

Sygnatura akt VIII Ga 376/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Budzyńska (spr.)

Sędziowie: SO Agnieszka Woźniak

SR del. Rafał Lila

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Biura (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 21 lipca 2014 roku, sygnatura akt X GC 620/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Agnieszka Woźniak SSO Anna Budzyńska SSR del. Rafał Lila

Sygn. akt VIII Ga 376/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 stycznia 2012 r. powódka Biuro (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. kwoty 46.566,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Uzasadniając swoje żądanie powódka podała, że w dniu 11 maja 2006 r. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...). Żądaniem pozwu objęto zaległy czynsz najmu za okres od września 2011 do grudnia 2011 roku oraz należności związane z koniecznością dokonania korekty stawek podatku VAT od faktur wystawionych pozwanej od lutego 2010 do marca 2011r.

Powódka wskazała, że pozwana w piśmie z dnia 21 września 2011 r. wezwała ją do usunięcia wad w lokalu będącego przedmiotem najmu, które to wady w ocenie powódki nie istnieją. Powódka podniosła, że pozwana pismem z dnia 2 listopada 2011 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, powołując się na zły stan lokalu, generujący ryzyko poniesienia uszczerbku na zdrowiu, inwalidztwa lub utraty życia u pracowników pozwanej. Zdaniem powódki oświadczenie to nie miało jednak żadnych podstaw faktycznych i prawnych, i tym samym nie mogło wywołać skutków prawnych. Niezależnie od tego powódka podkreśliła, że nie jest możliwe odstąpienie od umowy najmu w trakcie

realizacji umowy, gdyż umowa najmu wiąże się z zobowiązaniem o charakterze ciągłym, a zatem można ten stosunek prawny rozwiązać jedynie ze skutkiem ex nunc. Powódka wskazała, że wezwanie pozwanej do zapłaty dochodzonych pozewem należności pozostało bezskuteczne.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana przyznała, że wynajmowała od powódki lokal w celu prowadzenia działalności aptecznej, jednak stwierdziła przy tym, że w chwili przejęcia przez obecny zarząd - lokal ten stał pusty z uwagi na to, że prowadzenie w nim działalności aptecznej nie było rentowne. Mając to na uwadze pozwana stwierdziła, że zwróciła się do powódki w propozycją ugodowego rozwiązania umowy najmu z dnia 11 maja 2006 r., lecz z uwagi na odmowę powódki, zaczęła rozważać ponowne uruchomienie apteki w lokalu i w związku z tym zarząd spółki powołał komisję weryfikacyjną, która miała ustalić możliwość wznowienia działalności aptecznej. Pozwana stwierdziła, że jeszcze przed przystąpieniem przez komisję do badania możliwości wznowienia działalności aptecznej, okazało się, że najpierw należy usunąć istniejące wady przedmiotu najmu w „postaci zagrożeń prawidłowego użytkowania obiektu i ich przyczyn”, które wynikały ze sporządzonej opinii technicznej. Były to wady, których ona jako najemca nie mogła usunąć samodzielnie i dlatego też pismem z dnia 21 września 2011 roku zwróciła się do powoda z żądaniem ich usunięcia w terminie 30 dni pod rygorem odstąpienia od umowy najmu. Wobec braku reakcji powoda, pismem z dnia 2 listopada 2011 r. rozwiązała przedmiotową umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Niezależnie od tego pozwana podniosła zarzut nadzwyczajnej zmiany stosunków (art. 357¹ k.c), wskazując, iż z dniem 1 stycznia 2012 r. weszła w życie ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych. Zdaniem pozwanej ten akt prawny poczynił ogromne spustoszenia na rynku aptecznym, po pierwsze zakazując reklamy aptek, po drugie zabraniając kształtowania przez apteki warunków handlowych odnośnie do leków refundowanych. Pozwana zaznaczyła ponadto, iż jej oświadczenie z dnia 2 listopada 2011 roku oceniać należy przez pryzmat treści dokonanej czynności prawnej, a nie jej nazwy. Dlatego oświadczenie to należy traktować jako wypowiedzenie umowy najmu – skutkujące jej rozwiązaniem umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia - na mocy art. 664 § 2 kodeksu cywilnego. Jednocześnie pozwana podniosła, że w dniu zawarcia umowy najmu o tych wadach nie wiedziała, gdyż wiedzę tę posiadała dopiero po sporządzeniu wspomnianej opinii technicznej. Ponadto, także z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut niemożliwości świadczenia, gdyż wskutek braku woli odbioru przez powoda kluczy zostały one protokołarnie zniszczone. Pozwana podniosła także, że roszczenie z tytułu czynszu jest roszczeniem ekwiwalentnym, a pozwana nie korzystała w spornym okresie z lokalu.

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt X GC 620/12 zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. na rzecz powódki Biuro (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 46 566,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 120,71 zł od dnia 16 lipca 2011 roku do dnia zapłaty, 80,48 zł od dnia 19 lipca 2011 roku do dnia zapłaty, 403,55 zł od dnia 2 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty, 9 825,06 zł od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty, 1 628,33 zł od dnia 13 września 2011 roku do dnia zapłaty, 9 862,88 zł od dnia 11 października 2011 roku do dnia zapłaty, 1 628,33 zł od dnia 12 października 2011 roku do dnia zapłaty, 9 862,88 zł od dnia 11 listopada 2011 roku do dnia zapłaty, 1 628,33 zł od dnia 12 listopada 2011 roku do dnia zapłaty, 9 862,88 zł od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, 1 663,24 zł od dnia 13 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty (pkt I wyroku); zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4 746,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II wyroku) oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 243,53 zł tytułem kosztów sądowych (pkt III wyroku).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 11 maja 2006 r. strony niniejszego postępowania zawarły umowę, na podstawie której powódka oddała pozwanej do używania (w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej) lokal użytkowy położony przy ul. (...) w S., w zamian za co pozwana zobowiązała się uiszczać powódce czynsz w wysokości 1.650 euro (powiększony o podatek VAT w obowiązującej wysokości), w przeliczeniu na polskie złote, wg kursu sprzedaży euro w banku powódki z drugiej sesji z czwartego dnia danego miesiąca, nie więcej jednak niż 7.000 zł. Czynsz ten miał być płatny

miesięcznie w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez powódkę. Czynsz nie obejmował dodatkowych opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu w tym związanych z energią elektryczną, wodą i kanalizacją, wywozem śmieci, które pozwana miała ponosić od dnia podpisania umowy. Ponadto pozwana była zobowiązana do uiszczania opłat z tytułu kosztów eksploatacji przedmiotu najmu zgodnie z kosztami faktycznie poniesionymi i udokumentowanymi przez powódkę. Pozwana była jednocześnie uprawniona do dokonania adaptacji lokalu do potrzeb apteki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym nakłady i wynikające z nich koszty obciążać miały pozwana. Umowa została zawarta na okres 10 lat, z tym zastrzeżeniem, że jeśli na rok przed zakończeniem trwania umowy żadna ze stron nie złoży oświadczenia, że umowa nie ulegnie przedłużeniu, umowa zostanie przedłużona na okres następny. Pozwana mogła jednak rozwiązać umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku decyzji odpowiednich władz nakazujących zamknięcie działalności dla jakiej lokal został wynajęty lub innej decyzji uniemożliwiającej podjęcie działalności. Powódka mogła natomiast wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia w sytuacji gdyby pozwana dopuszczała się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej 2 pełne okresy w całości lub w części, jednak w takiej sytuacji powódka była obowiązana uprzedzić pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy udzielając jej dodatkowego 7-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu i innych opłat. Zgodnie z § 2 pozwana oświadczyła, że zapoznała się ze stanem lokalu.

W dniu zawarcia umowy doszło również do protokolarnego przekazania pozwanej ww. lokalu.

W dniu 16 kwietnia 2007 r. sporządzono aneks do powyższej umowy, mocą którego zobowiązanie pozwanej do uiszczania opłat z tytułu kosztów eksploatacji przedmiotu najmu zgodnie z kosztami faktycznie poniesionymi i udokumentowanymi przez powódkę obejmować miało także koszty wywozu śmieci.

Sąd Rejonowy ustalił, że przed zawarciem umowy najmu, przedstawiciele pozwanej widzieli lokal oraz wiedzieli w jakim jest stanie, a także oznajmili wówczas, że zmodernizują go do swoich potrzeb.

Po zawarciu umowy pozwana zaczęła prowadzić działalności apteczną w przedmiotowym lokalu.

Po zawarciu umowy przedmiotowy lokal był (za zgodą powódki) remontowany przez pozwaną, przy czym strona pozwana także przygotowywała dokumentację techniczno-budowlaną remontowanego lokalu. Powyższe prace remontowe obejmowały prace instalacyjne (CO elektryczną, wentylację) oraz prace budowlane dot. ścianek działowych i stolarki wewnątrzlokalowej. W trakcie wykonywania powyższych prac, przedstawiciele pozwanej nie zgłaszali powódce żadnych zastrzeżeń co do warunków technicznych lokalu.

Zgodnie z ustaleniami Sądu I instancji w styczniu 2011 r. pracownik pozwanej M. S. (1) (technik budowlany) sporządził na zlecenie pozwanej prywatną ekspertyzę, w której stwierdził, że „istniejący stan rozpatrywanego lokalu (powodujący zwiększone prawdopodobieństwo zaistnienia wypadku – z możliwością uszczerbku na zdrowiu, a w skrajnym przypadku zagrożenie inwalidztwem lub utratą życia z uwagi na upadek na podłoże betonowe), jak i wadliwość przyjętych rozwiązań funkcji poszczególnych pomieszczeń - kwalifikują lokal do natychmiastowego unieruchomienia”. Stwierdzone przez M. S. wady polegały na umocowaniu na elewacji budynku elementów klimatyzacji bez pozwolenia na budowę. Ponadto wskazał na odstępstwa od projektu budowlanego polegające na zamontowaniu drzwi w pomieszczeniach WC o szerokości 0,8 m zamiast 0,9 m. M. S. (1) stwierdził również, że przewężenie schodów do 1 m szerokości jak i światła otworu komunikacyjnego stanowią odstępstwa od wymogów przeciwpożarowych. M. S. (3) stwierdził przy tym, że bardzo wysokie niebezpieczeństwo powstania wypadku przy pracy zaistniało już w okresie 2010 r. w wyniku rozszerzenia ilości asortymentu produktów przewidzianych do dystrybucji, a konieczność kilkunastokrotnego przemieszczania się (w ciągu dnia pracy) z pojemnikiem z towarem od drzwi zapleczych do komory przyjęć w celu zaewidencjonowania towaru, a następnie ponowny transport do miejsca dystrybucji przez schody, powoduje straty w sferze ekonomicznej.

W połowie 2011 r. powódka powzięła informację, że prowadzona przez pozwaną w lokalu powódki apteka została zamknięta i że ten stan trwa od około pół roku, pomimo opłacania w tym czasie przez pozwaną wystawianych przez powódkę faktur.

Pismem z dnia 16 czerwca 2011 r. pozwana, powołując się na swoją sytuację ekonomiczną, przedstawiła powódce propozycję ugodowego rozwiązania łączącej strony umowy najmu.

W odpowiedzi powódka wskazała, że nie widzi możliwości rozwiązania umowy najmu na warunkach przedstawionych przez pozwaną, gdyż przedstawione przez pozwaną przyczyny rozwiązania nie znajdują w ocenie powódki żadnego uzasadnienia. Powódka zaznaczyła przy tym, że pozwana jako profesjonalista powinna była dokładnie ocenić uwarunkowanie ekonomiczne związane z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą. Mimo to powódka stwierdziła, że jest skłonna zakończyć tę sprawę w ugodowy sposób, o ile zostaną jej przedstawione dogodne warunki ugody.

Powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę korygującą do wcześniej wystawionych faktur za okres od lutego 2010 do marca 2011 tytułem podatku VAT (który nie został wcześniej uwzględniony) od kosztów zarządu nieruchomości, co wynikało z kontroli Urzędu Skarbowego i zakwestionowania wcześniej stosowanych stawek VAT w tym zakresie.

W dniu 5 września 2011 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na kwotę 9.780,89 zł brutto tytułem zapłaty za czynsz za wrzesień 2011 r. Jako termin płatności podano w fakturze dzień 10 września 2011 r. Faktura została wysłana do pozwanej w dniu wystawienia.

Również dnia 5 września 2011 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na łączną kwotę 1.628,33 zł brutto tytułem zapłaty za centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, koszty zarządu oraz opłat z tytułu kosztów eksploatacji przedmiotu najmu za wrzesień 2011 r. Jako termin płatności podano w fakturze dzień 12 września 2011 r. Faktura została wysłana do pozwanej w dniu wystawienia.

Pismem wysłanym w dniu 16 września 2011 r. powódka, powołując się na przeprowadzoną przez Urząd Skarbowy kontrolę, wezwała pozwaną do uiszczenia łącznej kwoty 648,91 zł tytułem nieuwzględnione wcześniej podatku za koszty zarządu nieruchomością.

Pismem z dnia 21 września 2011 r. pozwana wezwała powódkę do usunięcia w przedmiocie najmu wad w postaci zagrożeń prawidłowego użytkowania obiektu i ich przyczyn wskazanych w załączonej opinii. Brak spełnienia żądania w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania skutkować miał odstąpieniem przez pozwaną od umowy. Jednocześnie pozwana podniosła, że skoro nie może korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, to wstrzymuje się z płatnościami czynszu i opłat eksploatacyjnych do czasu usunięcia nieprawidłowości.

W odpowiedzi powódka pismem wysłanym w dniu 28 września 2011 r. stwierdziła, że przedmiotowy lokal nadal znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku, a ponadto wskazała, że pozwana od 5 lat prowadzi w tym lokalu działalności apteczną i nigdy w tym okresie nie zgłaszała zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu. Powódka podkreśliła, że stan lokalu był pozwanej znany w momencie podpisania umowy, a późniejsze zmiany w lokalu były dokonywane wyłącznie przez pozwaną we własnym zakresie.

W dniu 4 października 2011 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na kwotę 9.862,88 zł brutto tytułem zapłaty za czynsz za październik 2011 r. Jako termin płatności podano w fakturze dzień 10 października 2011 r. Faktura została wysłana do pozwanej w dniu wystawienia.

Również w dniu 4 października 2011 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na łączną kwotę 1.628,33 zł brutto tytułem zapłaty za centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, koszty zarządu oraz opłat z tytułu kosztów eksploatacji przedmiotu najmu za październik 2011 r. Jako termin płatności podano w fakturze dzień 11 października 2011 r. Faktura została wysłana do pozwanej w dniu wystawienia.

W dniu 5 października 2011 r. przedstawiciel powódki, M. G., odmówiła przyjęcia od pozwanej kluczy do przedmiotowego lokalu, tłumacząc to dalszym trwaniem umowy najmu.

Pismem z dnia 2 listopada 2011 r. pozwana oświadczyła powódce, że odstępuje od umowy najmu z dnia 11 maja 2006 r. Powyższe pozwana uzasadniała tym, że nie może narażać pracowników na niebezpieczeństwo poniesienia uszczerbku na zdrowiu, zagrożenia inwalidztwem lub utratą życia, a aktualny stan wynajmowanego lokalu w jej ocenie taki stan wywołuje.

W odpowiedzi strona powódka zarzuciła, że oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy jest pozbawione jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych i nie może wywołać żadnych skutków prawnych. Powódka stwierdziła, że lokal nie stwarza niebezpieczeństwa, na które powołuje się pozwana i może być wykorzystywany do prowadzenia działalności aptecznej.

W dniu 4 listopada 2011 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na kwotę 9.862,88 zł brutto tytułem zapłaty za czynsz za listopad 2011 r. Jako termin płatności podano w fakturze dzień 10 listopada 2011 r. Faktura została wysłana do pozwanej 7 listopada 2011 r.

Również dnia 4 listopada 2011 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na łączną kwotę 1.628,33 zł brutto tytułem zapłaty za centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, koszty zarządu oraz opłat z tytułu kosztów eksploatacji przedmiotu najmu za listopad 2011 r. Jako termin płatności podano w fakturze dzień 11 listopada 2011 r. Faktura została wysłana do pozwanej 7 listopada 2011 r.

W dniu 5 grudnia 2011 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na kwotę 9.862,88 zł brutto tytułem zapłaty za czynsz za grudzień. Jako termin płatności podano w fakturze dzień 10 grudnia 2011 r. Faktura została wysłana do pozwanej 6 grudnia 2011 r.

Również dnia 5 grudnia 2011 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na łączną kwotę 1.663,24 zł brutto tytułem zapłaty za centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, koszty zarządu oraz opłat z tytułu kosztów eksploatacji przedmiotu najmu za grudzień 2011 r. Termin płatności podano w fakturze dzień 12 grudnia 2011 r. Faktura została wysłana do pozwanej 6 grudnia 2011 r.

Pismem wysłanym w dniu 16 grudnia 2011 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty wynikających z wskazanych faktur VAT należności na łączną kwotę 46.566,67 zł wraz z odsetkami w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty, pod rygorem zainicjowania postępowania sądowego.

W dniu 7 stycznia 2013 r. powódka wystawiła wobec pozwanej fakturę VAT na kwotę 9.924,80 zł brutto tytułem zapłaty za czynsz za luty 2013 r. Jako termin płatności podano w fakturze dzień 12 stycznia 2013 r.

Powyższa faktura została opłacona przez pozwaną w dniu 21 stycznia 2013 r. W zleceniu przelewu podano, iż przelew ten odnosi się do faktury nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego H. N., że właściwości lokalu, na które powoływał się M. S. (1) w swojej ekspertyzie, nie stanowią (pomimo niewielkiego odstępstwa od projektu budowlanego w zakresie szerokości drzwi do toalety) niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało w całości na podstawie art. 659 § 1 k.c. na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy odnosząc się do zarzutów pozwanego co do istnienia wad przedmiotowego lokalu, które uniemożliwiać miały prowadzenie w nim działalności wskazał, że pozwana powołała potwierdzenie swoich twierdzeń w tym zakresie powołała się na ekspertyzę sporządzoną przez swojego pracownika, w której wskazano, że „istniejący stan rozpatrywanego lokalu (powodujący zwiększone prawdopodobieństwo zaistnienia wypadku – z możliwością uszczerbku na zdrowiu, a w skrajnym przypadku zagrożenie inwalidztwem lub utratą życia z uwagi na upadek na

podłoże betonowe), jak i wadliwość przyjętych rozwiązań funkcji poszczególnych pomieszczeń kwalifikują lokal do natychmiastowego unieruchomienia”. Stwierdzone przez M. S. wady polegały na umocowaniu na elewacji budynku elementów klimatyzacji bez pozwolenia na budowę, na odstępstwach od projektu budowlanego polegających na zamontowaniu drzwi w pomieszczeniach WC o szerokości 0,8 m zamiast 0,9 m. a także przewężenie schodów do 1 m szerokości jak i światła otworu komunikacyjnego, co stanowiło – zdaniem M. S. odstępstwa od wymogów przeciwpożarowych. Sąd Rejonowy podkreślił, że prywatna opinia rzeczoznawcy stanowi jedynie dokument prywatny i nie stanowi opinii w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Może jedynie oznaczać przedstawienie stanowiska strony w procesie, o ile strona z taką ekspertyzą się zgadza. W celu weryfikacji powyższych twierdzeń powołany został w sprawie biegły, który stwierdził, że nieprawidłowości, na które wskazywał M. S. (1) nie wywołują stanu niezgodnego z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 2 pkt 15 p.b. instalowanie urządzeń (w tym klimatyzacji) na obiektach budowlanych nie wymaga pozwolenia na budowę, ani nawet zgłoszenia do organu budowlanego (art. 30 ust. 1 pkt 2 p.b.). Natomiast odstępstwo od projektu budowlanego w zakresie szerokości drzwi od toalety jest zgodne z § 75 ust. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z kolei jak wynika z załączonych do ekspertyzy M. S. dokumentów, w dniu 12 kwietnia 2007 r. lokal, po przeprowadzonej przez pozwaną przebudowie, został dopuszczony do użytkowania przez Okręgowego Inspektora Pracy. Sąd Rejonowy podkreślił, że biegły nie dokonał oględzin wnętrza lokalu, lecz ograniczył się do dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Co wynikało z faktu, że strona pozwana nie stawiała się na wyznaczony przez biegłego termin oględzin i tym samym wbrew postanowieniu sądu z dnia 24 września 2013 r. uniemożliwiła okazanie biegłemu przedmiotu oględzin poprzez przełamanie zabezpieczeń i udostępnienie lokalu biegłemu w terminie wskazanym przez biegłego. Zaznaczył, że przed dokonaniem oględzin, brak było podstaw do stwierdzenia wadliwości lokalu, co ewentualnie mogłoby skutkować rozwiązaniem umowy najmu. Biorąc to pod uwagę, pozwanej jako najemcy przysługiwała ochrona prawna co do korzystania z lokalu, gdyż zgodnie z art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Skoro więc przełamanie zabezpieczeń lokalu (z uwagi na brak kluczy po stronie powódki) naruszyłoby prawnie chroniony interes pozwanej, to uznać należało, że do takiego naruszenia może dojść jedynie w obecności i za zgodą pozwanej. Dlatego też jeśli pozwana nie stawiała się na termin oględzin (brak też jest jakiegokolwiek dowodu, aby pozwana usprawiedliwiała tę nieobecność) – dopiero w zarzutach do opinii strona pozwana podniosła, że nie mogła przełamać zabezpieczeń, gdyż stanowiło by to przestępstwo zniszczenia mienia bądź naruszenia miru domowego, co jednak jest bezpodstawne, gdyż zgoda dysponenta dobrem prawnie chronionym na naruszenie tego dobra wyłącza bezprawność), to uznać należało, że to ona powinna ponieść ujemne skutki procesowe z tego tytułu. W ocenie Sądu Rejonowego niestawienie się na oględziny i brak uzasadnienia nieobecności stanowi przejaw braku lojalności po stronie pozwanej, który miał wpływ na ocenę wiarygodności twierdzeń pozwanej. Skoro więc zarówno powódce jako właścicielowi i pozwanej jako najemcy przysługiwała ochrona prawna co do przedmiotowego lokalu, przy czym powódka miała prawo uważać pozwaną za podmiot, który jest w posiadaniu lokalu, to za uzasadnione uznać należało, aby obie strony – tak jak to wynikało z ww. postanowienia sądu – współdziałały przy udostępnieniu lokalu i przełamaniu jego zabezpieczeń, a brak takiego współdziałania potraktować należałoby jako utrudnianie przeprowadzenia dowodu. Poza tym, taka postawa pozwanej, wpłynęła na oddalenie wniosku o otwarcie rozprawy na nowo i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, gdyż w rozpatrywanej sprawie była możliwość dokonania oględzin lokalu, lecz nie doszło do tego na skutek bezpodstawnego uchylenia się od udostępnienia lokalu przez pozwaną. Niezależnie od tego Sąd I instancji wskazał, że „wady”, na które powoływała się pozwana, nie wymagały dokonania bezpośrednich oględzin lokalu, lecz jedynie zweryfikowania (przy założeniu, że twierdzenia pozwanej w tym zakresie są prawdziwe), czy wady te stanowią naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy podniósł, że nie może w niniejszej sprawie znaleźć zastosowanie art. 664 § 2 k.c. gdyż pozwana, jak wynika z zebranego materiału dowodowego, do 2011 r. korzystała z lokalu w celu prowadzenia w nim działalności aptecznej. Pozwana natomiast, wbrew ciężarowi dowodu nie wykazała, jakiego rodzaju wady lokalu uniemożliwiają jej przewidziane w umowie używanie rzeczy (wady wskazane w ekspertyzie M. S. (1) okazały się nie mieć znaczenia) i kiedy one powstały, ograniczając się jedynie do twierdzeń, że są to wady generujące ryzyko poniesienia uszczerbku na zdrowiu, inwalidztwa lub utraty życia u pracowników pozwanej, których to wad pozwana nie może usunąć samodzielnie. Także taką postawę należy potraktować jako przejaw braku lojalności wobec drugiej

strony postępowania, gdyż uniemożliwia ewentualną obronę po stronie powódki z uwagi na to, że powódka nie mogła merytorycznie odnieść się do twierdzeń pozwanej, skoro nie było wiadomo jakie konkretnie wady pozwana ma na myśli. Poza tym przed zawarciem umowy najmu, przedstawiciele pozwanej widzieli lokal oraz wiedzieli w jakim jest stanie, a także oznajmili wówczas, że zmodernizują go do swoich potrzeb. Z kolei w myśl art. 664 § 3 k.c. uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Skoro więc pozwana zaznajomiła się ze stanem lokalu oraz przez kilka lat prowadziła w nim działalność, to za sprzeczne z doświadczeniem życiowym (w szczególności biorąc pod uwagę, że pozwaną w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zajmuje się m.in. wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami) uznać należało, aby rzekome wady istniały tam już w momencie wydania jej lokalu przez powódkę. Jeśli natomiast wady uniemożliwiające jej użytkowanie lokalu (niezależnie od ich niewykazania, ani nawet braku sprecyzowania co to za wady) powstały później na skutek przeprowadzanych przez pozwaną prac remontowych, to domaganie się rozwiązania umowy przez powódkę z tego tytułu uznać by należało za naruszenie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) i odmówić jej ochrony prawnej.

Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek o wyłączenie biegłego podlegał oddaleniu, gdyż nie zaistniały żadne przesłanki z art. 48 i 49 k.p.c., które skutkowałyby wyłączeniem biegłego. Co prawda biegły wykroczył poza swoją kompetencję i tezę dowodową poprzez ocenę zasadności żądania pozwanej, lecz powyższe nie wpływa na rzetelność biegłego, gdyż biegły co do istoty opinii (tj. oceny wskazanych w ekspertyzie M. S. (1) wad, na które powoływała się pozwana) należycie uzasadnił swoje stanowisko, które zresztą można było zweryfikować analizując stosowne przepisy prawa budowlanego.

Odsetki zasądzono na podstawie art. 481 § 1 k.c., zaś koszty procesu na w oparciu o art. 98 § 1 i 3, art. 99 k.p.c., § 6 pkt 5 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Pozwany wniosł apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż lokal przy ul. (...) w S. nie posiada wad i nadaje się do prowadzenia działalności aptecznej w oparciu o opinię biegłego H. N., która ogranicza się wyłącznie do polemiki z opinią prywatną złożoną przez Pozwanego, a ponadto została sporządzona - wbrew postanowieniu Sądu - bez dokonania przełamania zabezpieczeń lokalu i dokonania jego oględzin, a ponadto nie zawiera odpowiedzi na pytanie, czy lokal spełnia wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 30 września 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinien odpowiadać lokal apteki;

b) art. 281 k.p.c. w związku z art. 49 k.p.c. poprzez odmowę wyłączenia biegłego H. N. w sytuacji, gdy istniały podstawy do jego wyłączenia;

c) art. 225 k.p.c. w związku z art. 316 § 2 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. poprzez odmowę otwarcia zamkniętej rozprawy na nowo celem dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność stanu lokalu położonego przy ul. (...) w S. w sytuacji gdy opinia sporządzona przez H. N. nie pozwoliła na udzielenie odpowiedzi co do stanu tegoż lokalu;

d) art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez pominięcie zawnioskowanego przez pozwanego dowodu z opinii innego biegłego do spraw budownictwa celem oceny, czy lokal przy ul. (...) w S. posiada wady i czy nadaje się do prowadzenia działalności aptecznej, w sytuacji gdy okoliczność ta - będąca istotą sporu między stronami - nie została dostatecznie wyjaśniona w opinii biegłego H. N.;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 664 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie w sytuacji gdy lokal przy ul. (...) w S. posiadał wady uzasadniające rozwiązanie przez pozwanego umowy najmu bez wypowiedzenia.

3) nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy polegające na braku ustalenia czy lokal przy ul. (...) w S. posiadał wady uzasadniające rozwiązanie przez pozwanego umowy najmu z powodem w trybie art. 664 § 2 k.c.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w oraz zasądzenie kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Pozwany wniósł ponadto o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa w specjalności konstrukcyjno - budowlanej na okoliczności ustalenia czy lokal posiada wady wykluczające jego przydatność do prowadzenia w nim działalności aptecznej.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Stwierdzić należy, że zarzuty oraz ich argumentacja zaprezentowane przez skarżącego w apelacji w żaden sposób nie podważają trafności ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji i dokonanej oceny żądania pozwu w kontekście podniesionych przez pozwanego zarzutów procesowych. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie ustaleń faktycznych, zastosowanych norm prawnych i wywiedzionych na ich podstawie wniosków, które przyjmuje za własne.

W pierwszym rzędzie należało odnieść się do zarzutu nierozpoznania istoty sprawy jako zarzutu najdalej idącego. Wyjaśnienia wymaga, że nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął zarzuty pozwanego (vide wyrok SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 220, wyrok SN z dnia 22 kwietnia 1999 r., II UKN 589/98, OSNP 2000, nr 12, poz. 483). W niniejszej sprawie sytuacja tak nie miała miejsca. Jak wynika bowiem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd pierwszej instancji dokonał oceny prawnej żądania pozwu oraz odniósł się w sposób wyczerpujący do wszystkich zarzutów podniesionych przez pozwanego. Wbrew twierdzeniom skarżącego sama okoliczność, iż Sąd Rejonowy w sposób odmienny, aniżeli oczekiwał tego pozwany, ocenił podniesione przez niego zarzuty dotyczące wad lokalu nie daje podstaw do uznania, iż doszło do nierozpoznania istoty sprawy.

Wskazać trzeba, iż zasadnicza linia obrony pozwanego w niniejszej sprawie sprowadzała się do twierdzenia, iż wyjmowany przez niego od powoda lokal posiadał wady uniemożliwiające przewidziane w umowie prowadzenie działalności aptecznej, a co za tym idzie po stronie najemcy powstało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym (art. 664 § 2 k.p.c.). W oparciu o te twierdzenia skonstruowane zostały następnie zarzuty apelacyjne.

Odnosząc się do twierdzenia apelującego o zasadności dokonanego „wypowiedzenia” umowy najmu podnieść w pierwszym rzędzie należy, że pozwany w tym zakresie odwołał się do swego oświadczenia „o odstąpieniu od umowy” zawartego w piśmie z dnia 21 listopada 2011 r. (k. 72). W kontekście tak sformułowanego oświadczenia zgodzić się trzeba z powodem, iż oświadczenie o odstąpieniu nie może być traktowane jako mogące skutkować rozwiązaniem umowy najmu w trybie przepisów dotyczących odstąpienia od umowy wzajemnej. Stosunek najmu, jako zobowiązanie trwałe, czyli ciągle rozwiązuje się ze skutkiem ex nunc. Odstąpienie od umowy wywołuje natomiast skutek ex tunc. W wyroku z dnia 12 sierpnia 2004 r. (I ACa 299/04, OSA 2004, z. 4, poz. 3) SA w K. stwierdził, że przepis art. 664 § 2 k.c. o odpowiedzialności za wady rzeczy będącej przedmiotem najmu wyłącza zastosowanie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej z uwagi na to, że stosunek najmu jest zobowiązaniem o charakterze ciągłym. Rozwiązanie takiego stosunku zobowiązaniowego z istoty może nastąpić ze skutkiem ex nunc, a nie ex tunc (jak to ma miejsce przy odstąpieniu od umowy). Odstąpienie od umowy najmu na podstawie art. 491 lub 493 k.c. jest zatem zasadne i możliwe jedynie przed realizacją umowy, tj. przed wydaniem rzeczy najemcy, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Niezależnie od tego wskazać należy, że przepisy o rękojmi za wady rzeczy najętej, dotyczące

wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, mają charakter szczególny w stosunku do unormowań ogólnych regulujących tryb rozwiązania umów wzajemnych. Wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić w ściśle określonych wypadkach, które zostały unormowane w art. 664 k.c. Wskazać przy tym należy, że jak już była o tym mowa, wypowiedzenie umowy najmu następuje ze skutkiem na przyszłość. To z kolei prowadzi do wniosku, iż roszczenie powoda o zapłatę czynszu i świadczeń dodatkowych za okres od września do października 2011 r., a więc powstałych przed złożeniem przez pozwanego oświadczenia o odstąpieniu do umowy, nie mogą być kwestionowane z powołaniem się na to oświadczenie.

Dokonując zaś zasadności roszczenia powoda w zakresie świadczeń należnych za okres listopad – grudzień 2011 r. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska skarżącego, iż dokonane wypowiedzenie umowy najmu, na podstawie art. 664 § 2 k.c. jest skuteczne. W tym zakresie trafnie Sąd Rejonowy uznał, iż strona pozwana nie wykazała, że wystąpiły podstawy do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

W myśl przepisu art. 664 § 2 k.c. jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Wskazać trzeba, że uprawnienie do wypowiedzenia od umowy ze skutkiem natychmiastowym uzależnione jest do istnienia, wad które uniemożliwiają używanie przedmiotu najmu przewidziane w umowie. Bezspornym jest w świetle powyższej normy, że wady, które uniemożliwiają używanie rzeczy w zakresie przewidzianym w umowie mogą istnieć w chwili zawarcia umowy albo powstać w czasie trwania najmu.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, iż w przedmiocie najmu w chwili zawarcia umowy istniały, czy też powstały później, wady uniemożliwiające używanie lokalu do przewidzianych w umowie celów tj. prowadzonej działalności aptecznej.

Zaakcentowania wymaga w tym miejscu, że zgodnie z treścią art. 675 § 3 k.c. domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Domniemanie to jest wzruszalne, może więc być kwestionowane przez najemcę za pomocą wszelkich środków dowodowych. W niniejszej sprawie pozwany nie obalił tego domniemania. Wskazać należy, że w § 3 ust. 1 umowy najmu strony oświadczyły, że najemca zapoznał się ze stanem lokalu. Korespondowało to z treścią zeznań świadka M. G. która wskazała, iż „ pozwani przed zawarciem umowy najmu widzieli lokal i widzieli w jakim jest stanie” (k. 141). W § 3 ust. 3 tego paragrafu stwierdzono, iż przy wydaniu lokalu strony sporządzą dwustronnie podpisany protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczny - użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia. Czyniąc zadość temu postanowieniu strony sporządziły w dniu 11 maja 2006 r. protokół zdawczo-odbiorczy, w którym w sposób szczegółowy opisały przedmiot lokalu. W protokole tym nie znalazły się żadne zastrzeżenia pozwanego, które pozwalałyby na przyjęcie, że lokal posiadał jakiegokolwiek wady. Powyższe prowadzi zatem do wniosku, że w momencie wydania lokalu nie istniały takie wady, które uniemożliwiałby pozwanemu prowadzenie w lokalu działalności aptecznej.

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie można także uznać, iż wady uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu najmu dla potrzeb prowadzonej działalności aptecznej ujawniły się później. Podnieść trzeba, że pozwany nie sprecyzował nawet jakie rzekome wady lokalu miały skutkować brakiem możliwości prowadzenia w najmowanym lokalu działalności aptecznej oraz kiedy te wady powstały. W tym zakresie pozwany w sprzeczności od nakazu zapłaty odwołał się jedynie do stwierdzenia, iż „istniejący stan lokalu generuje zwiększone prawdopodobieństwo zaistnienia wypadku z możliwością poniesienia uszczerbku na zdrowiu oraz do wskazania, że wadliwość przyjętych rozwiązań funkcji poszczególnych pomieszczeń kwalifikują lokal do natychmiastowego unieruchomienia”. Na poparcie swych twierdzeń pozwany przedstawił opinię techniczną sporządzoną przez swojego pracownika M. S., który był także osobą odbierającą - bez zastrzeżeń - od wynajmującego lokal w chwili wydania lokalu najemcy (vide protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 11.05.2006 r. k. 18). Podnieść należy, że z treści ekspertyzy M. S. wynikało, że wskazane w lokalu nieprawidłowości nie zostały zakwestionowane zarówno przez Wydział Architektury, przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego jak i Państwową Inspekcję Pracy, strona pozwana przedłożyła także dokumenty potwierdzające spełnienie przez lokal wymogów prawa budowlanego czy bezpieczeństwa i higieny pracy(k. 102-110). Nadto biegły

sądowy odnosząc się do zastrzeżeń strony pozwanej wskazał, że wymóg zachowania minimalnej szerokości drzwi tj. 0,9 metra dotyczy drzwi w budynku użyteczności publicznej, zaś pomieszczenia WC w najmowanym lokalu przeznaczone były dla personelu. Co do kwestionowanej szerokości biegów schodów łączących piwnicę z parterem oraz wysokości przejścia nad biegiem to w opinii biegłego sądowego wskazano, że prace te zostały wykonane przez pozwanego zgodnie z projektem, zaś po przeprowadzonej przebudowie lokal został dopuszczony do użytkowania (k. 353-356). Tym samym nie sposób jest przyjąć, że wskazywane przez pozwanego wady uniemożliwiały prowadzenie w najmowanym lokalu działalności aptecznej.

Wymaga ponadto zaakcentowania, że zgodnie z § 5 ust. 3 umowy najmu pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu poczynszu od uzyskania zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej. Jak wynika z akt sprawy pozwany uzyskał pozwolenie na prowadzenie w lokalu apteki i działalność apteczną – co nie było kwestionowane - prowadził do połowy 2011 r. Skoro więc pozwany uzyskał pozwolenie na prowadzenie apteki oraz taką działalność w najętym lokalu realizował to przyjąć należy, że przedmiotowy lokal spełnił wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 30 września 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków jakim powinien odpowiadać lokal apteki (Dz.U.2002.171.1395).

Mając zatem na uwadze fakt, iż pozwany po wykonanych przez siebie pracach adaptacyjnych uzyskał pozwolenie na prowadzenie działalności aptecznej, które to pozwolenie zostało wydane w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym z uwzględnieniem regulacji odnoszących się do wymogów stawianych lokalom przeznaczonym do prowadzenia apteki, to nie sposób jest zarzucać biegłemu sądowemu, iż nie dokonał on analizy wad lokalu w kontekście możliwości prowadzenia w nim działalności aptecznej. Zarzut, iż biegły oparł się jedynie na unormowaniach właściwych dla prawa budowlanego, nie dokonując ustalenia czy przedmiot najmu spełnia także wymogi jakim powinien odpowiadać lokal apteki jest tym bardziej niezrozumiały jeśli się zważy, że również w przedłożonej przez siebie opinii technicznej, na którą skarżący powoływał się w celu wykazania istnienia wad lokalu, zawarta jest jedynie ocena stanu lokalu pod kątem przepisów prawa budowlanego. W opinii tej znajduje się odesłanie do rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie z dnia 30 września 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinien odpowiadać lokal apteki jedynie w odniesieniu do wskazania, iż lokal apteki powinien posiadać instalacje klimatyzacji. Taka zaś instalacja klimatyzacji została przez pozwanego zamontowana, choć w miejscu niedozwolonym (na zewnątrz lokalu), co z kolei autor opinii technicznej ocenił, ponownie w aspekcie wymogów prawa budowlanego, jako samowolę budowlaną.

Podkreślić należy, jak wynika z treści umowy, to pozwany miał przystosować lokal do potrzeb prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej (§ 7).

W sprawie zaś niespornym było, że wskazywane przez apelującego wady lokalu w zakresie klimatyzacji czy drzwi były wynikiem dokonanych przez niego adaptacji lokalu. Pozwany bowiem nie kwestionował wniosków biegłego sądowego co do tego, iż prace odnoszące się do drzwi do WC, komunikacji pionowej oraz umiejscowienia klimatyzacji zostały przez niego realizowane w oparciu o zlecony przez siebie projekt budowlany. Skoro więc ewentualne nieprawidłowości w tym zakresie powstały w związku z działaniem pozwanego to tym samym nie sposób jest w ogóle mówić o odpowiedzialności powoda za ich wystąpienie.

W konsekwencji, skoro pozwana jako najemca miała świadomość stanu obiektu, w chwili wydania przez wynajmującego (i nie podnosiła zarzutów wadliwości przedmiotu najmu) oraz nie wykazała, aby w późniejszym okresie, w czasie trwania umowy najmu ujawniły się wady tego lokalu uniemożliwiające przewidziane w umowie korzystanie z przedmiotu najmu - Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia, aby pozwana w oparciu o przepisy art. 664 § 2 k.c. mogła wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Pozwany nie wykazał także, aby w sprawie zachodziły przesłanki z art. 682 k.c. Dodać należy, iż naruszenia tego przepisu skarżąca nie zarzucała w apelacji.

Wobec uzyskania przez pozwaną pozwolenia na prowadzenie w lokalu apteki ogólnodostępnej i nie wykazania przez skarżącego okoliczności, które świadczyłyby, iż doszło do cofnięcia czy też wygaśnięcia tego zezwolenia - za bezprzedmiotowe należało uznać zarzuty procesowe skarżącego zmierzające do zakwestionowania wydanej w sprawie

opinii biegłego sądowego i stawiane temu biegłemu zarzuty, iż opinia nie zawiera odpowiedzi na pytanie, czy lokal spełnia wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 30 września 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinien odpowiadać lokal apteki.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak na wstępie.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, który powód wygrał w całości, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego, oparto na przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO A. W. SSO A. B. SSR del. R. L.