

Sygn. akt V ACa 80/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Stojek (spr.)
Sędziowie:	SA Olga Gornowicz-Owczarek SO del. Katarzyna Sznajder
Protokolant:	Diana Pantuchowicz

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2017r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa V. M.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 8 listopada 2016r., sygn. akt I C 251/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Grzegorz Stojek	SSO del. Katarzyna Sznajder
-----------------------------	---------------------	-----------------------------

Sygn. akt V ACa 80/17

UZASADNIENIE

Powód V. M. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. kwoty 114.480 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 19.080 zł od 31 stycznia 2008 r. i od kwoty 95.400 zł od 17 sierpnia 2009 r., a także kosztów procesu.

Powództwo umotywował tym, że w 1999 r. (...) spółka z o.o. w W. nabyła od pozwanej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego położonego w R. przy ulicy (...). Zgodnie z dokumentacją, lokal ten, po pierwsze, stanowił garaż wielostanowiskowy, po drugie, wyposażony był w wentylację grawitacyjną i mechaniczną, umożliwiającą korzystanie z niego jako garażu. Faktycznie jednak lokal jest pozbawiony tych urządzeń. (...) spółka z o.o., po wcześniejszych próbach oddania lokalu w najem na cele garażowe, zawarła umowę najmu tego lokalu z I. S.. Najemca wypowiedział najem z uwagi na wadę lokalu. Powiatowy Inspektor Budowlany wszczął postępowanie sprawdzające i decyzją z 24 stycznia 2008 r. nakazał pozwanej wykonanie robót remontowych wentylacji, założenia urządzeń oddymiających i likwidacji wentylacji grawitacyjnej, zakazując korzystania z lokalu jako garażu do czasu wykonania nakazanych prac. Powód domaga się naprawienia szkody, polegającej na utracie korzyści, odpowiadającej czynszowi najmu czynszu, jaki (...) spółka z o.o. otrzymałaby za najem lokalu za czas od 1 grudnia 2007 r. do 31 czerwca 2008 r., gdyby stan techniczny lokalu był właściwy, przyjmując stawkę miesięczną 12 zł za 1 m² garażu o powierzchni 1.590 m². Legitymację czynną powód wywodził z umowy cesji, na mocy której (...) spółka z o.o. zbyła mu wierzytelność przysługującą jej względem pozwanej z tytułu odszkodowania za szkodę powstałą wskutek braku możliwości korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem w okresie od 1 stycznia 2005 r. do 30 października 2009 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z 31 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Wyrokiem z 22 stycznia 2013 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach, na skutek apelacji powoda, który wyrok Sądu pierwszej instancji zaskarżył w całości, wyrok ten zmienił w części orzekającej o kosztach procesu i oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Sąd Najwyższy wyrokiem z 6 marca 2014 r., na skutek skargi kasacyjnej powoda, uchylił wyrok Sądu drugiej instancji i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu swego wyroku Sąd Najwyższy między innymi stwierdził, co następuje.

W sprawie chodzi o roszczenie odszkodowawcze powoda obejmujące szkodę w postaci korzyści, które (...) spółka z o.o. utraciła w okresie od 1 grudnia 2007 r. do 31 czerwca 2008 r., wywołaną zaniechaniem prawidłowego wykonania przez pozwaną, jako właściciela budynku, obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego. Sąd drugiej instancji ostatecznie nie określił jednoznacznie wchodzącej w rachubę podstawy prawnej odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej, wskazując zarówno na art. 415, jak i art. 416 k.c. Oba przepisy, regulując odpowiedzialność odszkodowawczą za czyn niedozwolony, obejmują różne sytuacje. Pierwszy dotyczy odpowiedzialności podmiotu za czyn własny, popełniony z winy podmiotu ponoszącego odpowiedzialność odszkodowawczą, drugi zaś dotyczy odpowiedzialności osoby prawnej za szkodę spowodowaną z winy jej organu. Przesłankami odpowiedzialności opartej na obu podstawach prawnych w związku z art. 361 k.c. są: szkoda, zachowanie – w postaci działania bądź zaniechania własnego (przy zastosowaniu art. 415 k.c.) albo działania bądź zaniechania organu osoby prawnej (przy zastosowaniu art. 416 k.c.) – o charakterze zawinionym, a więc obiektywnie bezprawnego i zarazem subiektywnie naganego (choćby popełnionego z winy nieumyślnej) oraz istnienie związku przyczynowego o charakterze adekwatnym pomiędzy szkodą a działaniem bądź zaniechaniem szkodzącym. Według art. 361 § 2 k.c., w granicach określonych adekwatnym związkiem przyczynowym, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego zawierają normy nakładające na właścicieli budynków określone obowiązki. Z art. 61 pkt 1 prawa budowlanego wynika obowiązek właściciela obiektu budowlanego utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 prawa budowlanego, według którego obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 prawa budowlanego. Zaniechanie bądź nienależyte wykonanie przez właściciela budynku obowiązku określonego w art. 61 ust. 1 prawa budowlanego może być źródłem jego odpowiedzialności odszkodowawczej wobec osób trzecich na podstawie art. 415 i art. 416 k.c.

Ze względu na wchodzące w rachubę podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej jako właściciela budynku, obowiązkiem Sądów obu instancji było dokonanie ustaleń faktycznych istotnych dla oceny istnienia bądź ich braku poszczególnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a w razie ich stwierdzenia, o ile uzasadniałyby to dokonane ustalenia faktyczne, także oceny przyczynienia się poszkodowanego do powstania lub zwiększenia szkody istotnego dla ewentualnego zastosowania art. 362 k.c. Z uzasadnienia Sądu drugiej instancji nie wynika w sposób jasny, które z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej nie zostały przez powoda wykazane, w szczególności, czy podstawę oddalenia powództwa, a następnie apelacji, stanowiły okoliczności, które według Sądu Apelacyjnego świadczyły o niewykazaniu winy w działaniach bądź zaniechaniach pozwanej bądź jej organu, czy też o niewykazaniu szkody w postaci utraconych korzyści, czy też wreszcie przyjęcie, że do szkody doprowadziły wyłącznie działania bądź zaniechania samej (...) spółki z o.o. Wątpliwość ta wynika między innymi z tego, że Sąd Apelacyjny wielokrotnie posłużył się formułą, że określona wskazana w uzasadnieniu okoliczność (niesporządzenie protokołów zdawczo-odbiorczych przy nabyciu lokalu użytkowego oraz przy zawarciu umowy najmu, starania podjęte przez pozwaną mające na celu zmianę przeznaczenia lokalu użytkowego, brak zapłaty przez (...) spółkę z o.o. należności za zajmowany lokal, brak pisemnego monitorowania pozwanej przez (...) spółkę z o.o. o stwierdzonym złym stanie budynku lub funkcjonujących w nim urządzeń) nie była bez znaczenia dla oceny dochodzonego roszczenia, ale nie wyjaśnił bliżej swego stanowiska. W konsekwencji nie wiadomo, czy wskazane wyżej okoliczności miały znaczenie wyłącznie dowodowe, czy też dla ustalenia braku, a jeśli tak, to jakich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Według dokonanych ustaleń, w budynku, którego pozwana jest właścicielem i w którym znajduje się lokal użytkowy stanowiący przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego (...) spółki z o.o., nie była sprawna instalacja wentylacyjna, co, obiektywnie oceniane, uniemożliwiało korzystanie z tego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem jako garażu wielostanowiskowego. Doprowadzenie do stanu zgodnego z przepisami prawa budowlanego wymagało podjęcia przez właściciela budynku określonych czynności, wskazanych w decyzji wydanej w dniu 24 stycznia 2008 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Właściciel obiektu budowlanego, wykonując obowiązki określone w art. 61 ust. 1 prawa budowlanego, powinien w sposób stały monitorować stan techniczny budynku, w tym sprawność zamontowanych w nim ciągów wentylacyjnych i urządzeń z nimi związanych, również poprzez przeprowadzanie okresowych kontroli ich sprawności, oraz podejmować niezwłocznie odpowiednie działania sanacyjne w razie stwierdzenia złego stanu technicznego budynku lub niesprawności zamontowanych w nim urządzeń. Czynności takie powinny być podejmowane także w razie zawiadomienia o potrzebie ich podjęcia przez osoby trzecie, w tym użytkowników lokali znajdujących się w tym budynku. Z żadnych przepisów nie wynika obowiązek monitorowania właściciela budynku o stwierdzonym złym stanie budynku lub funkcjonujących w nim urządzeń w specjalnej formie, w szczególności pisemnej. Zaniechanie prawidłowego wykonania obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 prawa budowlanego przez właściciela obiektu budowlanego jest sankcjonowane w art. 66 ust. 1 prawa budowlanego, według którego w razie stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowisku (pkt 1) albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku (pkt 2), albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym (pkt 3), albo powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia (pkt 4), właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Wydanie decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1 prawa budowlanego, określającej termin wykonania przez właściciela wymienionego w nim obowiązku nie oznacza, że dopiero z chwilą wydania bądź powstania stanu

wymagalności określonego w niej obowiązku, właściciela obciąża ciężar wykonania obowiązku wynikającego z art. 61 ust. 1 prawa budowlanego. Decyzja bowiem potwierdza zazwyczaj nienależyte wykonywanie przez właściciela budynku w okresie poprzedzającym jej wydanie. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyjaśniono, że przepis ten obejmuje sytuacje związane z nieprawidłową eksploatacją obiektu budowlanego, polegającą na zaniechaniu wykonywania obowiązków określonych w art. 61 prawa budowlanego oraz dalszych przepisach tego rozdziału ustawy. Oznacza to, że usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w trybie art. 66 ust. 1 prawa budowlanego może dotyczyć jedynie takich nieprawidłowości, które powstały podczas użytkowania obiektu budowlanego, a więc związanych zazwyczaj z niewłaściwym jego użytkowaniem, doprowadzeniem do znacznego zużycia technicznego poprzez brak remontów, konserwacji spowodowanych zazwyczaj biernością, niedbalstwem, brakiem kontroli właściciela lub zarządcy.

Sąd Najwyższy podzielił zarzut pozwanego naruszenia art. 5 ust. 2, art. 61 i art. 66 prawa budowlanego. Niezrozumiałe jest bowiem stanowisko Sądu drugiej instancji, który z jednej strony zasadnie przyjął, że art. 66 prawa budowlanego nie tworzy dla właściciela budynku nowego obowiązku, lecz precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61 prawa budowlanego, odnoszący się do obiektu budowlanego, a następnie w sposób niezrozumiały i niekonsekwentny uznał, że obowiązki wskazane przez organ administracji w decyzji z 24 stycznia 2008 r. stały się wymagalne w dniu 2 kwietnia 2009 r., co nie daje podstaw do przyjęcia, że powód wykazał konkretne zawinione zachowanie organu pozwanej, które wyrządziło szkodę (...) spółce z o.o. w okresie pomiędzy 1 grudnia 2007 r. a 30 czerwca 2008 r. Wydanie wymienionej decyzji administracyjnej potwierdzało, że przynajmniej w dniu 24 stycznia 2008 r., a więc w dacie mieszczącej się w okresie objętym sporem, istniał stan budynku sprzeczny z wymaganiami przepisów prawa budowlanego, który obowiązał właściciela budynku do podjęcia odpowiednich działań zmierzających do usunięcia stanu rzeczy stwierdzonego w decyzji administracyjnej. Już więc z chwilą doręczenia decyzji administracyjnej z 24 stycznia 2008 r. pozwana dowiedziała się o tym, że w budynku znajdują się niesprawne urządzenia, do utrzymywania sprawności których była zobowiązana jako właściciel budynku. Niepodjęcie przez pozwaną niezwłocznie odpowiednich działań zaradczych było więc okolicznością, która powinna zostać uwzględniona przy ocenie, czy zaniechanie podjęcia tych czynności przez pozwaną miało charakter zawiniony. Niewykonanie przez właściciela budynku obowiązku w terminie określonym w decyzji wydanej na podstawie art. 66 prawa budowlanego skutkuje dalszymi konsekwencjami wynikającymi z przepisów prawa administracyjnego, nie uchyla natomiast odpowiedzialności odszkodowawczej właściciela budynku wobec osób trzecich za szkody spowodowane niewłaściwym stanem technicznym budynku w okresie nie tylko po wydaniu tej decyzji, ale także poprzedzającym jej wydanie, jeżeli w tym czasie z winy właściciela doszło do powstania lub utrzymywania się stanu budynku sprzecznego z przepisami prawa budowlanego.

Mimo że Sąd drugiej instancji trafnie przyjął, że decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 66 pr. budowlanego nie przesądza, czy zły stan budynku został wywołany z winy właściciela budynku, czy też innymi przyczynami niezależnymi od właściciela, to jednak ograniczył się do takiej konstatacji. Okoliczności wynikające z wydanej decyzji administracyjnej wraz z innymi okolicznościami wynikającymi z innych dowodów przeprowadzonych w sprawie powinny zostać uwzględnione przy ocenie, czy niewłaściwy stan budynku istniał już przed wydaniem decyzji administracyjnej oraz czy utrzymywanie się takiego stanu rzeczy było następstwem zawinionego zaniechania właściciela budynku. Z decyzji tej wynika bowiem rodzaj stwierdzonych uchybień stanu budynku w stosunku do stanu wymaganego przepisami prawa budowlanego. Niekiedy charakter stwierdzonych w decyzji administracyjnej nieprawidłowości może jednoznacznie wskazywać, że jest on wynikiem oddziaływania określonego czynnika zewnętrznego, niezależnego od właściciela budynku (nagłych czynników atmosferycznych, wypadku spowodowanego działaniem osób trzecich, błędu konstrukcyjnego itp.), innym razem zaś może wskazywać na zaniedbania samego właściciela, np. w razie stwierdzenia niesprawności urządzeń, których stan powinien być przedmiotem okresowych kontroli i konserwacji przez właściciela budynku. Niezależne od przyczyn powstania stanu budynku niezgodnego z przepisami prawa budowlanego, na właścicielu budynku spoczywa obowiązek podjęcia odpowiednich i niezwłocznych działań zmierzających do doprowadzenia substancji budynku i zamontowanych w nim urządzeń do stanu zgodnego z przepisami prawa budowlanego. Obowiązku tego nie uchyla ewentualny obowiązek podjęcia również stosownych, odpowiednich działań przez samych użytkowników poszczególnych lokalu znajdujących się w budynku. Z tej przyczyny błędne jest stanowisko Sądu drugiej instancji, który podkreślił, że decyzja administracyjna z 24 stycznia

2008 r. dotyczyła obowiązku z art. 61 prawa budowlanego odnoszącego się do obiektu budowlanego, a nie do lokali znajdujących się w tych obiektach.

Z powołanych już względów Sąd Najwyższy za uzasadniony uznał zarzut naruszenia art. 6 k.c. w związku z art. 415 i art. 416 k.c. w związku z art. 5 ust. 2, art. 61 i art. 66 prawa budowlanego przez ich niewłaściwe zastosowanie odnośnie do oceny w okresie objętym sporem istnienia bądź jej braku przesłanki w postaci zawinonego zaniechania pozwanej bądź jej organu, podjęcia działań zmierzających do prawidłowego wykonania przez pozwaną jej obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 prawa budowlanego.

Za uzasadniony uznał także zarzut naruszenia art. 362 k.c. Wskazując, że decyzja administracyjna z 24 stycznia 2008 r. dotyczyła obowiązku z art. 61 prawa budowlanego odnoszącego się do obiektu budowlanego, a nie do lokali znajdujących się w tych obiektach, Sąd drugiej instancji nie określił, jakie obowiązki względem urządzeń wentylacyjnych znajdujących się w lokalu (...) spółki z o.o. ciążyły na tej spółce. Stwierdzenie, że także na tej spółce ciążyły pewne obowiązki obejmujące konieczność utrzymywania we właściwym stanie technicznym urządzeń wentylacyjnych przebiegających przez jej lokal użytkowy nie eliminowałoby odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej w związku z zaniechaniem należytego wykonania obowiązków właściciela budynku określonych w art. 61 prawa budowlanego. W takim bowiem przypadku, zaniechania (...) spółki z o.o., której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do lokalu użytkowego, stanowiłyby jedynie współprzyczynę powstania szkody, co uzasadniałoby zastosowanie art. 362 k.c. Podobnie zaniechanie przez tę spółkę podejmowania innych działań zmierzających do skutecznego wyegzekwowania od pozwanej realizacji obowiązku utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym należałoby uwzględnić jako ewentualną okoliczność świadczącą o przyczynieniu się (...) spółki z o.o. do powstania szkody, nie zaś jako okoliczność wyłączającą odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej.

Wyrokiem z 10 września 2014 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 31 lipca 2012 r. i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, wskazując na konieczność poczynienia ustaleń faktycznych w zakresie przesłanek odpowiedzialności deliktowej, przyczynienia się poszkodowanego do powstania szkody, zgodnie z oceną prawną wyrażoną przez Sąd Najwyższy.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 114.480 zł z odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 19.080 zł od dat wskazanych w sentencji oraz od kwoty 95.400 zł od dat wskazanych w sentencji, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

Umową z 31 maja 1999 r. (...) spółka z o.o., w zamian za cenę 420.000 zł, nabyła od P. K. spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr (...) położonego w R. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R.. W umowie określono, że lokal składa się z magazynu o powierzchni użytkowej 1.590 m², ale nie opisano stanu technicznego tego pomieszczenia, w tym prawidłowości działania instalacji wentylacyjnej.

Z decyzji o pozwoleniu budowlanym z 14 grudnia 1976 r. (...) i dołączonego do niej projektu, zaświadczenia pozwanej z 7 lutego 1996 r. i zaświadczenia Prezydenta Miasta R. z 14 sierpnia 2003 r. wynika, że lokal, o który chodzi w sprawie, znajduje się w budynku będącym pawilonem handlowo-usługowy i został wybudowany z przeznaczeniem na garaż wielostanowiskowy.

Przez wiele lat po wybudowaniu lokal wykorzystywany był jako magazyn, przy czym nie uzyskano decyzji administracyjnej, która sankcjonowałaby taką zmianę jego przeznaczenia.

W dniu 17 grudnia 2004 r. (...) spółka z o.o. zawarła z I. S. umowę najmu tego lokalu z przeznaczeniem na działalność gospodarczą polegającą na garażowaniu pojazdów samochodowych. Strony umowy najmu określiły czynsz miesięczny w wysokości 12 zł za 1 m² powierzchni liczącej ogółem 1.590 m², to jest w kwocie 19.080 zł miesięcznie, podlegającej

powiększeniu o podatek VAT. W § 1 ust. 4 umowy najmu jej strony postanowiły, że przekazanie lokalu stwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, który będzie opisywał stan lokalu. W § 3 ust. 3a umowy najmu jej strony postanowiły, że najemcy przysługuje uprawnienie do natychmiastowego rozwiązania umowy, jeżeli lokal nie będzie spełniał warunków technicznych do prowadzenia w nim działalności zgodnej z jego przeznaczeniem.

W dniu 14 lutego 2005 r. I. S. złożył (...) spółce z o.o. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w związku z „niemożliwością korzystania z lokalu tak aby nie naruszać przepisów przeciwpożarowych”. Wypowiedzenie było następstwem skarg innych osób korzystających z budynku, skarżących się na spaliny wydostające się z garażu. Zjawisko takie wynikało z niesprawności instalacji wentylacyjnej lokalu. (...) spółka z o.o. zawiadomiła wówczas pozwaną o zaistniałej sytuacji i wniosła o podjęcie czynności zmierzających do usprawnienia instalacji technicznych służących odprowadzaniu spalin z garażu. Interwencje u pozwanej podejmowali pracownicy (...) spółki z o.o. Spółka ta podejmowała jeszcze próby ponownego oddania lokalu w najem, które nie powiodły się ze względu na przeznaczenie lokalu i brak odpowiedniej wentylacji.

Na zlecenie pozwanej zostały sporządzone ekspertyzy kominiarska i budowlana, z których wynikało, że z uwagi na stan techniczny instalacji wentylacyjnej brak jest możliwości korzystania z lokalu jako garażu wielostanowiskowego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z 24 stycznia 2008 r. ((...)), wydaną na podstawie art. 66 prawa budowlanego, nakazał pozwanej – jako właścicielce budynku, w którym znajduje się lokal – wykonanie robót remontowych istniejącej, niesprawnej instalacji wentylacji mechanicznej garaży, zamontowanie tam samoczynnego urządzenia oddymiającego i likwidację istniejącej wentylacji grawitacyjnej, w terminie do końca grudnia 2008 r. Decyzja ta, w toku kontroli dokonanej wskutek jej zaskarżenia, została utrzymana w mocy z wyjątkiem terminu wykonania robót.

W dniu 4 lutego 2008 r. (...) spółka z o.o. wniosła do Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej o zawiązkę pozwanej do próby ugodowej obejmującej żądanie zapłaty kwoty 837.593,60 zł tytułem utraconych korzyści wskutek niemożności wynajmowania garażu wielostanowiskowego wywołanej naruszeniem obowiązków obciążających właściciela obiektu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I Co 325/08. Posiedzenie odbyło się 13 marca 2008 r. Do zawarcia ugody nie doszło.

Pismem z 17 sierpnia 2009 r. (...) spółka z o.o. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1.049.400 zł tytułem odszkodowania za szkodę wywołaną brakiem możliwości korzystania z lokalu. Pismem z 18 sierpnia 2009 r. pozwana odmówiła zapłaty.

W dniu 30 października 2009 r. (...) spółka z o.o. i powód zawarli umowę przelewu wierzytelności. W § 1 ust. 1 tej umowy stwierdzono, że (...) spółce z o.o. przysługuje względem pozwanej wierzytelność w łącznej kwocie nie mniejszej niż 1.246.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę wywołaną niemożliwością korzystania z lokalu przy ul. (...) w R., zgodnie z jego przeznaczeniem, w okresie od 1 stycznia 2005 r. do 30 października 2009 r.

Z protokołów przeglądów technicznych budynku przy ul. (...) w R. (przeglądu pięcioletniego z 2003r. i przeglądów rocznych z 2007 r. i 2008 r.), dokonywanych przez pozwaną, nie wynika, aby instalacja wentylacyjna i oddymiająca była przedmiotem kontroli.

Opinia R. P., biegłego z zakresu budownictwa i instalacji wentylacyjnych, potwierdziła, że przy niesprawnej instalacji wentylacyjnej zachodziła możliwość wydobywania się spalin z lokalu, gdy wykorzystywany był jako garaż, które mogły być odczuwalne przez inne osoby korzystające z budynku. Pozwana ten fakt kwestionowała, między innym na jego zakwestionowaniu opierając twierdzenie o pozorności umowy najmu zawartej przez (...) spółkę z o.o. i I. S. i jej wypowiedzenia. Kompletna instalacja techniczna i wentylacyjna lokalu, odpowiadająca projektowi, byłaby w ocenie biegłego odpowiednia dla korzystania z lokalu na cele garażowe, zgodnie z jego przeznaczeniem. Dokonując oceny stanu technicznego lokalu w okresie objętym sporem, biegły oparł się na dokumentacji znajdującej się w aktach. W oparciu o nią stwierdził jednoznacznie, że instalacja wentylacyjna była niekompletna i niesprawna oraz że korzystanie z lokalu na cele garażowe groziłoby bezpieczeństwu osób znajdujących się w lokalu i

pomieszczeniach przylegających. Inny sposób korzystania z lokalu byłby możliwy po przeprowadzeniu stosownego postępowania administracyjnego dotyczącego jego przeznaczenia. Prowadzenie działalności o niższej uciążliwości, niż garażowanie pojazdów mechanicznych, nie wymagałoby działania wentylacji mechanicznej. Z opinii wynika jednak, że wywód biegłego w przedmiocie sposobu korzystania z lokalu innego niż jako garaż są hipotetyczne, gdyż nawet wykorzystywanie go na cele magazynowe uzależnione może być od spełnienia szeregu wymogów wynikających z rodzaju składowanych towarów.

W okresie od 1 grudnia 2007 r. do 30 czerwca 2008 r. średnia stawka czynszu najmu lokali tego rodzaju, o jaki chodzi w sprawie, wynosiła 12,51 zł za 1 m². Z tego wynika, że w tym czasie czynsz najmu za taki lokal o powierzchni 1.590 m² to 19.890,90 zł miesięcznie.

Korzyści utracone przez (...) spółkę z o.o. w okresie od 1 grudnia 2007 r. do 30 czerwca 2008 r. wynosiły zatem 139.236,30 zł.

Sąd Okręgowy wskazał dowody, na których się oparł.

Pozwana nie wykazała pozorności umowy najmu zawartej przez (...) spółkę z o.o. i I. S. oraz braku jakichkolwiek rzeczywistych starań (...) spółki z o.o. o oddanie lokalu w najem. Przeciwnie, powód (dokumentami w postaci umowy najmu i zawierającego oświadczenie o jej wypowiedzeniu oraz zeznaniami świadków) wykazał, że do doszło zawarcia umowy, a następnie do jej wypowiedzenia oraz że przyczyną wypowiedzenia była niesprawność instalacji wentylacyjnej i wydobywanie się spalin samochodowych z lokalu. Możliwość i prawdopodobieństwo wydobywania się spalin z lokalu i przenikania ich do sąsiednich pomieszczeń potwierdziła opinia biegłego z zakresu budownictwa i instalacji wentylacyjnych.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zgłoszony na okoliczność, czy wystąpiło zdarzenie w postaci oddania lokalu w najem, uznając, że jest spóźniony i niedostatecznie sprecyzowany, a ponadto nie jest przydatny do wykazania okoliczności, która miała być przedmiotem dowodu. Zważywszy na krótki czas trwania stosunku najmu, z góry można założyć, że (...) spółka z o.o. nie uzyskiwała z tego tytułu żadnych regularnych dochodów.

Sąd Okręgowy podkreślił związanie oceną prawną i wskazaniem co dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z 10 września 2014 r. i w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego (art. 386 § 6 k.p.c. i art. 398²⁰ k.p.c.).

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego zawierają normy nakładające na właścicieli budynków określone obowiązki. W szczególności z art. 61 pkt 1 prawa budowlanego wynika obowiązek właściciela obiektu budowlanego utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 prawa budowlanego, według którego obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 prawa budowlanego. Zaniechanie bądź nienależyte wykonanie przez właściciela budynku obowiązku określonego w art. 61 ust. 1 prawa budowlanego może być źródłem jego odpowiedzialności odszkodowawczej wobec osób trzecich. Właściciel obiektu budowlanego, wykonując obowiązki określone w art. 61 ust. 1 prawa budowlanego, powinien w sposób stały monitorować stan techniczny budynku, w tym sprawność zamontowanych w nim ciągów wentylacyjnych i urządzeń z nimi związanych, w tym poprzez przeprowadzanie okresowych kontroli ich sprawności oraz podejmować niezwłocznie odpowiednie działania sanacyjne w razie stwierdzenia złego stanu technicznego budynku lub niesprawności zamontowanych w nim urządzeń. Czynności takie powinny być podejmowane także w razie zawiadomienia o potrzebie ich podjęcia przez osoby trzecie, w tym użytkowników lokali znajdujących się w tym budynku. Z żadnych przepisów nie wynika obowiązek monitorowania właściciela budynku o stwierdzonym złym stanie budynku lub funkcjonujących w nim urządzeń w specjalnej formie, w szczególności w formie pisemnej. Zaniechanie prawidłowego wykonania obowiązków wynikających z art. 61 ust.

1 prawa budowlanego przez właściciela obiektu budowlanego prowadzi do wydania przez właściwy organ decyzji o usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości, określającej termin wykonania tego obowiązku, w myśl art. 66 ust. 1 prawa budowlanego. Wydanie jednak tej decyzji nie oznacza, że dopiero z chwilą wydania bądź powstania stanu wymagalności określonego w niej obowiązku, właściciela obciąża ciężar wykonania obowiązku wynikającego z art. 61 ust. 1 prawa budowlanego. Decyzja bowiem potwierdza zazwyczaj nienależyte wykonywanie przez właściciela budynku w okresie poprzedzającym jej wydanie i może dotyczyć jedynie takich nieprawidłowości, które powstały podczas użytkowania obiektu budowlanego, a więc związanych zwykle z niewłaściwym jego użytkowaniem, doprowadzeniem do znacznego zużycia technicznego poprzez brak remontów, konserwacji spowodowanych zazwyczaj biernością, niedbalstwem, brakiem kontroli właściciela lub zarządcy. Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 66 prawa budowlanego nie przesądza, czy zły stan budynku został wywołany z winy właściciela budynku czy też innymi przyczynami niezależnymi od właściciela, z punktu widzenia obowiązku jej wykonania nie ma to jednak znaczenia.

Niewykonanie przez właściciela budynku obowiązku w terminie określonym w decyzji wydanej na podstawie art. 66 prawa budowlanego skutkuje dalszymi konsekwencjami wynikającymi z przepisów prawa administracyjnego, nie uchyla natomiast odpowiedzialności odszkodowawczej właściciela budynku wobec osób trzecich za szkody spowodowane niewłaściwym stanem technicznym budynku w okresie nie tylko po wydaniu tej decyzji, ale także poprzedzającym jej wydanie, jeżeli w tym czasie z winy właściciela doszło do powstania lub utrzymywania się stanu budynku sprzecznego z przepisami prawa budowlanego.

Obowiązek utrzymywania budynku w należyтым stanie spoczywał zatem na pozwanej, jako jego właścicielu. Jak wskazał Sąd Najwyższy, obowiązek ten rozciąga się na utrzymywanie w należyтым stanie technicznym zamontowanych w budynku ciągów wentylacyjnych i urządzeń z nimi związanych. Obowiązek ten wynika bezpośrednio z ustawy i jest niezależny od jakichkolwiek wezwań i monitów kierowanych do właściciela przez podmioty korzystające z lokali znajdujących się w budynku lub osoby trzecie, w szczególności – jak podkreślił Sąd Najwyższy – od jakichkolwiek interwencji dokonywanych na piśmie.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c prawa budowlanego, pozwana, jako właściciel budynku, miała obowiązek co najmniej raz do roku przeprowadzania kontroli stanu technicznego instalacji i przewodów wentylacyjnych. Przy działaniu z należytą starannością powinna zatem mieć wiedzę dotyczącą stanu tej instalacji.

Wyniki postępowania dowodowego wskazują, że w 2005 r. stan instalacji wentylacyjnej nie pozwalał już na użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem. Stan ten został następnie potwierdzony decyzją Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z 24 stycznia 2008 r. Zły stan techniczny instalacji wentylacyjnej uniemożliwił (...) spółce z o.o. wykorzystanie lokalu na cele gospodarcze i osiągnięcie zysków z oddania go w najem.

Zaniechanie wykonania ustawowego obowiązku utrzymania budynku i znajdujących się w nim instalacji przez pozwaną stanowiło czyn niedozwolony w rozumieniu art. 415 k.c. Pomiedzy niewykonaniem tego obowiązku, w konsekwencji niesprawnością instalacji wentylacyjnej i niemożnością korzystania z lokalu oraz osiągania zysków z oddania go w najem istnieje bezpośredni związek przyczynowy. Zaniechanie wykonania przez pozwaną obowiązku wynikającego z przepisów prawa budowlanego (art. 61 i nast.) doprowadziło w efekcie (...) spółkę z o.o. do utraty korzyści, jakie mogłaby osiągnąć, gdyby stan wentylacji był należyty.

Wszystkie wyżej wymienione okoliczności przesądzające o istnieniu przesłanek odpowiedzialności deliktowej z art. 415 k.c. (bezprawność działania, w tym wypadku zaniechania, pozwanej, szkoda i związek przyczynowy pomiedzy zaniechaniem pozwanej i szkodą) zostały przez powoda wykazane. Wykazana została również wysokość szkody.

Pozwana nie wykazała ani zawinięcia (...) spółki z o.o., ani jej przyczynienia się do powstania szkody, nie sprostowała zatem w tym zakresie obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. Powoływane przez pozwaną niesporządzenie protokołów zdawczo-odbiorczych przy okazji zawierania i rozwiązania stosunku najmu, czy też brak pisemnego monitowania pozwanej o naprawę instalacji nie stanowią okoliczności mających wpływ na odpowiedzialność pozwanej. Istnienie dokumentów miałoby wyłącznie znaczenie dowodowe. Nie ma również wpływu na odpowiedzialność pozwanej fakt,

że (...) spółka z o.o. nie regulowała względem niej swoich zobowiązań pieniężnych związanych z prawem do lokalu. Okoliczność ta stanowi podstawę roszczeń przysługujących pozwanej względem (...) spółki z o.o.

Sąd Okręgowy uznał, że nie jest trafny zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, który podniosła pozwana. Zgodnie z art. 442¹ § 1 k.c., roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

Dochodzone roszczenie – pomimo, że wynika z utraty korzyści obejmującej czynsz najmu – nie ma charakteru okresowego. W czasie ulega zmianie jedynie wysokość roszczenia, obliczana jako równowartość czynszu najmu możliwego do uzyskania za poszczególne okresy (miesiące).

(...) spółka z o.o. dowiedziała się o szkodzie z dniem 14 lutego 2005 r., to jest z dniem wypowiedzenia przez I. S. umowy najmu. Z tą chwilą rozpoczął bieg trzyletni termin przedawnienia, o którym mowa w art. 442¹ § 1 zdanie pierwsze k.c. W dniu 4 lutego 2008 r. (...) spółka z o.o. złożyła w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej wniosek o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej. Zgodnie z art. 123 § 1 k.c., czynność ta przerwała bieg przedawnienia. Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo, z tym że w razie przerwania biegu przedawnienia przez czynność przed sądem przedawnienie nie biegnie na nowo dopóki postępowanie nie zostanie zakończone. (art. 124 § 1 i 2 k.c.). Sprawa o zawezwanie do próby ugodowej zakończyła się na posiedzeniu 13 marca 2008 r. i z tą datą rozpoczął na nowo bieg przedawnienia. Pozew w niniejszej sprawie złożony został w dniu 8 marca 2011 r. (data stempla pocztowego na kopercie), a więc przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia.

Zgodnie z art. 442¹ § 1 zdanie drugie k.c., termin przedawnienia nie może być dłuższy niż dziesięć lat od daty zdarzenia wywołującego szkodę. Ponieważ czyn niedozwolony w rozumieniu art. 415 k.c., jakiego dopuściła się pozwana, polegał na zaniechaniu, doszło do niego w chwili, w której pozwana obowiązana była podjąć czynności w najwcześniejszym możliwym terminie. Ustalenie tej daty leżało w interesie pozwanej, która podniosła zarzut przedawnienia. Zatem na pozwanej spoczywał w tym zakresie ciężar dowodzenia (art. 6 k.c.). Obowiązkwowi temu nie sprostała, ani nawet nie podjęła takiej próby, co prawdopodobnie było konsekwencją przyjętego przez nią stanowiska procesowego opierającego się na zaprzeczaniu zasadzie odpowiedzialności.

Również zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie. Pomijając fakt niewykazania przez pozwaną, że do potrącenia doszło, samo podniesienie zarzutu w toku procesu nie jest jednoznaczne z dokonaniem czynności materialnoprawnej w postaci potrącenia, to potrącenie takie nie jest dopuszczalne z mocy art. 505 pkt 3 k.c.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy – na mocy art. 415 k.c. oraz w oparciu o umowę cesji zawartą przez (...) spółkę z o.o. i powoda, a także o art. 509 § 1 i 2 k.c. – zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 114.480 zł z odsetkami wynikającymi z art. 481 k.c. od kwoty 19.080 zł od 21 sierpnia 2008 r. i od kwoty 95.400 zł od 22 sierpnia 2009 r. Jako datę wymagalności kwoty 95.400 zł, przyjął dzień 21 sierpnia 2009 r., wynikający z wezwania do zapłaty z 17 sierpnia 2009 r. Wezwanie, w którym wyznaczono termin trzech dni do uregulowania należności, pozwana otrzymała najpóźniej 18 sierpnia 2009 r. W tej sytuacji Sąd Okręgowy oddalił powództwo o odsetki od kwoty 90.400 zł za okres od 17 do 21 sierpnia 2009 r. Odsetki od kwoty 19.080 zł (odszkodowania za jeden miesiąc) zasądzone winny być od 21 lutego 2008 r., następnego po dniu doręczenia pozwanej wezwania do próby ugodowej. Żądanie za okres od 31 stycznia 2008 r. do 20 lutego 2008 r. podlegało oddaleniu.

Orzeczenia o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd Okręgowy umotywował treścią art. 98 k.p.c., wynikiem sprawy, wysokością kosztów poniesionych oraz rozmiarem nieuiszczonych wydatków na opinie biegłych.

W apelacji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zarzuciła poczynienie ustalenia sprzecznego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, że (...) spółka z o.o. o niesprawności instalacji dowiedziała się dopiero w dniu 14 lutego 2005 r., z pisma I. S., wypowiadającego najem z uwagi na naruszenie przepisów przeciwpożarowych, podczas gdy z zeznań świadków I. S., B. C. i P. K. wynika, że o niesprawności wentylacji (...) spółka z o.o. wiedziała znacznie wcześniej.

Ponadto zarzuciła naruszenie prawa materialnego. Po pierwsze, art. 61 i art. 66 prawa budowlanego przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że instalacja wentylacyjna, o którą chodzi w sprawie, jest elementem składowym budynku przeznaczonym do obsługi wszystkich lokali, której utrzymanie obciąża właściciela budynku. Po drugie, art. 47 § 2 i 3 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wentylacja mechaniczna budynku, o jaki idzie w sprawie, jest jego częścią składową, podczas gdy służy jedynie podmiotowi korzystającemu z lokalu w sytuacji jego przeznaczenia wyłącznie na garaże. Po trzecie, art. 415 k.c. przez przyjęcie, że chociaż (...) spółce z o.o. przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, pozwana ma obowiązek utrzymywania w tym lokalu instalacji wentylacyjnej w należyтым stanie technicznym oraz przez przyjęcie, że pozwana jest winna zaniechania obowiązku utrzymywania w należyтым stanie technicznym instalacji wentylacyjnej, o którą chodzi. Po czwarte, art. 481 k.c. przez przyjęcie, że powód wezwał pozwaną do zapłaty świadczenia dochodzonego w niniejszej sprawie. Po piąte, art. 509 k.c. przez przyjęcie, że umowa przelewu, którą 30 października 2009 r. powód zawarł z (...) spółką z o.o., obejmowała wierzytelność mogącą być przedmiotem skutecznej umowy przeniesienia wierzytelności.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i, jako prawidłowe, przyjmuje je za własne.

Podniesiony w apelacji zarzut poczynienia ustalenia sprzecznego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, że (...) spółka z o.o. o niesprawności instalacji dowiedziała się dopiero w dniu 14 lutego 2005 r., z pisma I. S., wypowiadającego najem z uwagi na naruszenie przepisów przeciwpożarowych, podczas gdy z zeznań świadków I. S., B. C. i P. K. wynika, że o niesprawności wentylacji (...) spółka z o.o. wiedziała znacznie wcześniej jest zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie bowiem z art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując tej oceny na podstawie swych przekonań, wiedzy i doświadczenia życiowego. Powinna ona uwzględniać wymagania prawa procesowego, wskazania wiedzy naukowej, reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny powinien rozważyć materiał dowodowy jako całość, wybierając między określonymi środkami dowodowymi i – ważąc ich wiarygodność oraz moc – odnosząc je do pozostałego materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, czy też wskazaniom wiedzy naukowej. Jedynie uchybienie im może być bowiem przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Obraza przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, czy zasadami nauki, albo na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy. W tym drugim przypadku wyciągnięte przez sąd wnioski mogą być logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jednakże poczynione są w oparciu tylko o część materiału dowodowego, z pominięciem pozostałej części tego materiału, która pozwoliłaby na wyciągnięcie innych wniosków.

Wskazany na wstępie zarzut jest zaś na tym oparty, że ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy za podstawę mają tylko część materiału dowodowego, z pominięciem zeznań świadków I. S., B. C. i P. K..

Dowody przywołane przez pozwaną w apelacji (zeznania świadków I. S. – k. 565-566, B. C. – k. 534-537, P. K. – k. 537-539 i 564-565) nie pozwalają jednak ustalić, że (...) spółka z o.o. o tego rodzaju niesprawności instalacji wentylacyjnej, ze względu na którą niemożliwe jest korzystanie z lokalu jako garażu wiedziała już w 2002 r., a najpóźniej w styczniu 2005 r.

Wprawdzie świadek B. C., która w latach 2002-2011 zajmowała się administrowaniem lokalu, o który chodzi w sprawie, zeznała o problemach z instalacją wentylacyjną, ale jej zeznanie nie pozwala ustalić, że (...) spółka z o.o. miała wiedzę o niedziałaniu tej instalacji już w 2002 r., w przeciwieństwie do instalacji sanitarnej, której wadę spółka ta wówczas ujawniła. Mówiąc o brakach instalacji wentylacyjnej, zeznała o zgłoszeniu pozwanej niedziałania tej instalacji, do czego pozwana odniosła się przez wyrażenie pretensji, że osobom korzystającym z budynku przeszkadzają spaliny. Szło zatem o czas, gdy (...) spółka z o.o. uzyskała wiedzę od I. S. o wadzie instalacji wentylacyjnej. Materiał sprawy nie pozwala bowiem ustalić, że wcześniej spaliny z lokalu przenikały do innych części budynku. Świadek B. C. zeznała, że gdy I. S. korzystał z lokalu od około półtora lub dwóch miesięcy, do (...) spółki z o.o. dotarła informacja, że osoby korzystające z innych części budynku skarżą się na uciążliwość korzystania przez niego z lokalu użytkowego, czego przyczyną były spaliny przedostające się stamtąd do innych części budynku. Nie jest kwestionowane ustalenie Sądu Okręgowego, że umowę najmu lokalu z przeznaczeniem garażowania pojazdów samochodowych (...) spółka z o.o. zawarła z I. S. w dniu 17 grudnia 2004 r. Zatem z zeznań świadka B. C. wynika, że informację wynajmujący uzyskał w lutym 2005 r. Z kolei świadek I. S., jako dealer pojazdów B. prowadzący dwa salony samochodowe i warsztat blacharsko-lakierniczy, zeznał, że gdy w styczniu 2005 r. zaczął korzystać z lokalu w celu składowania w nim uszkodzonych samochodów, okazało się, że spaliny wydzielane przez pojazdy wjeżdżające do pomieszczenia przedostają się do innych części budynku i przez to zaczęły się skarżyć osoby korzystające z lokali znajdujących się w budynku powyżej lokalu garażowego. Wtedy nakazał pracownikom wietrzenie pomieszczenia i pozostawianie otwartych drzwi do lokalu, ale skargi osób korzystających z budynku stawały się coraz bardziej stanowcze. Gdy zaś skargi, o których zeznał, były bardziej stanowcze, zwrócił się do P. B., prezesa zarządu (...) spółki z o.o., o wyjaśnienie problemu. Ponieważ P. B. nie umiał szybko poradzić sobie z problemem, wypowiedział najem, gdyż nie chciał „narażać na szwank imienia firmy”. Nastąpiło to 14 lutego 2005 r. Zatem zeznania obu świadków wskazanych w apelacji pozwalają ustalić, że o niesprawności wentylacji (...) spółka z o.o. dowiedziała się dopiero wówczas, gdy I. S. powiadomił wynajmującego o skargach, o których była mowa. Nie pozwalają natomiast ustalić, że I. S. zawiadomił (...) spółkę z o.o. o niesprawności wentylacji w styczniu 2005 r. Ponadto zeznania świadka I. S. pozwalają ustalić, że ponieważ wynajmujący szybko nie rozwiązał problemu z wentylacją, wypowiedział najem, gdyż chciał uniknąć powiązania złej opinii z przedsięwzięciem gospodarczym, które prowadzi. Nie zwlekał więc z wypowiedzeniem najmu, gdy już zawiadomił wynajmującego o opisanym wcześniej problemie. Natomiast świadek P. K. zeznał, że wentylacja działała, choć przy niektórych stanowiskach słabiej, co stało się przyczyną tego, że zanim zbył prawo do lokalu na rzecz (...) spółki z o.o., zwracał się do pozwanej w kwestii poprawienia skuteczności wentylacji, lecz pozwana odmawiała mu.

Zatem wbrew pozwanej, zeznania świadków I. S., B. C. i P. K. nie dają podstawy do stanowczego ustalenia, że (...) spółka z o.o. o niesprawności wentylacji, ze względu na którą niemożliwe było korzystanie z lokalu jako garażu, to jest zgodnie z jego przeznaczeniem, dowiedziała się najpóźniej w styczniu 2005 r. Pozwana, którą obciążał ciężar dowodzenia, kiedy (...) spółka z o.o. uzyskała wiedzę o tego rodzaju niesprawności wentylacji, innych dowodów omówionej okoliczności nie wskazała.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest to, że I. S. w piśmie zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu najmu wskazał, że składa je z uwagi na „niemożliwość korzystania z lokalu tak aby nie naruszać przepisów przeciwpożarowych”. Świadek ten jednoznacznie bowiem zeznał, że przyczyną wypowiedzenia najmu był brak szybkiego rozwiązania problemu niesprawności wentylacji i wywołane tym skargi, o jakich zeznał.

Poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia przeczą niezawiadomieniu pozwanej o niesprawności wentylacji. Przeciwnie, potwierdzają, że zawiadomienie takie nastąpiło, ustnie. Przeciwno ustaleniu w tym przedmiocie pozwana nie podniosła zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez poczynienie błędnej oceny konkretnego dowodu, z naruszeniem kryteriów wynikających z tego przepisu, o których wcześniej była mowa. Skuteczne postawienie zarzutu

naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga natomiast wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, czy też wskazaniom wiedzy naukowej. Jedynie uchybienie im może być bowiem przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów.

Umowa najmu z 17 grudnia 2004 r. została zawarta na pięć lat, jak wprost wynika z jej § 6 (k. 55).

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 442¹ § 1 k.c. Pozew został wniesiony w dniu 8 marca 2011 r., to jest przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia, którego bieg na nowo rozpoczął się 13 marca 2008 r., po jego przerwaniu wezwaniem do próby ugodowej z dnia 4 lutego 2008 r. Nie można stanowczo w oparciu o materiał dowodowy ustalić, że (...) spółka z o.o. dowiedziała się o szkodzie i osobie odpowiadającej za nią przed 4 lutego 2008 r. Trafnie też Sąd Okręgowy podkreślił, że na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania daty, od której obowiązana była podjąć czynności w najwcześniejszym możliwym terminie, skoro czyn niedozwolony polegał na zaniechaniu.

Konieczne jest zwrócenie uwagi na związanie wykładnią prawa dokonaną w niniejszej sprawie przez Sąd Najwyższy (art. 398²⁰ k.p.c.). Do wykładni prawa dokonanej przez Sąd Najwyższy Sąd Apelacyjny odwołał się w uzasadnieniu swego wyroku z 10 września 2014 r., którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 31 lipca 2012 r. i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, wskazując na konieczność poczynienia ustaleń faktycznych w zakresie przesłanek odpowiedzialności deliktowej, przyczynienia się poszkodowanego do powstania szkody, zgodnie z oceną prawną wyrażoną przez Sąd Najwyższy. Sąd pierwszej instancji jest związany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji, o ile nie nastąpi zmiana stanu prawnego, czym zresztą związany jest też sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy (art. 386 § 6 k.p.c.). Zmiana stanu prawnego w zakresie mającym znaczenie dla wyniku sprawy nie nastąpiła. W efekcie konieczne jest uwzględnienie przywołanej już oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania, które zostały poczynione w kontekście wykładni prawa dokonanej przez Sąd Najwyższy.

Do zarzutów naruszenia art. 61 i art. 66 prawa budowlanego oraz art. 47 § 2 i 3 k.c. należy odnieść się łącznie. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest, czy wentylacja mechaniczna budynku przeznaczona do usuwania spalin z lokalu, o który chodzi w sprawie, gdyż w pomieszczeniach piwnicznych budynku znajdowała się też stacja wentylatorowa obsługująca lokal gastronomiczny położony na wyższych kondygnacjach obiektu. Niezależnie bowiem od tej kwestii, jakiej rzeczy częścią składową jest instalacja wentylacji, przepisy prawa budowlanego na pozwaną, jako właściciela budynku, nakładają obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 prawa budowlanego, związanymi z wymaganiami wynikającymi z art. 5 ust. 1 pkt 1-7 prawa budowlanego, jak wyjaśnił to Sąd Najwyższy. Obowiązkiem tym objęta jest bowiem instalacja wentylacji, o którą chodzi w sprawie. Stało się to przyczyną wydania w dniu 24 stycznia 2008 r. decyzji administracyjnej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Uwagi Sądu Najwyższego w tym przedmiocie zostały już przytoczone. Nie ma zatem potrzeby ich powtarzania, gdyż wystarczające jest odwołanie się do nich. Omawiany teraz zarzut apelacji abstrahuje od wykładni dokonanej w niniejszej sprawie przez Sąd Najwyższy, stanowiąc polemikę z nią. Uznać więc trzeba, że pozwaną, jako właściciela budynku, obciążał obowiązek określony w art. 61 ust. 1 prawa budowlanego w odniesieniu do wentylacji mechanicznej, o której niesprawność chodzi w sprawie.

Jednoznacznie też Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zaniechanie bądź nienależyte wykonanie przez właściciela obowiązku określonego w art. 61 ust. 1 prawa budowlanego może być źródłem jego odpowiedzialności odszkodowawczej wobec osób na podstawie art. 415 i art. 416 k.c. Sąd Okręgowy poczynił ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych wyczerpujących przesłanki odpowiedzialności deliktowej i prawidłowo rozstrzygnięcie oparł o art. 415 k.c. Trafność zastosowania tego przepisu pozwana zakwestionowała nie dlatego, że nie zostały spełnione przesłanki, które z niego wynikają, przytoczone przez Sąd Okręgowy, lecz dlatego, że zdaniem pozwanej nie obciąża ją obowiązek, którego zawinione zaniechanie stwierdził Sąd pierwszej instancji. Jak o tym była już mowa, nie sposób się z tym zgodzić.

Chybiony jest też zarzut, że Sąd Okręgowy powinien był ustalić stopień przyczynienia się (...) spółki z o.o. do szkody, gdyż nie zawiadomiła pozwanej o niesprawności wentylacji. Wbrew treści apelacji, pozwana została o

tym powiadomiona. Pozwana podniosła tymczasem, że brak zawiadomienia należy uznać za ważną przyczynę nienaprawienia wentylacji. Poza tym pozwana w procesie wyrażała stanowisko, że to nie na niej spoczywają obowiązki wynikające z prawa budowlanego w odniesieniu do wentylacji, o którą chodzi w sprawie. Z tego wniosek, że przyczyną nienaprawienia wentylacji przez pozwaną nie był brak zawiadomienia, o którym mowa, lecz stanowisko wynikające z błędnej wykładni przepisów prawa.

Zarzut naruszenia art. 509 k.c. oparty jest na założeniu, że przedmiotem umowy cesji, do zawarcia której przez (...) spółkę z o.o. i powoda doszło 30 października 2009 r., była wierzytelność przysła i warunkowa. Treść apelacji nie pozwala poznać przyczyny, dla której zbywana tą umową wierzytelność miałyby być uznana za przysła i warunkową. Szło w tej umowie o wierzytelność, która nie była warunkowa i już istniała, obejmując wierzytelność o naprawienie szkody wywołanej utratą korzyści między innymi w okresie objętym powództwem, to jest od 1 grudnia 2007 r. do 31 czerwca 2008 r. Nie ma więc potrzeby wyjaśniania, czy umowa cesji wierzytelności przysłej i warunkowej byłaby ważna oraz odniosłaby skutek prawny, gdyż wynik sprawy jest niezależny od tej kwestii. Wbrew pozwanej, w pozwie mowa jest o utraconej korzyści z umowy najmu z 17 grudnia 2004 r., która zawarta została na okres 5 lat, nieosiągniętej w czasie od 1 grudnia 2007 r. do 31 czerwca 2008 r. (k. 9).

Nie można też zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 481 k.c., uzasadnionym w ten sposób, że do uchybienia mu miało dojść przez przyjęcie, że powód wezwał pozwaną do spełnienia świadczenia pieniężnego dochodzonego w sprawie. W art. 481 k.c., tak w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2016 r., jak i obecnym, zasadniczo mowa jest o uprawnieniu wierzyciela do żądania odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas opóźnienia, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, stopie odsetek za opóźnienie oraz uprawnieniu żądania przez wierzyciela odszkodowania w razie zwłoki dłużnika. Pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 1.049.400 zł tytułem odszkodowania przez (...) spółkę z o.o. wezwaniem z 17 sierpnia 2009 r., które obejmowało naprawieniem szkody utratą czynszu najmu w okresie od stycznia 2005 r. do lipca 2009 r. (k. 80). Bezterminowe roszczenie odszkodowawcze stało się więc wymagalne (art. 455 k.c.). Umową przelewu z 30 października 2009 r. (...) spółka z o.o. zbyła na rzecz powoda przysługującą jej względem pozwanej wierzytelność o zapłatę kwoty 1.246.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę polegającą na utracie korzyści z lokalu, o który chodzi w sprawie, w okresie od 1 stycznia 2005 r. do 30 października 2009 r. (k. 83). Zgodnie z art. 509 § 2 k.c., wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Zatem powód nabył też wierzytelność odsetkową powstałą z mocy art. 481 § 1 k.c. wskutek uchybienia przez pozwaną terminowi do zapłaty.

Apelacja – jako bezzasadna – podlegała więc oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804 z późn. zm.), stosownie do jego wyniku oraz wartości przedmiotu zaskarżenia.

SSA Olga Gornowicz-Owczarek SSA Grzegorz Stojek SSO del. Katarzyna Sznajder