

Sygn. akt I ACa 296/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

SSA Krzysztof Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSA Edyta Buczkowska – Żuk

SSA Agnieszka Bednarek – Moraś

Protokolant: sekr.sądowy Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej
w G.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 września 2014 roku, sygn. akt I C
631/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5400 zł (pięciu tysięcy czterystu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sadu Apelacyjnego w Szczecinie kwotę 6642 zł (sześciu tysięcy sześciuset czterdziestu dwóch złotych) tytułem kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

Edyta Buczkowska – Żuk Krzysztof Górski Agnieszka Bednarek – Moraś

Sygn. akt I ACa 296/15

UZASADNIENIE

Powód Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w G. w pozwie z 11 maja 2012r. wniósł o zasądzenie na swą rzecz od (...) Sp. z o.o. w S. 133 235,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od siedmiu kwot po 19 030,52 zł liczonych od następujących dat: 5 października, 5 listopada, 14 grudnia 2011r., 4 stycznia, 10 lutego, 1 marca, 10 kwietnia 2012r, oraz kwoty 21,53 zł z ustawowymi odsetkami od 31 marca 2012r. Nadto, powód wniósł o zasądzenie na swą rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł.

W uzasadnieniu powód podał, że 20 października 2009r. zawarł z pozwaną umowę dzierżawy pomieszczeń na parterze budynku przychodni w G. przy ul. (...). Za przekazanie w ramach dzierżawy pomieszczenia o powierzchni 107,77 m² umówiony czynsz miał wynosić 142,50 zł za m² plus podatek VAT. Czynsz miał być płatny miesięcznie

z góry na podstawie wystawionej faktury VAT w terminie do 14 dnia od daty jej otrzymania. Powód oświadczył, że pozwana zalegała z czynszem od maja 2011 r. do chwili wniesienia pozwu. Dnia 16 kwietnia 2012r. pozwana została ostatecznie wezwana do uregulowania przeterminowanej należności w terminie 5 dni od doręczenia pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwana otrzymała pismo 18 kwietnia 2012r. jednak uiszczała do chwili wniesienia pozwu jedynie część żądanej kwoty, to jest 21 295,81 zł nie informując o terminie uregulowania pozostałej części długu. Powód zaliczył wskazaną kwotę na poczet faktur nr (...), co sprawia, że do zapłaty pozostały należności od października 2011r.

Pozwana (...) Sp. z o.o. w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana oświadczyła, że z umowy dzierżawy nie wynika obciążenie jej w wysokości 114,75 zł. Zdaniem pozwanej pozycja nr 2 na każdej z faktur o nazwie „ najem pomieszczeń w przychodni specjalistycznej (...)” nie wynika z treści załączonej przez powoda umowy dzierżawy, co sprawia, że powództwo w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwana podała, że początek jej współpracy z powodem to rok 2001. Od tego czasu zawsze na elewacji budynku widniał szyld apteki. W październiku 2009r. mimo kierowanych do powoda pism szyld został zdjęty, a nadto w związku z remontami budynku – w sposób niezapowiedziany – zamknięto drzwi do apteki, co sprawiło, że nie mogła ona normalnie funkcjonować. Usunięto wszystkie rzeczy i oznaczenia należące do apteki a znajdujące się poza lokalem włącznie z oświetleniem wejścia dla personelu i dostawców oraz syreną alarmową z zewnętrznego systemu monitoringu, narażając aptekę na ryzyko włamań i kradzieży. Odpowiedzialność za ten stan rzeczy ponosi powód. Powód nie zajął stanowiska w sprawie szyldów i oznaczeń apteki. Zdaniem pozwanej szyld apteki miał się znajdować na dachu budynku przychodni i portierni przez okres 36 miesięcy trwania umowy dzierżawy.

Remonty prowadzone przez powoda w budynku przy ul (...) w G. trwały przez trzy lata i zakrojone były na szeroką skalę. Skutkowało to utrudnieniami w postaci wyłączeń energii elektrycznej oraz hałasem. Nadto, zlikwidowanych zostało część gabinetów, co miało wpływ na rentowność apteki.

Wskazane okoliczności, zdaniem pozwanej, uzasadniają żądanie obniżenia czynszu najmu z uwagi na to, że lokal nie spełniał celu, dla którego został wynajęty. Pozwana stwierdziła, że zachowanie powoda w czasie trwania umowy dzierżawy spowodowało znaczne obniżenie się przychodów, na co miała wpływ zmniejszająca się liczba klientów apteki; w okresie od 2009r. do 2011r. liczba klientów spadła z 78 845 osób do 60 659. Zdaniem pozwanej sytuacja taka wynikała z braku właściwego oznaczenia apteki i braku dostępności do niej. Z uwagi na fakt, że ww. sytuacja występowała w okresie objętym żądaniem pozwu.

W ocenie pozwanej stan faktyczny wskazuje, że łączyła ją z powodem umowa najmu ww. lokalu użytkowego, który jednak nie nadawał się do umówionego użytku. Stan ten był powodowi wiadomy, a pozwana wielokrotnie kierowała do niego żądanie obniżenia czynszu najmu. Pozwana wskazała, że remonty utrudniające dostęp dla klientów trwają do dzisiaj. Sytuacja ta sprawia, że pozwana była uprawniona w myśl art. 664 § 1 k.c. do obniżenia czynszu najmu za okres, w którym najęta rzecz miała wady, to jest za okres objęty żądaniem pozwu.

Powód odnosząc się do zarzutów pozwanej wyjaśnił, że kwota 114,75 zł figurująca na fakturach wynika z postanowień aneksu nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) i dotyczy wspólnie ponoszonych kosztów związanych z korzystaniem ze wspólnego korytarza przed apteką. Powód podał, że faktycznie pozwana winna płacić z tego tytułu 229,50 zł miesięcznie a nie 114,75 zł.

Następnie powód wyjaśnił, że umowa dzierżawy została zawarta 20 października 2009r. w wyniku przetargu. Pozwana już wcześniej zgłaszała wątpliwości co do potrzeby ponoszenia opłaty za korzystanie ze wspólnego korytarza. Z tej przyczyny powód na potrzeby przetargu stworzył dwa pakiety: pierwszy dotyczący tylko pomieszczeń apteki o powierzchni 107,77 m² i drugi dotyczący części wspólnych - korytarza o powierzchni 13,68 m². Pozwana w przetargu zainteresowana była jedynie pierwszym pakietem. Z tej przyczyny powód uznał, że pozwana nie partycypując w

kosztach utrzymania korytarza winna zaprzestać korzystania z drzwi prowadzących do jej apteki z wnętrza budynku i pozostać jedynie przy drzwiach zewnętrznych znajdujących się obok drzwi do przychodni i szpitala. Dopiero ww. aneks uregulował kwestię korzystania z drzwi wewnętrznych. W tej sytuacji w ocenie powoda nie jest prawdą twierdzenie pozwanej, że blokowano jej klientom dostęp do apteki.

W kwestii reklam powód oświadczył, że łącząca go z pozwaną umowa nie przewidywała umieszczenia ich na jego budynkach. Pozwana była wielokrotnie, bezskutecznie wzywana do ich usunięcia, a jedyną reakcją były działania na zwłokę. Powód zwrócił uwagę, że pozwana w wynajmowanym lokalu posiada duże przeszklenia na których umieszcila reklamy prowadzonej apteki, czego powód jej nie bronil. Nadto, przepisy akredytacyjne dla placówek medycznych oraz wytyczne NFZ wskazują na konieczność powstrzymania się z umieszczaniem na terenie placówek medycznych urządzeń reklamowych; dopuszczalne są jedynie napisy informujące o rodzaju działalności gospodarczej.

Zdaniem powoda nie istniały istotne ograniczenia dostępności do apteki wywołane prowadzonymi remontami. Prace przeprowadzone były w innej części budynku, a jedynie modernizacja elewacji mogły przez krótki czas stanowić utrudnienie. Powód zaznaczył jednak, że w wyniku przeprowadzonych prac standard budynku uległ podniesieniu, co ma wpływ również na funkcjonowanie pomieszczeń pozwanej. Wyłączenia dostaw prądu zdarzały się sporadycznie i były natychmiast usuwane.

Jako całkowicie bezpodstawny powód uznał zarzut likwidacji gabinetów POZ i specjalistycznych, gdyż nigdy nie zobowiązywał się wobec pozwanej do utrzymywania tego rodzaju działalności. Również zmniejszenie liczby klientów nie stanowił umówionej między stronami przesłanki obniżenia czynszu.

Pozwana w piśmie z 24 października 2012r. wskazała, że mimo zawartego aneksu nr (...) z 1 czerwca 2010r. nie miała możliwości korzystania z korytarza z winy powoda; wejście było permanentnie zagradsane. Nadto, pozwana nie chciała partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, a wejście od strony przychodni i szpitala wykorzystywane było przez pacjentów powoda. Pozwana wskazała, że szyldy apteki nie zostały umieszczone samowolnie, lecz w porozumieniu z dwoma poprzednimi dyrektorami powoda; nadto zgodnie z przepisami Prawa farmaceutycznego ogólnodostępna apteka winna być wyraźnie oznakowana. Pozwana wskazała również, że szyld został zdjęty z dachu pod pretekstem remontu, który dotychczas nie został przeprowadzony. Wbrew twierdzeniom powoda remont budynku był przeprowadzany w bliskim sąsiedztwie apteki, tak że pył i kurz dostawał się do apteki. Pozwana oświadczyła, że wartość lokalu wyznacza liczba klientów gotowych go odwiedzać. W okresie prowadzenia prac remontowych, urządzenia księgowe pozwanej wskazują wyraźny spadek obrotów, co jest zasadniczą kwestią.

Powód w piśmie z 9 kwietnia 2013r. dokonał zmiany powództwa w ten sposób, że zażądał zapłaty 264 318,01 zł z ustawowymi odsetkami od kolejnych w stosunku do pozwu dwóch kwot 19 030,52 zł. Odsetki mają być liczone od 10 kwietnia i 8 maja 2012r.; nadto w ramach żądanej kwoty powód domagał się zapłaty pięciu kwot 19 846,26 zł z ustawowymi odsetkami od 8 czerwca, 16 sierpnia, 22 sierpnia, 1 września i 22 września 2012r. i kwoty 12 806,02 zł z ustawowymi odsetkami od 30 października 2012r.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana po wytoczeniu powództwa nadal korzystała z wynajętych jej pomieszczeń na podstawie umowy najmu nie uiszczając należnych kwot. Wezwania do zapłaty nie przyniosły rezultatu, co uzasadnia żądanie wyższej kwoty.

Pozwana w piśmie z 15 października 2013r. wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana oświadczyła, że argumenty podane w sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz w piśmie procesowym z 24 października 2012r. wskazują, iż okoliczności tam przedstawione odnoszą się także do okresu rozszerzonego żądania pozwu. Pozwana wskazała, że w okresie objętym żądaniem pozwu strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...), jednak lokal ten nie nadawał się do umówionego użytku.

Pozwana uznała również, że każdy z zawnioskowanych przez nią dowodów w niniejszym postępowaniu, w związku z rozszerzeniem powództwa należy przeprowadzić raz jeszcze.

Powód w piśmie z 5 listopada 2013r. podtrzymał dotychczasowe wnioski procesowe, uznając wnioski dowodowe powoda za próbę przewleknięcia postępowania. Nadto, powód wskazał, że pozwana nie podała przepisu prawa ewentualnie zapisu umownego stanowiącego podstawę obniżenia czynszu. Zdaniem powoda łączący go z pozwaną stosunek prawny nie jest dzierżawą lecz najmem gdyż pozwana pobierała dochody z działalności jaką prowadziła a nie z lokalu. Z tej przyczyny nie mogło dojść do obniżenia czynszu z uwagi na zmniejszenie przychodów z prowadzonej działalności.

Powód w piśmie z 17 lutego 2014r. oświadczył, że kwoty wskazane w piśmie z 9 kwietnia 2013r. zostały obliczone na podstawie umowy dzierżawy nr (...) oraz aneksów do niej: aneksu nr (...) (obowiązującego od dnia 1 czerwca 2010r.), aneksu nr (...) (obowiązującego od dnia 1 stycznia 2011r.) i aneksu nr (...). W dalszej części pisma powód wskazał źródło zobowiązania do zapłaty poszczególnych kwot wraz z odsetkami dochodzonymi w pozwie. Powód podał, że waloryzacje wysokości czynszu wynikały z aneksów do ww. umowy.

Wyrokiem z dnia 25 września 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 264 318,01 zł z odsetkami ustawowymi od kwot:

- a. 19 030,52 (dziewiętnaście tysięcy trzydzieści złotych pięćdziesiąt dwa grosze) zł od 5 października 2011 r.
- b. 19 030,52 (dziewiętnaście tysięcy trzydzieści złotych pięćdziesiąt dwa grosze) zł od 5 listopada 2011 r.
- c. 19 030,52 (dziewiętnaście tysięcy trzydzieści złotych pięćdziesiąt dwa grosze) zł od 5 grudnia 2011 r.
- d. 19 030,52 (dziewiętnaście tysięcy trzydzieści złotych pięćdziesiąt dwa grosze) zł od 4 stycznia 2012 r.
- e. 19 030,52 (dziewiętnaście tysięcy trzydzieści złotych pięćdziesiąt dwa grosze) zł od 10 lutego 2012 r.
- f. 19 030,52 (dziewiętnaście tysięcy trzydzieści złotych pięćdziesiąt dwa grosze) zł od 1 marca 2012 r.
- g. 21,53 (dwudziestu jeden złotych pięćdziesięciu trzech groszy) zł od 31 marca 2012 r.
- h. 19 030,52 (dziewiętnaście tysięcy trzydzieści złotych pięćdziesiąt dwa grosze) zł od 10 kwietnia 2012 r.
- i. 19 030,52 (dziewiętnaście tysięcy trzydzieści złotych pięćdziesiąt dwa grosze) zł od 8 maja 2012 r.
- j. 19 849,26 (dziewiętnaście tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia sześć groszy) zł od 8 czerwca 2012 r.
- k. 19 849,26 (dziewiętnaście tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia sześć groszy) zł od 16 sierpnia 2012 r.
- l. 19 849,26 (dziewiętnaście tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia sześć groszy) zł od 22 sierpnia 2012 r.
- m. 19 849,26 (dziewiętnaście tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia sześć groszy) zł od 1 września 2012 r.
- n. 19 849,26 (dziewiętnaście tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia sześć groszy) zł od 22 września 2012 r.
- o. 12 806,02 (dwanaście tysięcy osiemset sześć złotych dwa groszy) zł od 30 października 2012 r.

Nadto Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13 216,00 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 7217,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Rozstrzygnięcie to Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne:

Pozwana (...) Sp. z o.o. od 2001 r. w ramach swego przedsiębiorstwa prowadzi kilka aptek na terenie S. i innych miast. Jedna z nich znajduje się w budynku Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w G. przy ul. (...). Pomieszczenie apteki w G. powstało w związku z nakładami pozwanej spółki. Od początku do apteki prowadziły trzy wejścia: jedno dla dostaw oraz dwa dla pacjentów. Główne wejście do apteki znajdowało się obok wejścia do przychodni, a dodatkowe wychodziło na wewnętrzny korytarz już wewnątrz budynku powoda. Pozwana zaopatrzyła prowadzoną aptekę w bogate oznaczenie w postaci szyldów reklamowych, w tym szyld neonowy o długości około 10 m. Pisemna umowa łącząca strony nie przewidywała umieszczenia szyldów reklamowych na budynkach powoda, jednak sytuacja ta w oparciu o ustne uzgodnienia z dyrektorem pozwanej była początkowo tolerowana. Ściany apteki, zarówno wewnątrz budynku, jak i na zewnątrz są przeszklone; na szybach znajdują się oznaczenia apteki oraz czasu jej funkcjonowania.

Sytuacja zmieniła się po zawarciu kolejnej umowy w 2006 r. Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w G. w piśmie z 20 września 2007r. zwrócił się do pozwanej spółki o zdemontowanie kasetonu informacyjnego z budynku byłej portierni uzasadniając wniosek względami architektonicznymi. Pozwana nie zdjęła reklam.

Powód w kolejnym piśmie z 26 czerwca 2008r. wezwał pozwaną do usunięcia jej reklam znajdujących się: na zadaszeniu nad wejściem do przychodni, na budynku po byłej portierni, stojącej w wejściu do przychodni i wiszących w innych miejscach na terenie przychodni i szpitala - w terminie do 15 lipca 2008r. Powód wskazał, że te reklamy zostały wywieszane bez jego zgody. Jednocześnie powód zaproponował odpłatne umieszczenie reklamy na tablicy reklamowej usytuowanej po prawej stronie wejścia do budynku przychodni.

W ocenie pozwanej żądanie usunięcia reklam było bezpodstawne. Pozwana wskazała, że na początku jej działalności w pomieszczeniach powoda, to jest jeszcze w 2001 r. dokonano wzajemnych ustaleń dotyczących szyldów i reklam, podnosząc czynsz najmu lokalu o 150 zł. Pozwana przyznała, że w nowej umowie zawartej w 2006 r. nie znalazły się zapisy dotyczące szyldów i reklam.

Powód w piśmie z 22 lipca 2008r. wyjaśnił, że nie jest możliwe zachowanie dotychczasowych reklam z uwagi na rygory dotyczące uzyskania akredytacji jako jednostki służby zdrowia, z czym wiążą się rygory dotyczące wizualnej strony jednostki. Zdaniem powoda niemożliwe jest utrzymanie sytuacji w której główne wejście do przychodni specjalistycznej oznaczone jest szyldem apteki.

Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w G. ogłosił przetarg pisemny nieograniczony na „Dzierżawę powierzchni pomieszczeń przy SPZZOZ G. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej – apteka”.

Powód w ramach przetargu przygotował dwa pakiety. Pakiet nr 1 obejmował pomieszczenia o powierzchni 107,77 m² zlokalizowane w budynku przychodni na parterze; w pakiecie 2. Znajdowało się 13,68 m² korytarza znajdującego się w budynku przychodni na parterze; miała to być część wspólna – wykorzystywana zarówno przez powoda jak i aptekę.

Powód dopuścił składanie ofert na każdy z pakietów osobno. Ww. pomieszczenia i powierzchnie można było oglądać w terminie od 27 sierpnia 2009r. do 25 września 2009r. W ostatnim dniu należało do godziny 10.00 złożyć ofertę i wpłacić wadium. Powód miał zawrzeć umowę na 36 miesięcy z tym oferentem który zaproponuje najwyższą cenę.

W określonym terminie ofertę złożyła jedynie pozwana spółka proponując cenę 142,50 zł za m² wraz z 22 % VAT. Miesięczny czynsz netto miał wynieść 15 357,22 zł. Oferta pozwanej dotyczyła jedynie pierwszego pakietu. W związku z powyższym prawo do zawarcia proponowanej w ogłoszeniu o przetargu umowy uzyskała pozwana.

Powód w piśmie z 7 października 2009r. wyznaczył na dzień 20 października 2009r. termin podpisania umowy oraz protokolarnego przekazania pomieszczeń. W tym samym piśmie powód na 19 października 2009r. wyznaczył ostateczny termin zdjęcia reklam apteki z budynku przychodni i portierni zapowiadając, że po tym terminie reklamy zostaną zdjęte na koszt pozwanej.

Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w G. nazwany w umowie wdzierżawiającym zawarł, 20 października 2009r. w G. z (...) Sp. z o.o. nazwaną dzierżawcą, umowę na podstawie której SPZZOZ w G. oddała w dzierżawę wskazanej spółce pomieszczenia o powierzchni 107,77 m⁽²⁾ znajdujące się na parterze budynku położonego przy ul. (...) w G..

Podstawę zawarcia umowy stanowiła oferta (...) Sp. z o.o. przyjęta w przetargu pisemnym nieograniczonym. Wdzierżawione pomieszczenia wykorzystywane miały być przez dzierżawcę na działalność wskazaną w ofercie. Zmiana bądź rozszerzenie działalności wymagać miały każdorazowej pisemnej zgody wdzierżawiającego pod rygorem odstąpienia od umowy.

Pozwana zobowiązała się płacić powodowi czynsz w wysokości 142,50 zł netto za 1 m², co łącznie za powierzchnię 107,77 m² dawało 15 347,22 zł netto w wymiarze miesięcznym plus należny podatek VAT – 22%. Czynsz obejmował: podatek od nieruchomości, wywóz nieczystości stałych, energię elektryczną, zimną wodę, ciepłą wodę, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie. W przypadku zmian stawek wymienionych elementów kalkulacji powód zastrzegł sobie prawo do zmiany wysokości czynszu. Waloryzacja wysokości czynszu miała być regulowana wskaźnikami cen towarów i usług podawanych przez GUS co najmniej raz w roku oraz realnym wskaźnikiem wzrostu cen mediów. W przypadku opomiarowania mediów czynsz miał ulec pomniejszeniu o te media.

Strony ustaliły, że czynsz płatny jest miesięcznie z góry na podstawie wystawionej faktury w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W przypadku zwłoki w płatności powód zastrzegł sobie prawo obciążenia pozwanej ustawowymi odsetkami za zwłokę.

Zgodnie z § 15 umowy powód nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz braku w dostawie energii elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez pozwaną.

Umowa została zawarta na okres 36 miesięcy.

W skład powierzchni użytkowej przeznaczonej do wdzierżawienia wchodził: węzeł sanitarny (3,048 m²), WC (1,012 m²), pokój socjalny (9415 m²), pomieszczenie receptur (8,149 m²), zmywalnia (5,067 m²), komunikacja nocnych dostaw (1,955 m²), wejście do apteki (4,282 m²), sala sprzedaży (39,323 m²), komunikacja (7,859 m²), komunikacja dostaw (k.20,737 m²), pokój kierownika apteki (6,924 m²).

Stan techniczny pomieszczeń przekazywanych pozwanej przez powoda został zgodnie przez strony uznany za dobry; infrastruktura techniczna w postaci oświetlenia, instalacji elektrycznej, CO i wodnej oceniona została jako kompletna; strony wskazały w protokole zdawczo odbiorczym z 20 października 2009r., że na zadaszeniu przychodni i budynku portierni znajdują się reklamy zewnętrzne.

Powód w piśmie z 28 października 2009r. zawiadomił pozwaną, że jest zobligowany do przeprowadzenia przetargu na powierzchnie reklamowe. W związku z tym powód wezwał pozwaną do zadeklarowania czy jest zainteresowana tablicami reklamowymi na terenie szpitala. W związku z powyższym, powód kolejny raz wezwał pozwaną do usunięcia reklam znajdujących się w budynku szpitala i przy wjeździe zakreślając termin do 10 listopada 2009r.

Reklamy nie zostały usunięte.

Po zawarciu umowy między stronami doszło do sporu o prawo do korzystania przez pozwaną z wejścia do apteki znajdującego się wewnątrz budynku powoda, w którym zlokalizowana była przychodnia. Powód domagał się od pozwanej aby ta partycypowała w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w postaci korytarza wskazanego w 2. pakiecie ww. przetargu. W przypadku odmowy powód zapowiedział zlikwidowanie wewnętrznej komunikacji dla klientów apteki w tym pacjentów powoda i pozostawienie jedynie wejścia zewnętrznego do apteki. Powód domagał się zaakceptowania stawianych warunków do 11 września 2009r. i wyłączenia z tym dniem eksploatacji drzwi wewnętrznych prowadzących z sali sprzedażnej apteki na korytarz powoda. Powód zapowiedział przy tym, że bezskuteczny upływ wskazanego terminu spowoduje odstąpienie od dalszych negocjacji i da podstawy do naliczenia opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczeń według podwyższonej stawki wskazanej w umowie nr (...) oraz wystąpienie z pozwem o eksmisję, o ile pozwana nie opróżni zajmowanych pomieszczeń najpóźniej do 15 września 2009r.

W związku ze sporem co do prawa do korzystania przez pozwaną z drzwi, znajdujących się między korytarzem budynku powoda a apteką, pracownicy ochrony wynajętej przez powoda tarasowali te drzwi, domagali się również od pracowników apteki ich zamykania, powołując się przy tym na polecenie dyrektora powoda. Sytuacja ta wiązała się z utrudnieniami w dostępie do apteki przez pacjentów szpitala, którego budynek łączył się z budynkiem przychodni. Taka sytuacja trwała od października 2009r. do czerwca 2010r. Problemy te były szczególnie uciążliwe w okresie zimowym. W lutym i na początku marca 2012r. drzwi wewnętrzne pozostawały otwarte.

Nadto, stale sporną była kwestia szyldu apteki i tablicy informacyjnej z jej oznaczeniem.

W związku z presją ze strony powoda, strony zawarły aneks noszący datę 20 października 2009r. do umowy nr (...) z 20 października 2009r. zmieniając jej treść poprzez dodanie § 3a. Zgodnie z postanowieniami aneksu powód miał umożliwić korzystania z korytarza przed apteką o powierzchni 27 m² celem uruchomienia drzwi wewnętrznych łączących aptekę z dalszymi pomieszczeniami przychodni i szpitala. Pozwana z tytułu korzystania z ww. powierzchni wspólnej, partycypować miała w kosztach jej utrzymania i płacić powodowi połowę kwoty wynikającej z iloczynu powierzchni i stawki 17 zł netto plus podatek VAT. Wskazana stawka miała podlegać waloryzacji na zasadach wskazanych w umowie z 20 października 2009r. Aneks miał wchodzić w życie z dniem podpisania i obowiązywać od 1 czerwca 2010r.

W związku ze zmianą wysokości stawki podatku VAT z 22 % na 23 % z dniem 1 stycznia 2011r. zmianie uległ § 5 pkt 1 umowy z 20 października 2009r. w ten sposób, że strony postanowiły, iż pozwana będzie płacić powodowi czynsz w wysokości 142,40 zł netto za m², to jest łącznie za powierzchnię 107,77 m² - 15 357,22 zł netto w wymiarze miesięcznym plus należny podatek VAT – 23 %. Aneks wchodził w życie 1 stycznia 2011r.

W dniu 4 listopada 2009r. powód doprowadził do usunięcia szyldów reklamowych znajdujących się na budynku kotłowni, a stanowiących przedmiot własności pozwanej. R. P. będąc osobą upoważnioną z ramienia pozwanej do odebrania zdjętych szyldów, odmówił wykonania tej czynności. Szyldy reklamowe nosiły znamiona wieloletniej eksploatacji, a nadto były zniszczone w związku z nieprawidłowym demontażem w takim stopniu, że nie nadawały się do ponownego wykorzystania.

W piśmie z 9 grudnia 2009r. powód wezwał pozwaną do usunięcia w terminie do 21 grudnia 2009r. reklamy umieszczonej przy wyjeździe ze szpitala. W przypadku nieusunięcia reklamy dokonać tego miał sam powód na koszt pozwanej. Reklama została usunięta pod koniec grudnia 2009r.

W czasie trwania kolejnych umów najmu pozwana odnotowała spadek obrotów w prowadzonej przez siebie aptece w G.. W roku 2006 średni obrót w miesiącu wynosił 347 751,73 zł; w roku 2007 - 353 090,36 zł; w roku 2008 - 320 534,35 zł; średni obrót w miesiącach od stycznia do września 2009r. wynosił 315 271,60 zł; w miesiącach od października

do grudnia 2009r. - 302 237,55 zł; w 2010r. - 262 840 zł; w 2011 r. - 219 665,57 zł; w 2012r. obrót w miesiącach od stycznia do kwietnia 2012r. wynosił 171 944,67 zł.

Wpływ na spadek obrotów apteki miała zmniejszająca się liczba jej klientów. W roku 2006 aptekę odwiedziło 89 656 osób, w 2007r. - 87 269 (osób realizujących recepty 53 244), w 2008r. - 80 433 (osób realizujących recepty 46 856), 2009r. - 78 845 (osób realizujących recepty 43 095), w 2010r. - 66 608 (osób realizujących recepty 32 632), w 2011r. - 60 659 (osób realizujących recepty 29 420), a do 31 maja 2012r. - 23 330 (osób realizujących recepty 9250). W okresie od 1 stycznia 2012r. do 30 września 2012r. liczba klientów apteki wyniosła 42 040, a liczba wszystkich zrealizowanych recept - 16 674.

Obroty pozwanej, jakie realizowała w aptece w budynku powoda w poszczególnych miesiącach 2012 roku kształtowały się następująco: styczeń - 128 609,36 zł, luty - 181 056,86 zł, marzec - 188 939,60 zł, kwiecień - 189 172,86 zł, maj - 181 100,06 zł, czerwiec - 168 584,49 zł, lipiec - 195 113,88 zł, sierpień - 190 861,18 zł, wrzesień - 174 258,96 zł, październik - 137 069,71 zł. Razem jest to suma 1 734 766,93 zł. Średnia obrotów w miesiącu od stycznia do października 2012r. wynosiła 173 476,69 zł, przy liczbie klientów w tym okresie wynoszącej 45 036 osób.

W okresie od 2001 roku do 2009 roku w G. uruchomiono dwie albo trzy nowe apteki. Spadkowi liczby klientów i obrotów apteki pozwanej spółki towarzyszyło systematyczne obniżanie się jej rentowności, która początkowo wynosiła 15 procent. W 2012 roku rentowność apteki pozwanej prowadzonej w budynku powoda spadła poniżej zera. Sytuacji tej towarzyszyły utrzymujące się na tym samym poziomie koszty własne w tym wysoki czynsz związany z lokalem; najwyższy spośród wszystkich pięciu aptek prowadzonych przez spółkę. Próby obniżenia kosztów własnych nie powiodły się.

Spadek obrotów pozwana spółka łączyła z remontami prowadzonymi przez powoda, likwidowaniem gabinetów POZ i specjalistycznych, utrudnianiem dostępu pacjentów do gabinetów i apteki, wymuszoną likwidacją wszelkich oznaczeń szpitalnych w związku z zamiarem wprowadzenia opłat za tak zwane obce oszyldowanie, jak również zmianą regulacji prawnych mającą miejsce 1 stycznia 2012r.

Jako uciążliwe i powodujące obniżenie możliwych do uzyskania dochodów pozwana postrzegala również przerwy w dostawach energii elektrycznej. Kłopotliwym dla pozwanej miał być również przenikający do wnętrza apteki, w trakcie remontów budynku powoda, kurz i pyły.

W istocie uciążliwe dla klientów apteki było jedynie zamykanie drzwi wewnętrznych w okresie od października 2009r. do czerwca 2010r., co nie było jednoznaczne z rezygnacją z korzystania z usług apteki. Hałasy związane z remontami przeszkadzały personelowi apteki, jednak utrudnienia związane z remontami były faktycznie odczuwalne jedynie przez dwa miesiące i nie miały większego wpływu na liczbę klientów. Podobnie bez znaczenia dla liczby klientów miało zdjęcie alarmu, który później ponownie został zainstalowany.

Z tych przyczyn pozwana oświadczyła, że aby wykonać umowę najmu konieczna jest korekta czynszu in minus przynajmniej o 50%. Propozycja pozwanej obniżenia czynszu, nie została zaakceptowana przez powoda.

Pozwana od maja 2011 r. zaprzestała systematycznego regulowania czynszu, co spowodowało narastanie zadłużenia wobec powoda.

W piśmie z 16 kwietnia 2012r. powód wezwał pozwaną do zapłaty 175 826,86 zł oraz tytułem odsetek 11 124,94 zł. Na kwotę główną składały się należności z 10 faktur: (...) - termin płatności 9 lutego 2012r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota odsetek 454,13zł; (...) - termin płatności 29 lutego 2012r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota odsetek 318,57 zł; (...) - termin płatności 30 marca 2012r., kwota należności 21,53 zł, kwota odsetek 0,13 zł; (...) - termin płatności 9 kwietnia 2012r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota odsetek 47,45 zł; (...) - termin płatności 4 maja 2011r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota odsetek 2 358,74 zł; (...) - termin płatności 7 czerwca 2011r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota odsetek 2 128,29 zł; (...) - termin płatności 4 października 2011r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota odsetek 1321,71 zł; (...) - termin płatności 4 listopada 2011r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota

odsetek 1111,59 zł; (...) – termin płatności 13 grudnia 2011r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota odsetek, 847,25 zł; (...) – termin płatności 3 stycznia 2012r., kwota należności 19 030,52 zł, kwota odsetek 704,91 zł.

Pozwana uściśliła na rzecz powoda kwotę 21 295,81 zł, którą powód zaliczył na poczet należności z faktur (...).

Powód w kolejnym przetargu nieograniczonym na „Dzierżawę powierzchni użytkowej w Budynku Przychodni – parter SPZZOZ w G. przy ul. (...) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej – apteki” ponownie przewidział dwa pakiety. W skład pierwszego wchodzi powierzchnia 107,77 m² przeznaczona, jak dotychczas na aptekę a w pakiecie 2. 13,50 m² korytarza mającego być częścią wspólną. Termin składania ofert upływał 17 października 2012r.

Z uwagi na warunki przetargu pozwana nie przystąpiła do niego.

Powód w piśmie z 19 października 2012r. ogłosił, że zamierza przeprowadzić kolejny przetarg na wydzierżawienie tym razem 121,20 m² powierzchni na parterze budynku SPZZOZ w G. przy ul. (...) z przeznaczeniem na prowadzenie apteki.

W piśmie z 14 listopada 2012r. powód wezwał pozwaną do zapłaty 131 082,84 zł oraz tytułem odsetek 4654,95 zł. Na kwotę główną składały się należności z 7 faktur: (...) – termin płatności 7 lipca 2012r., kwota do zapłacenia – 19 030,52 zł, kwota odsetek – 1 294,60 zł; (...) – data płatności 7 czerwca 2012r., kwota do zapłaty 19 849,26 zł, odsetki 1131,14 zł; (...) – data płatności 25 lipca 2012r., kwota do zapłaty 19 849,26, odsetki 643,33 zł; (...) – data płatności 31 lipca 2012r., kwota do zapłaty 19 849,26 zł, odsetki 600,92 zł; (...) – data płatności 31 sierpnia 2012r., kwota do zapłaty 19 849,26 zł, odsetki 530,22 zł, (...) – data płatności 21 września 2012r., kwota do zapłaty 19 849,26 zł, odsetki 381,76 zł; (...) – termin płatności 29 października 2012r., kwota do zapłaty 12806,02 zł, odsetki 72,98zł.

Oceniając powództwo w kontekście przedstawionych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy stwierdził, że spór między stronami dotyczył zasadności podstawy i wysokości dochodzonego przez pozwaną roszczenia wobec jednostronnego wypowiedzenia przez pozwaną warunków umowy łączącej jej z powodem w zakresie wysokości czynszu i powstania, według pozwanej, przesłanek żądania jego obniżenia.

Wskazując na normę przepisu art. 65 § 2 k.c. Sąd stwierdził, że umowa z 20 października 2009r. jaka łączyła strony, a zawarta w drodze przetargu odpowiada umowie najmu uregulowanej w przepisach od art. 659 do art. 692 k.c. Bez znaczenia jest przy tym nazwa jaką zastosowały strony w samej umowie; istotnym jest charakter stosunku prawnego jaki je łączy, a odpowiada on zdecydowanie cechom najmu.

W związku z tym oceny dochodzonych roszczeń Sąd dokonał odwołując się do art. 659 § 1 k.c. który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Sąd wyjaśnił, że na podstawie umowy pozwana miała prawo jedynie używać przedmiotowy lokal zgodnie z prowadzoną działalnością gospodarczą. Sam w sobie wskazany lokal nie miał przynosić i nie przynosił powódce jakichkolwiek pożytków. W konsekwencji Sąd oceniając działania stron w zakresie postanowień łączących je umowy za podstawę określenia ich praw i obowiązków obok zapisów umowy brał przepisy regulujące najem.

Odnosząc się do żądania pozwanej obniżenia czynszu najmu z uwagi na okoliczności towarzyszące wykonywaniu umowy najmu w skutkach odpowiadające wadą rzeczy najętej, Sąd wskazał, że katalog wad wskazanych przez pozwaną obejmował:

1. ograniczenie w dostępie do lokalu apteki z uwagi na prowadzone prace remontowe i uniemożliwianie korzystania przez klientów apteki z drzwi łączące jej pomieszczenie z korytarzem budynku powoda, w którym ta apteka się znajdowała;
2. usunięcie szyldów i reklam umieszczonych przez pozwaną na budynkach powódki oraz w ich wnętrzu;
3. hałasy i kurz spowodowany remontami;

4. likwidację gabinetów POZ i lekarzy specjalistów;
5. wyłączenia dostaw energii elektrycznej.

Bezsporną w sprawie była okoliczność dotycząca prowadzenia przez strony przedprocesowych rozmów dotyczących wysokości czynszu najmu. Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że pozwana od momentu opóźnienia w zapłacie należności wynikającej z faktury VAT nr (...) o terminie płatności do dnia 4 października 2011 r. zaprzestała regulowania kwot wynikających z wystawianych jej przez powoda faktur obejmujących czynsz najmu. Bezsporną jest również okoliczność dotycząca zapłaty na rzecz powoda kwoty 21 295,81 zł tytułem czynszu najmu. Podjęte przez strony rozmowy w związku z wezwaniami do zapłaty, kierowanymi przez powoda do pozwanej, nie doprowadziły do zmiany wysokości należnego czynszu. Wyżej przedstawione okoliczności, w ocenie powoda, nie uzasadniały takiej decyzji, a i same zapisy umowy nie pozwalały na tego typu zmiany, ściśle regulując okoliczności pozwalające na odmienne określenie wysokości czynszu w stosunku do postanowień umownych.

Sąd przypomniał, że zgodnie z art. 664 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad (§ 1). 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 (§ 2). Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (§ 3).

Wprowadzona przez art. 664 § 1 k.c. odpowiedzialność powstaje wtedy, gdy przedmiot najmu ma takie wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku. Nie chodzi przy tym o wady uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu najmu w sposób przewidziany w umowie, ale jedynie o ograniczenie przydatności do umówionego użytku. Rzecz wynajmowana ma bowiem dalej być przez najemcę używana, a jedynie najemca może żądać obniżenia czynszu za czas trwania wad. Obniżenie to ma być „odpowiednie”, a więc zakres i skutki odpowiedzialności wynajmującego zależą od wielkości i rodzaju wady przedmiotu najmu.

Jeżeli przedmiot najmu ma już w chwili zawierania umowy lub wydawania przedmiotu najmu najemcy takie wady, które uniemożliwiają korzystanie przez najemcę z rzeczy wynajętej, to najemca, zgodnie z art. 664 § 2 k.c., może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Możliwość wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia najemca ma także wtedy, gdy wady uniemożliwiające używanie przedmiotu najmu zgodnie z umową powstały później, podczas trwania umowy najmu, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą. Zatem, jeśli takie wady powstały później, to wynajmujący ma obowiązek je usunąć po otrzymaniu zawiadomienia najemcy. Powinny one – zgodnie z art. 663 k.c. – zostać przez wynajmującego usunięte w odpowiednim czasie.

Przepis art. 664 § 2 k.c. wyłącza stosowanie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej, ponieważ jest zobowiązaniem ciągłym, a rozwiązanie takiego stosunku nastąpić może ze skutkiem *ex nunc*. Zgodnie z art. 664 § 3 k.c., zarówno roszczenie o obniżenie czynszu, jak i uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia stosunku najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on o wadach.

W tym kontekście Sąd stwierdził, że zaprezentowane stanowiska stron, jak i zgromadzony materiał dowodowy wskazują, że szczególnie istotnym utrudnieniem dla pozwanej w prowadzeniu zyskowej działalności gospodarczej miało być ograniczenie dostępności apteki dla klientów. Sytuacja taka wynikała przede wszystkim z uniemożliwienia pozwanej wykorzystania drzwi apteki prowadzących wprost na korytarz parteru budynku powoda, gdzie znajdować się miała przychodnia. Pozwana twierdziła, że żądanie zamknięcia tych drzwi nie miało podstaw.

Rozważając tą kwestię Sąd zwrócił uwagę, że powódka zawierając umowę z 20 października 2009 r. zainteresowana była jedynie najmem pomieszczenia apteki, które znajdowało się w tak zwanym pierwszym pakiecie. Nie sposób w

tych okolicznościach przyjąć, że powódka nie była świadoma możliwych utrudnień w korzystaniu z drugiego wejścia do pomieszczenia apteki służącego klientom przechodzącym korytarzem na parterze budynku powoda, a którymi z reguły byli pacjenci szpitala lub lekarzy pracujących w przychodni. Nadto nic nie stało na przeszkodzie zgłoszeniu przez pozwaną oferty co do drugiego pakietu, zaferowanego w przetargu ogłoszonym przez powoda. Zachowanie pozwanej, która tego nie uczyniła było wyłącznie pochodną jej kalkulacji ekonomicznej oraz chęci obniżenia kosztów prowadzonej działalności gospodarczej. Pozwana miała możliwość od początku zagwarantowania sobie możliwości korzystania z dodatkowych drzwi do apteki, czego wolała nie czynić, najwyraźniej uważając, że i tak zdoła uzyskać tą korzyść, nie ponosząc kosztów, czego dowodzi jej późniejsze zachowanie polegające na pozostawianiu otwartych drzwi na korytarz przychodni, mimo że pozwana nie partycypowała w tym momencie w kosztach utrzymania tej nieruchomości w odpowiednim stopniu do sposobu korzystania z budynku. W takiej sytuacji zdaniem Sądu nie zachodzi przesłanka pozwalająca uznać brak dostępu do apteki z wnętrza budynku jako wady przedmiotu najmu, o której stanowi art. 664 k.c., a pozwana zawierając umowę winna mieć świadomość, że rezygnując z drugiego pakietu obejmującego powierzchnię korytarza pozbawia się dobrowolnie udogodnienia jakie stanowi posiadanie dostępnych klientom drzwi bezpośrednio z korytarza przychodni do pomieszczenia apteki. Z tej przyczyny w świetle art. 664 § 3 k.c. pozwana nie mogła skutecznie powoływać się na ograniczenia dotyczące wskazanych drzwi, jako przesłanki do obniżenia czynszu najmu.

Sąd wskazał, że kwestia swobody w korzystaniu z wewnętrznych drzwi do apteki była podnoszona jako jedna z zasadniczych dla spadku liczby klientów i rentowności apteki. Również część przesłuchiwanym w charakterze świadków pracowników apteki wskazywało właśnie tą niedogodność jako zauważalną, negując wpływ innych okoliczności na funkcjonowanie apteki. Sąd podkreślił, że okres utrudnień związanych z zamykaniem wewnętrznych drzwi do apteki miał miejsce jedynie od października 2009r. do czerwca 2010r. Nadto, w tym czasie drzwi były faktycznie zamknięte przez okres około 2 do 3 miesięcy, co zeznała świadek E. M. pełniący obowiązki kierownika apteki. W ocenie świadka B. Z. zamknięcie apteki nie miało wpływu na liczbę klientów.

Pozwana nie przedstawiła dowodów uzasadniających jej twierdzenia, że remonty prowadzone w przychodni powodowały dla klientów utrudnienia w dostępie do apteki w takim stopniu, że rezygnowali z zamierzonych tam zakupów. Wskazać tu należy na zeznania świadka M. S. – pracownika apteki - twierdzącej, że w czasie remontów nie było mniej klientów. Również J. G., odbywająca staż w aptece pozwanej w G., nie przypominała sobie problemów z funkcjonowaniem apteki a związanych z takimi, czy innymi remontami budynku, w którym apteka się znajdowała.

Sąd stwierdził również, że pozwana nie wykazała, że miały miejsce uzasadnione problemy w funkcjonowaniu apteki a związane z emisjami pyłów i hałasu towarzyszących remontom. Zeznający w sprawie świadkowie nie dostrzegali w tym zakresie przeszkód. W kwestii przerw w dostawie energii elektrycznej słuchani przed Sądem świadkowie potwierdzili, że takie sytuacje miały miejsce, jednak ich zeznania nie pozwoliły stwierdzić, że były to zdarzenia na tyle istotne aby wpłynąć istotnie na ilość klientów apteki. Sąd podkreślił, że zgodnie z protokołem z 20 października 2009 r. stan wyposażenia wynajętych powódce pomieszczeń był dobry.

Źródłem obowiązków stron jest zawarta między nimi umowa oraz powszechnie obowiązujące regulacje prawne w zakresie, w jakim strony mogąc to uczynić ich nie wyłączyły. Sąd stwierdził, że brak jest podstaw, w oparciu o które pozwana uprawniona byłaby skutecznie żądać zmniejszenia należnego powodowi czynszu z tej przyczyny, że zmniejszeniu uległa liczba gabinetów lekarskich znajdujących się w budynku powoda. Doświadczenie życiowe wskazuje, że sytuacja taka mogła się przełożyć na liczbę klientów apteki, jednak powód nie zobowiązał się wobec pozwanej, że liczba gabinetów lekarskich nie ulegnie zmianie in minus. Pozwana wskazywała na rozmowy, jakie prowadziła z poprzednim dyrektorem powoda, który miał zapewniać o przewidywanej większej liczbie takich gabinetów. Zdaniem Sądu jednak, tego typu przewidywania, stanowiące dla pozwanej podstawę kalkulacji ekonomicznej, wobec jasnych i jednoznacznych zapisów umownych nie mogą stanowić źródła zobowiązania dla powoda. Jeżeli pozwana chciała uzależnić ustalenia w zakresie kształtowania wysokości czynszu najmu od liczby czynnych gabinetów lekarskich - winna doprowadzić do wprowadzenia takich zapisów do treści umowy. Skoro tego

nie uczyniła, to pozbawiona jest możliwości skutecznego żądania obniżenia czynszu najmu, czego winna być świadoma jako podmiot profesjonalny w zakresie swojej działalności.

Odnosząc się do kwestii zdemontowania szyldów i reklam, które w ocenie pozwanej spowodowało zmniejszenie się liczby klientów jej apteki, Sąd uznał w pierwszej kolejności, że powódka nie wykazała za pomocą dowodu dopuszczonego w niniejszym postępowaniu aby pomiędzy istnieniem szyldów a liczbą klientów istniał jakiś bezpośredni związek. Twierdzenia G. L. i I. L. w ocenie Sądu są tu niewystarczające, gdyż ich ocena nie może być uznana za obiektywną z racji zaangażowania w prowadzenie przedmiotowej apteki, a same spostrzeżenia świadków prezentowane Sądowi takiego wniosku nie potwierdzają. Sąd wskazał, że apteka pozwanej ma dogodną lokalizację obok drzwi wejściowych do przychodni. Ściany apteki zarówno wewnętrzne jak na zewnątrz budynku są przeszklone, co pozwala wyraźnie widzieć potencjalnym klientom jaki rodzaj działalności jest prowadzony w wynajmowanym pomieszczeniu; nie ma wątpliwości, że jest to apteka. Powierzchnia szyb tak ścian wewnętrznych jak i zewnętrznych jest na tyle duża, że pozwala umieścić tam w sposób czytelny nie tylko informacje o godzinach funkcjonowania apteki, lecz również szyld i inne oznaczenia wymagane przez właściwe przepisy prawa. Tym samym nie sposób zgodzić się z twierdzeniem, że pozostawienie szyldów, neonów i innych tablic informacyjnych w dotychczasowych miejscach jest konieczne dla funkcjonowania apteki.

Sąd wskazał też, że podobnie, jak w przypadku liczby istniejących praktyk lekarskich – łącząca strony umowa najmu nie zawierała postanowień dotyczących reklam, szyldów czy innych ogłoszeń. Jak wynika z zeznań G. L. i I. L., pozwana opierała się na bliżej nieokreślonych ustaleniach ustnych z dyrektorem powoda. Podkreślenia jednak wymaga, że pozwana do usunięcia reklam i szyldów znajdujących się na budynkach powoda była wzywana już we wrześniu 2007r., czego jednak nie uczyniła. W ocenie Sądu wskazać należy, że zachodzi tu analogiczna sytuacja do tej jaka ma miejsce w kwestii możliwości korzystania klientów z wewnętrznych drzwi apteki. Pozwana w chwili zawierania umowy 20 października 2009r. była świadoma, że nie gwarantuje ona zachowania szyldów i reklam. Stanowisko powoda było w tej kwestii jednoznaczne – żądał usunięcia tych rzeczy. W takiej sytuacji przystępując do przetargu powódka winna być świadoma faktu, że zawarta umowa nie upoważnia jej do umieszczania reklam na nieruchomości powoda. Powódka wynajęła konkretne pomieszczenia; umowa niczego więcej jej nie gwarantowała. Sąd zauważył, że skoro powódka od kilku lat, przed zawarciem umowy z 20 października 2009r. prowadziła w wynajętych pomieszczeniach aptekę, to winna mieć pełną świadomość tego, czy umowa o tej treści jaką zawiera zagwarantuje jej odpowiednie warunki do kontynuowania dotychczasowej działalności gospodarczej, skoro jej treść nic nie stanowi o szyldach i reklamach, a powód od dawna domagał się ich usunięcia jako zainstalowanych bezprawnie. Sąd stwierdził, że skoro jednak pozwana zawarła umowę świadoma jej treści, to oceniła, że taka działalność może być prowadzona zgodnie z obowiązującymi ją normami prawnymi, czego najlepszym dowodem jest fakt jej kontynuowania po zdjęciu szyldów i reklam. Sąd nie dostrzegł zatem podstaw do żądania w oparciu o łączący strony stosunek prawny obniżenia należnego czynszu z uwagi na zdjęcie szyldów i reklam z budynków powoda.

Pozwana zupełnie nie wykazała jaki wpływ na zmniejszenie się liczby klientów miało czasowe usunięcie oświetlenia, czy alarmu podczas remontu elewacji budynku.

W sytuacji jaka wynika z twierdzeń stron i zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd nie dostrzegł przesłanek pozwalających pozwanej powstrzymać się z zapłatą należnego powodowi czynszu najmu w oparciu o treść przepisów art. 664 k.c. Pozwana nie wykazała również, że powód zachował się bezprawnie, a to bezprawne zachowanie miało wpływ na ilość klientów jaka dokonywała zakupów w aptece pozwanej. Brak zatem przesłanki pozwalającej uznać, że między innymi takie działania jak zdemontowanie szyldów i reklam, czy zamykanie wewnętrznych drzwi do apteki powodowało zwinioną przez powoda w rozumieniu art. 415 k.c. szkodę w majątku pozwanej poprzez ograniczenie jej dochodów.

Sąd stwierdził, że powódka nie wykazała bezprawności działań powoda, a nawet nie udowodniła, że pomiędzy ww. zdarzeniami a ograniczeniem liczby jej klientów, a co za tym idzie zysków, istnieje adekwatny związek przyczynowy. Sąd wskazał za to, że bezsporną w sprawie jest okoliczność powstania w G., w okresie trwania umowy między stronami, kolejnych dwóch aptek. Zdaniem Sądu powszechnie znany w rozumieniu art. 228 § 1 k.p.c. jest również

fakt rosnącej popularności tak zwanych aptek internetowych. Sytuacja taka bez wątpienia ma wpływ na liczbę klientów dotychczasowych aptek, nawet gdy znajdują się one w budynkach przychodni; pacjenci poszukują możliwości dokonywania jak najtańszych zakupów leków. Dobra lokalizacja może ograniczać to zjawisko, lecz trudno jest uznać, że je wyklucza, czego najwyraźniej pozwana próbowała dowodzić za pomocą zeznań G. L. i I. L. – innych dowodów pozwana nie przedstawiła.

Dalej Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Przepis art. 659 § 1 k.c. stanowi, że przez umowę najmu najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa zawarta 20 października 2009r. oraz aneksy nr (...) do niej jasno wskazują wysokość należnego czynszu najmu i terminy jego płatności. Konkretnie terminy płatności należności czynszowych wynikały również z treści faktur wystawianych pozwanej przez powoda.

Żądana kwota 264 318,01 zł składa się z ośmiu należności czynszowych po 19 030,52 zł, których termin płatności miały w dniach 4 października 2011r., 4 listopada 2011r., 13 grudnia 2011r., 3 stycznia 2012r., 9 lutego 2012r., 29 lutego 2012r., 9 kwietnia 2012r. i 7 maja 2012r. Nadto, na żądaną sumę składają się kwoty: 21,53 zł której termin płatności miał 30 marca 2012r., pięć kwot po 19 849,26 – których termin płatności miały w dniach 7 czerwca 2012r., 15 sierpnia 2012r., 21 sierpnia 2012r., 1 września 2012r., 21 września 2012r., oraz kwota 12 806,02 zł – termin płatności miał 29 października 2012r.

Powód wykazał istnienie tych zobowiązań oraz termin ich wymagalności za pomocą ww. umowy i aneksów do niej a nadto przedłożonego jako dowody w niniejszej sprawie szeregu faktur VAT zawierających wszystkie ww. kwoty częściowe, których sumą jest 264,381,01 zł.

Powód w sposób dostateczny wyjaśnił również pochodzenie kwoty 141,14 zł jako wynikającej z postanowień § 3a umowy, wprowadzonego do niej aneksem nr (...). Wysokość czynszu w tym zakresie została błędnie określona i to na szkodę powoda, gdyż jest zaniżona dokładnie o połowę. Okoliczność ta została w ocenie Sądu dostatecznie wyjaśniona przez powoda i wykazana dowodami w postaci umowy z 20 października 2009r. i aneksów do niej.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Pozwana wraz z upływem wyżej wskazanych dat co do poszczególnych kwot popadała w zwłokę z zapłatą powodowi poszczególnych opłat czynszowych. Z uwagi na powyższe był on uprawniony do naliczenia odsetek i dochodzenia ich obok należności głównej. Zgodnie z postanowieniami § 7 pkt 2 umowy wysokość odsetek za zwłokę odpowiada odsetkom ustawowym.

Wyżej przedstawione ustalenia faktyczne i rozważania Sąd oparł na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci ww. przy stanie faktycznym dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków.

W ocenie Sądu treść przedstawionych przez strony dowodów z dokumentów jest jednoznaczna, co wynika z logicznej spójności ich treści oraz braku konkretnie wskazanych zastrzeżeń co do ich prawdziwości w całości lub w części.

Jako wiarygodne Sąd ocenił również dowody z zeznań świadków, którzy odpowiadali w sposób wyczerpujący i szczegółowo na stawiane im pytania, a treść ich zeznań korespondowała z treścią pozostałych dowodów. Zastrzeżenie Sąd uczynił jedynie dla dowodu z zeznań G. L. i I. L. stwierdzając, że opisywane przez nich utrudnienia wynikające z działań powoda nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym i w tym zakresie zeznania ich nie zasługują na uznanie za wiarygodne.

Jako nieprzydatny w niniejszej sprawie Sąd ocenił wnioskowany przez pozwaną dowód z opinii biegłego. Proponowana teza dowodowa (k.109) została określona w sposób wyraźnie wkraczający w zakres oceny jakiej winien dokonać sam Sąd oraz bez dokładnego oznaczenia faktów, dla których stwierdzenia konieczne są wiadomości specjalne w rozumieniu art. 278 k.c. w zw. z art. 227 k.c. Stwierdzenie to odnosi się do mającego być badany przez biegłego wpływu na wysokość czynszu rzekomych wad lokalu, których pozwana nie zdołała udowodnić, co już samo w sobie dowód z opinii biegłego w sporządzonej zgodnie z wnioskowaną tezą czyniło zbędnym. Sąd zwraca również uwagę na fakt, że wysokość czynszu ustalona została w drodze przetargu i sama pozwana zaproponowała ją w istniejącej wysokości, z czego wnioskować można, że uznała go za ekonomicznie uzasadniony.

Sąd nie zezwolił pozwanemu na złożenie odpowiedzi na pismo powoda z 17 lutego 2014r. (k. 593). Powyższe pismo zostało złożone na polecenie Sądu (k. 542) w celu ustosunkowania się do wcześniejszych zarzutów pozwanej dotyczących sposobu obliczenia dochodzonej kwoty. W tej sytuacji, zgodnie z art. 207 § 3 k.p.c. złożenie kolejnego pisma byłoby uzasadnione tylko w razie wskazania przez pozwaną konkretnych okoliczności, które mają być wyjaśnione. Pozwany takich okoliczności nie wskazał, co oznacza, że brak było podstaw do skorzystania przez Sąd z uprawnienia przewidzianego w ww. przepisie. Sąd nie znalazł również podstaw do ponownego słuchania świadków zawnioskowanych w piśmie z 15 października 2013 r. (k. 485), albowiem pozwana nie wskazała nowych faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, które nie mogły być stwierdzone przy pierwszym przesłuchaniu. W takiej sytuacji, pomimo rozszerzenia powództwa (k. 359) ponowne słuchanie tych samych świadków jak również prowadzenie innych dowodów poza dopuszczonymi mogłoby zostać uznane jako zbędne przedłużanie lub nawet przewlekanie postępowania.

W związku z powyższym Sąd uznał, że żądanie powoda zasługuje na uwzględnienie w całości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd uzasadnił odwołując się do art. 98 § 1 Kpc i wyjaśnił, że poniesione przez pozwanych koszty procesu obejmują wydatki na opłaty skarbowe od pełnomocnictw oraz wynagrodzenia zawodowych pełnomocników, określone - w przypadku powoda - na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz.490).

Nadto, koszty procesu obejmują koszty sądowe. W niniejszej sprawie kosztami sądowymi jakie poniósł powód jest opłata od pozwu w wysokości 6662 zł i rozszerzonego pozwu w wysokości 6554 zł, łącznie 13 216 zł. Wysokość opłaty od pozwu znajduje uzasadnienie w treści art. 13 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594, ze zm.). Sąd nie znalazł jednak podstaw do uwzględnienia wniosku powoda o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana spółka, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

I. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, przejawiający się m.in.:

1. w przyjęciu, że na spadek rentowności apteki pozwanej wpłynęło powstanie dwóch lub trzech nowych aptek w G., w sytuacji kiedy okoliczność ta nie została przez powoda w żadnym wypadku wykazana (naruszenie art. 6 k.c.), a pozwana spółka zaprzeczyła jakoby ta okoliczność w ogóle miała znaczenie na ruch pacjentów w aptece przy ul. (...) w G.;

2. w przyjęciu, że umowa łącząca strony nie przewidywała umieszczenia szyldów reklamowych na budynkach powoda, a istnienie szyldu nad apteką było „tolerowane” przez szpital, gdy tymczasem z protokołu zdawczo odbiorczego wynika jednoznacznie, iż stron nie tylko godziły się na istnienie szyldu nad apteką (co należy traktować jako wyrażenie zgody przez właściciela poprzez czynności konkludentne), ale poprzez wyraźne jego wskazanie (opisanie w tym protokole) objęły go umową dzierżawy. Nadto taki stan rzeczy był przez wiele lat niekwestionowany przez powoda, co potwierdziły zeznania świadków m.in. D. K., która wskazała, że apteka miała szyld.

3. pominięciu okoliczności, że do apteki od zawsze prowadziły dwa wejścia dla pacjentów, w tym jedno od strony szpitala i w związku z tym zamykanie drzwi przez powoda od strony szpitala było nieuprawnione;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1. art. 65 kc poprzez jego błędne zastosowanie, i w następstwie interpretowanie postanowień umowy nr (...) z dnia 20 października 2009 r. w oderwaniu od podpisanego równocześnie z nią protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczeń będących przedmiotem najmu, co ostatecznie doprowadziło do przyjęcia, że stosunek zobowiązaniowy łączący strony nie przewidywał postanowień w zakresie umieszczenia szyldów reklamowych na budynkach powoda;

2. art. 86, art. 87 ust. 2 pkt 1, art. 94 i art. 95 xy zw. z art. 94a ust. 1 zdanie 2 ustawy Prawo Farmaceutyczne z dnia 6 września 2001 r. (Dz. U. 2001, nr 126, poz. 1381 ze zm.), poprzez błędną ich wykładnię i w następstwie przyjęcie, że przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie prowadzenia apteki. ogólnodostępnej nie jest zobowiązany do oznaczenia jej w sposób wymagany przepisami prawa i mógłby podpisać umowę z wyłączeniem regulacji dotyczących oznaczenia miejsca prowadzenia działalności;

3. art. 664 kc poprzez jego błędną wykładnię i w następstwie błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że pomieszczenia wynajmowane przez pozwaną są pozbawione wad, podczas gdy przedmiotowe pomieszczenia apteki posiadały wady ograniczające jej przydatność do umówionego użytku, co uprawniało pozwaną do sformułowania roszczenia o obniżenie czynszu;

III. mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia naruszenie prawa procesowego, tj.:

1. art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że pozwana nie wykazała, jakoby lokal przez nią wynajmowany posiadał wady ograniczające jego przydatność do umówionego użytku, gdy tymczasem stan faktyczny ustalony przez wskazuje, iż były przerwy w dostawie energii elektrycznej, w trakcie remontów był w aptece kurz i pyły, uciążliwe było zamykanie drzwi wewnętrznych prowadzących do apteki, zdjęcie alarmu i oznaczenia apteki. Tym samym Sąd winien był ocenić te okoliczności i ustalić, czy ograniczały one przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku, czy też nie ograniczały;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez arbitralne przyjęcie, że w okresie od 2001 r. do 2009 r. powstały w G. dwie lub trzy nowe apteki, co przełożyło się na systematyczny spadek rentowności apteki pozwanej; a nadto poprzez arbitralnym przyjęciu, że zamykanie wewnętrznych drzwi apteki (łączących aptekę z przychodnią i szpitalem) oraz hałas związany z remontami na terenie szpitala i przychodni nie były jednoznaczne z rezygnacją potencjalnych klientów z korzystania z usług apteki;

3. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 278 § 1 kpc poprzez uznanie, że rozstrzygnięcie sprawy nie wymaga wiadomości specjalnych i niedopuszczenie do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego (wniosek dowodowy w tym zakresie został wniesiony pismem procesowym pozwanej z dnia 24 października 2012 r.), oraz stwierdzenie, że skoro pozwana nie zdołała wykazać wad, to przeprowadzenie tego dowodu jest zbędne, gdy tymczasem w realiach niniejszej sprawy przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego było konieczne w celu ustalenia wysokości obniżki czynszu najmu wobec wskazanych wad wynajmowanych pomieszczeń przez pozwaną (którym w większości powód nie zaprzeczał), poprzez dokonanie porównania wysokości czynszu pomieszczeń wolnych od wad do wysokości czynszu pomieszczeń wynajmowanych z uwzględnieniem istniejących wad; błędne jest tym samym poczynione ustalenie, iż lokal wynajmowany przez stronę pozwaną nie posiadał wad, gdy tymczasem zarówno okoliczność przeprowadzonych remontów, zdjęcie szyldu apteki, spornych kwestii dotyczących drzwi wejściowych do apteki od strony szpitala i przychodni POZ co do zasady nie były kwestionowane przez powoda. Spór sprowadzał się li tylko do oceny, czy zaistniałe okoliczności ograniczały przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku;

4. art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 217 § 1 kpc poprzez:

5. nie wyjaśnienie przyczyn nieuwzględnienia wniosku pozwanej z dnia 19 maja 2014 r. o udzielenie informacji publicznej w zakresie prowadzonych remontów na terenie szpitala i przychodni na okoliczność wykazania okresu jego trwania, zakresu wykonywanych prac i w następstwie przeprowadzenia obiektywnej oceny wpływu tego remontu na działalność pozwanej - tj. na ograniczenie przydatności przedmiotu najmu do umówionego użytku;

6. pominięcie wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z ponownego przesłuchania świadków w sprawie zgodnie z pismem procesowym z dnia 15 października 2013 r. w związku z rozszerzeniem żądania pozwu przez stronę powodową.

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości a ewentualnie o uchylenie wyroku.

W uzasadnieniu rozwinięto przedstawione zarzuty.

W odpowiedzi na apelację wniesiono o jej oddalenie prezentując wywód afirmujący uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Po dokonaniu ponownej oceny materiału procesowego w ramach postępowania apelacyjnego w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy czyni te ustalenia częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Trafnie też Sąd Okręgowy zakwalifikował poddany pod jego osąd stosunek prawny między stronami jako umowę najmu, a objęte pozwem roszczenia poddał ocenie w płaszczyźnie normy art. 659 k.c. Odnosząc się do sformułowanego dla odparcia powództwa żądania obniżenia czynszu zasadnie Sąd dokonywał oceny w płaszczyźnie normy art. 664 §1 k.c. Uzupełnienie wyводу w tym zakresie przedstawione zostanie w ramach analizy odpowiednich zarzutów apelacji.

Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności rozważyć te kwestie, które dotyczą ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Dopiero bowiem przesądzenie poprawności ustaleń faktycznych pozwala na ocenę prawidłowości zastosowania do tych ustaleń przepisów prawa materialnego.

Skarżący w apelacji eksponuje (czyni pierwszorzędnym) zarzut błędu w ustaleniach faktycznych wskazując kolejno okoliczności, które jego zdaniem zostały wadliwie przez Sąd ocenione. Skarżący nie wskazuje jednak na to, jakie normy prawa procesowego miałyby zostać przez Sąd naruszone i skutkować wyliczanymi błędami.

Wyjaśnić więc należy, że ustalenia faktyczne są wynikiem stosowania reguł (norm) prawa procesowego. Fakty przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia stanowią wynik procesowej weryfikacji twierdzeń stron co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, ewentualnie uzupełnianych o fakty znane powszechnie i fakty znane sądowi z urzędu (art. 228 k.p.c.).

Weryfikacja twierdzeń stron następuje w oparciu o przepisy prawa procesowego. Fakty przytaczane przez strony zasadniczo wymagają dowodu i na stronach (zgodnie z art. 232 k.p.c.) spoczywa ciężar przytoczenia faktów oraz dowodów. Bez przeprowadzenia postępowania dowodowego sąd może czynić ustalenia faktyczne jedynie co do faktów przyznanych przez stronę przeciwną (w sposób wyraźny – art. 229 k.p.c. lub w sposób dorozumiany - art. 230 k.p.c.), faktów objętych domniemaniami faktycznymi (art. 231 k.p.c.) lub prawnymi (art. 234 k.p.c.). Ocena dowodów i uznanie ich wiarygodności oraz mocy dowodowej odbywa się na podstawie kompetencji określonych w art. 233 k.p.c. Na podstawie tej oceny Sąd uznaje określone fakty za udowodnione (czyni je podstawą rozstrzygnięcia) lub uznając za niewykazane pomija przy rozstrzyganiu.

Zatem formułując zarzut „błędu w ustaleniach faktycznych” strona skarżąca winna wykazać, które z przytoczonych (w sposób ogólny, niezbędny dla potrzeb niniejszego wyvodu) reguł procesowoprawnych Sąd I instancji naruszył,

uznając za udowodnione (względnie bezsporne lub z innych przyczyn nie wymagające dowodu) fakty kwestionowane w apelacji. Twierdzenie o błędzie w ustaleniach faktycznych powinno być więc odnoszone (zwłaszcza w przypadku apelacji redagowanej przez zawodowego pełnomocnika) do konkretnej normy prawa procesowego, która miała być wadliwie przez Sąd zastosowana. Brak odniesienia argumentacji do właściwych przepisów powoduje, że zarzuty apelacyjne pozostają polemiką z ustaleniami Sądu I instancji polegającą (jak w niniejszej sprawie) na ponownej prezentacji własnego stanowiska strony co do przebiegu zdarzeń.

Przypomnieć zaś należy, że Sąd odwoławczy związany jest zarzutami naruszenia prawa procesowego (por. np. mająca moc zasady prawnej uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). W tym kontekście zaniechanie wskazania przez pełnomocnika skarżącego, jakie naruszenia przepisów prawa procesowego miałyby wpływać na błędne ustalenie faktów powoduje, że tak formułowany zarzut nie może podlegać prawidłowej weryfikacji na etapie postępowania odwoławczego i musi być uznany za bezzasadny.

Zarazem odnosząc się do szczegółów argumentacji skarżącego mającej uzasadniać błędne ustalenia faktyczne, stwierdzić należy, że nie wskazuje on żadnego uzasadnienia twierdzenia kwestionującego ustalenie co do otwarcia nowych aptek w G.. W szczególności nie kwestionuje on wiarygodności zeznań świadka G. L., z których wynika, że w czasie, kiedy pozwany najmował lokal od powoda (w latach 2001 – 2009) w G. otwarte zostały, według pamięci świadka trzy lub cztery nowe apteki (k. 351 akt). W ramach swoich ustaleń Sąd Okręgowy przyjął za ustaloną mniejszą liczbę nowych punktów aptecznych zgodnie ze stanowiskiem powoda. Zatem w świetle relacji świadka L. nie sposób przypisać Sądowi błędnej (dowolnej) oceny twierdzeń faktycznych powoda w omawianym zakresie i poczynienia w związku z tym błędnych ustaleń.

Nie odnosi też pozwany do treści materiału procesowego swoich wywodów dotyczących błędnych ustaleń Sądu co do tego, że umowa łącząca strony nie przewidywała umieszczenia reklam (szyldów czy też raczej banerów reklamowych) na budynkach powoda. Pomija skarżący to, że spór co do zewnętrznej reklamy między stronami istniał jeszcze przed zawarciem umowy objętej sporem (a więc umowy najmu z 20 października 2009 roku), czego dowodzi treść korespondencji stron z okresu poprzedzającego zawarcie umowy, przytaczana szeroko w części uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego dotyczącej ustaleń faktycznych. W świetle tej korespondencji powód nie godził się na utrzymywanie zewnętrznych reklam apteki pozwanego na budynku kotłowni oraz na ścianie budynku i reklamy stojącej przy wjeździe na teren szpitala (k. 96 akt).

Błędnie też utożsamia pozwany reklamy umieszczane na elewacjach budynków z szyldem rozumianym tradycyjnie w języku polskim jako tablica informacyjna z nazwą umieszczana nad wejściem do sklepu lub zakładu usługowego, (informująca o firmie, rodzaju sprzedawanych towarów lub świadczonych usług). Zatem spór między stronami prowadzony przed zawarciem umowy objętej powództwem nie dotyczył „szyldu” (czy szerzej rzecz ujmując – oznaczenia lokalu i jego przeszklonych witryn), lecz żądań powoda usunięcia reklam zewnętrznych działalności pozwanego z innych miejsc administrowanych przez pozwanego (znajdujących się na szeroko rozumianym obszarze kompleksu szpitalnego) i twierdzeń pozwanego, że ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia reklam apteki na terenie kompleksu szpitalnego.

W tym świetle stwierdzić należy po pierwsze, że niezasadnie pozwany stara się wyprowadzić skutki prawne z protokołu zdawczo odbiorczego i traktuje ten dokument jako wyraz konkludentna zgody powoda na istnienie tych reklam. W realiach sprawy bowiem protokół opisywał stan lokalu w chwili zawarcia umowy najmu. Skoro z oświadczeń składanych przed zawarciem umowy i po jej zawarciu wynikało jednoznacznie, że powód domaga się usunięcia reklam kwestionując prawo pozwanego do korzystania z powierzchni reklamowych, to treść protokołu (jako dokumentu narratywnego - wyłącznie opisującego stan rzeczy zastany przez osoby sygnujące) nie może stanowić podstawy do przypisania powodowi złożenia oświadczenia woli zezwalającego na utrzymywanie reklam.

O braku takiego prawa świadczy zatem treść umowy objętej sporem, w której nie przewidziano możliwości dowolnego umieszczania reklam na terenie szpitala, co musi być oceniane zarówno w kontekście żądań powoda co do usunięcia

reklam jak i pism wskazujących na możliwość wzięcia udziału w postępowaniu zmierzającym do zawarcia odrębnej umowy o udostępnienie powierzchni dla potrzeb reklamy pozwanego (k. 96 akt).

Usunięcie reklamy znajdującej się nad wiatą zadaszającą wejście do szpitala zostało zatem dokonane przez powoda w ramach prac dociepleniowych po kilkukrotnych pisemnych żądaniach kierowanych do pozwanego o samodzielne zdjęcie tej reklamy. Z zeznań świadka P. (k. 344) wynika, że reklama ta miała długość około 10-12 metrów i składała się z kilku elementów świetlnych. Trudno więc przyjąć, by tak rozumiane, rozbudowane elementy reklamowe mogły być uznane jedynie za szyld (rozumiany jako oznaczenie lokalu).

Zatem nie ma żadnych podstaw, by przypisywać Sądowi błąd w ustaleniach dotyczący istnienia dorozumianej umowy o korzystanie z powierzchni reklamowych poza witryną i drzwiami wejściowymi do najmowanego lokalu.

Podkreślić z kolei należy w tym kontekście, że z materiału procesowego wynika, że lokal pozwanego był oznaczony w sposób nie budzący wątpliwości co do firmy oraz rodzaju działalności (por. fotografie – k. 101 -102 akt). Z zeznań świadka A. K. (k. 215 akt) pracującej w aptece pozwanego w latach 2010-2011 wynika nadto, że do końca jej zatrudnienia szyld pozwanej był umieszczony nad drzwiami głównymi do apteki. W tym też kontekście nie sposób wywodzić skutków z przywoływanych w apelacji zeznań świadka K., która jedynie tą okoliczność potwierdziła usunięcie reklamy z wiaty lecz nie zeznawała temat oznaczenia wejścia do lokalu, gdzie (jak wynika z zeznań G. L. oraz fotografii w aktach sprawy) umieszczona była (za szklaną witryną) tablica świetlna reklamująca aptekę prowadzoną przez pozwaną spółkę i wskazująca na jej przynależność do sieci aptek.

Niezrozumiały jest zarzut błędnego ustalenia polegającego na pominięciu okoliczności że do apteki „zawsze” prowadziły dwa wejścia dla pacjentów (w tym jedno od strony szpitala). Sąd tą okoliczność ustalił, jednocześnie wskazując, że zgodnie z wyborem pozwanego (ofertą złożoną w toku postępowania zmierzającego do zawarcia umowy w 2009 roku) najemca sam zrezygnował z możliwości korzystania z drzwi wewnętrznych (wybierając opcję umowy najmu nie dającą takiego prawa ale przewidującą niższy czynsz). W tym kontekście twierdzenia, że w ramach wcześniej obowiązujących między stronami pozwany miał prawo do korzystania z drzwi wewnętrznych nie podważają ustalenia co do odmiennej treści umowy zawartej w roku 2009. Potwierdzeniem tego jest zresztą zwłaszcza aneksowanie tej umowy w roku 2010 i uzyskanie dostępu korzystania z drzwi wewnętrznych przez pozwanego w zamian za ponoszenie zryczałtowanych kosztów eksploatacji tego przejścia.

Z kolei zarzucając naruszenie art. 233 §1 k.p.c. strona skarżąca pomija, że norma ta stanowi zasadniczą podstawę prawną, określającą kompetencje Sądu w zakresie oceny materiału procesowego. Strony, zgodnie z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. i 6 §2 k.p.c., mają obowiązek nie tylko przedstawić sądowi twierdzenia (przedstawić okoliczności faktyczne), z których wywodzą skutki prawne (którymi uzasadniają swoje żądania w procesie), ale też dowody, na podstawie których sąd będzie mógł ocenić czy twierdzenia te są prawdziwe, czy też powoływane są jedynie dla uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia. Innymi słowy, każda ze stron ma obowiązek udowodnić fakty z których wywodzi swoje prawa. Ocena przedstawionych przez strony dowodów jest kompetencją sądu, a sposób tej oceny określa powołany wyżej przepis art. 233 k.p.c. Na tej podstawie sąd porównuje i waży walor wiarygodności poszczególnych dowodów oferowanych przez strony i ich wartość (moc dowodową) dla poczynienia ustaleń istotnych dla sprawy.

Wielokrotnie wyjaśniano już w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że w myśl normy art. 233 §1 k.p.c. sąd w ramach swoich kompetencji prawnych posiada przypisaną przez ustawę swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów. Sąd dokonuje tej oceny według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Sąd porównuje wnioski wynikające z poszczególnych dowodów przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego i w efekcie ocena ich wiarygodność. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi być uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego (np. po uznaniu innych z wykluczających się dowodów za wiarygodne), dawały się wysnuć spójne logicznie wnioski odmienne.

W związku z tym, dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia normy art. 233 §1 k.p.c. nie wystarczy samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego własnej, odmiennej od sądowej, oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Skuteczny zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi prowadzić do podważenia podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852). Konieczne jest przy tym wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu I instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (por. wywody Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniach z 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; z 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; z 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się więc zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji, polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, strona skarżąca wywodu takiego nie przedstawiła, poprzestając w istocie na powtórzeniu tezy o udowodnieniu faktów, z których pozwana wywodziła swoje racje i prezentacji własnej oceny poszczególnych dowodów. Jak wskazano jednak, tak przedstawiona argumentacja nie może być uznana za wystarczającą. Już to czyni zarzut pozwanej bezzasadnym.

Niezależnie od tego dodać należy, że nie uzasadnia skarżący w żaden sposób (nie odnosi swoich wywodów do treści materiału procesowego) tezy, by wzmiankowane w apelacji przerwy w dostawie energii elektrycznej zmniejszyły przydatność lokalu do umówionego użytku. Nie udowodniono w żaden sposób, by przerwy te miały inny, niż tylko incydentalny i krótkotrwały charakter. Dostrzec zaś należy, że jedynie takie wady jak niemożność (utrudnienie) korzystania z instalacji służących doprowadzania mediów do lokalu, które wpływają na jego użyteczność mogą uzasadniać żądanie obniżenia czynszu oparte o normę art. 664 §1 k.c. Skoro nie wykazano żadnym dowodem, by utrudnienia w dostępie do zasilania energią elektryczną miały znaczne nasilenie i częstotliwość, to nie można uznać, że korzystnie z lokalu stało się utrudnione. Nie starano się wykazać nawet tego, by za awarie te odpowiedzialność ponosił powód. W apelacji skarżący nie wskazuje na to, z których dowodów miałyby wynikać okoliczności, których zdaniem apelanta Sąd I instancji błędnie nie ustalił.

Analogiczne uwagi dotyczą kwestii wpływu prac remontowych na możliwość korzystania z lokalu z uwagi na obecność kurzu i pyłów. W odniesieniu do tej kwestii także nie wskazano w apelacji dowodów, z których miałyby wynikać, że prace remontowe dotyczące innych części budynku w którym był usytuowany najmowany lokal, powodowały rzeczywiste utrudnienie wpływające na możliwość korzystania z lokalu czy też na koszty jego utrzymania. Z przesłuchanych świadków – pracowników pozwanej - nie wynika w żaden sposób, by takie okoliczności zaistniały.

Wyżej wskazano na te argumenty, które świadczą o braku podstaw do uwzględnienia zarzutu arbitralności ustaleń Sądu co do liczby nowych aptek otwartych w G. w czasie trwania współpracy między stronami. Jeśli zaś chodzi o wywodzone z tego faktu oceny dotyczące wpływu zmian na lokalnym rynku na rentowność apteki prowadzonej przez pozwaną, stwierdzić należy, że kwestie te Sąd Okręgowy poruszał jedynie jako jeden z argumentów podważających rozumowanie pozwanego co do związku między usunięciem reklam zewnętrznych i innymi kwestiami podnoszonymi przez pozwaną a spadkiem obrotów apteki. Jak wynika z wywodu Sądu I instancji, dokonując oceny stanowiska pozwanego wskazywał on na brak związku między tymi kwestiami a spadkiem obrotów. Wywody Sądu są o tyle uzasadnione w świetle materiału procesowego, że zeznający jako świadek P. N. zajmujący się obsługą finansową pozwanej wskazał, że tendencja spadku rentowności dotycząca apteki, o której umowa w sprawie, była zauważalna od roku 2006 i miała charakter stały. Nie wykazano (ani też nie twierdzono), by dochodziło do znacznych odstępstw od tej tendencji w okresie po usunięciu reklam czy też w czasie kilku miesięcy na początku 2010 roku kiedy to między stronami istniał spór co do możliwości korzystania przez klientów pozwanej z drzwi wewnętrznych. Jest to o tyle istotne,

że z zeznań przesłuchanej w charakterze świadka I. L. wynika, że wartość obrotów apteki i liczba klientów była przez spółkę monitorowana w cyklach miesięcznych. Zatem strona mogła w sposób łatwy wskazać na dane pozwalające na powiązanie czasowe spadku liczby klientów ze zdarzeniami, z których pozwana wywodziła tego rodzaju następstwa. W rezultacie zwrócenie przez Sąd Okręgowy w tym kontekście uwagi na procesy rynkowe (rozwój konkurencji) nie może być uznane za przejaw oceny o charakterze arbitralnym czy też dowolnym (skoro, jak wyżej wskazano – ówczesna intensyfikacja działań podmiotów konkurencyjnych wynikała jasno z zeznań świadka G. L.).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. przypomnieć należy, że w systemie procesu cywilnego opinia biegłego jest dowodem o tyle specyficznym, że służyć ma uzyskaniu wiedzy naukowej lub technicznej (wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 k.p.c.) niezbędnej w realiach sprawy dla prawidłowej oceny znaczenia faktów lub innych dowodów przedstawionych przez strony pod osąd w procesie.

Badanie biegłego powinno więc być w procesie cywilnym ograniczone do materiału procesowego przedstawionego przez strony zgodnie z przepisami k.p.c. i sprowadzać się do przedstawienia oceny tego materiału stosownie do wymogów wiedzy fachowej lub naukowej.

Biegły jest zobowiązany do zachowania bezstronności (art. 281 k.p.c.) i występując w procesie nie posiada zwłaszcza kompetencji prawnych, by poszukiwać i przedstawiać argumenty i dowody niezbędne dla poparcia stanowiska którejkolwiek ze stron procesu. Rolą stron jest więc przedstawić dowody i okoliczności, które podlegają będą ewaluacji przez biegłego.

W świetle wniosków dowodowych strony pozwanej przy uwzględnieniu wyводу apelacji stwierdzić należy, że dowód z opinii biegłego miał w intencji skarżącej służyć wykazaniu „wysokości obniżki czynszu najmu wobec wskazanych wad najmowanych pomieszczeń”.

W realiach sprawy zatem strona pozwana najpierw powinna wykazać, że lokal posiadał wady fizyczne, następnie przeprowadzić dowód wpływu tych wad na możliwość korzystania z lokalu (a zatem wykazać, że wady zmniejszały jego przydatność z uwagi na cel umowy), następnie zaś przedstawić dowód, że o wadach tych nie wiedziała w momencie zawarcia umowy najmu (lub wady ujawniły się po zawarciu umowy najmu).

Dopiero po przeprowadzeniu dowodu tych okoliczności, uzasadnione byłoby żądanie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego celem wykazania wysokości czynszu odpowiedniego dla lokalu z udowodnionymi wadami (a więc proporcji, w jakiej pozostaje wartość prawa najmu lokalu bez wad do wartości tego prawa do lokalu dotkniętego udowodnionymi wadami). Wobec zaś faktu, że pozwany nie wykazał, by lokal dotknięty był wadami w rozumieniu art. 664 §1 k.c. pominięcie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego było bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W apelacji zarzucając naruszenie art. 278 k.p.c. nie przedstawiono żadnych okoliczności podważających tą konkluzję poprzestając na (jak wskazano wyżej - gołosłownym) twierdzeniu, że lokal posiadał wady. Stąd też i ta część argumentacji apelacji musi być uznana za bezzasadną.

Skarżący zarzuca nadto naruszenie art. 328 §2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W orzecznictwie jednolicie wskazuje się, że powołanie się na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., sygn. akt III CSK 315/07, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CSK 264/07, pub. OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 118, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku, sygn. akt I UK 21/09, LEX nr 515699). Inaczej rzecz ujmując, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku

wyvodu, który doprowadził do jego wydania. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2009 roku, sygn. akt II PK 2010/08, LEX nr 523527, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 16 grudnia 2008 roku, sygn. akt I PK 96/08, LEX nr 529754). Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 roku, sygn. akt II PK 48/08, LEX nr 513006). Oznacza to, że nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę do kreowania skutecznego zarzutu. Skarżący musi przy tym wykazać zaistnienie tego rodzaju wadliwości.

Odnosząc te uwagi do materiału procesowego w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że norma art. 328 §2 k.p.c. nie została przez Sąd naruszona. Wywód Sądu w sposób przejrzysty i zawierający elementy niezbędne w świetle powołanej normy wyjaśnia motywy rozstrzygnięcia i pozwala na prześledzenie toku wnioskowania Sądu. Dodać też należy, że Sąd nie jest w świetle art. 328 §2 k.p.c. zobligowany do wyjaśniania wszystkich decyzji procesowych w tym zwłaszcza oddalenia wniosków nie posiadających umocowania w przepisach procedury. Za taki wniosek zaś należy uznać żądanie „zwrócenia się (przez Sąd do powoda) o udzielenie informacji publicznej w zakresie prowadzonych remontów na terenie szpitala i przychodni”.

Dostęp do informacji publicznej jest jednym z praw obywatelskich uregulowanym w ustawie z dnia 6 września 2001 o dostępie do informacji publicznej (Dz. U 2016 poz. 1764). Zgodnie z art. 2 tej ustawy prawo to przysługuje każdemu (a więc osobie fizycznej i osobie prawnej). Zatem pozwany twierdząc, że oczekiwane przez niego informacje stanowią informację publiczną, miał prawo (kompetencję) do samodzielnego domagania się od powoda ich udostępnienia. Cytowana ustawa nie przewiduje natomiast możliwości żądania „pośrednictwa” sądu rozpoznającego sprawę w postępowaniu cywilnym między uprawnionym do żądania udzielenia informacji publicznej i podmiotem zobowiązanym do udzielenia tej informacji. Wobec tego - skoro wniosek „o zwrócenie się do pozwanego o udzielenie informacji publicznej” jako bezprzedmiotowy nie podlegał uwzględnieniu przez Sąd a norma art. 328 §2 k.p.c. nie wymaga wyjaśnienia stronie zaniechania uwzględnienia wniosków nie mieszczących się w granicach postępowania dowodowego, to pozwany nie może zarzucać Sądowi zaniechania odniesienia się do tego wniosku w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia (a zwłaszcza w oparciu o takie zaniechania konstruować zarzutu naruszenia art. 328 §2 k.p.c.).

Bezzasadnie zarzuca też skarżący, że Sąd nie miał podstaw by pominąć żądanie ponowienia przesłuchania świadków po rozszerzeniu powództwa. Jedynym argumentem pozwanego mającym uzasadnić żądanie ponowienia przesłuchania świadków był bowiem fakt zgłoszenia w procesie nowego żądania dotyczącego zapłaty czynszu, który stał się wymagalny w toku procesu (po wniesieniu pozwu i przeprowadzeniu postępowania dowodowego). Pomija skarżący, że zgodnie z art. 241 k.p.c. ponowienie dowodu jest kompetencją sądu. W myśl tej normy bowiem sąd orzekający może zarządzić powtórzenie lub uzupełnienie postępowania dowodowego. W judykaturze wyjaśniano już, że uzupełnienie postępowania może wynikać: z nowych twierdzeń i dowodów zgłoszonych przez strony; z uznania przez sąd, że konieczne jest przeprowadzenie dalszych dowodów lub z niedostateczności materiału dowodowego (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 kwietnia 2015 r. I ACa 1479/14). W realiach niniejszej sprawy skarżący twierdzi, że potrzeba ponowienia dowodów wynikała z rozszerzenia powództwa. Zatem zdaje się przyjmować, że samo objęcie pozwem dalszego okresu miałyby uzasadniać prawo domagania się przez niego ponowienia dowodów mających uzasadniać żądanie obniżenia czynszu. Zwrócić jednak należy uwagę na to, że zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Według art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia. W tym kontekście juretrycznym prawidłowy jest wywód Sądu I instancji zmierzający do wykazania, że pozwany domagając się ponowienia dowodów ze źródeł osobowych powinien przytoczyć fakty, które chce udowodnić (i powinny być to fakty nieobjęte dotychczasowym postępowaniem dowodowym). Dopiero po ocenie dopuszczalności przedstawienia nowych faktów w postępowaniu Sąd mógłby przystąpić do oceny wniosków dowodowych (a więc w pierwszej kolejności rozstrzygnąć, czy przytoczone nowe fakty są istotne dla rozstrzygnięcia). Brak powołania nowych okoliczności faktycznych przesądzał o bezzasadności żądania ponowienia dowodu. W apelacji nie przedstawiono żadnych argumentów pozwalających na inną ocenę sytuacji procesowej, poprzestając jedynie na ogólnym twierdzeniu o wydłużeniu okresu, za który dochodzona jest należność

czynszowa. Ze stwierdzenia tego nie sposób wyprowadzić wniosku, czy zdaniem powoda zaistniały w tym okresie jakiegokolwiek zdarzenia mające uzasadniać dalsze obniżenie czynszu, które wymagałyby dowodu z zeznań wcześniej przesłuchanych osób. Z tej przyczyny odmowa ponownego przesłuchania świadków nie narusza art. 241 k.p.c. a jej uzasadnienie nie może stanowić kanwy dla twierdzenia o naruszeniu przez Sąd art. 328 §2 k.p.c. lub 217 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego stwierdzić należy, że z przyczyn wyżej wskazanych nie sposób przyjąć, by Sąd błędnie zastosował normę art. 65 k.c. i dokonał wadliwej wykładni umowy najmu. Wyżej już wyjaśniono, że protokół zdawczo odbiorczy dotyczący umowy z dnia 20 października 2009 nie może modyfikować (uzupełniać) złożonych przez strony oświadczeń woli o postanowienia dotyczące umieszczenia (tolerowania już umieszczonych) reklam na budynkach powoda. Skoro bowiem w świetle materiału procesowego treść protokołu stanowiła wyłącznie opis istniejącego stanu rzeczy, zaś pozwany był świadomy kierowanych pod jego adresem wezwań dotyczących usunięcia reklam, czego poza dokumentami pisemnymi dowodzą zarówno zeznania G. L., (który po podpisaniu umowy najmu miał negocjować z powodem kwestię pozostawienia reklam) jak i I. L. (potwierdzającej otrzymywanie przez pozwaną korespondencji od powoda z żądaniem usunięcia reklam), nie sposób wywodzić, by sam fakt opisanie reklam w protokole mógł w sposób dorozumiany świadczyć o zgodzie na ich pozostawienie na budynkach powoda przez czas trwania umowy.

Nie naruszył też Sąd eksplikowanych w apelacji przepisów ustawy Prawo farmaceutyczne. Z uzasadnienia wyroku wynika bowiem, że Sąd przepisów tych nie stosował w sprawie. Poza tym, jak wyjaśniono wyżej, lokal najmowany przez pozwanego był oznaczony w sposób nie budzący wątpliwości dla obiektywnego zewnętrznego obserwatora co do rodzaju działalności w nim prowadzonej. Nie wyjaśnia zarazem skarżący w jaki sposób żądanie usunięcia reklam z innych miejsc, niż witryna i drzwi zewnętrzne lokalu, miałyby naruszać wskazywane przepisy prawa farmaceutycznego.

Sąd nie naruszył też normy art. 664 k.c. W odniesieniu do tej części argumentacji apelującego przypomnieć należy, że odpowiedzialność wynajmującego na tej podstawie za wady lokalu ma charakter obiektywny i obejmuje zarówno wady prawne jak i wady fizyczne nieznanne najemcy w chwili zawierania umowy. Za wadę fizyczną jednak uznać można w świetle przepisu zasadniczo cechę (przymiot) rzeczy najętej (która ogranicza jej przydatność do umówionego użytku). Wada powinna zatem tkwić w rzeczy (dotyczyć właściwości przedmiotu najmu). Za wadę rzeczy nie można uznawać zachowania wynajmującego, który sprzecznie z umową utrudnia najemcy wykonywanie jego uprawnienia do korzystania z rzeczy najętej. Jakkolwiek więc w nauce niekiedy za wadę także okoliczności zewnętrzne utrudniające korzystanie z przedmiotu najmu (jako przykład podając nadmierny hałas w lokalu) to jednak okoliczność ta nie może być zależna od osób trzecich, na które wynajmujący nie ma wpływu (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23 maja 2014 r. I ACa 390/14, gdzie zdecydowanie odrzucono możliwość uznania za wadę lokalu użytkowego uciążliwego remontu ulicy, przy której lokal ten się znajdował, oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 marca 2015 r. I ACa 958/14). Skoro więc wada ma dotyczyć lokalu to nie można też przyjąć, że odpowiedzialność z art. 664 k.c. obejmuje sprzeczne z obowiązkami umownymi zachowania wynajmującego, chyba że działanie to zmienia istotnie cechy przedmiotu najmu, powodując jego niezdatność do umówionego użytku lub utrudniając korzystanie z tego przedmiotu (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 października 2012 r. V ACa 697/11). Jak wskazano wyżej takie działanie musi skutkować następstwami, o których mowa w art. 664 k.c. Ciężar dowodu zarówno zaistnienia okoliczności mających stanowić wadę lokalu jak i ich wpływu na możliwość korzystania z przedmiotu najmu spoczywa na najemcy żądającym obniżenia czynszu.

Inne przypadki utrudniania korzystania z przedmiotu najmu stanowiące naruszenie obowiązków wynajmującego z art. 659 k.c. lub art. 662 k.c. uzasadniają odpowiedzialność wynajmującego na podstawie art. 471 k.c. lub aktualizację roszczeń najemcy w oparciu o art. 690 k.c.

W realiach sprawy skarżący nie wykazał, by po zawarciu umowy z 20 października 2009 ujawniły się wady lokalu o których nie wiedział w momencie podpisywania umowy. Z przyczyn wyjaśnionych wyżej za takie nie może być uznane działanie powoda dotyczące usunięcia reklam zewnętrznych, skoro w umowie nie przewidziano prawa do zachowania

tych reklam, a przed jej zawarciem powód domagał się od pozwanego usunięcia tych reklam. Usunięcie to pozostawało nadto bez wpływu na możliwość korzystania z rzeczy najętej (lokalu) zgodnie z jego przeznaczeniem.

Nie wykazano też, by prace remontowe w budynku w jakikolwiek sposób ograniczały lub uniemożliwiały możliwość korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Przeciwnie – prace nie dotyczyły w ogóle najmowanego lokalu, nie wyłączały też (ani lokalu ani budynku) z gospodarczej eksploatacji i nie uniemożliwiały dostępu pacjentów do apteki czy też gabinetów lekarskich. Co więcej – zasadniczo były prowadzone poza godzinami pracy apteki i gabinetów. Jako takie nie zakłócały więc działalności handlowej pozwanej spółki.

Nie wykazano też, by istniało szczególne nasilenie zanieczyszczenia lokalu w związku z pracami remontowymi utrudniające działalność handlową pozwanego. To samo dotyczy twierdzeń o przerwach w dopływie energii elektrycznej do lokalu.

Wobec powyższego nie można uznać, by Sąd Okręgowy miał jakiegokolwiek przesłanki do zastosowania normy art. 664 §1 k.c. W rezultacie odmawiając obniżenia czynszu Sąd nie naruszył tej normy.

Podkreślić też należy, że zgłoszenie żądania obniżenia czynszu nie uzasadnia odmowy jego zapłaty. Wyrok Sądu bowiem ma charakter konstytutywny i dopóki nie dojdzie do ingerencji w treść stosunku obligacyjnego (modyfikacji obowiązku najemcy) najemca zobowiązany jest stosować się do treści umowy. Zgłaszając żądanie obniżenia czynszu skarżący nie miał więc prawa do uchylania się od obowiązku zapłaty należności z tego tytułu.

Z przedstawionych przyczyn orzeczono o oddaleniu apelacji (art. 385 k.p.c.).

Omówienia wymaga kwestia reprezentacji pozwanego w toku postępowania przed Sądem I instancji. Po wniesieniu apelacji pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł bowiem o zawieszenie postępowania z uwagi na rezygnację z funkcji członka zarządu w dniu 21 kwietnia 2015 przez W. K. i brak piastuna tego organu od tej daty (k. 791 akt). Postanowieniem z dnia 5 maja 2015 zawieszono postępowanie (k. 795). Następnie po zainicjowaniu przez Sąd rejestrowy postępowania zmierzającego do powołania zarządu, wspólnicy spółki (I. L. i G. C.) pozostawali bierni. Dopiero wskutek działania wierzycieli spółki (Przedsiębiorstwa (...)) Spółka Akcyjna S. K. A. w S. i D. Z. Sąd rejestrowy podjął działania zmierzające do ustanowienia kuratora dla spółki. Dostrzec też należy, że z materiału procesowego wynika, iż już wówczas wierzyciele notyfikowali wydziałanie majątku ze spółki i wnoszenie do innej spółki ((...) Sp. z o.o. w S.). W dniu 29 lutego 2016 został ustanowiony przez Sąd Rejestrowy kurator dla spółki w celu niezwłocznego powołania organów spółki lub podjęcia czynności zmierzających do jej likwidacji (k. 824). W dniu 16 marca 2016 zwołane przez kuratora zgromadzenie wspólników powołało na stanowisko członka zarządu spółki G. L., który funkcję tę przyjął (k. 829- 831 i 832 akt).

Po podjęciu postępowania w niniejszej sprawie i wyznaczeniu terminu rozprawy na dzień 18 sierpnia 2016, pełnomocnik pozwanego dopiero na rozprawie poinformował o tym, że w dniu 12 maja 2016 zgromadzenie wspólników pozwanego przyjęło rezygnację G. L. z funkcji członka zarządu i mimo przyjęcia tej rezygnacji nie powołano innej osoby do piastowania funkcji zarządu. W związku z tym w dniu 18 sierpnia 2016 doszło do kolejnego zawieszenia postępowania w sprawie a po ustaleniu, że w postępowaniu przed sądem rejestrowym pozwany nie wykazał wygaśnięcia mandatu i G. L. pozostał ujawniony w rejestrze jako członek zarządu, postanowienie z dnia 29 grudnia 2016 ponownie podjęto postępowanie oraz wyznaczono rozprawę na dzień 8 marca 2017, jednakże i na tym terminie rozpoznanie sprawy nie było możliwe z uwagi na podniesiony przez pozwaną argument o skutecznej rezygnacji G. L. z funkcji członka zarządu i przeprowadzenia postępowania zmierzającego do wykreślenia jego osoby z KRS. W toku dalszych czynności Sąd ustalił, że postanowieniem z dnia 9 maja 2017 sąd rejestrowy po raz kolejny ustanowiono kuratora dla pozwanej spółki celem przeprowadzenia postępowania zmierzającego do ustanowienia organów lub podjęcia czynności zmierzających do likwidacji spółki (k. 890 akt). W dniu 9 listopada 2017 doszło do powołania do zarządu jednego z dwojga wspólników pozwanej spółki P. (...). Po wyznaczeniu rozprawy w niniejszej sprawie na dzień 14 grudnia 2017 w dniu 12 grudnia 2017 pełnomocnik pozwanego złożył jednak kolejny wniosek o

zawieszenie postępowania twierdząc, że w dniu 29 listopada 2017 zgromadzenie wspólników pozwanej spółki przyjęło rezygnację P. C. z funkcji Prezesa zarządu.

Wobec tego na rozprawie w dniu 14 grudnia 2017 wyznaczono pozwanej na podstawie art. 70 §1 k.p.c. termin jednego miesiąca na uzupełnienie braków w składzie zarządu informując jednocześnie, że zaniechanie dokonania tej czynności będzie interpretowane jako dążenie do przewleczenia postępowania w sprawie. Mimo doręczenia zobowiązania pełnomocnikowi pozwanego nie wykazano, by podjęto jakiegokolwiek czynności zamierające do uzupełnienia braków w składzie zarządu spółki. W piśmie z dnia 1 lutego 2018 powód wniósł o ustanowienie kuratora procesowego dla pozwanego na podstawie art. 69 k.p.c. wskazując, że z uwagi na zbliżający się termin rozprawy konieczne jest ustanowienie kuratora celem reprezentowania pozwanego na rozprawie. W dniu 9 lutego 2018 Sąd ustanowił dla pozwanego kuratora w osobie radcy prawnego M. F. i doręczył kuratorowi zawiadomienie o wyznaczonej rozprawie.

W dniu 9 lutego 2018 już po skutecznym zawiadomieniu pełnomocnika pozwanego o terminie rozprawy wyznaczonej na dzień 22 lutego 2018, jego pełnomocnika oświadczył że pełnomocnictwo jemu udzielone zostało wypowiedziane. Do pisma dołączono faks w którym pełnomocnik wypowiedział pełnomocnictwo w sprawie z powództwa (...) Markety przeciwko (...) sp, z o.o. prowadzonej pod sygnaturą X GC 753/15, następnie złożono kolejne pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu pełnomocnictwa w niniejszej sprawie i na żądanie Sądu wyjaśniono, że pismo to doręczono P. C. jako osobie upoważnionej do odbierania pism w imieniu pozwanego w dniu 2 lutego 2018.

Wobec treści pism i oświadczeń stron Sąd uznał, że nie ma przeszkód, by w dniu 22 lutego przeprowadzić rozprawę z udziałem pozwanego reprezentowanego przez kuratora ustanowionego na podstawie art. 69 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego chronologia działań pozwanej spółki w toku postępowania apelacyjnego (w kontekście informacji pozyskanych z sądu rejestrowego, obrazujących kolejne postępowania zmierzające do ustanowienia zarządu i inercję wspólników w tym zakresie oraz kolejne rezygnacje członków zarządu notyfikowane sądowi przed kolejnymi wyznaczanymi w sprawie terminami rozpraw), nakazuje przyjąć, że działanie wspólników pozwanej spółki było celowe i zmierzało do przewleczenia postępowania (czy wręcz udaremnienia jego celu jakim jest przesądzenie stanu wzajemnych praw i obowiązków oraz ewentualnie następnie przymusowe zaspokojenie roszczeń w drodze egzekucji sądowej). Nie może być obojętne dla oceny zachowania wspólników fakt, że oboje oni byli w różnych okresach członkami zarządu, zaś w roku 2015 członkiem zarządu ustanowiony został mąż I. L.. Wspólnicy (powoływani członkowie zarządu) doskonale więc zdawać sobie muszą sprawę ze stanu spraw spółki. Z kolei fakt, że zwoływane są zgromadzenia wspólników (na których obecni są oboje) jedynie po to by przyjąć rezygnację jedyne go członka zarządu i nie są jednocześnie podejmowane uchwały o powołaniu innego członka zarządu (a akty te są zbieżne z terminami rozpraw) musi wskazywać jednoznacznie na to, że czynności te zmierzały do umożliwienia pełnomocnikowi pozwanego zgłaszania kolejnych wniosków o zawieszenie postępowania i odwleczenie w ten sposób rozpoznania apelacji w sprawie.

Nie może być obojętne dla oceny tej kwestii też to, że działania zmierzające do ustanowienia zarządu są podejmowane przez różnych wierzycieli pozwanej spółki. Z urzędu sądowi wiadomo, że analogiczny sposób obstrukcji procesowej jest stosowany przez spółkę w innych sprawach a także był wykorzystywany w sprawach, w których stroną była inna spółka posiadająca analogiczny skład jeśli chodzi o osoby wspólników ((...) Sp. z o.o. w S., która to spółka przejęła część majątku pozwanej spółki zgodnie z treścią wpisu w KRS).

W tym kontekście przypomnieć należy, że w nauce prawa dostrzeżono (za doktryną prawa innych państw) występowanie sprzecznej regulacją prawa spółek handlowych praktyki tzw. faktycznego piastuna zarządu spółki. Wskazuje się, że jest to osoba, która formalnie nie będąc członkiem zarządu faktycznie podejmuje decyzje i wykonuje kompetencje zarządu, uchylając się od odpowiedzialności przypisanej członkom zarządu (por. np. iotr M. Wiórek, Ochrona wierzycieli spółki z o.o. przez konstrukcję faktycznego członka zarządu, Acta Universitatis Wratislaviensis, Przegląd Prawa i Administracji, tom 101, Wrocław 2015 s. 255 i tam cytowana literatura). W taki sposób postępują niekiedy większościowi (lub jedyni) wspólnicy spółek (nadużywając ochrony jaką daje tzw. „welon korporacyjny”). O tym że tego rodzaju sytuacja występuje w niniejszej sprawie, świadczy dobitnie opisany

wyżej sposób działania dwuosobowego zgromadzenia wspólników, jeśli chodzi o podejmowanie uchwał o powołaniu zarządu (z kręgu wspólniczego lub osób wspólnikom bliskich) dopiero po przeprowadzeniu przez sąd rejestrowy procedury ustanowienia kuratora dla spółki (a zarazem w taki sposób, aby uniemożliwić kuratorowi podjęcie czynności zmierzających do likwidacji spółki) a następnie rychle przyjmowanie rezygnacji od członka zarządu bez powołania nowego zarządu.

Utwierdza w tym też oświadczenie pełnomocnika pozwanego, który stwierdził, że P. C. wspólnik pozwanej (a zarazem ostatni członek zarządu, którego rezygnacja miała zostać przyjęta w dniu 29 listopada 2017), jest osobą która w lutym 2018 była upoważniona (nie wskazuje pełnomocnik przez kogo i na jakiej podstawie prawnej) do odbioru oświadczeń kierowanych do spółki. W istocie więc P. C. wykonuje faktycznie kompetencje zarządu spółki, mimo formalnie złożonej rezygnacji i wykreślenia jego osoby z KRS.

Z drugiej strony mieć należy na względzie, że zgodnie z art. 45 Konstytucji RP jednym z uprawnień składających się na konstytucyjne (a więc objęte gwarancjami publicznoprawnymi) prawo do sądu jest uprawnienie do uzyskania rozstrzygnięcia w rozsądnym czasie (bez zbędnej zwłoki). Norma konstytucyjna wymaga od organu państwowego jakim jest sąd rozpoznający sprawę podejmowania działań uniemożliwiających stronom procesu stosowanie obstrukcji procesowej i unikanie tym sposobem odpowiedzialności cywilnej. Prawnoprocesowym wyrazem zakazu zachowania się strony godzącego w prawo jej przeciwnika do rzetelnego procesu jest norma art. 3 k.p.c. nakazująca dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami. W judykaturze wyjaśniano już wielokrotnie, że stwierdzenie przez sąd naruszenia tego nakazu powinno być uznane za nadużycie (a więc nie za wykonywanie) prawa procesowego.

W tym kontekście oceniać należy zarówno wnioski o zawieszenie postępowania jak i swoistą i stałą inercję wspólników pozwanego, jeśli chodzi o wykonanie zobowiązania do uzupełnienia braków w zakresie organu upoważnionego do reprezentacji pozwanej zgodnie z art. 70 k.p.c. Żądanie zawieszenia postępowania jawi się w okolicznościach sprawy jako nadużycie prawa procesowego. Zgodnie bowiem z zasadą *venire contra factum proprium nemini licet* za sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać powoływanie się na przeszkody procesowe wywołane własnym świadomym i celowym działaniem powodującym jedynie obstrukcję i nie zmierzającym do wykonania uzasadnionych własnych praw procesowych. Za takie należy uznać (obecnie już kilkuletnie) uchylanie się przez wspólników od powołania zarządu.

Uznanie za nadużycie prawa procesowego działań pozwanego zmierzających do przewleczenia postępowania z uwagi na brak organu nie odpowiada jeszcze na pytanie, czy dopuszczalne jest prowadzenie postępowania wobec strony nie posiadającej formalnie organu. Procedowanie przy braku organu spółki będącej stroną procesu zasadniczo wywoła bowiem skutki z art. 379 pkt. 2) k.p.c. a więc nieważność postępowania. Przepis art. 379 pkt. 2) k.p.c. ma jednak w swoim założeniu jurydycznym chronić osobę prawną w sytuacji, gdy skutek utraty prawa do sprawowania funkcji członka zarządu lub skutecznej rezygnacji przez piastuna organu (a więc z przyczyn niezależnych od osoby prawnej rozumianej w oderwaniu od jej wspólników i piastunów organów), w istocie brak jest podmiotu mogącego składać wiążące dla strony procesu oświadczenia o skutkach procesowo – prawnych – a zatem reprezentować stronę w procesie. Ustawa zatem zmierza do zapobieżenia skutkom niemożności działania przez osobę prawną w procesie z uwagi na brak organu zarządzającego. Powstaje jednak zagadnienie, w jaki sposób sankcjonować taką sytuację procesową, która jest wynikiem celowego działania wszystkich osób fizycznych związanych stosunkiem spółki (wspólników) zmierzającego do uniemożliwienia prawidłowego toku postępowania i naruszającego w swych skutkach opisaną wyżej zasadę *venire contra factum proprium nemini licet*. Jak wskazano, sąd jako organ władzy państwowej ma obowiązek zapewnienia efektywnej realizacji gwarancji wynikających z konstytucyjnego prawa do procesu rzetelnego. Skoro jednym z uprawnień wynikających z treści art. 45 Konstytucji RP jest prawo do uzyskania wyroku bez zbędnej zwłoki, to na tej podstawie sąd ma obowiązek dokonywania takiej wykładni przepisów prawa procesowego, która umożliwi realizację wzorca konstytucyjnego (w niniejszej sprawie - kontynuowanie procesu mimo obstrukcyjnego działania organów spółki będącej jego stroną a jednocześnie zapewni ochronę prawa tej strony procesu do udziału w rozprawie i przedstawienia swoich racji).

W tym kontekście Sąd Apelacyjny dokonał wykładni normy art. 69 k.p.c. w związku z art. 45 Konstytucji RP. Zgodnie z brzmieniem art. 69 k.p.c. obowiązującym w dacie zamknięcia rozprawy przed Sądem Apelacyjnym dla strony niemającej zdolności procesowej, która nie ma przedstawiciela ustawowego, jak również dla strony niemającej organu powołanego do jej reprezentowania, sąd na wniosek strony przeciwnej ustanowi kuratora, jeżeli strona ta podejmuje przeciwko drugiej stronie czynność procesową niecierpiącą zwłoki. Postanowienie sądu może zapaść na posiedzeniu niejawnym. Przepis w tym brzmieniu nie definiował zakresu kompetencji kuratora oraz pojęcia czynności niecierpiącej zwłoki.

W literaturze wskazywano dotychczas, że zakres kompetencji kuratora nie musi wyczerpywać się w dokonaniu z jego udziałem naglącej czynności procesowej i zależy od treści postanowienia sądu a jeśli wymaga tego interes wnioskodawcy kurator może zastępować stronę w dalszym postępowaniu i jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności procesowych (por. np. P. Grzegorzczak [w:] T. Ereciński (red.) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V, Wolters Kluwer 2016, komentarz do art. 69 teza 2 i tam cytowane poglądy literatury wyrażane jeszcze pod rządem poprzedniego k.p.c.). Nie ma też podstaw prawnych do tego, by różnicować zakres kompetencji kuratora ustanowionego na podstawie art. 69 k.p.c. i kuratora ustanawianego zgodnie z art. 144 k.p.c. zwłaszcza wobec faktu, że przepisy art. 144 k.p.c. znajdowały (w stanie prawnym obowiązującym w chwili zamknięcia rozprawy) zastosowanie do kuratora ustanowionego dla organizacji, które nie mają organów (art. 146 k.p.c.). Zatem dla osoby prawnej nie mającej organu w świetle tego przepisu możliwe było także ustanowienie kuratora dla reprezentowania w procesie.

Ustanowienie kuratora nastąpić mogło wyłącznie na wniosek przeciwnika procesowego a zgodnie z art. 69 k.p.c. przesłanką skuteczności wniosku było zaistnienie sytuacji procesowej w której konieczne stało dokonanie naglących czynności procesowych. Wniosek powoda wskazywał jako czynność nagłą konieczność przeprowadzenia rozprawy apelacyjnej.

W ocenie Sądu odwoławczego biorąc pod uwagę opisane wyżej zaszłości wywoływane sprzecznym z dobrami obyczajami zachowaniem pozwanej spółki i spowodowany tym przewlekający się czas trwania postępowania przed Sądem II instancji naruszający niewątpliwie (gwarantowane konstytucyjnie) prawo powoda do uzyskania rozstrzygnięcia sporu bez zbędnej zwłoki, przyjąć należało, że z perspektywy opisanych praw powoda i naruszającego jego prawa stanu przewlekłości postępowania apelacyjnego, odbycie rozprawy i rozstrzygnięcie sporu stało się czynnością nagłą w rozumieniu art. 69 k.p.c. Prawnie uzasadniony interes wnioskodawcy zaś uzasadniał powierzenie kuratorowi kompetencji do dokonywania wszystkich czynności niezbędnych dla zakończenia procesu.

Dla zapewnienia zachowania praw pozwanego i umożliwienia mu ustanowienia zarządu, Sąd jednak przed ustanowieniem kuratora wyznaczył jednak odpowiedni termin zgodnie z art. 70 k.p.c. i poinformował wyraźnie pełnomocnika pozwanego o dokonanej ocenie zachowania procesowego strony pozwanej, jako zmierzającego wyłącznie do bezzasadnego (naruszającego dobre obyczaje) faktycznego uniemożliwienia zakończenia procesu. W tym kontekście też brak jakiegokolwiek reakcji strony (jej pełnomocnika) Sąd odczytał jako wolę dalszego obstrukcyjnego działania w stosunku do ustawowych celów postępowania i faktyczną odmowę wzięcia udziału w procesie przez pozwanego. W rezultacie uwzględniono wniosek powoda o ustanowienie kuratora ustalając zakres jego kompetencji w sposób umożliwiający udział w całym postępowaniu zmierzającym do wydania wyroku.

Dodać należy że przedstawiona wykładnia zakresu kompetencji kuratora i możliwości procedowania z jego udziałem jest zgodna z celem ustawy (wolą ustawodawcy), o czym świadczy choćby regulacja ustawy z dnia 26 stycznia 2018 o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2018 poz 398), która z dniem 15 marca 2018 roku zmieniła brzmienie art. 69 k.p.c. i art. 146 k.p.c. (wprowadzając do kodeksu art. 69 §3 w myśl którego kurator wyraźnie został upoważniony do dokonywania wszelkich czynności łączących się ze sprawą), oraz znowelizowała art. 69 §1 k.p.c. w ten sposób, że ustanowienie kuratora dla osoby prawnej może obecnie nastąpić z urzędu i nie wymaga stwierdzenia konieczności dokonania czynności naglącej. Wprawdzie przepisy te nie obowiązywały w dacie zamknięcia rozprawy, to jednak kierunek nowelizacji powinien być uznany za jeden z argumentów wskazujących na cel i skutki wcześniej obowiązujących przepisów k.p.c. (zarówno co do udziału kuratora

jak rozumienia normy art. 379 pkt. 2) k.p.c.) w przypadku długotrwałej i nieuzasadnionej okolicznościami odmowy usunięcia przez stronę braków w zakresie organu upoważnionego do reprezentacji.

Przyjmując więc, że kurator ustanowiony dla reprezentowania w procesie osoby prawnej nieposiadającej organów jest swoistym przedstawicielem ustawowym, stwierdzić należało, że przeprowadzenie rozprawy z udziałem kuratora i wyrokowanie przez Sąd Apelacyjny nie spowodowało nieważności postępowania w rozumieniu art. 379 pkt. 2) k.p.c. (bowiem strona pozwana była reprezentowana w sprawie przez przedstawiciela ustawowego).

Dodać też należy, że pozwana do chwili zamknięcia rozprawy reprezentowana była w procesie także przez pełnomocnika procesowego ustanowionego przez zarząd spółki.

Zgodnie z art. 94 k.p.c. wypowiedzenie pełnomocnictwa procesowego odnosi skutek prawny w stosunku do sądu z chwilą zawiadomienia go o tym. Według art. 94 §2 k.p.c., zaś adwokat lub radca prawny który wypowiedział pełnomocnictwo obowiązany jest działać za stronę jeszcze przez dwa tygodnie, chyba że strona zwolni go od tego obowiązku. Skoro Sąd został zawiadomiony przez pełnomocnika procesowego pozwanej o wypowiedzeniu przezeń pełnomocnictwa w dniu 9 lutego 2018 i nie wykazano, by pełnomocnik został zwolniony z obowiązku działania przez okres 14 dni, to obowiązki pełnomocnika ustały z końcem dnia 23 lutego 2018. Rozprawa odbyła się w dniu 22 lutego 2018 a zatem w tej dacie strona była jeszcze reprezentowana w procesie przez ustanowionego pełnomocnika (i kuratora). W tym kontekście zwrócić należy uwagę na wykładnię art. 379 pkt. 2) k.p.c. zawartą w postanowieniu SN z dnia 16 czerwca 2016 w sprawie V CZ 26/16, w którym stwierdzono, że brak w toku procesu zarządu przez spółkę z o.o. będącą komplementariuszem uprawnionym do reprezentowania będącej stroną procesu spółki komandytowej, nie daje podstaw do stwierdzenia braku należytej reprezentacji tej spółki i nieważność postępowania, gdy spółka z o.o. ma prokurenta (a więc pełnomocnika), który z kolei ustanowił pełnomocnika procesowego, reprezentującego w toku procesu spółkę komandytową. Zdaniem Sądu Najwyższego interesy, które chroni art. 379 pkt. 2) k.p.c. są w takim przypadku zabezpieczone przez działanie prokurenta i ustanowionego dla spółki pełnomocnika procesowego. Odnosząc wnioski z wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy do sytuacji procesowej w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny wyczerpał dostępne prawem działania w celu umożliwienia powołania organu w toku postępowania apelacyjnego a wobec postawy pozwanej spółki (jej wspólników) ustanowił kuratora, co przy jednoczesnym udziale w procesie do chwili zamknięcia rozprawy pełnomocnika procesowego ustanowionego przez pozwaną, stanowiło w ocenie Sądu Apelacyjnego wystarczającą podstawę dla zachowania gwarancji procesowych strony pozwanej i umożliwiło jednocześnie zakończenie rozpoznania sporu.

Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt. I. sentencji.

W punkcie II. wyroku rozstrzygnięto o kosztach postępowania apelacyjnego stosując wynikającą z art. 98 k.p.c. regułę odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji pozwanego w całości, winien on jako przegrywający spór zwrócić stronie powodowi poniesione przez nią koszty postępowania przed sądem drugiej instancji. Powoda przed sądem odwoławczy reprezentował profesjonalny pełnomocnik w osobie radcy prawnego, zatem należało zasądzić na rzecz powoda tytułem kosztów zastępstwa procesowego zwrot wynagrodzenia w kwocie 5400 zł. Wysokość wynagrodzenia, z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia, ustalona została na podstawie obowiązującego w dacie wniesienia apelacji §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).

W punkcie III. wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 UKSC w zw. z art. 98 k.p.c. orzeczono o obciążeniu pozwanego (jako przegrywającego proces w postępowaniu odwoławczym) kosztami sądowymi, których nie miał obowiązku uiścić powód. Na koszty te składa się wynagrodzenie kuratora reprezentującego pozwanego ustalone w postanowieniu z dnia 28 lutego 2018.

Edyta Buczkowska – Żuk Krzysztof Górski Agnieszka Bednarek - Moraś