

Sygn. akt I A Ga 94/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ryszard Marchwicki

Sędziowie: Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Ewa Staniszevska (spr.)

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lutego 2021r.

sprawy z powództwa głównego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko P. S. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) w K.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego P. S. (1)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanego wzajemnie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 25 kwietnia 2019 r. sygn. akt IX GC 676/18

I. w odniesieniu do powództwa głównego

1. zmienia zaskarżony wyrok i:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 139.200 zł (sto trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych :

- od kwoty 70.000 zł od dnia 12 lipca 2016r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 69.200 zł od dnia 1 października 2016r. do dnia zapłaty,

b) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 12.377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. w odniesieniu do powództwa wzajemnego

1. zmienia zaskarżony wyrok i :

a) powództwo oddala,

b) zasądza od powoda na rzecz pozwanego 3600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zasądza od pozwanego i powoda wzajemnego P. S. (1) na rzecz powoda

i pozwanego wzajemnie (...) spółki z o.o. 15.960 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Ewa Staniszevska

Sygn. akt I A Ga 94/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2018r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie od pozwanego P. S. (1), prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...), kwoty 139.200 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot:

- 70.000 zł od dnia 12 lipca 2016r. do dnia zapłaty;
- 69.200 zł od dnia 1 października 2016r. do dnia zapłaty;

tytułem pozostałej części ceny za sprzedane nieruchomości.

Powód wskazał, że wykonał umowę sprzedaży z 17 kwietnia 2016r. i przekazał ruchomości pozwanemu. Pozwany uregulował jedynie pierwszą ratę w kwocie 45.000 zł brutto. Nie zapłacił natomiast pozostałej części należności: wynikającej z faktury nr (...) w kwocie 70.000 zł brutto, z terminem płatności do dnia 11 lipca 2016r., a także z faktury nr (...) w kwocie 69.200 zł brutto, z terminem płatności do dnia 30 września 2016r.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2018r. pozwany złożył odpowiedź na pozew wraz z powództwem wzajemnym i wniósł o oddalenie powództwa głównego w całości i zasądzenie od powoda – pozwanego wzajemnego na swoją rzecz kwoty 45.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 września 2016r. do dnia zapłaty, a także kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, że zgodnie z ustaleniami stron, przewidziane w umowie sprzedaży wynagrodzenie stanowiło zapłatę za zorganizowaną część przedsiębiorstwa jakim była K. (...), mieszcząca się na terenie G. (...) w K., w tym prawo do najmu lokalu. Najemca (którym była spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...)) przy zawieraniu umowy oświadczył, że ma zgodę na podnajem oraz, że nie ma żadnych zaległości z tytułu czynszu najmu. W dniu 17 marca 2016r., doszło do podpisania umowy sprzedaży ruchomości (z powodem) oraz umowy podnajmu (ze spółką (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...)).

Pozwany uznając, że został celowo wprowadzony w błąd przez powoda i najemcę lokalu, złożył oświadczenie od uchylenia się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli zarówno wobec (...) sp. z o.o., jak i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...)

W dniu 14 kwietnia 2017r. właściciel lokalu poinformował pozwanego o rozwiązaniu umowy z (...) i zażądał wydania lokalu. Pozwany wydał lokal wraz z wyposażeniem oraz oświadczył, że sprzęt nie stanowi jego własności.

Dochodzona powództwem wzajemnym kwota 45.000 zł stanowi zwrot części nienależnego świadczenia, spełnionego przez pozwanego w wyniku umowy, od której skutków prawnych pozwany uchylił się oświadczeniem z dnia 30 sierpnia 2016r.

Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2019r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

- w odniesieniu do powództwa głównego:

w punkcie I. powództwo oddalił; w punkcie II. kosztami procesu obciążył w całości powoda i na tej podstawie zasądził od niego:

a/ na rzecz pozwanego kwotę 5.434 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

b/ na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 91,98 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo z jego środków budżetowych;

- w odniesieniu do powództwa wzajemnego:

w punkcie I. zasądził od powoda – pozwanego wzajemnego na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego kwotę 45.000 zł (czterdzieści pięć tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 września 2016r. do dnia zapłaty; w punkcie II. zasądził od powoda – pozwanego wzajemnego na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego kwotę 5.850 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu Sąd powołał się na następujące fakty i wnioski prawne.

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. i pozwany P. S. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą P. (...), są przedsiębiorcami.

Pozwany w 2015r. nabył działającą na zasadzie franczyzy kawiarnię (...), usytuowaną na D. (...) w K.. Transakcja obejmowała wówczas zorganizowane i w pełni działające przedsiębiorstwo (w tym prawo najmu, wyposażenie, zaopatrzenie, umowy z pracownikami). Przedsiębiorstwo to pozwany prowadzi do dnia dzisiejszego.

W 2016r. pojawiła się możliwość nabycia drugiej kawiarni tej samej sieci franczyzowej, usytuowanej w G. (...) w K.. Zgodnie z ustaleniami stron, transakcja – tak jak rok wcześniej, w odniesieniu do kawiarni położonej na D. (...) w K. – miała obejmować zorganizowane i działające przedsiębiorstwo (lokal w pełni wyposażony wraz z zaopatrzeniem, prawem do korzystania z lokalu, pracownikami itp.). Poprzednia umowa najmu wygasła w grudniu 2017r. Zgodnie z zapewnieniami M. N. – prezesa zarządu powoda – rozmowy z właścicielem G. (...) potwierdziły możliwość cesji umowy najmu na nabywcę na okres min. 5 lat. Cena za transakcję sprzedaży zorganizowanego przedsiębiorstwa kawiarni (...) położonej w G. (...) w K., miała wynosić 250.000 zł.

Głównym najemcą lokalu położonego w G. (...) w K. była spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...). Powodowi, który był również franczyzodawcą, przysługiwała natomiast własność ruchomości stanowiących wyposażenie kawiarni.

Spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...), jako najemca lokalu kawiarni, zapewniał pozwanego, że będzie zabiegał u wynajmującego o dokonanie cesji umowy najmu, a do tego czasu zapewni pozwanemu możliwość prowadzenia przedsiębiorstwa kawiarni (...) w G. (...) w K., zawierając z nim umowę podnajmu na tych samych warunkach, jakie sam posiada. Najemca zapewniał także pozwanego, że nie posiada żadnych zaległości czynszowych z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu.

Powód i spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...). zapewniał także pozwanego, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., będący właścicielem G. (...) wyraził zgodę na nawiązanie z nim stosunku podnajmu.

Powód zapewniał pozwanego, że w lokalu konieczne jest przeprowadzenie drobnego remontu (o wartości nakładu ok. 20.000 zł), w celu jego odświeżenia.

Wreszcie powód zapewniał pozwanego, że czynsz najmu tego lokalu będzie się kształtował na poziomie około 14-15 tys. zł netto miesięcznie.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., będący właścicielem G. (...), nigdy nie wyraził zgody na cesję praw wynikających z umowy najmu, ani na zawarcie umowy podnajmu lokalu z pozwanym.

Przeniesienie na pozwanego zorganizowanego przedsiębiorstwa w postaci kawiarni (...) w G. (...), odbyło się na mocy dwóch umów.

W dniu 17 marca 2016r. strony postępowania przy udziale (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W., zawarły umowę sprzedaży. W umowie omyłkowo wskazano błędna datę jej zawarcia – 17 kwietnia 2016r.

W § 1 ust. 1 powód oświadczył, że jest właścicielem rzeczy ruchomych oraz inwestycji poniesionych w obcym środku trwałym, które łącznie stanowią kompletne wyposażenie kawiarni (...), mieszczącej się na terenie G. (...) przy ulicy (...) w K.. Szczegółowy wykaz rzeczy ruchomych miał zostać spisany w dniu przekazania lokalu i stanowić załącznik nr (...) do umowy sprzedaży.

Na mocy wskazanej wyżej umowy pozwany nabył od powoda powyższe ruchomości za cenę 184.200 zł brutto. Zapłata miała nastąpić w trzech ratach:

- 45.000 zł brutto do dnia 17 marca 2016r.;
- 70.000 zł brutto do dnia 30 czerwca 2016r.;
- 69.200 zł brutto do dnia 30 września 2016r. (§ 2 umowy sprzedaży).

W § 3 ust. 1 umowy sprzedaży (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...). zobowiązał się do dokonania rekomendacji pozwanego u właściciela nieruchomości w celu dokonania cesji z posiadanej umowy najmu na rzecz pozwanego. Do czasu wyrażenia zgody dotyczącej przepisania posiadanej umowy najmu przez właściciela nieruchomości, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...). zobowiązał się zapewnić pozwanemu umowę podnajmu na takich samych warunkach, jakie sam posiada. W ust. 3 najemca oświadczył, że nie posiada żadnych zaległości czynszowych z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu.

Strony postępowania w § 4 ust. 2 umowy sprzedaży zobowiązały się do zawarcia umowy franczyzowej.

W tym samym dniu (choć data na dokumencie jest inna – 31 marca 2016r.) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...), któremu przysługiwało prawo najmu lokalu, w którym mieściła się kawiarnia, zawarł z pozwanym umowę podnajmu.

W § 2 ust. 1 powód podnajął i oddał w używanie pomieszczenia oznaczone nr (...)położonych w K. w C. (...) przy ulicy (...) w K.. Podnajem miał trwać od 1 kwietnia 2016r. do 25 października 2017r.

Obie umowy były ze sobą czasowo i funkcjonalnie powiązane, albowiem łącznie miały doprowadzić do przeniesienia na pozwanego zorganizowanego przedsiębiorstwa (...), usytuowanej w g. (...) w K..

W wykonaniu powyższych umów powód i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) przekazali lokal kawiarni w G. (...) wraz z całym wyposażeniem, towarami i zatrudnionymi tam pracownikami pozwanemu w dniu 31 marca 2016r. Nie było przy tym żadnej związanej z tym przerwy w działalności kawiarni. Spis inwentaryzacyjny został sporządzony przez pracowników kawiarni po jej zamknięciu i następnego dnia pozwany rozpoczął prowadzenie w niej działalności jako nowy francyzobiorca.

Z kolei, w wykonaniu zobowiązania pozwanego wynikającego z powyższych umów (zapłaty ceny za zorganizowane przedsiębiorstwo k. (...) w G. (...) w K.), P. F. w dniu ich podpisania przekazał prezesowi zarządu powoda M. N. w gotówce kwotę 80.000 zł, a nadto pozwany w dniu 18 marca 2016r. przelał na rachunek powoda kwotę 45.000 zł tytułem I raty, zgodnie z umową sprzedaży z 17 marca 2016r.

Po zawarciu powyższych umów, pozwany miał uiszczać czynsz na rachunek powoda (francyzodawcy), co też czynił.

W dniu 4 kwietnia 2016r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) wystawiła notę księgową nr (...) z tytułu kaucji zabezpieczającej w wysokości 78.320 zł płatną do dnia 12 kwietnia 2016r.

W dniach 15 i 22 kwietnia 2016r. pozwany przelał na rzecz (...) sp. z o.o. w W. łącznie kwotę 78.320 zł tytułem wyżej wymienionej kaucji.

Kaucja ta została pozwanemu zwrócona przez właściciela G. (...), albowiem pozwanego nie łączył z nim żaden stosunek prawny, a nadto nie wyrażał on nigdy zgody na zawarcie z pozwanym umowy podnajmu.

W dniu 20 kwietnia 2016r. odbyło się spotkanie żony pozwanego, działającej w imieniu pozwanego, z prawnikiem właściciela G. (...) podczas którego pozwany ostatecznie dowiedział się, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nigdy nie wyrażała zgody na podnajem lokalu k. (...) i oddanie jej w użytkowanie pozwanemu.

Pismem z tego samego dnia właściciel G. (...) zwrócił się do pozwanego o wskazanie podstawy prawnej zajmowania przez niego lokalu użytkowego w G. (...) przy ulicy (...) w K.. W piśmie tym (...) sp. z o.o. w W. stwierdziła, że nie łączy go z pozwanym żaden stosunek prawny uprawniający do zajmowania tego lokalu. Właściciel G. (...) stwierdził nadto, że nie upoważnił żadnego innego podmiotu do wynajmowania przedmiotowego lokalu w jego imieniu, jak również nie wyrażał zgody na podnajem tego lokalu przez inny podmiot.

Pismem z dnia 31 maja 2016r. powód poinformował pozwanego, że z w tym dniu ogół praw i obowiązków powoda z umowy franczyzowej z 17 marca 2016r., dotyczącej lokalu nr (...) w G. (...) w K., został przeniesiony na (...) sp. z o.o. z siedzibą we W..

Nadto z informacji uzyskanych przez P. F. wynikało, że właściciel G. (...) zobowiązywał (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...) do podniesienia standardu lokalu, poprzez zainwestowanie w niego około 200.000 – 250.000 zł, w przeciwnym razie umowa najmu nie zostanie przedłużona. Z informacji tych wynikało również, że G. (...) nie była zadowolona ze współpracy z francyzodawcą.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2016r. pozwany złożył powodowi oświadczenie w którym uchylił się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych przez niego pod wpływem błędu, w który wprowadził go powód. Oświadczenie dotyczyło umowy sprzedaży (datowanej na dzień 17 kwietnia 2016r.) oraz umowy podnajmu (datowanej na dzień 31 marca 2016r.). W oświadczeniu tym pozwany powołał się na okoliczności, które wyszły na jaw po zawarciu powyższych umów, a mianowicie:

- brak zgody wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu,
- istnienie zaległości czynszowych,
- 1,5 krotnie wyższy czynsz, od wskazanego przez powoda przy zawieraniu umów podnajmu i sprzedaży,
- konieczność wykonania remontu o wartości 10 – krotnie wyższej, niż wynikało to z zapewnień powoda.

Ponadto pozwany wezwał powoda do zwrotu uiszczonych przez niego na rzecz powoda świadczeń w wysokości 125.000 zł (w tym kwoty 45.000 zł, zapłaconej przelewem i kwoty 80.000 zł zapłaconej w gotówce do rąk M. N. w dniu zawarcia umowy).

Pozwany wezwał także powoda do odbioru ruchomości stanowiących jego własność, a także do niezwłocznego przejęcia przedmiotu najmu wobec nieważności opisanych wyżej umów.

Powyższe pismo zostało powodowi doręczone w trybie art. 133 § 2a k.p.c. w dniu 5 września 2016r. Powód nie odpowiedział na powyższe wezwanie.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2017r. (...) sp. z o.o. w W. poinformował (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...) o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 24 października 2012r., obejmującej lokal handlowy k. (...) w G. (...) w K., ze skutkiem natychmiastowym, z uwagi na istniejące zaległości w zapłacie czynszu. Ponadto zażądał zwrotu lokalu do dnia 18 kwietnia 2017r.

W tym samym dniu pozwany wydał przedmiotowy lokal właścicielowi (...) sp. z o.o. w W.. W lokalu pozostały również ruchomości należące do powoda, objęte umową sprzedaży z dnia 17 marca 2016r., od której skutków prawnych pozwany uchylił się oświadczeniem z dnia 30 sierpnia 2016r.

W dniu 8 lipca 2016r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 56.910,57 zł netto, tj. 70.000 zł brutto, tytułem II raty ceny, zgodnie z umową sprzedaży z dnia 17 marca 2016r. Termin płatności oznaczono na dzień 11 lipca 2016r.

W dniu 29 września 2016r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 56.260,16 zł netto, tj. 69.200 zł brutto, tytułem III raty ceny, zgodnie z umową sprzedaży z dnia 17 marca 2016r.. Termin płatności oznaczono na dzień 30 września 2016r.

Na podstawie przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powód wraz ze spółką (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...), zawarły z pozwanym umowę, której przedmiotem miało być zorganizowane przedsiębiorstwo w postaci kompletnie wyposażonej i w pełni działającej k. sieci (...), usytuowanej w G. (...) w K.. O powyższym świadczyła przede wszystkim korespondencja mailowa między prezesem zarządu powoda M. N., a pozwanym z dnia 9 marca 2016r. (k. 139 akt), a zatem z okresu bezpośrednio poprzedzającego transakcję, w której wskazywał on m.in., że „przedmiotem sprzedaży jest punkt w G. (...) że „lokal przeznaczony do sprzedaży jest w pełni wyposażony wraz z zaopatrzeniem (...), działający, do przejścia z dnia na dzień”. Nadto informował o tym, że „aktualna umowa najmu obowiązuje do grudnia 2017r.”, a także zapewniał, że „wstępne rozmowy z galerią potwierdziły możliwość przepisania tej umowy na nabywcę na okres min. 5 lat” oraz informował, że „cena za kawiarnię wynosi 250.00 zł”.

Z powyższej korespondencji mailowej, a także z zeznań świadków P. F., O. F., pozwanego, a także częściowo z zeznań przedstawiciela powoda wynikało zatem, że przedmiotem umowy sprzedaży miała być działająca k. sieci (...), mieszcząca się w Galerii (...) w K., wraz z całym wyposażeniem, zaopatrzeniem, prawem do używania lokalu przez dłuższy okres, a także pracownikami. Powyższe potwierdza również bezsporny między stronami fakt, że w związku z tą transakcją nie było żadnego okresu przerwy w działalności kawiarni, a pozwany zaczął działalność jako nowy franczyzobiorca praktycznie z dnia na dzień.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 55¹ k.c., przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej.

W komentowanym przepisie termin "przedsiębiorstwo" użyty jest w znaczeniu przedmiotowym. W tym sensie jest to zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Chodzi tutaj o zbiór praw i elementów niebędących prawami, połączonych przez przedsiębiorcę w pewną uporządkowaną całość. W powyższym określeniu przedsiębiorstwa kluczowym elementem decydującym o jego funkcjonowaniu jest element organizacji zespołu składników materialnych i niematerialnych powodujących, że stanowią one pewną całość gospodarczą. Nie jest zatem wystarczające jakiegokolwiek zorganizowanie masy majątkowej w przedsiębiorstwo, lecz musi się ona odznaczać pełną odrębnością niezbędną do samodzielnego funkcjonowania w obrocie gospodarczym.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd uznał, że k. (...) usytuowana w G. (...) w K., była przedsiębiorstwem w rozumieniu powyżej cytowanego przepisu. Z zeznań obu stron postępowania, a także świadków i zgromadzonych dokumentów wynika, że był to zorganizowany zespół składników materialnych (ruchomości stanowiące wyposażenie i towary) i niematerialnych (umowa najmu i umowy z pracownikami), przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w którym zresztą taka działalność była prowadzona zanim pozwany ją nabył, a po jej nabyciu, była kontynuowana przez pozwanego, aż do czasu wydania lokalu wraz z wyposażeniem właścicielowi G. (...)

Podkreślił, że ocena charakteru umowy jest zależna nie od jej nazwy, ale od rzeczywistej treści oraz celu i zgodnego zamiaru stron (por. wyrok SN z dnia 25 listopada 2010r., I CSK 703/09).

W rozpatrywanej sprawie umowa z dnia 17 marca 2016r. (nota bene zawarta pomiędzy powodem – właścicielem ruchomości i franczyzodawcą, a pozwanym przy udziale spółką (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...) – najemcy lokalu, w którym usytuowana była kawiarnia) zawierała postanowienia dotyczące nie tylko sprzedaży ruchomości, stanowiących wyposażenie kawiarni (§ 1 umowy), ale również postanowienia dotyczące umowy franczyzowej (§ 4 ust. 2 umowy) oraz umowy najmu (§ 3 umowy). Zgodnie zaś z zeznaniami pozwanego oraz świadków P. F. i O. F., a także częściowo z zeznaniami reprezentanta powoda, zgodnym zamiarem stron tej umowy

było przeniesienie na pozwanego działającego przedsiębiorstwa w postaci kompletnie wyposażonej k. sieci (...) usytuowanej w G. (...) w K.. A zatem na jej podstawie pozwany – wbrew twierdzeniom powoda – miał nabyć nie tylko ruchomości, stanowiące wyposażenie lokalu, ale również zaopatrzenie i wszelkie prawa, które miały mu umożliwić kontynuowanie w tym lokalu działalności gospodarczej.

Sąd nie dał przy tym wiary twierdzeniom powoda, że pozwany był zainteresowany nabyciem także samych ruchomości, które mógł wykorzystać do prowadzenia działalności gospodarczej w innym miejscu. Samo używane wyposażenie k. należącej do sieci franczyzowej (...) bez możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w ramach franczyzy w tej sieci w G. (...) – nie było mu do niczego potrzebne i nie miałyby sensu gospodarczego. Czemu zresztą pozwany dał wyraz, pozostawiając je w przedmiocie najmu, po wydaniu lokalu właścicielowi.

W ocenie sądu, pozwany oświadczeniem z dnia 30 sierpnia 2016r. skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli (zawarcia umowy sprzedaży z dnia 17 marca 2016r., a także umowy podnajmu datowanej na dzień 31 marca 2016r.) złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez powoda.

Zgodnie z treścią przepisu art. 84 k.c., 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 przy tym 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).

Pozwany w oświadczeniu z dnia 30 sierpnia 2016r. powołał się na okoliczności, o których istnieniu lub prawdziwości był zapewniany przez powoda przy dokonywaniu czynności prawnej, a których brak lub odmiennosc wyszły na jaw po zawarciu powyższych umów, a mianowicie:

- brak zgody wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu, mimo zapewnień o niej powoda,
- istnienie zaległości czynszowych, mimo zapewnień powoda o ich braku,
- 1,5 krotnie wyższy czynsz, od wskazanego przez powoda przy zawieraniu umów podnajmu i sprzedaży,
- konieczność wykonania remontu o wartości 10 – krotnie wyższej, niż wynikało to z zapewnień powoda.

Pozwany wykazał, iż wszystkie powyżej opisane błędy, wskazane w piśmie z dnia 30 sierpnia 2016r. jako podstawa uchylenia się przez pozwanego od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych w dniu 17 marca 2016r., istniały w dacie składania tych oświadczeń.

Jeśli chodzi o pierwszą okoliczność (brak zgody wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu), to powód nie udowodnił swoich twierdzeń o rzekomej zgodzie wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu, a w dalszej kolejności na przeniesienie praw z umowy najmu na pozwanego. Na dowód powyższych twierdzeń, powód przedstawił skan dokumentu z dnia 26 kwietnia 2016r., którego prawdziwości i autentyczności pozwany przeczył.

W myśl przepisu art. 253 k.p.c., jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego, albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która go podpisała od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. Jeżeli jednak spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby, niż strona zaprzeczająca (w tym także od drugiej strony), prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać.

W niniejszej sprawie pozwany zaprzeczył prawdziwości i autentyczności dokumentu z dnia 26 kwietnia 2016r., w którym rzekomo wynajmujący wyraził zgodę na zawarcie z pozwanym umowy podnajmu powierzchni w G. (...), a zatem dokumentu, który od niego nie pochodził. Wobec powyższego to na powodzie spoczywał ciężar

udowodnienia jego prawdziwości, albowiem to on wywodził z niego korzystne dla siebie skutki prawne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 października 2005r., I ACa 323/05).

Powód - mimo zakwestionowania jego autentyczności i prawdziwości przez pozwanego - nie przedłożył oryginału, ani poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii tego dokumentu, a jeżeli sam go nie posiadał – nie wniósł o zobowiązanie do jego przedstawienia podmiotu, od którego dokument ten pochodził. W związku z tym przedstawiony przez niego skan, nie miał nawet waloru dokumentu prywatnego.

O istnieniu zaległości czynszowych świadczyło z kolei pismo z dnia 6 kwietnia 2017r., stanowiące oświadczenie wynajmującego o rozwiązaniu umowy najmu, z którego treści wynika, że już w dniu 17 stycznia 2016r. najemca (spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...)) był wzywany do zapłaty istniejącego zadłużenia, przekraczającego dwa pełne okresy płatności. Powód zaś tego dokumentu nie zakwestionował i nie przedłożył żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń o rzekomym braku zaległości z tytułu czynszu w dniu zawierania umowy z pozwanym, za wyjątkiem zeznań prezesa zarządu powoda, które sąd uznał w tych okolicznościach za niewystarczające.

Na okoliczność 1,5 krotnie wyższego czynszu, od wskazanego przez powoda przy zawieraniu umów podnajmu i sprzedaży, a także konieczności wykonania remontu o wartości 10- krotnie wyższej, niż wynikało to z zapewnień powoda, pozwany przedstawił dowód z zeznań świadków P. F. i O. F., a także własnych wyjaśnień, jak również z dokumentu przesłanego przez powoda pozwanemu, w postaci zestawienia przychodów i wydatków z prowadzonej działalności w G. (...) (k. 169 - 170 akt), z którego wynika, że koszty najmu kształtowały się w ostatnim półroczu 2015r. na poziomie ok. 14.500 zł oraz wydruku wiadomości e – mail skierowanej przez powoda do pozwanego z dnia 9 marca 2016r., z naniesionymi na niego odręcznymi notatkami O. F. (k. 139 akt), złożonego przez pozwanego na rozprawie w dniu 22 października 2018r., z którego wynika informacja o remoncie nie przekraczającym 20.000 zł, którym to dowodom powód nie zaprzeczył.

Nie budziło przy tym wątpliwości Sądu, że wszystkie wyżej wymienione błędy dotyczyły treści czynności prawnej w rozumieniu art. 84 k.c. i stanowiły błędy istotne, albowiem niewątpliwie pozwany – gdyby nie działał pod ich wpływem i oceniał sprawę rozsądnie – nie złożyłby oświadczenia tej treści. Okoliczność istnienia zaległości czynszowych, 1,5 krotnie wyższy czynsz niż zakładany oraz konieczność wykonania remontu o wartości 10 – krotnie wyższej niż to wynikało z zapewnień powoda, bez wątplenia bowiem zmieniały zasadniczo poziom ryzyka gospodarczego dotyczącego zawieranej umowy sprzedaży przedsiębiorstwa (powodując konieczność zaangażowania przez pozwanego większych środków pieniężnych przy rozpoczęciu działalności gospodarczej i zwiększając ryzyko niepowodzenia tego przedsięwzięcia, z uwagi na wysokość ponoszonych kosztów w porównaniu do spodziewanych zysków) i powinny być zaliczone do istotnych elementów treści tej czynności prawnej, błąd co do których, mógł uzasadniać uchylenie się od skutków złożonego oświadczenia woli. Natomiast brak zgody wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu, mimo zapewnień o istnieniu takiej zgody powoda, uniemożliwił pozwanemu prowadzenie w tym miejscu zamierzonej działalności gospodarczej, co nie tylko stanowiło błąd istotny co do treści czynności prawnej, ale świadczyło wręcz o nieosiągnięciu zamierzonego celu czynności prawnej (nie wywołaniu określonych w niej skutków, w postaci przejścia na pozwanego zorganizowanego przedsiębiorstwa w postaci działającej k. sieci (...), znajdującej się w G. (...) w K.).

Przy czym to powód zapewniał pozwanego o istnieniu zgody wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu (vide również wiadomość e - mail z dnia 9 marca 2016r. - k. 139 akt), nieistnieniu zaległości czynszowych (vide również § 3 pkt 3 umowy sprzedaży - k. 16 akt i oświadczenie wynajmującego z dnia 6 kwietnia 2017r. o rozwiązaniu umowy najmu - k. 93 akt), o czynszu na poziomie 14.000 - 15.000 zł miesięcznie (vide również zestawienie przychodów i wydatków z prowadzonej działalności w G. (...) - k. 169 - 170 akt) oraz o konieczności przeprowadzenia drobnego remontu o wartości nakładów ok. 20.000 zł (vide również wydruk wiadomości e – mail skierowanej przez powoda do pozwanego z dnia 9 marca 2016r., z naniesionymi na niego odręcznymi notatkami O. F. - k. 139 akt), którym to dowodom i dokumentom, powód nie zaprzeczył.

Pozwany dopełnił wymogów co do formy złożonego oświadczenia, o których mowa w art. 88 § 1 k.c. (oświadczenie zostało bowiem złożone powodowi na piśmie), a także zachował termin, o którym mowa w art. 88 § 2 k.c. (złożył je

bowiem w terminie roku od wykrycia błędu). Przedmiotowe oświadczenie zostało przez pozwanego wysłane na ostatni widniejący w KRS adres siedziby powoda (aktualnie adres ten jest wykreślony z KRS), który zresztą jako adres siedziby powoda został podany zarówno w umowie sprzedaży z dnia 17 marca 2016r., jak i w pozwie inicjującym niniejsze postępowanie.

Z powyższego wynika zatem, że pozwany, który uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 17 marca 2016r. złożonego pod wpływem błędu, z uwagi na nieważność tej czynności prawnej z mocą wsteczną, nie był już właścicielem ruchomości nabytych na podstawie wadliwej czynności prawnej i nie był zobowiązany do zapłaty pozostałej części ceny, której niniejszym pozwem domagał się powód. Mógł również domagać się zwrotu tego co już na tej nieważnej podstawie prawnej świadczył, w oparciu o przepis art. 410 k.c., z uwagi na odpadnięcie podstawy prawnej świadczenia (*condictio causa finita*).

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne, na podstawie cytowanych wyżej przepisów Sąd powództwo główne oddalił (punkt I wyroku w odniesieniu do powództwa głównego).

O kosztach procesu w odniesieniu do powództwa głównego sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c.

Nadto, na podstawie art. 410 § 1 i 2 k.c. sąd uwzględnił powództwo wzajemne. Należy przy tym wskazać, że powód nie kwestionował, że pozwany zapłacił na jego rzecz na podstawie – jak się okazało – nieważnej czynności prawnej kwotę 45.000 zł. Nadto powód nie podnosił, by w niniejszej sprawie zachodził którykolwiek z przypadków określonych w art. 411 k.c., a tym bardziej ewentualnych twierdzeń w tym zakresie nie udowodnił.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie sąd orzekł na podstawie art. 481 1 i 2 k.c., zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu głównego od dnia 20 września 2016r.

O kosztach procesu w odniesieniu do powództwa wzajemnego sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód i pozwany wzajemnie wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego (powoda wzajemnego) na rzecz powoda (pозwanego wzajemnego) kwoty 139.200 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot 70.000 zł od dnia 12 lipca 2016r. do dnia zapłaty i od kwoty 69.200 zł od dnia 1 października 2016r. do dnia zapłaty oraz poprzez oddalenie powództwa wzajemnego w całości.

Skarżonemu wyrokowi zarzucił:

1/ w odniesieniu do powództwa głównego:

a/ błąd w ustaleniach faktycznych polegających na nieprawidłowym przyjęciu, że pozwany (powód wzajemny) i powód (pозwany wzajemny) zawarli umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, podczas gdy w rzeczywistości powód (pозwany wzajemny) zawarł z pozwanym (powodem wzajemnym) umowę sprzedaży ruchomości, a osoba trzecia - (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) - zobowiązała się do dokonania rekomendacji pozwanego u właściciela nieruchomości w celu dokonania cesji z posiadanej umowy najmu na rzecz pozwanego i do zapewnienia pozwanemu umowy podnajmu na takich samych warunkach, jakie sam posiada,

b/ błąd w ustaleniach faktycznych polegających na nieprawidłowym przyjęciu, że pozwany (powód wzajemny) znajdował się w błędzie co do treści czynności prawnej, a w szczególności przez nieprawidłowym ustaleniu, że powód zapewniał pozwanego, że:

- w lokalu konieczne jest przeprowadzenie drobnego remontu o wartości nakładu ok. 20.000 zł w celu jego odświeżenia, podczas gdy w rzeczywistości remont miał być 10- krotnie droższy,

- czynsz najmu tego lokalu będzie się kształtował na poziomie około 14-15 tys. zł netto miesięcznie, a w rzeczywistości był wyższy,

- powód zapewniał o wyrażeniu zgody na podnajem lub na cesję praw z umowy przez (...) sp. z o.o. przed zawarciem umowy,

- w dniu zawarcia umowy istniały zaległości czynszowe dotyczące lokalu,

c/ błąd w ustaleniach faktycznych polegających na błędnym przyjęciu, że w wykonaniu zobowiązania pozwanego wynikającego z umów P. F. w dniu ich podpisania przekazał prezesowi zarządu powoda M. N. w gotówce kwotę 80.000 zł,

d/ naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 84 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że pozwany (powód wzajemny) skutecznie uchylił się od skutków prawnych umowy sprzedaży ruchomości z dnia 17 marca 2016r. (omyłkowo datowanej na dzień 17 kwietnia 2016r.),

e/ naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. i przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przez odmowę nadania przymiotu wiarygodności zeznaniom M. N., pomimo, że korespondowały z zebrany w sprawie materiałem dowodowym oraz w zakresie braku zgody wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu lokalu, pomimo, że okoliczność tę powód wykazał nie tylko kwestionowanym skanem pisma z dnia 12 kwietnia 2019r., ale również historią korespondencji elektronicznej z której Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód, do której skan ten był dołączony, a której to korespondencji strona pozwana nie kwestionowała,

2/ w odniesieniu do powództwa wzajemnego:

a/ błąd w ustaleniach faktycznych polegających na nieprawidłowym przyjęciu, że pozwany (powód wzajemny) i powód (pozwany wzajemny) zawarli umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, podczas gdy w rzeczywistości powód (pozwany wzajemny) zawarł z pozwanym (powodem wzajemnym) umowę sprzedaży ruchomości, a osoba trzecia - (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) - zobowiązała się do dokonania rekomendacji pozwanego u właściciela nieruchomości w celu dokonania cesji z posiadanej umowy najmu na rzecz pozwanego i do zapewnienia pozwanemu umowy podnajmu na takich samych warunkach, jakie sam posiada,

b/ błąd w ustaleniach faktycznych polegających na nieprawidłowym przyjęciu, że pozwany (powód wzajemny) znajdował się w błędzie co do treści czynności prawnej, a w szczególności przez nieprawidłowym ustaleniu, że powód zapewniał pozwanego, że :

- w lokalu konieczne jest przeprowadzenie drobnego remontu o wartości nakładu ok. 20.000 zł w celu jego odświeżenia, podczas gdy w rzeczywistości remont miał być 10- krotnie droższy,

- czynsz najmu tego lokalu będzie się kształtował na poziomie około 14-15 tys. zł netto miesięcznie, a w rzeczywistości był wyższy,

- powód zapewniał o wyrażeniu zgody na podnajem lub na cesję praw z umowy przez I. (...) sp, z o.o. przed zawarciem umowy,

- w dniu zawarcia umowy istniały zaległości czynszowe dotyczące lokalu,

c/ naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 84 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że pozwany (powód wzajemny) skutecznie uchylił się od skutków prawnych umowy sprzedaży ruchomości z dnia 17 marca 2016r. (omyłkowo datowanej na dzień 17 kwietnia 2016r.),

d/ naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. i przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przez odmowę nadania przymiotu wiarygodności zeznaniom M. N., pomimo, że korespondowały z zebrany w sprawie

materiałem dowodowym oraz w zakresie braku zgody wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu lokalu, pomimo, że okoliczność tę pozwany wzajemny wykazał nie tylko kwestionowanym skanem pisma z dnia 12 kwietnia 2019r., ale również historią korespondencji elektronicznej z której Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód, do której skan ten był dołączony, a której to korespondencji powód wzajemny nie kwestionował.

Ponadto skarżący wniósł o zasądzenie od pozwanego (powoda wzajemnego) na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w odniesieniu do powództwa głównego i w odniesieniu do powództwa wzajemnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny bacząc na treść art. 382 k.p.c., uznał za konieczne uzupełnić fakty ustalone przez Sąd I instancji co do treści zawartych przez pozwanego umów w dniu 17 marca 2016r. oraz co do ruchomości pozostawionych przez niego w lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu o dalsze, wynikające z niekwestionowanych dowodów z dokumentów a mające istotne znaczenie dla oceny zarzutów skarżącego.

I tak, w § 2 umowy podnajmu z dnia 31 marca 2016r. zawartej przez pozwanego z nieuczestniczącą w procesie (...) spółką z o.o. spółką komandytowo - akcyjną poza wskazaniem, że umowa zawarta jest na czas określony do dnia 25 października 2017r., w jego pkt 2 postanowiono, że „ po tym terminie umowa może być przedłużona jedynie za zgodą stron, a w przypadku braku takiej zgody ze strony Wynajmującego, Podnajemca zobowiązuje się zwrócić lokal w dniu wygaśnięcia umowy bez wypowiedzenia, wezwań i pozostawiania w zwłoce.”

Nadto, w § 3 strony uczyniły integralną częścią ich umowy, umowę najmu (...) sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjnej z wynajmującym z dnia 24 października 2012r. wskazując, że stanowi ona załącznik do zawartej przez strony i ustalając, że pozwany jako podnajemca zobowiązuje się do wykonywania tożsamyh obowiązków co Wynajmujący (najemca z mowy z 24 października 2012r.), w tym w zakresie czynienia nakładów.

Dla porządku też jasno wskazać należy, że nie doszło do zawarcia umowy franczyzowej ani z powodem o czym była mowa w § 4 pkt 2 umowy stron, ani z jego następcą prawnym z dniem 31 maja 2016r.

Z kolei z porównania załącznika do umowy sprzedaży ruchomości z dnia 31 marca 2016r. (k - 19 do 24) ze spisem rzeczy pozostawionych przez pozwanego w lokalu po wypowiedzeniu przez właściciela najmu (k - 95) wynika, że nie wszystkie ruchomości zostały przez niego pozostawione. Brak bowiem w spisie rzeczy pozostawionych w lokalu następujących ruchomości: czekoladziarki (...), młynka do kawy, blendera H., wyciskarki do owoców, witryny chłodniczej, zamrażarki B., sprzętu (oznaczenie nieczytelne) (...), miksera (...), zamrażarki, lodówko – zamrażarki (...), wagi C., dwóch klawiatur do komputera, myszki (...), routera. Odmienne ustalenia fatyczne Sądu I instancji w tym zakresie jako oparte na gołosłownych w tym stanie rzeczy twierdzeniach pozwanego i powoda wzajemnego, Sąd Apelacyjny uznał za dowolne.

Sąd Apelacyjny podzielił zarzuty skierowane przeciwko przyjęciu przez Sąd I instancji, że na poczet spornej umowy P. F. wpłacił powodowi 80.000 zł, skoro fakt ten nie znalazł odzwierciedlenia w treści umowy, nadto sam pozwany i powód wzajemny kwoty tej nie uwzględniał w swoim żądaniu.

Sąd Apelacyjny uznał nadto za uzasadnione zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i sprzeczności ustaleń ze zgromadzonym materiałem dowodowym w części, w jakiej Sąd I instancji przyjął, że pozwany i powód wzajemny działał pod wpływem błędu wywołanego przez powoda co do warunków sprzedaży ruchomości, z przyczyn, które dalej zostaną przedstawione przy ocenie zarzutu naruszenia art. 84 k.c.

Z przedstawionymi uzupełnieniami i zmianami pozostałe fakty ustalone przez Sąd I instancji Sąd Apelacyjny przyjął za własne i uczynił integralną częścią swoich rozważań.

W świetle treści umów zawartych w dniu 17 marca 2016r. na podzielenie zasługiwały zarzuty skarżącego, że w sprawie brak było podstaw prawnych do uznania umowy stron za umowę sprzedaży zorganizowanego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55 ze zn. 1 k.c., a nie umowę sprzedaży ruchomości.

Sąd I instancji prawidłowo definiując pojęcie przedsiębiorstwa niesłusznie pominął, że powodowi i pozwanemu wzajemnie przysługiwało prawo własności ruchomości będących na wyposażeniu lokalu, jednak prawo najmu do przedmiotowego lokalu przysługiwało odrębnemu podmiotowi prawnemu tj. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo – akcyjnej.

Zasadnie zatem skarżący podniósł, że przedmiotem umowy stron nie mogło być przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55 ze zn. 1 k.c., skoro samo przeniesienie prawa własności ruchomości w postaci wyposażenia lokalu, a nawet zawarcie umowy franczyzowej nie stanowiło jeszcze o takim wyodrębnieniu zorganizowanej całości, która pozwalałaby na prowadzenie lokalu czy to w ramach sieci (...), czy poza tą siecią.

Koniecznym składnikiem majątku pozwalającym na samodzielne prowadzenie takiej działalności było prawo do lokalu, a to prawo przysługiwało (...) sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjnej.

Nie ulega wątpliwości Sądowi Apelacyjnemu, że w zamiarze stron umowy sprzedaży i podnajmu było, aby pozwany i powód wzajemny wstąpił w prawa dotychczasowego najemcy i prowadził nadal lokal w ramach sieci (...). Nie ulega też wątpliwości, że strony były zainteresowane właśnie takim rozwiązaniem, a prezes powodowej spółki z o.o. (...) przedstawiał kontrahentowi informacje mające zachęcić go do zawarcia umów.

Wszystko to jednak nie zmienia faktu, że strony zawarły umowę sprzedaży wyposażenia lokalu, natomiast niezbędna dla realizacji zaplanowanego przedsięwzięcia umowa podnajmu musiała być zawarta przez pozwanego i powoda wzajemnego z podmiotem trzecim.

Dla oceny charakteru łączącej strony umowy obojętne jest, że została ona zawarta z udziałem dotychczasowego najemcy lokalu, który w jej § 3 zobowiązał się do zawarcia umowy podnajmu i zapewnił o nieistnieniu zaległości czynszowych. Były to zobowiązania własne najemcy, a jego udział w umowie stron był logicznie uzasadniony. Jest bowiem jasne, że bez wiedzy i zgody dotychczasowego najemcy zaplanowane przedsięwzięcie nie mogło się udać.

Pozostało zatem do rozważenia, czy jednak zważywszy na związek umowy sprzedaży wyposażenia lokalu z umową podnajmu lokalu, pozwany i powód wzajemny skutecznie odstąpił od umowy sprzedaży powołując się na błąd z przyczyn, które jak słusznie podkreślił skarżący, obciążały w istocie wyłącznie najemcę lokalu - (...) sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjną.

Sąd Apelacyjny uznał za uzasadniony zarzut naruszenia art. 84 k.c.

W zestawieniu z treścią umów z dnia 17 marca 2016r. i faktem, że stronami byli przedsiębiorcy a P. S. (1) prowadził już lokal jako franczyzobiorca w ramach sieci (...), nie ma bowiem przekonujących podstaw do przyjęcia, że pozwany i powód wzajemny został działaniami powoda i pozwanego wzajemnie wprowadzony w błąd co do istotnych elementów umowy sprzedaży.

Zasadnie skarżący zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.c. polegające na odmowie wiarygodności zeznań M. N. także w części, w której przedstawiał, że P. S. (1) był zainteresowany kupnem wyposażenia niezależnie od możliwości korzystania z nich w podnajętym lokalu, skoro to jego zeznania a nie zeznania pozwanego i powoda wzajemnego były spójne z treścią umów oraz przedłożonymi spisami ruchomości kupionych i następnie pozostawionych w lokalu.

W umowach nie ma mowy o zagwarantowaniu przedłożenia zgody właściciela lokalu na wstąpienie pozwanego i powoda wzajemnego w miejsce dotychczasowego najemcy; mowa jest jedynie o rekomendowaniu przez najemcę właścicielowi jego osoby jako przyszłego najemcy.

W umowie podnajmu wprost ustalono, że zawarta jest na czas określony tj. do 25 października 2017r., a dalsze jej przedłużenie zależy od zgody stron i właściciela lokalu. Już to postanowienie umowy wskazywało jasno na możliwość wystąpienia przeszkód, czy to finansowych po stronie kupującego (związanych z zyskowością działalności w lokalu) czy ze strony właściciela w korzystaniu z lokalu w przyszłości, po dniu 25 października 2017r. Pomimo tego i mimo braku zgody właściciela w dacie podpisywania umów, pozwany i powód wzajemny zdecydował się na kupno ruchomości.

Dodać więc tylko należy, że z umowy podnajmu wynika, iż pozwanemu i powodowi wzajemnemu przedstawiono umowę najmu lokalu z właścicielem z dnia 24 października 2012r., stąd trudno przyjąć za przekonywujące jego twierdzenia, że powód zatajał warunki, na których lokal został najęty, w tym w zakresie czynszu i wymaganych remontów. Tym bardziej tylko, że nie przedstawił umowy z dnia 24 października 2012r. stanowiącej załącznik do umowy podnajmu, ani żadnych pism pochodzących od właściciela określających np. zakres oczekiwanego remontu zgodnie z tą umową. Umowy, która pozwalałaby też na miarodajną ocenę jego twierdzeń, że wpłata kwoty 78.320 zł w kwietniu 2016r. nie stanowiła wymaganej umową kaucji jak twierdził powód (co według już powszechnej wiedzy jest stałą praktyką w umowach najmu lokali), lecz spłatę zaległości czynszowych. Poza wpłatą tej kwoty, zapłacił zaś jedynie w maju 2016r. kwotę 26.565,99 zł.

Z niczego nadto nie wynika, aby powód przed zawarciem umowy sprzedaży, czynił trudności w zapoznaniu się przez pozwanego i powoda wzajemnego z dokumentacją finansową najemcy ilustrującą rzeczywiste koszty i dochodowość działalności w lokalu, pozwalającą na weryfikację wcześniej przedstawianych mu informacji w konfrontacji z warunkami umowy najmu z dnia 24 października 2012r.

Nade wszystko wskazać należy, że dowody z dokumentów w postaci spisu ruchomości sprzedanych (załącznik do umowy sprzedaży) oraz spisu ruchomości pozostawionych w lokalu w dniu 20 kwietnia 2017r. potwierdzają, że pozwany i powód wzajemny był zainteresowany ich kupnem ewentualnie także na potrzeby inne niż ściśle związane z korzystaniem z lokalu wynajmowanego przez (...) sp. z o.o. skoro część wartościowego wyposażenia zabrał ze sobą.

Zadysponował wyposażeniem jak właściciel a nie osobą, nie posiadającą do niego żadnego prawa. Nie sposób przy tym pominąć, że chociaż pismem z dnia 30 sierpnia 2016r. P. S. (1) złożył oświadczenie o odstąpieniu od umów zawartych w dniu 17 marca 2016r., to następnie korzystał z lokalu i w całości z jego wyposażenia do 20 kwietnia 2017r. tj. przez blisko 8 miesięcy.

Z przyczyn wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny uznał powództwo (...) sp. z o.o. za uzasadnione treścią ważnej umowy sprzedaży i niesporną wysokością nieuiszczonej ceny, natomiast powództwo wzajemne P. S. (2) za bezzasadne.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak sentencji swojego wyroku, przy czym o odsetkach za opóźnienie w zapłacie w transakcjach handlowych orzekł zgodnie z żądaniem jako niesprzecznym z terminami zapłaty ustalonymi w umowie stron. O kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., z tym że w odniesieniu do powództwa głównego zw. z § 2 pkt 6, a w odniesieniu do powództwa wzajemnego w zw. z § 2 pkt 5 - rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6, § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 cytowanego rozporządzenia. Na zasądzone koszty w postępowaniu apelacyjnym złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 9.210 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego od powództwa głównego w wysokości 4.050 zł i od powództwa wzajemnego w wysokości 2.700 zł.

Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Ewa Staniszevska