisNexis W-wa 2005, teza 1 do art. 558 k.c.). Wynikające z art. 558 k.c. ograniczenia co do dopuszczalności ograniczenia lub wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy dotyczą wyłącznie modyfikacji zakresu tej odpowiedzialności dokonywanego przez strony postanowieniami umowy, a zatem określenia jej zasad na przyszłość (K. Haładyj, w: Kodeks cywilny, t. II (red. K. Osajda), s. 1070). W sytuacji natomiast, gdy roszczenia z tytułu rękojmi już powstały po wydaniu rzeczy przez sprzedawcę, strony umowy mogą zgodnie ukształtować ich treść, np. zawierając ugody, przez którą kupujący rezygnuje w całości lub w części z przysługujących mu w stosunku do sprzedawcy roszczeń (Z. Gawlik, w: Kodeks cywilny, t. III (red. A. Kidyba), s. 101; K. Haładyj, w: Kodeks cywilny, t. II (red. K. Osajda), s. 1070; J. Jezioro, w: Kodeks cywilny (red. E. Gniewek, P. Machnikowski), s. 1048; por. także Cz. Żuławska, w: Kodeks cywilny, t. III, cz. 2 (red. J. Gudowski), s. 73).

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

Także w świetle art. 65 § 1 k.c. nie można uznać, że Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni oświadczeń woli złożonych w ugodzie z dnia 15 czerwca 2012 roku, polegającej na przyjęciu, że pozwana Spółka w § 3 ust 10 ugody pozasądowej skutecznie, wbrew przepisom art. 558 § 2 k.c., zwolniła powoda z długu. Rzecz bowiem w tym, że akcentowana przez apelującego norma art. 558 § 2 k.c. w ogóle nie znajduje zastosowania do umowy o zwolnienie z długu zawieranej już po wykonaniu umowy o roboty budowlane, a dotyczy wyłącznie ograniczenia lub wyłączenia przyszłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi zanim owa odpowiedzialność w ogóle powstanie, a zatem zanim wykreowane zostanie zobowiązanie, którego elementami są wierzytelność i dług. Dodatkowo należy zauważyć, że przepis art. 65 § 1 k.c. i zastrzeżone w nim

reguły wykładni dotyczą oświadczenia woli strony, a nie przepisów prawa materialnego, zaś w istocie skarżący zarzuca Sądowi pierwszej instancji w ramach analizowanego zarzutu błędną wykładnię norm prawa materialnego tj. art. 508 k.c. i art. 558 § 2 k.c. w związku z art. 638 k.c. i art. 656 § 1 k.c. Z treści ugody pozasądowej w drodze żadnych zasad wykładni nie da się jednak wyprowadzić określonych skutków prawnych oświadczeń woli stron, jeśli takowe skutki nie wynikają z właściwych norm prawa materialnego. Funkcją przepisu art. 65 k.c. jest jedynie ustalenie w drodze zasad wykładni właściwej treści oświadczenia woli strony. Natomiast ocena, jakie skutki owo oświadczenie wywołuje w sferze praw strony pozostaje domeną stosowania przepisów prawa materialnego. W rezultacie powoływana przez pozwaną Spółkę okoliczność rzekomego podstępного zatajenia wad przez powoda pozostaje bez znaczenia dla oceny skuteczności umowy

o zwolnienie z długu, do której żadne ograniczenia przewidziane w art. 558 § 2 k.c. nie mają zastosowania. Podkreślenia nadto wymaga, że sama pozwana podważa swymi działaniami twierdzenia apelacji. Gdyby bowiem jednoznacznie zakładała, że postanowienia § 3 pkt 10 ugody są bezskuteczne z mocy art. 558 § 2 k.c. w związku z art. 638 k.c. i art. 656 § 1 k.c., całkowicie nieracjonalne pozostawałyby jej oświadczenia składane w trybie art. 88 k.c. Co więcej, drugie z owych oświadczeń datowane na 6 kwietnia 2016 roku pozostaje w oczywistej sprzeczności z akcentowaną tezą o podstępnym zatajeniu wad przez powoda, opiera się bowiem na przesłankach art. 918 § 1 k.c., a zatem na założeniu, że obie strony ugody pozostawały w błędzie co do rzeczywistego stanu faktycznego.

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

W tym stanie rzeczy należy odnieść się do zarzutów apelacji, a mianowicie, twierdzenia, że zwarte przez strony umowy najmu, nie uprawniają powoda do pobierania czynszu, gdyż przedmioty najmu nie został pozwanej wydane. W tym miejscu wymaga przypomnienia, że na mocy umowy z dnia 19 stycznia 2012 roku powód nabył od pozwanej własność 10 apartamentów położonych w wybudowanym przez jego przedsiębiorstwo Hotelu (...) i także w dniu 19 stycznia 2012 roku strony podpisały ta 10 umów najmu, na mocy których powód wynajął pozwanej apartamenty o indywidualnie oznaczonych numerach, których został uprzednio właścicielem. W umowach tych pozwana zobowiązała się do opłacania czynszu najmu każdego z wynajętych lokali, w ustalonej w każdej z umów wysokości, wyliczonego miesięcznie i indeksowanego o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, opublikowany przez prezesa GUS. Czynsz ten miał być płatny kwartalnie z dołu do dnia 15 każdego miesiąca następującego po zakończeniu kwartału, za okres 3 miesięcy danego kwartału, na rachunek bankowy wynajmującego – powoda. W każdej z umów najmu strony postanowiły także, że w przypadku zaistnienia w apartamencie wynajmowanym wad lub usterek uniemożliwiających korzystanie z apartamentu zgodnie z jego przeznaczeniem i standardem hotelu czterogwiazdkowego, czynsz najmu nie przysługuje wynajmującemu za okres występowania wad lub usterek, do czasu ich usunięcia (§ 4 ust. 5 każdej z umów).

Bez wątplenia umowa najmu powinna określać przedmiot, którego dotyczy. Według art. 659 § 1 k.c. przedmiotem świadczenia wynajmującego mogą być rzeczy (ruchome i nieruchomości) lub ich części składowe (np. lokal niebędący nieruchomością lokalową, ściana, balkon, izba, miejsce parkingowe itp.). W realiach niniejszej sprawy bezspornym jest, że na podstawie notarialnej umowy z dnia 19 stycznia 2012 roku ustanowiona została odrębna własność 10 enumeratywnie wskazanych lokali (apartamentów) w budynku hotelu położonego w K. przy ulicy (...), a następnie miał miejsce ich sprzedaż przez S. (...) na rzecz powoda, zaś następnie strony zawarły umowy najmu tychże lokali, w których w § 3 ust. 1 wskazano, że lokale zostały wydane najemcy w dacie zawarcia umowy najmu. W tym stanie rzeczy truizmem jest twierdzenie, że skoro sprzedaż lokali przez pozwaną i ich najem nastąpiły jednego dnia, Spółka (...) będąc jednocześnie sprzedającym i najemcą musiała mieć pełną wiedzę co do ich stanu technicznego, wyposażenia i standardu, a mając taką wiedzę bezwarunkowo przejęła wskazane apartamenty. Fakt przejęcia lokali potwierdzają dodatkowo dwie okoliczności. Po pierwsze pozwana przez pewien czas regulowała czynsz za przedmiotowe apartamenty na rzecz powoda, co oznacza, że nie miała wątpliwości co do posiadania przedmiotu najmu i korzystania z niego. Po drugie pozwana w toku niniejszego procesu przeciwstawiła roszczeniu powoda o zapłatę należności czynszowych za opisane apartamenty własne wierzytelności wobec powoda, który wprowadzie

okazały się nieistniejącymi, ale powyższe stanowisko procesowe potwierdziło istnienie roszczeń powoda. Uznanie roszczenia może być bowiem dokonane w każdy sposób i co ważne, w przypadku uznania roszczenia, osoba która składa oświadczenie woli nie musi mieć świadomości tego, że uznaje roszczenie. Dla skuteczności tzw. uznania niewłaściwego nie jest wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru wywołania skutku prawnego, ale istotne jest to, aby zachowanie zobowiązanego mogło uzasadniać przekonanie osoby uprawnionej, iż zobowiązany jest świadom swojego obowiązku (wyrok Sądu Najwyższego dnia 25 marca 2010 r., I CSK 475/09, Lex nr 653955; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 208/11, Lex nr 1162688). W doktrynie wskazuje się, że uznanie niewłaściwe może polegać na zapłacie części długu, zapłacie odsetek, udzieleniu zabezpieczenia przez dłużnika a także wszelkich skierowanych do wierzyciela „prośbach”, czy to o rozłożenie na raty, czy to o odroczenie terminu płatności, czy to o zwolnienie z odsetek lub długu (E. Gniewek, Kodeks Cywilny. Komentarz., Warszawa 2008 r., s. 208).

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

Przyjmując nawet stanowisko skarżącego, że Spółka (...) nie korzystała z będących przedmiotem najmu apartamentów po podpisaniu umów najmu to i ta okoliczność nie została udowodniona.

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

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zapadło w oparciu o przepisy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. wyrażające zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Z tych względów na podstawie § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800) obciążono stronę pozwaną kosztami zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 8.100,- złotych.