

Sygn. akt II Ca 88/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 lipca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko W. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 10 lipca 2015 roku, sygn. akt III C 306/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego W. S. na rzecz powoda R. K. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Sławomir Krajewski SSO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk SSO Zbigniew Ciechanowicz

Uzasadnienie wyroku z dnia 21 lipca 2016 r.:

Powód **R. K.** wniósł o zasądzenie od pozwanego W. S. kwoty 5.505,76 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2012 roku tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego, położonego w S. przy ulicy (...) za październik 2012 roku.

Pozwany **W. S.** zażądał oddalenia powództwa, podnosząc, iż pismem z dnia 1 lipca 2012 roku złożył powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, powołując się na przewidziany w par. 7 ust. 3 aneksu do umowy przypadek losowy uniemożliwiający mu kontynuowanie działalności gospodarczej w lokalu, przy ulicy (...) – to jest postępującą dyskropatię wielopoziomową odcinka szyjnego i lędźwiowego kręgosłupa, z zaawansowanymi zmianami zwyrodnieniowymi, z którą związany jest bezwzględny zakaz podnoszenia ciężarów i pracy w pozycji siedzącej.

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w S. zasądził od pozwanego W. S. na rzecz powoda R. K. kwotę 5.505,76 złotych z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym, w wysokości: 13% od dnia 11 października 2012 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku i 8% od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty (pkt I), zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.667 złotych tytułem kosztów procesu (pkt II) i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 1.306,36 złotych tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na tle następującego stanu faktycznego:

W. S. oraz R. K. i działający wraz z nim współwłaściciele nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy U1, położony w S. przy ul. (...): F. K., P. K. i K. S. w dniu 1 czerwca 2004 roku zawarli umowę najmu tego lokalu użytkowego. W. S. jako najemca, z tytułu czynszu zobowiązany był do uiszczania kwoty 5.000 złotych, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca.

Umowa została zmieniona aneksem nr (...) z dnia 22 stycznia 2006 roku, a następnie aneksem nr (...) z dnia 7 grudnia 2011 roku. W aneksie numer (...) ustalono, że czynsz od końca I-go kwartału 2007 r. podlegał będzie waloryzacji współczynnikiem odpowiadającym poziomowi inflacji za rok poprzedzający, publikowanym w odpowiednim komunikacie w Monitorze Polskim.

W. S. rozpoczął prowadzenie w lokalu przy ulicy (...) antykwariatu pod firmą (...).

W. S. przyjmował artykuły antykwaryczne do sprzedaży komisowej. Kupował też, a następnie odsprzedawał przedmioty antykwaryczne. Zajmował się także renowacją mebli. W antykwariacie pracowały dwie pracownice. Do renowacji mebli W. S. zatrudniał także pracowników. Sam zajmował się przy renowacji pracami wymagającymi precyzji.

Antykwariat działał w oparciu pozyskiwane przez W. S. przedmioty. W. S. posiadał szeroką wiedzę z dziedziny historii sztuki i doświadczenie zyskane przez 25 lat działalności w tej branży.

W grudniu 2011 r. W. S. został zawiadomiony, że własność przedmiotowego lokalu użytkowego, w którym prowadzi antykwariat została przysądzona na rzecz R. K. i on będzie uprawnionym do obioru ustalonego czynszu najmu. Umowa była wykonywana, a umówiony czynsz opłacany na podstawie wystawianych rachunków.

Pierwszy aneks do umowy z dnia 22 stycznia 2006 roku zawierał zapis dotyczący przesłanki jej rozwiązania. W paragrafie 7 ust. 3 wskazano, że „w przypadkach losowych uniemożliwiających kontynuowanie przez Najemcę działalności gospodarczej albo w przypadku śmierci Najemcy, niezależnie od uprawnień przewidzianych powyżej w ust. 1 i 2, Najemcy albo jego następcom prawnym przysługuje prawo rozwiązania umowy lub wprowadzenie w drodze negocjacji z Wynajmującymi koniecznych zmian do umowy umożliwiających dalszą eksploatację przedmiotu najmu”. Wskazane poprzedzające ten zapis ustępy umowy przewidywały możliwość wstąpienia w stosunek najmu M. S. – w przypadku wystąpienia przyczyn losowych uniemożliwiających W. S. kontynuowanie działalności gospodarczej. A w przypadku śmierci najemcy wstąpienie w stosunek najmu mógł dotyczyć spadkobierców W. S. lub wskazanego przez spadkobierców jednego spośród nich.

Pismem z dnia 1 lipca 2012 roku W. S. złożył R. K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, powołując się na przewidziany w par. 7 ust. 3 aneksu przypadek losowy uniemożliwiający mu kontynuowanie działalności gospodarczej. Jako taki stan wskazał postępującą dyskopatię wielopoziomową odcinka szyjnego i lędźwiowego kręgosłupa - z zaawansowanymi zmianami zwyrodnieniowymi. Oświadczenie W. S. zawarte w piśmie z dnia 1 lipca 2012 roku zostało doręczone wynajmującemu w dniu 18 lipca 2012 roku.

R. K. nie uznał skuteczności wypowiedzenia umowy najmu i w piśmie z dnia 18 lipca 2012 roku wskazał na swoje stanowisko i przytoczył argumentację negującą uprawnienie do powołania się przez W. S. na par. 7 ust. 3 umowy najmu.

W. S. złożył pismem z dnia 27 września 2012 roku ponownie oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu. Uznał jego skuteczność na dzień 30 września 2012 roku i wiążący się z wypowiedzeniem brak podstaw do zapłaty czynszu za miesiąc październik 2012 roku.

Wcześniej W. S. zapłacił czynsz najmu za miesiąc wrzesień 2012 roku. Zwracał się też do R. K. o obniżenie o połowę czynszu za wrzesień 2012 roku. Kwestia czynszów za miesiąc czerwiec i miesiąc lipiec była przedmiotem pozwu z dnia 19 lipca 2012 roku oraz pozwu z dnia 21 sierpnia 2012 roku wniesionych do Sądu przez R. K.. Pozwy zostały cofnięte z uwagi na zapłatę należności czynszowych przez najemcę.

W dniu 20 września 2012 roku W. S. sporządził jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy lokalu przy ulicy (...). Protokół ten wraz z kluczami do lokalu został przekazany pełnomocnikowi R. K..

W. S. złożył wniosek o wpis zakończenia działalności gospodarczej – co w systemie (...) odnotowano na dzień w dniu 26 września 2012 roku. Prowadząca księgowość dla W. L. S. wykonała remanent likwidacyjny, który został zdany i na jego podstawie zostały rozliczone podatki. Remanent został przeprowadzony z towarów będących na stanie lokalu z przypisaniem własności do W. S.. Nie obejmował zbioru rzeczy, który był objęty sprzedażą komisową.

Po opuszczeniu lokalu na ulicy (...) w S. rzeczy stanowiące przedmioty przyjęte do komisju zostały przewiezione do nieruchomości syna W. B. S. w S.. W tym miejscu został otworzony punkt sprzedaży asortymentem antykwarycznym nazwany „kiermaszem”. Został on przypisany do działalności gospodarczej S. S.. Ogłoszenie o utworzeniu tego punktu handlowego umieszczone w internecie wskazywało, że w działalność tą merytorycznie i na zasadzie rzeczoznawstwa zaangażowany jest W. S.. Ogłoszenie zawierało zaproszenie do dotychczasowych klientów antykwariatu przy ulicy (...) w S..

W. S. odczuwał dolegliwości związane z kręgosłupem od dłuższego czasu. Dokumentacja leczenia rozpoczyna się od zaświadczeń, wyników badań i historii choroby prowadzonej w szpitalu MSWiA oraz w prywatnej praktyce lekarskiej datowanych od września 2012 roku. Wcześniej, w czerwcu 2012 roku W. S. był w gabinecie masażu leczniczego.

U W. S. zaistniał ciąg dolegliwości chorobowych trwający dłuższy okres czasu. We wrześniu 2012 roku W. S. mógł wykonywać lżejsze czynności biurowe związane z prowadzoną działalnością handlową.

W. S. od 10 lutego do 15 lutego 2014 roku leczony był przez iniekcje dostawowe. W dniu 25 marca 2014 roku przeszedł alloplastykę stawu kolanowego w Szpitalu (...) w S. – Z..

S. S. jest muzykiem i zajmuje się pogłębianiem własnych umiejętności muzycznych. Czynności związane z prowadzeniem kiermaszu w S. i obsługą klientów prowadził W. S.. W. S. i jego małżonka większość czasu spędzali w domu syna w S..

W. S. prowadził stoisko antykwaryczne na kiermaszu przedsięwziętym zorganizowanym w Galerii Handlowej (...) w grudniu 2014 roku.

Sąd I instancji uznał powództwo wywiedzione z treści art. 659 § 1 k.c. w całości za słuszne. Sąd wskazał, że spór jaki stanowił podstawę powództwa dotyczył okoliczności dotyczących przesłanek rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego, które to obydwie strony przytaczały i które zaistniały jako zdarzenia faktyczne i czynności prawne od miesiąca czerwca do miesiąca września 2012 roku. Istotą zaś sporu była interpretacja zapisu par. 7 ust. 3 umowy, który stanowił, że „w przypadkach losowych uniemożliwiających kontynuowanie przez najemcę działalności gospodarczej” najemca ma prawo do rozwiązania przedmiotowej umowy. Sama umowa była umową zawartą na czas określony 10 lat i przez ok. 8 lat jej obowiązywania była przez strony wykonywana.

Sąd wskazał, że przewidziana w § 7 ust. 3 aneksu do umowy podstawa wypowiedzenia umowy odnosi się do kategorii zdarzeń opisanych jako „przypadki losowe uniemożliwiające kontynuowanie przez najemcę działalności gospodarczej”. Ten zapis z aneksu ma kluczowe znaczenie dla sprawy, gdyż zgodnie z treścią art. 673 § 3 k.c. możliwe

jest wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony w wypadkach określonych w umowie. Zdaniem Sądu pozwany niezasadnie powołał się na zapis umowy zawarty w par. 7 ust. 3, jako przesłankę jej rozwiązania, albowiem w sprawie nie zaistniał przypadek, o cechach stanowiących ratio omawianej normy umownej, a argumentacja pozwanego obrazująca stan przeciwny jest nietrafna.

W ocenie Sądu I instancji zapis par. 7 ust. 3 umowy jest zastrzeżeniem dokonany na korzyść najemcy. Wynika to z całego uregulowania, które przewiduje jako podstawowy cel możliwość zachowania ciągłości działalności w lokalu przy ulicy (...) - także przez następców prawnych najemcy. To jest punkt referencyjny całościowych rozważań o uprawnieniu W. S. do rozwiązania umowy. Takie postrzeganie tego zapisu oznacza, że pozwany uznawał i oczekiwał długofalowego działania stron, umożliwiającego mu korzystanie z dogodnego punktu handlowego, a także umożliwiającego takie działanie jego następcom prawnym. Jeśli tak, to samo rozumienie „przypadku losowego” może być rozumiane tylko jako zaistnienie przypadku szczególnego, o nieprzewidywalnym charakterze, którego skutkiem byłoby uniemożliwienie prowadzenia działalności gospodarczej w ogóle – a nie tylko działalności gospodarczej w danym lokalu lub przez pewien okres czasu. Nietrafne jest zatem zdanie pozwanego, który przez „przypadek losowy” rozumie zdarzenie, bądź też stan niezależny od zachowania, czy działania strony umowy, na który strony umowy najmu nie miały wpływu i któremu nie mogły skutecznie zapobiec i że „przypadkiem losowym” w przedmiotowej sprawie będzie nasilenie się dolegliwości, na którą cierpi pozwany w stopniu uniemożliwiającym prowadzenie przez niego działalności, czyli dyskopatii wielopoziomowej odcinka szyjnego i lędźwiowego kręgosłupa z zaawansowanymi zmianami zwyrodnieniowymi. Już taka wykładnia i objaśnienie stanu chorobowego pozwanego wskazuje, że zaistniały przypadek nie miał charakteru „losowego”, bowiem W. S. odczuwał dolegliwości kręgosłupa znacznie wcześniej - także wcześniej, niż data zawierania umowy najmu. Uwagi wymaga tryb wypowiedzania przez pozwanego umowy. Pozwany wypowiedział umowę ze skutkiem na dzień 31 lipca 2012 roku. Jednak potem ponownie złożył w dniu 27 września 2012 roku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy powołując się na § 7 ust. 3 aneksu. To do powyższego oświadczenia odnosi się dokumentacja medyczna pozwanego, której najwcześniejsze dokumenty mają datę z września 2012 roku.

W ocenie Sądu Rejonowego uważana analiza dowodów w sprawie prowadzi do przyjęcia, że stanowisko pozwanego jest nieuzasadnione lub skupia się na elementach subiektywnych zmieniających wymowę faktów. Analizując te dowody należy odnieść je nie tylko do tego co działo się w chwili opuszczania lokalu przy ulicy (...), ale także do tego, co potem zostało przedsięwzięte na nieruchomości w S. oraz do całokształtu relacji cywilnoprawnych W. S. ze swoimi klientami – i tak:

Zeznająca w charakterze świadka M. S. podała, że nie może on wyręczyć się i zastąpić innymi osobami, ponieważ w zakresie prowadzonej przez W. S. działalności potrzebna jest jego osobista wiedza. Jest to co do zasady zdanie trafne – wypowiedzane także przez samego pozwanego w jego zeznaniach i oświadczeniach. Nie mniej jednak trudno nie zauważyć, że takie podejście do wymogów działalności antykwarycznej nie jest sprzeczne i nie było z tym, co przedsięwziął pozwany w S. i na kiermaszu, na jakim w 2014 roku funkcjonowało stoisko antykwaryczne, na którym był obecny. Oczywiście, że w momencie intensywnego leczenia, po operacji i w okresie rehabilitacji pozwany musiał zaprzestać aktywności zawodowej, tylko że pozwany nie uwzględnił tego, że antykwariat na ul. (...) był punktem handlowym, w którym pracowały też inne osoby. A zatem działał nawet, kiedy pozwany nie był w nim obecny. Punkt ten handlował posiadanymi na stanie rzeczami i przyjmował klientów. Naturalne przerwy w aktywności pozwanego (wyjazdy zawodowe i pozazawodowe, urlopy, choroby) nie tworzyły przesłanki zamknięcia działalności gospodarczej. Tak też należy oceniać stan chorobowy pozwanego i związane z nim leczenie. Pozwany nie wykazał okresów w jakich przebywał na zwolnieniu lekarskim, co daje podstawę do przyjęcia, że okresy te nie były długie i nie powodowały permanentnej nieobecności w antykwariacie. Co więcej, nawet jeśli pozwany nie czuł się okresowo na siłach, aby aktywnie prowadzić handel antykami, to powrócił do tej aktywności zarówno w S., jak i potem na kiermaszu w galerii handlowej na jakim został napotkany przez świadka E. K. (1). Argumentacja pozwanego, że było to już po operacji i mógł on wówczas być aktywnym, jest w istocie argumentacją sprzyjającą pogładowi powoda o braku przesłanek do wypowiedzenia umowy. Skoro operacja przyniosła pozwanemu możliwość odczuwania takiej poprawy zdrowia i kondycji, to stan chorobowy nie był „przypadkiem losowym uniemożliwiającym prowadzenie działalności”. Trudno też uznać, że osoba odczuwająca dolegliwości bólowe, czy dyskomfort związany ze schorzeniami lub ogólnie ze stanem

kregosłupa i kolan uda się do galerii handlowej, aby prowadzić handel, a nawet aby tylko aktywnie interesować się czymś stoickim antykwarycznym. Zachowanie pozwanego prowadzi do wniosku, że tak, jak każdy, miał problemy zdrowotne i pokonał je – co nie rzutuje na dalsze formy jego aktywności zawodowej, pasji i zainteresowań. Skoro zaś tak, to nie może być mowy o tym, aby te problemy zdrowotne traktować jako radykalny, zmieniający sytuację życiową „przypadek losowy”. Podkreślenia wymaga, że pozwany oczekiwał na obniżkę czynszu za lokal użytkowy przed ostatecznym wypowiedzeniem umowy - o czym także jako na remedium na sytuację antykwariatu wspomina w zeznaniu M. S.. Świadek ten przypisuje działalność handlową w S. S. S., co jednak odbiega od informacji handlowej jaka była dostępna dla klientów. Ogłoszenie internetowe wskazuje na merytoryczne zaangażowanie w tę działalność W. S., nie zaś tylko na swoista formę „patronatu”, czy udzielania rad córce. Wszystkie relacje odnoszące się do działalności antykwarycznej S. S. zawierają spostrzeżenie, że nie posiada ona dużego poziomu wiedzy i doświadczenia w tym zakresie, a jej głównym przedmiotem aktywności jest muzyka i podnoszenie kwalifikacji i umiejętności na tym polu.

Okoliczność dalszej aktywności pozwanego, pomimo formalnego zamknięcia działalności gospodarczej daje się także zauważyć w zeznaniu świadka S. S.. Zeznająca, która według stanowiska pozwanego miała zająć się działalnością gospodarczą, przy której jedynie głos doradcy miał pozwany, stwierdziła wprost: „nie wiem jaki szczegółowo był towar w antykwariacie”. Odnośnie swojej działalności gospodarczej podała, że założyła działalność gospodarczą, ponieważ uczy muzyki i rozwija się muzycznie. Jednak wiedziała, że rodzice mają problem z nadal niewydanym towarem i zaproponowała rodzicom, że może podjąć się tej działalności po to żeby klienci mogli do nich z powrotem trafić, aby można było towar zabrać. Takie stanowisko trudno uznać za racjonalne. Jeśli W. S. chciał wykonać zakończenie działalności gospodarczej, to powinien ową decyzję ogłosić i przeprowadzić jej likwidację. Towar odebrany powinien trafić do depozytu, a nie na nieruchomości w S., gdzie funkcjonował punkt handlowy. Ogłoszenie internetowe – jak wskazano - ujawniało, że nie jest to punkt przejściowy, ale miejsce dokąd zapraszani są stali klienci poprzedniego antykwariatu, z zaakcentowaniem udziału w tym przedsięwzięciu W. S.. Z pewnością wartość przedmiotów, które były w komisie i ich znaczenie historyczne lub kolekcjonerskie nie upoważniały do transportowania ich do jakiegoś magazynu i oczekiwania na nieokreślone w czasie zgłaszanie się klientów. Jeśli pozwany chciał skutecznie wykazać, że nastąpiło zdarzenie losowe, które uniemożliwiło mu prowadzenie działalności, którą przez 25 lat prowadził, winien przeprowadzić jej prawny i ekonomiczny proces likwidacji. Istotne znaczenie ma to, że pozwany nie wykazał, że przeniósł masę majątkową stanowiącą zasób komisju na ul. (...) na córkę, która z kolei zajęła się jej zbyciem w S.. Zaznacza się tu całkowita pustka prawna, bowiem o zmianie podmiotu prowadzącego komis, a zatem i o zmianie podmiotu, który ma uprawnienie do dysponowania rzeczami oddanymi do sprzedaży komisowej klientowi nie uzyskali wiedzy. Umowa jaką przedłożył pozwany (k. 181) takiej formuły prawnej nie tworzy, bowiem ma ona charakter bardziej zbliżony do umowy zlecenia niż zamyka byt prawny działalności gospodarczej pozwanego na polu istniejących umów komisowych z klientami. Taki stan rzeczy przemawia za uznaniem pozorności czynności zmierzającej do wykazania, że nie ma kontynuacji poprzedniej działalności, a S. S. prowadzi ją od nowa – we własnym zakresie. Zeznająca S. S. wskazała także, iż rodzice większość czasu spędzają u brata, czyli w S. – i jak można uznać, z pewnością jest to związane z czynnym tam kiermaszem antykwarycznym.

Świadek B. S. zeznał, że część budynku w S. jest zagospodarowana na jego studio nagraniowe. Pomieszczenia warsztatowe w obecnej chwili udostępnił jako lokum dla firmy siostry, która wykonuje swoją działalność. „Działalność, którą prowadzi siostra, to głównie działalność edukacyjna, uczy muzyki i informatycznych przedmiotów, a poza tym zajmuje się pozostałością ruchomości po działalności ojca”. Świadek podał jednak, że przy takiej złożonej formie zajmowania się asortymentem zgromadzonym w S. „jest osoba, która zajmuje się kwestami magazynowania w S., kontaktami z klientami”. Oznacza to, że nawet po przeniesieniu działalności do S. i przypisaniu jej S. S. możliwe było posługiwanie się do jej wykonywania - w bardziej uciążliwym lub wymagającym aktywności zakresie - inną osobą. Upada zatem teza pozwanego, że tylko jego osobiste zaangażowanie dawało szansę na prowadzenie działalności. W okresie przejściowym wynikającym z jego leczenia funkcjonowanie firmy w oparciu o osoby drugie nie było wykluczone. Ujawnia się tu dodatkowy aspekt sprawy pomijany przez pozwanego. Pozwany odwołuje się konsekwentnie do zapisu par. 7 ust. 3 umowy, ale pomija odesłanie tej normy do par. 1. Według niego w przypadku losowym o uznanie jakiegoś zabiega w niniejszym procesie pozwany, działalność gospodarczą w lokalu miała uprawnienie i możliwość przejąć M. S.. Trudno zatem uznać z jakich powodów M. S. nie mogła zastąpić małżonka w

okresie leczenia, skoro takie uprawnienie wprost założył pozwany, a dokonał tego w celu utrzymania funkcjonowania antykwariatu przy ulicy (...). Takle uprawnienie zapisane w par. 7 ust. 1 zakłada ciągłość umowy i ciągłość działalności antykwarycznej pod wskazanym adresem.

Zeznający jako świadek E. K. (2) – pośrednik nieruchomości podał, że przyczyną nieporozumień pomiędzy najemcą, a wynajmującymi były sprawy związane z czynszem za lokal. Wskazał także, że z racji wykonywanych czynności w okolicach S. wie, że pozwany przeniósł swoją działalność do S., stwierdzając wprost: „według mojej wiedzy dotychczas prowadzący ten antykwariat przeniósł się do S. (...) Byłem w tym lokalu w S. dawno temu.” „Ja widziałem, że są te banery powieszzone w S.. Ja często widzę go - on jeździ charakterystycznym pikapem z reklamami”.

Okoliczność przeniesienia działalności handlowej przez pozwanego potwierdził także w zeznaniu świadek J. F. (1) wskazując, że „powiedziano mi, że nie muszę zabierać lampy, bo antykwariat będzie przeniesiony do S.” oraz że „antykwariat jest przy wjeździe do S. - jest tam duży baner. Zapytałem kogoś z miejscowych, kto przechodził, on poinformował mnie, że właściciel jest, bo jego auto stoi i będzie otwarte w późniejszych godzinach”.

Brak właściwej regulacji aspektów prawno – ekonomicznych zmierzających do osiągnięcia skutku zakończenia działalności gospodarczej ujawnia zeznanie świadka L. S.. Świadek wskazała, że pozwany „zamknął działalność w 2012 roku” i wskazała, że „przy zamknięciu działalności pozwanego robiliśmy remanent likwidacyjny, który został zdany i na jego podstawie zostały rozliczone podatki. Remanent został przeprowadzony tylko z tych towarów na stanie; na dzień zamknięcia działalności, czyli z przypisaniem własności do pozwanego. Natomiast nie obejmował ten zbiór rzeczy, który był objęty sprzedażą komisową”. „Pani S. prowadzi działalność udzielania lekcji muzyki i korepetycji i w bardzo małym zakresie prowadzi działalność związaną z antykwariatem, podobną, to znaczy w bardzo małym zakresie pojawiają się faktury; sporadycznie pojawiają się na sprzedane rzeczy”.

Świadek M. M. określając potrzebę zaangażowania pozwanego do prowadzenia działalności antykwarycznej wskazał, że nie jest mu wiadomo, aby córka S. S. miała taką wiedzę specjalistyczną – „ja bym nadal poszedł w tych sprawach do pana S.”. W zakresie działalności renowacyjnej antykwariatu świadek wskazał, że zatrudniał on pracowników, sam zaś pozwany wykonywał „bardzo precyzyjnie roboty”, jeśli chodzi o renowację. „Bardzo dobrze naprawiał porcelanę. Delikatne detale w meblarstwie. Chodzi o snycerkę drobne intarsje, inkrustacje - miał do tego dobrą rękę”.

Oceniając relację dowodową pozwanego W. S. Sąd I instancji uznał, że przebija w niej wola aktywnego wykonywania działalności antykwarycznej, co nie zmienia wymowy faktów, które należy ocenić jako stanowiące niedostateczną podstawę do wypowiedzenia umowy najmu. Schorzenia pozwanego spowodowały konieczność ich leczenia. Jednak sam wskazał, że nie ma orzeczenia o niepełnosprawności. Nie starał się o to i nie widział konieczności. Pozwany nie określił mechanizmu prawnego przekazania asortymentu komisowego córce wskazując, że „część spraw jest nie rozwiązanych”. Wykluczył jednak możliwość zakończenia bytu prawnego umów komisowych, poprzez oddanie przedmiotów do depozytu.

Odchodząc od ewentualnego subiektywizmu zawartego w materiałach stanowiących dowody z osobowych źródeł dowodowych Sąd dopuścił w sprawie dowody z opinii biegłych. Opinie te przygotował lekarz specjalista od rehabilitacji narządów ruchu oraz biegły ortopeda. Obydwie opinie wykluczyły nagły rozwój choroby u pozwanego i wskazały na ciąg dolegliwości chorobowych w dłuższym okresie czasu. Opinia biegłej z zakresu rehabilitacji narządów ruchu wskazała, że pozwany mógł wykonywać lżejsze czynności biurowe związane z prowadzoną działalnością handlową (opinia – k. 269).

Biegły lekarz ortopeda składał także opinię uzupełniającą na podstawie zastrzeżeń i pytań stron przedstawianych na rozprawie. Opinie pisemne wykluczyły kwalifikację zdarzenia na jakie powoływał się pozwany jako zdarzenia losowego. Wynika to z opisu jego dolegliwości, rozwoju stanu chorobowego i dostrzegalnej w nich etiologii choroby. Wskazania zawarte w opiniach dają podstawę do uznania, że zaistniał proces chorobowy, a nie powstałe pod wpływem jednego, punktowego czynnika zdarzenie. Po wtóre - opinie wskazują na możliwość uprzedniego oddziaływania pozwanego na swój stan – co rodzi wniosek, że nie było to zdarzenie będące całkowicie poza jego wpływem do czasu pojawienia się najdotkliwszych skutków rodzących ograniczenie aktywności. Biegły dr A. K. wykluczył też

czynniki nagłe (naprowadzone w zastrzeżeniach do opinii przez pozwanego) i wskazał: „nie słyszałem o takich przypadkach, w których grypa może doprowadzić do zmian zwyrodnieniowych stawów kolanowych lub kręgosłupa. Jest to niespotykane jako przyczyna powstania tak dużych zmian zwyrodnieniowych. Schorzenie kolan i schorzenie kręgosłupa u pozwanego należy rozpatrywać jako jedność, dlatego że one musiały rozwijać się latami”. Zauważył także, że pierwsza dokumentacja medyczna datowana jest na 2012 rok i wskazano w niej już zaawansowane stany zwyrodnienia kręgosłupa i stawów kolanowych. To świadczy, że te stany już były znacznie wcześniej. Biegły wskazał, że nie wie, czy w odniesieniu do tych stanów pozwany był leczony, bo nie ma takiej wcześniejszej dokumentacji. Biegły podkreślił, co wskazał w rozpoznaniu, a mianowicie: stan zwyrodnieniowy kręgosłupa i zmiany kończyn dolnych w szczególności stawów kolanowych. Ocenił, że „one musiały nawarstwiać się od wielu lat i trudno jest wskazać datę początkową ich powstania. Genezą zmian zwyrodnieniowych mogą być: wady wrodzone, przebyte procesy zapalne lub urazy. To samo dotyczy praktycznie stawów. Jeżeli chodzi o kolano, to odpowiedź o genezę byłaby taka sama. Podał także rozumienie zdarzenia losowego w medycynie, czyli „nieprzewidziany fakt, który powoduje zmianę stanu organizmu”. Najczęściej w ortopedii takim zdarzeniem losowym są urazy. „Dolegliwości bólowe przy zmianach zwyrodnieniowych pojawiają się stopniowo w związku z pogłębianiem się procesu zmian zwyrodnieniowych. Może być tak, że dana osoba posiada stan zwyrodnieniowy w pierwszym początkowym stadium i nie posiada dolegliwości bólowych”. Biegły podkreślił, że podkreślił, że pozwany mówił, że te dolegliwości bólowe posiada od wielu lat, a teraz one tak się nasiliły, że musiał być leczony operacyjnie. Wskazał też, że „otyłość i brak aktywności fizycznej też ma wpływ niekorzystny na powstanie i rozwój tych zmian zwyrodnieniowych”.

Wobec powyższego Sąd uznając zasadność powództwa o czynsz za miesiąc październik 2012 roku zasądził od pozwanego W. S. na rzecz powoda R. K. kwotę 5.505,76 złotych z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym, w wysokości 13% od dnia 11 października 2012 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku i 8% od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty. Pozwanego w trybie art. 98 § 1 k.p.c. obciążono kosztami postępowania.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 10 lipca 2015 r. wniósł pozwany skarżąc go w całości i żądając zmiany poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz obciążenia powoda kosztami postępowania za postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy tzn.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego to jest:

1) zeznań M. S. i pozwanego polegających na przyjęciu, że zeznania te są wiarygodne w zakresie uznania, iż w działalności pozwanego potrzebna jest jego osobista wiedza i mimo to uznanie, iż nienaturalne przerwy w aktywności pozwanego wynikające z pojawienia się z ciężkiej choroby nie tworzyły przesłanki zamknięcia działalności gospodarczej,

2) zeznań M. S. polegających na przyjęciu za niewiarygodne wskazania, iż w działalność handlową w S. prowadzoną przez S. S. nie był zaangażowany osobiście pozwany,

3) zeznań S. S. polegających na przyjęciu za niewiarygodne, iż prowadziła ona działalność po to, aby klientom pozwanego łatwiej było umożliwić odebranie towaru komisowego,

4) zeznań E. K. (2) oraz J. F. (2) na przyjęciu za wiarygodny fakt, iż pozwany przeniósł swoją działalność gospodarczą do S. osobiście,

5) zeznań G. S., poprzez błędne uznanie, iż brak było właściwej regulacji aspektów prawno - ekonomicznych zmierzających do osiągnięcia skutku zakończenia działalności gospodarczej przez pozwanego,

6) zeznań M. M. poprzez błędną ocenę, iż świadek określił potrzebę zaangażowania pozwanego do prowadzenia działalności antykwarycznej nie biorąc pod uwagę, iż działalność gospodarcza prowadzona przez S. S. miała inny charakter polegający na zwrocie przedmiotów komisowych,

7) zeznań E. K. (1) poprzez uznanie ich za wiarygodne, mimo że była ona żoną powoda, a także jego pełnomocnikiem,

8) wadliwą ocenę zeznań W. S. poprzez uznanie, iż nie określił on mechanizmu prawnego przekazania asortymentu komisowego S. S.,

9) nieprawidłowym przyjęciu, iż W. S. prowadził stoisko antykwaryczne na kiermaszu przedświątecznym zorganizowanym w Galerii Handlowej (...), nieprawidłowym przyjęciu, iż jeśli pozwany zastrzegł sobie i swoim następcom prawnym w omawianej umowie możliwość korzystania z lokalu w długim terminie nie może powoływać się na okoliczności, które są jedynie korzystne dla niego oraz nieprawidłowym przyjęciu, że jeśli pozwany w przypadkach losowych przewidział w pierwszej kolejności możliwość zastąpienia go w zakresie realizacji uprawnień z umowy przez małżonkę, nie może z pełną ostrością wskazywać na niemożliwość prowadzenia działalności jeśli nie jest w nią osobiście zaangażowany,

10) nieprawidłowym przyjęciu, iż czynności związane z prowadzeniem kiermaszu w S. i obsługą klientów prowadził W. S.,

11) poprzez błędne uznanie, iż opinia pisemna biegłej sądowej I. S. z dnia 18.12.2013 r., opinia pisemna biegłego sądowego A. K. z dnia 29.08.2014 r., ustna opinia biegłego sądowego dr A. K. wskazują na możliwość uprzedniego oddziaływania pozwanego na swój stan zdrowia, mimo że nie wynika to z treści wskazanych opinii,

12) poprzez błędne uznanie, iż opinia pisemna biegłej sądowej dr I. S. z dnia 18.12.2013 r., opinia pisemna biegłego sądowego dr A. K. z dnia 29.08.2014 r., ustna opinia biegłego sądowego dr A. K. wykluczyły nagły rozwój choroby u pozwanego i wskazały na ciąg dolegliwości chorobowych w dłuższym okresie czasu, mimo że ból stawów kolanowych, które było główną przyczyną braku możliwości wykonywania działalności przez pozwanego, pojawił się dopiero w 2012 r., a zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa miały charakter postępujący,

13) wadliwej ocenie opinii pisemnej biegłej sądowej dr I. S. z dnia 18.12.2013 r., opinii pisemnej biegłego sądowego dr A. K. z dnia 29.08.2014 r., ustnej opinii biegłego sądowego dr A. K. przez niedostrzeżenie, że okoliczność czy choroba pozwanego stanowiła zdarzenie losowe nie stanowiła wiadomości specjalnych,

4. art. 227 k.p.c. związku z art. 217 § 2 k.p.c. przez pominięcie dowodu opinii biegłego z zakresu ortopedii na okoliczność ustalenia stanu zdrowia pozwanego, mimo że nie ustalono jednoznacznie genezy powstania oraz przebiegu choroby,

5. art. 227 k.p.c. w związku z 217 § 2 k.p.c. oraz art. 207 § 6 k.p.c. poprzez niepominięcie spóźnionego dowodu z wydruków fotografii (złożonych na rozprawie z dnia 17 grudnia 2014 r.) i wydanie zaskarżonego orzeczenia na jego podstawie, podczas gdy przeprowadzenie dowodu spowodowało zwłokę w rozpoznaniu sprawy oraz nie wynikały z niego okoliczności wskazane w tezie dowodowej.

II. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 65 § 2 k.c., polegający na błędnym dokonaniu wykładni umowy najmu zawartej pomiędzy stronami tzn. § 7 ust. 3 aneksu do umowy zawartego dnia 22 stycznia 2006 r poprzez rozumienie „przypadku losowego” tylko jako zaistnienie przypadku szczególnego, o nieprzewidywalnym charakterze, którego skutkiem byłoby uniemożliwienie prowadzenia działalności gospodarczej w ogóle z pominięciem zbadania zgodnego zamiaru stron w kwestii rozumienia zwrotu „przypadku losowego”,

2. art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię postanowień umowy zawartej pomiędzy stronami tzn. § 7 ust. 3 aneksu do umowy zawartego dnia 22 stycznia 2006 r poprzez braku rozumienia „przypadku losowego” jako zdarzenie, bądź też

stany niezależnego od zachowania, czy działania jako strony umowy, na który strony umowy najmu nie miały wpływu i któremu nie mogły skutecznie zapobiec i że „przypadkiem losowym” w przedmiotowej sprawie będzie nasilenie się dolegliwości, na którą cierpi pozwany w stopniu uniemożliwiającym prowadzenie przez niego działalności,

3. art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię postanowień umowy zawartej pomiędzy stronami tzn. § 7 ust. 1 aneksu do umowy zawartej dnia 22 stycznia 2006 r. poprzez uznając iż jeśli pozwany zastrzegł sobie i swoim następcom prawnym możliwość skorzystania z lokalu w długim terminie obecnie nie może powoływać się na okoliczności, które są jedynie korzystne dla niego jako strony umowy, uciekając od skutków tego postanowienia umowy,

4. art. 673 § 3 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie i uznanie, że w sprawie nie zaistniał przypadek określony w § 7 ust. 3 aneksu do umowy zawartej pomiędzy stronami stanowiącym przesłankę jego wypowiedzenia.

Powód zażądał oddalenia apelacji powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie była zasadna.

Najem zawarty na czas oznaczony zapewnia stronom stabilność sytuacji w tym sensie, że do tej postaci najmu nie odnosi się możliwość swobodnego wypowiedzenia stosunku prawnego, znamieną dla najmu, którego czas trwania nie jest oznaczony (art. 673 § 1 k.c.). Najemca może liczyć na możliwość niezakłóconego korzystania z przedmiotu najmu, zaś wynajmujący na stały dochód płynący z tej relacji prawnej i brak konieczności starań związanych z pozyskiwaniem osoby, która będzie miała potrzebę najmu przedmiotu. Trwałość stosunku relacji umownych zawartych na czas określony, z definicji, ma na celu ochronę usprawiedliwionych interesów obu stron. Konsekwencją tego założenia jest to, że żadna ze stron najmu zawartego na czas oznaczony nie może, co do zasady, rozwiązać najmu bez zgody drugiej strony, poza przypadkami określonymi w ustawie. W odróżnieniu od najmu na czas nieoznaczony, stronom nie przysługuje więc ogólna kompetencja do zakończenia najmu w drodze wypowiedzenia.

Marginalnie tylko dodać wypada, iż dopiero od 10 lipca 2001 r. ustawodawca uznał za słuszne umożliwić stronom umowy najmu zawartej na czas określony zgodnie uregulowanie możliwości wypowiedzenia takiej umowy - „w wypadkach określonych w umowie”, czego wyrazem była norma zawarta w treści art. 673 § 3 k.c. Tym samym złagodzona została dotychczasowa linia orzecznictwa, które w sprawach dotyczących najmu na czas oznaczony generalnie uznawało, że klauzule umowne przewidujące wypowiedzenie stosunku prawnego są niedopuszczalne (np. uchwały Sądu Najwyższego z 15.2.1996 r., III CZP 5/96, czy z 27.10.1997 r., III CZP 49/97).

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało w sprawie dokonać wykładni oświadczenia woli stron zawartej w § 7 ust. 2 aneksu do umowy zawartej dnia 22 stycznia 2006 r. mając na uwadze przede wszystkim to, że oznaczony czas trwania umowy był w interesie obu stron, zaś jednostronna możliwość wypowiedzenia (rozwiązania) umowy, w którą wyposażono najemcę została wprowadzona w jego interesie, co nakazuje ścisłą interpretację analizowanego zapisu umownego.

W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w sposób adekwatny do treści zabranego materiału dowodowego ustalił stan faktyczny i dokonał jego oceny nie naruszając norm prawa procesowego i materialnego wskazanych przez apelującego.

Niesłusznie zatem apelujący zarzuca Sądowi I instancji naruszenie art. 65 § 2 k.c., poprzez błędną wykładnię zapisu § 7 ust. 2 aneksu do umowy zawartej dnia 22 stycznia 2006 r. między stronami niniejszego postępowania w zakresie rozumienia okoliczności upoważniających pozwanego do rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego.

W paragrafie 7 ust. 3 wskazano m.in., **że w przypadkach losowych uniemożliwiających kontynuowanie przez Najemcę działalności gospodarczej** albo w przypadku śmierci Najemcy, niezależnie od uprawnień przewidzianych powyżej w ust. 1 i 2, **Najemcy albo jego następcom prawnym przysługuje prawo rozwiązania umowy**. W ocenie Sądu I instancji stan chorobowy pozwanego nie był zdarzeniem losowym; jego

przewidywalność istniała od początku, gdyż pozwany miał kłopoty z kręgosłupem, a dodatkowo stan chorobowy pozwanego nie był przeszkodą do prowadzenia działalności gospodarczej, bowiem nadal w zakresie w jakim to ujawniono pozwany się jej poświęcał. Ocenę taką należy podzielić.

Słusznie strony w szeregu pism procesowych w sprawie wskazywały, że ani strony w umownie nie zdefiniował pojęcia „zdarzenie losowe”, ani też nie uczynił tego ustawodawca. Przyjść zatem należy, iż strony przyjmowały znaczenie tego zwrotu jakie ma ono w języku potocznym. Według Słownika Języka Polskiego (Warszawa 1995 r., t. II str. 50) „zdarzenie losowe” można określić jako zdarzenie zależne od losu - kolei, wydarzeń życia. Zdarzenia losowe mogą być spowodowane nie tylko działaniem sił przyrody, ale również działaniami ludzi, pod warunkiem jednak, że zachowane są przesłanki „losowości”, tzn. musi to być zdarzenie nieprzewidywalne, niezależnie od woli człowieka i nie do uniknięcia mimo zachowania należytej staranności”.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia Sądu I instancji, iż stan chorobowy który stanowił podstawę sformułowania oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu użytkowego w postaci dyskopatii wielopoziomowej odcinka szyjnego i lędźwiowego z zaawansowanymi zmianami zwyrodnieniowymi, również kolan, nie może być uznany za „przypadek losowy” w kontekście tego, że pozwany już w chwili podpisywania omawianego aneksu tj. w 2006 r. cierpiał na nie (pogląd taki wyrazili również biegli w niniejszej sprawie).

Biegły sądowy z zakresu (...) uznał, że we wrześniu 2012 r. jak i w chwili sporządzania opinii pozwany ze względu na stan zdrowia, a w szczególności schorzenie kręgosłupa i kolan, nie był w stanie prowadzić działalności gospodarczej polegającej na wykonywaniu pracy związanej z podnoszeniem mebli, długotrwałym przebywaniem w pozycji stojącej lub siedzącej czy długotrwałym przebywaniem w jednej pozycji przy pracach renowacyjnych mebli. Z opinii ustnej biegłego wynikało, iż we wrześniu 2012 r. stopień zwyrodnienia stawów kolanowych pozwanego był „z drugiego na trzeci”, w skali czterostopniowej, w drugim pojawiają się czynniki bólowe. Biegły nie był w stanie wyrazić opinii co do tego czy pozwany mógł we wrześniu 2012 r. wykonywać swoją pracę przy pomocy osób trzecich, gdyż był okresy, że mógł a były też takie że nie (k. 458 i 510). Wskazać należy, iż pozwany biegłemu udzielił informacji, iż bóle kręgosłupa szyjnego z promieniowaniem do obu kończyn dolnych oraz bóle odcinka lędźwiowo-krzyżowego występowały u pozwanego od czterech lat. Biegły podał, że zmiany zwyrodnieniowe powstawały w dłuższym okresie czasu. Biegły słuchany na rozprawie w dniu 17 grudnia 2014 r. wręcz stwierdził, że zmiany te rozwijały się latami. Biegły podkreślił, że przedłożona mu dokumentacja medyczna z 2012 r. wskazywała na zaawansowane zmiany zwyrodnieniowe (k. 511).

Z kolei biegła I. S. (k. 267) stwierdziła, że pozwany mógł we wrześniu 2012 r. wykonywać prace we współdzielnym pracownikach fizycznych, współnika, menadżera, z bezwzględnym przestrzeganiem przeciwwskazań: zakazu dźwignia ciężarów powyżej 10 kg, gwałtownego schyłania się, chodzenia po nierównym terenie, wchodzenia po schodach, wnoszenia mebli, długotrwałego przebywania w pozycji stojącej, siedzącej czy też długotrwałego przebywania w jednej pozycji. Biegła odbierając wywiad od pozwanego w dniu 16 grudnia 2013 r. podała, że bóle obu stawów kolanowych nasiliły się od około 2 lat, zaś zachowawczo leczył się „przed około 20 laty” w Oddziale Ortopedii w Z.. Biegła wskazała, że schorzenia zdiagnozowanego u pozwanego nie można uznać za zdarzenie losowe, gdyż choroby narządu ruchu, na które cierpi pozwany do wielu lat postępują powoli (k. 269).

Dodatkowo wskazać należy, iż pozwany już w 2000 r. korzystał z porad lekarza ortopedy w związku z chorobą stawów (k. 422). Z treści zaświadczenia z dnia 29 czerwca 2012 r., które pozwany załączył do odpowiedzi na pozew, a które było wydane na jego prośbę, wynika, iż od 2001 r. ze względu na zbyt duże ryzyko operacyjne (obciążenie kardiologiczne), pacjent objęty jest stałą opieką fizjoterapeutyczną (k. 47).

Pozwany w piśmie z dnia 1 lipca 2012 r. składając oświadczenie o rozwiązaniu umowy wskazuje na dyskopatię wielopoziomową odcinka szyjnego i lędźwiowego z zaawansowanymi zmianami zwyrodnieniowymi. Wspomina również o swojej trudnej sytuacji finansowej oraz trwający od kilku miesięcy przestój w obrocie antykami uniemożliwiający zatrudnienie pracownika (k. 35-36).

Pozwany w treści pisma z dnia 27 lipca 2012 r. kierowanego do pełnomocnika powoda wskazał, że od wielu lat cierpi na schorzenia kręgosłupa leczone w warunkach szpitalnych (k. 38).

W kontekście takich ustaleń nie można zaakceptować poglądu pozwanego, że zgodnym zamiarem stron związanym ze zdefiniowaniem pojęcia „przypadków losowych uniemożliwiających kontynuowanie przez Najemcę działalności gospodarczej” było objęcie zdarzenia, które mogło być typową konsekwencją dyskopatii wielopoziomowej odcinka szyjnego i lędźwiowego z zaawansowanymi zmianami zwyrodnieniowymi, w postaci zaostrzenia objawów chorobowych. Takie rozumienie analizowanego zapisu wprowadzało by niepewność we wzajemnych relacjach stron, gdyż pozwalały by na konieczność subiektywnego podejścia do interpretacji pojęcia „przypadków losowych”.

W chwili podpisywania aneksu do umowy w 2006 r. pozwany miał 60 lat. Pomimo tego zawarł umowę najmu na czas określony i to na dziesięć lat. W 2012 r. pozwany miał 66 lat. Oceniając materiał dowodowy zaprezentowany tylko i wyłącznie przez pozwanego uważa się, iż rozsądnie oceniając sprawę pozwany mógł spodziewać się zaostrzenia objawów swojego schorzenia w każdym dniu obowiązywania umowy. W takim kontekście trudno takie zaostrzenie ujmować w kategoriach przypadku losowego, nagłego, niespodziewanego.

Powyższe okoliczności uważa się za wystarczające dla uznania nieskuteczności oświadczenia W. S. z dnia 27 września 2012 roku o wypowiedzeniu umowy najmu.

W powyższym kontekście Sąd odwoławczy za nie mający istotnego znaczenia dla rozwikłania sprawy uznaje wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rehabilitacji na okoliczność wyjaśnienia rozwoju chorób pozwanego, opisu poszczególnych ich faz, wpływu poszczególnych etapów na ograniczenie ruchowe pozwanego. Biegły sądowy z zakresu (...) składając ustne wyjaśnienia do swojej opinii wprost podał, że nie jest w stanie ustalić genezy schorzenia powoda. Okoliczności te jednak nie mogą zostać uznane za istotne, gdyż kluczowe było stwierdzenie biegłych, poparte dokumentami medycznymi, które w większości przedłożył sam pozwany, iż w 2012 r. cierpiał on na zaawansowane schorzenie kręgosłupa i kolan, którego objawy dawały o sobie znać jeszcze przez 2006 r., kiedy strony zawarły aneks do umowy najmu lokalu użytkowego. Godzi się ponownie wskazać na to, iż pozwany w piśmie z dnia 1 lipca 2012 r. składając oświadczenie o rozwiązaniu umowy wskazuje na dyskopatię wielopoziomową odcinka szyjnego i lędźwiowego z zaawansowanymi zmianami zwyrodnieniowymi, sam dodatkowo wspominał o swojej trudnej sytuacji finansowej oraz trwający od kilku miesięcy przestój w obrocie antykami uniemożliwiający zatrudnienie pracownika (k. 35-36).

Na akceptację zasługują dalsze ustalenia Sądu I instancji związane z tezą, iż stan chorobowy pozwanego nie był przeszkodą do prowadzenia działalności gospodarczej, bowiem nadal w zakresie w jakim to ujawniono pozwany się jej poświęcał - prowadził kiermasz artykułów antykwarycznych w S. i był zaangażowany w działalność stoiska z antykami na okazjonalnym kiermaszu w galerii handlowej. Odnośnie tych ustaleń pozwany sformułował dziesięć zarzutów apelacyjnych, które nie mogą być uznane za słuszne.

Wbrew twierdzeniu pozwanego w 2012 r. nie pojawiły się u niego zmiany zwyrodnieniowe kolan, pojawiły się zaostrzone objawy tej choroby, które wpłynęły na możliwość osobistego wykonywania przez pozwanego działalności gospodarczej, a nawet jej zakończenia. W 2012 r. zmiany zwyrodnieniowe miały charakter zaawansowany. Geneza, czas powstania tego schorzenia to kwestie irrelewantne w sprawie i nie pozostające w bezpośrednim związku z kwestią warunków skutecznego wypowiedzenia przez pozwanego stosunku najmu.

Fakt czy pozwany nadal kontynuuje działalność gospodarczą pod szyldem swojej córki nie ma praktycznego znaczenia w sprawie, gdyż nie dotyczy kwestii zaistnienia warunków skutecznego wypowiedzenia przez pozwanego stosunku najmu. Z tej też przyczyny, to czy S. S. kontynuuje działalność antykwaryczną pozwanego, czy też tylko zajmuje się wydawaniem klientom pozwanego przedmiotów oddanych w komis, czy ma wiedzę antykwarium czy też nie - nie ma znaczenia w sprawie. Tym niemniej S. S. taką działalność prowadzi i bez względu na jej rozmiar nadal korzysta z wsparcia pozwanego. Rozmiar tego wsparcia nie ma znaczenia, gdyż istotna jest odpowiedź na pytanie, czy córka pozwanego była by w stanie taką działalność prowadzić samodzielnie. Podzielając twierdzenia pozwanego

o konieczności posiadanie szczególnej wiedzy i umiejętności antykwarycznych – uznać należało by, że nie. Trudno również za przejaw konieczności zwrotu dawnym klientom pozwanego przedmiotów oddanych w komis uznać fakt udziału córki powoda w kiermaszu urządzonym w jednym z hipermarketów. Działalność ta miała charakter handlowy i słuszne Sąd I instancji w drodze domniemań faktycznych uznał, iż faktycznie taką działalność prowadzi pozwany.

Również nie można uznać za istotne, tego czy pozwany przyczynił się do rozwoju swojej choroby w sposób zawiniony czy też nie.

Mając powyższe na uwadze apelację pozwanego w trybie art. 385 k.p.c. należało jako bezzasadną oddalić, zaś w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. obciążyć go kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez powoda, tj. wynagrodzeniem adwokata wyznaczonym w stawce minimalnej w kwocie 600 zł.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk SSO Sławomir Krajewski