

Sygn. akt I ACa 1010/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Władysław Pawlak SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej (...) S.A. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej i interwenienta ubocznego

od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 21 marca 2014 r. sygn. akt IX GC 773/11

oddala obie apelacje.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 24 września 2014 r.

Powódka A. P. prowadząca działalność gospodarczą pn. (...) w K. domagała się zasądzenia od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwoty 177.349,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lipca 2011 r., tytułem odszkodowania za zalanie w dniu 1 czerwca 2011 r., lokalu użytkowego położonego w K. na os. (...), oraz zasądzenia kosztów postępowania. Powódka wywodziła swoje roszczenie z umowy najmu przedmiotowego lokalu zawartej z pozwaną w dniu 24 czerwca 2009 r., opierając je na zarzucie wadliwie wykonanej kanalizacji wodno-kanalizacyjnej, do naprawy której powódka bezskutecznie pozwaną zywiała, realizując w końcu naprawę we własnym zakresie.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że do zalania doszło nie z jej winy lecz na skutek nadzwyczajnych okoliczności, tj. gwałtownej burzy, a pozwana jako wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za

zniszczenia. Pozwana nadto zakwestionowała zakres wykonanych przez powódkę prac remontowych i naprawczych, uznając je za bezcelowe oraz przeprowadzone jedynie w interesie powódki.

Na skutek zawiadomienia o toczącym się procesie, do sprawy po stronie pozwanej Spółdzielni przystąpił w charakterze interwenienta ubocznego ubezpieczyciel (...) .U. S.A. w W., zarzucając, że za zalanie lokalu winien odpowiadać nie właściciel lokalu ale właściciel miejskiej sieci kanalizacyjnej, z której nastąpiło cofnięcie wody do kanalizacji wewnętrznej i zalanie użytkowanego przez powódkę lokalu.

Wyrokiem wstępnym z dnia 21 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Gospodarczy uznał roszczenie za usprawiedliwione co do zasady.

Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Okręgowy podał, że w okresie od dnia 20 maja 2008 r. do dnia 24 czerwca 2009 r. przedmiotowy lokal zlokalizowany w piwnicy pawilonu nr (...) w K. na os. (...) był wynajmowany przez M. R., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) M. R.. Pismem z dnia 3 września 2008 r. M. R. zwrócił się do strony pozwanej o wyrażenie zgody na podnajem przedmiotowego lokalu użytkowego na rzecz podnajemcy, który zamierzał prowadzić tam działalność sportowo–rekreacyjną, na co zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wyraził zgodę. Za zgodą pozwanej Spółdzielni w czasie obowiązywania umowy podnajmu w lokalu wykonywane były prace remontowe w zakresie wymiany instalacji elektrycznej. W dniu 5 maja 2009 r. powódka wystąpiła do strony pozwanej o zawarcie z nią umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego. W umowie najmu w § 1 strony przewidziały, że lokal zostanie przeznaczony na prowadzenie działalności rozrywkowo–rekreacyjnej. Powódka we własnym zakresie przeprowadziła remont lokalu dostosowując jego standardy do potrzeb klubu fitness, na co wynajmujący w § 7 ust. 2 umowy najmu wyraził zgodę. W szczególności jeszcze w okresie podnajmu powódka wykonała na własny koszt prace hydrauliczne, elektryczne, ścianki działowe, sufity podwieszane i zabudowy. Prace te miały znaczną wartość i skalę. Powódka obejmując lokal nie wносиła zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 1 czerwca 2011 r. w rejonie os. (...) w K. miała miejsce burza z opadem atmosferycznym o natężeniu 11,1 mm, który określany jest mianem deszczu ulewnego, a nawet nawalnego. Obfite opady spowodowały liczne szkody w pomieszczeniach piwnicznych budynków należących do różnych podmiotów i spółdzielni mieszkaniowych położonych w rejonie B.. W tym samym dniu w następstwie ulewy doszło do zalania lokalu wynajmowanego przez powódkę – woda dostawała się do lokalu pod dużym ciśnieniem przez kratki w podłodze, zlewy oraz toalety. Spowodowało to liczne szkody w postaci namoczenia wykładzin, namoknięcia wylewki, ścian wykonanych z regipsów, drzwi, mebli, zalania urządzeń do fitness. W ramach swojego ubezpieczenia majątkowego pozwana Spółdzielnia zgłosiła ubezpieczycielowi szereg szkód zalaniowych w następstwie ulewnego deszczu i wybić z kanalizacji, w tym w budynku na os. (...)nr (...)w lokalu wynajmowanym powódce. Niezależnie od ubezpieczeń majątkowych po stronie spółdzielni również powódka ubezpieczyła lokal i z tytułu tego zdarzenia uzyskała od (...) S.A. odszkodowanie w kwocie 54.397,92 zł za zniszczone wyposażenie.

Według dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji, już wcześniej dochodziło do zalania tego lokalu, a w szczególności po opadach deszczu, kiedy woda wybijała z poziomu kanalizacyjnego. W sierpniu 2010 r. lokal został zalany wodą wydobywającą się z kratki w podłodze. Tytułem odszkodowania za zalanie powódka otrzymała wtedy od ubezpieczyciela (...) .U. S.A. z siedzibą w W. kwotę 667,89 zł. Nadto pozwana spółdzielnia, w następstwie interwencji powódki, zleciła wykonanie przetkania poziomów kanalizacyjnych w tym budynku. Pozwana Spółdzielnia sukcesywnie dokonuje okresowych, standardowych kontroli stanu technicznej sprawności budynku usługowego na os. (...)nr(...) w K.. Opady atmosferyczne z dnia 1 czerwca 2011 r. o dużym natężeniu, spowodowały okresową pracę systemu kanalizacyjnego pod ciśnieniem. W celu zabezpieczenia przed ponownym zalaniem zalecono wyposażenie wewnętrznej instalacji sanitarnej w układ pompowy wraz z zaworem zwrotnym. Już przy wcześniejszych zalaniach tego lokalu w podobnych okolicznościach, kiedy jego najemcą był P. O. prowadzący (...), pracownicy Spółdzielni rozważali zamontowanie zasuw zwrotnej, ale z uwagi na szacowane koszty do tego nie doszło . Ostatecznie zasuw zwrotne zostały zamontowane na zlecenie powódki przez MPWiK w K. w październiku 2011 r. Od tego czasu nie nastąpiło żadne zalanie.

Sąd Okręgowy podał, że w dniu 6 czerwca 2011 r. powódka wezwała pozwaną do dokonania naprawy instalacji, wyznaczając jej w tym celu dwutygodniowy termin. Pismem z dnia 6 lipca 2011 r. powódka po raz drugi wyznaczyła pozwanej Spółdzielni termin do dokonania naprawy instalacji kanalizacyjnej do dnia 21 lipca 2011 r., jednak bezskutecznie. W piśmie z dnia 20 czerwca 2011 r. pozwana spółdzielnia odmawiając wykonania napraw instalacji kanalizacyjnej wskazywała że budynek został wykonany zgodnie z dokumentacją, a szkoda zalaniowa powstała w następstwie zdarzenia nadzwyczajnego. Jednocześnie pozwana odstąpiła od naliczania powódce czynszu przez 3 miesiące za okres od dnia 1 czerwca 2011 r. Powódka na własny koszt przeprowadziła remont lokalu oraz oczyszczenie sprzętów do ćwiczeń fizycznych. Pismem z dnia 25 listopada 2011 r. pełnomocnik powódki wezwał stronę pozwaną do zapłaty, również bezskutecznie.

Na podstawie opinii biegłego sądowego J. G. Sąd Okręgowy ustalił, że przyczyną zalania klubu fitness prowadzonego przez powódkę, położonego w piwnicach budynku na os. (...) w K., było spiętrzenie ścieków w kanale ulicznym co spowodowało, że nastąpił wzrost ciśnienia i cofnięcie ścieków w przeciwnym kierunku. Zjawisko to powstało w wyniku przepełnienia kanału ulicznego z powodu nawalnego opadu. Biegły stwierdził, że wewnątrz budynku brak jest studzienek kontrolnych, pomimo iż znajdują się one w dokumentacji projektowej budynku z 1975 r. Studzienki te zostały w bliżej nie określonych okolicznościach zlikwidowane. Studzienki wewnętrzne wraz z zasuwami zgodnie z projektem chroniłyby obiekt przed zalewaniem. Podobnie w przypadku zamontowania zasuw burzowych w studzienkach kontrolnych zewnętrznej kanalizacji przy deszczu nawalnym piwnice budynku nr (...) na os. (...) w K. zostałyby całkowicie zabezpieczone przed zalaniem. Obecnie studzienki kontrolne są wykonane bezpośrednio na zewnętrznej sieci kanalizacyjnej w liczbie 5 sztuk i są własnością MPWiK.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał za wystarczający do wydania wyroku wstępnego, którym Sąd nie rozstrzyga ostatecznie sporu, a tylko przesądza o zasadzie odpowiedzialności pozwanego, i to tylko wtedy, gdy pozwany zaprzecza nie tylko wysokości żądania pozwu, ale i kwestionuje że ponosi określoną normami prawa materialnego odpowiedzialność za dochodzone przez powoda roszczenie. Odnosząc się do kwestii, czy strona pozwana ponosi co do zasady odpowiedzialność za powstałe szkody w wynajmowanym przez powódkę lokalu, Sąd Okręgowy przywołał treść regulacji kodeksowej dotyczącej umowy najmu (art. 659 i nast. k.c.), zgodnie z którą przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu (art. 662 k.c.). Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego. Bezpośrednim więc skutkiem zawarcia umowy najmu jest – po stronie wynajmującego – obowiązek wydania przedmiotu najmu do używania w oznaczonym terminie, jednak odpowiedzialność wynajmującego obejmuje także zapewnienie uzgodnionej przez strony użyteczności przedmiotu najmu w okresie trwania stosunku z tej umowy, a w szczególności ponoszenia koniecznych nakładów i napraw. Sąd Okręgowy podkreślił, że budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal został wybudowany w latach siedemdziesiątych i od tego czasu nie dokonywano przeróbek kanalizacji, jednak w bliżej nieustalonych okolicznościach zlikwidowano studzienki wewnętrzne. Ponieważ w następstwie ulewnego deszczu doszło do zalania pomieszczeń w piwnicy, MPWiK wskazało, że w celu zabezpieczenia przed ponownym zalewaniem tych pomieszczeń należy wewnętrzną instalację sanitarną wyposażyć w układ pompowy wraz z zaworem zwrotnym. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd stwierdził, że Spółdzielnia Mieszkaniowa – właściciel budynku winna była dopełnić obowiązku utrzymania lokalu w stanie nadającym się do użytku przez cały okres najmu. Mając świadomość występowania co jakiś czas, jak zeznali świadkowie, a nadto co potwierdza przedłożone przez pozwaną zestawienie zgłoszeń dotyczących kanalizacji, stanu zalania pomieszczeń w przedmiotowym budynku, strona pozwana winna była dokonać stosownej modernizacji i montażu niezbędnych urządzeń. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, jakkolwiek budynek ten pochodzi z lat siedemdziesiątych, jednak rozważając kwestię odpowiedzialności strony pozwanej odnośnie skutków zalania lokalu należy mieć na uwadze także regulację zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002, Nr 75, poz. 690), gdzie w § 124 przewidziano, że instalacja kanalizacyjna grawitacyjna w pomieszczeniach

budynku, z których krótkotrwale nie jest możliwy grawitacyjny spływ ścieków, może być wykonana pod warunkiem zainstalowania zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej, przez zastosowanie przepompowni ścieków, zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy dotyczącej projektowania przepompowni ścieków w kanalizacji grawitacyjnej wewnątrz budynków lub urządzenia przeciwwzalewowe, zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy dotyczącej urządzeń przeciwwzalewowych w budynkach. Wprawdzie unormowanie powyższe dotyczy nowowystawianych obiektów użyteczności publicznej, to w ocenie Sądu, skoro pozwana wynajmuje swoje obiekty na cele działalności komercyjnej, to jest zobowiązana zapewnić należyty standard wynajmowanych pomieszczeń, chociażby przez zapewnienie minimum wymagań technicznych dla obiektów budowlanych, a określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.

Sąd Okręgowy zauważył wreszcie, że zgodnie z dokumentacją projektową, pomieszczenia wynajmowane powódce powinny być wyposażone w wewnętrzne studzienki kontrolne z zasuwami burzowymi, a z nieznanymi przyczynami studzienki te zostały zlikwidowane. Sąd stwierdził zatem, że wynajmowany przez powódkę lokal w ogóle nie był zabezpieczony na wypadek nawałnych deszczów powodujących cofnięcie ścieków z sieci zewnętrznej do sieci wewnątrz budynku i w tym zakresie można przypisać pozwanej wydanie przedmiotu najmu z wadą fizyczną. W tych okolicznościach brak zastrzeżeń powódki co do stanu technicznego wynajmowanego lokalu przy jego objęciu nie zwalnia pozwanej z odpowiedzialności za późniejsze szkody, skoro nie było możliwe sprawdzenie działania instalacji kanalizacyjnej w ekstremalnych warunkach ulewnego deszczu. Najemca nie jest zobowiązany do szczegółowego badania dokumentacji projektowej budynku w celu ustalenia jego stanu technicznego i bezpieczeństwa jego użytkowania. Jak wynika z opinii biegłego sądowego J. G. gdyby zainstalowano zasuwę burzową, tak w studzienkach kontrolnych wewnętrznych jak i w sieci zewnętrznej, to do zalania lokalu w ogóle by nie doszło, niezależnie jak byłyby intensywne opady atmosferyczne. Rozwiązanie przewidziane w projekcie technicznym polegające na instalacji zasuw burzowych w sytuacji, gdy pomieszczeniom nisko położonym, tj. w piwnicach grozi zalanie lub zatopienie w czasie burzy w przypadku, gdy kanał zbiorczy uliczny jest wypełniony lub pracuje pod ciśnieniem, było jak najbardziej uzasadnione. Zdaniem Sądu, skoro przyczyną zalania był brak zasuw burzowych, a pozwana spółdzielnia odpowiada za stan techniczny i wyposażenie budynku, w którym powódka prowadzi działalność, to odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody wynikające z zalania przedmiotowego lokalu w następstwie burzy z dn. 1 czerwca 2011 r. obciąża pozwaną spółdzielnię, zwłaszcza że już wcześniej dochodziło w podobnych okolicznościach do zalania pomieszczeń piwnicznych w tym budynku.

Przesądżając kwestię odpowiedzialności strony pozwanej Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż obowiązkiem Spółdzielni jako wynajmującego było doprowadzenie lokalu do stanu sprzed zalania i w tym zakresie roszczenie powódki jest w pełni zasadne, chociaż co do wysokości samego odszkodowania niezbędne jest przeprowadzenie dalszego postępowania dowodowego. Konsekwencją zaniechania pozwanej była bowiem kilkumiesięczna przerwa w prowadzeniu przez powódkę działalności, albowiem niezbędnym było oczyszczenie i odnowienie lokalu oraz urządzeń.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji (art. 318 k.p.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. i art. 471 k.c.).

Apelację od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. zarzucając mu:

1. błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegające na przyjęciu, że:
 - a. powódka przeprowadziła remont wynajmowanego lokalu,
 - b. od czasu wybudowania budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal tj. od lat 70-tych nie dokonywano w nim przeróbek kanalizacji, jednak w bliżej nieustalonych okolicznościach zlikwidowano studzienki wewnętrzne wraz z zasuwami,
 - c. przyczyną zalania w dniu 1 czerwca 2011 roku lokalu wynajmowanego przez powódkę był brak zasuw burzowych,
 - d. studzienki wewnętrzne wraz z zasuwami zgodnie z projektem chroniłby obiekt przed zalewaniem,

e. wcześniej dochodziło do zalania pomieszczeń piwnicznych w tym budynku w podobnych okolicznościach,

f. zasuwę zwrotne w ramach zewnętrznej sieci kanalizacyjnej zostały zamontowane przez MPWiK w październiku 2011 roku na zlecenie powódki,

2. rażące naruszenie prawa materialnego, w szczególności:

a. art. 471 k.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność kontraktową wobec powódki za szkodę poniesioną przez powódkę wskutek cofnięcia ścieków z sieci miejskiej do instalacji wewnętrznej lokalu wynajmowanego przez powódkę,

b. art. 662 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego niniejszej sprawy, mimo, że powódka przy zawarciu umowy najmu była świadoma tego, że lokal nie spełnia standardów wymaganych dla prowadzenia działalności rozrywkowo rekreacyjnej tj. klubu fitness i w związku z tym konieczne jest dostosowanie tego lokalu przez powódkę do jej potrzeb poprzez przeprowadzenie przez powódkę generalnego remontu, w tym m.in. w zakresie wymiany instalacji hydraulicznej, na co strona pozwana wyraziła zgodę w § 7 ust. 2 umowy najmu,

c. art. 435 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, wynikające z braku rozważenia przez Sąd Okręgowy zależności odpowiedzialności na zasadzie ryzyka właściciela miejskiej sieci kanalizacyjnej tj. MPWiK za szkodę wyrządzoną przez ruch tego przedsiębiorstwa a odpowiedzialnością kontraktową strony pozwanej wynikającą z umowy najmu łączącej strony,

d. § 124 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez ich niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego niniejszej sprawy, mimo, że unormowanie to dotyczy nowo wybudowanych obiektów użyteczności publicznej,

3. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, w szczególności:

a. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. przez przyjęcie odpowiedzialności strony pozwanej co do zasady, mimo, że powódka nie wykazała przesłanek odpowiedzialności kontraktowej strony pozwanej tj. niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania przez stronę pozwaną oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą, co miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia,

b. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na wyciągnięciu przez Sąd Okręgowy, nie posiadający wiedzy specjalnej, wniosków z opinii biegłego, które z niej nie wynikały, co miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Wskazując na te zarzuty strona pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie Wydział IX Gospodarczy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył również interwenient uboczny (...) Spółka Akcyjna w W., który zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na dokonaniu dowolnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego (z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c.), a to wobec nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku, iż doszło do zaistnienia odpowiedzialności pozwanej spółdzielni, podczas gdy z akt sprawy jednoznacznie wynika, że brak jest zaistnienia takiego zdarzenia oraz brak jest przesłanek odpowiedzialności pozwanej;

2. naruszenia norm prawa materialnego, a to:

a) art. 471 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie podstawy odpowiedzialności kontraktowej pozwanej w stosunku do powódki, a także poprzez brak rozważenia, że szkoda zaistniała na skutek okoliczności pozostających poza zakresem odpowiedzialności pozwanej;

b) art. 662 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z § 7 ust. 2 umowy najmu poprzez ich niewłaściwe zastosowanie przez pominięcie okoliczności zawartej pomiędzy powódką a pozwaną umowy, w której powódka miała świadomość konieczności dostosowania przedmiotu najmu do prowadzenia działalności gospodarczej poprzez przeprowadzenie generalnego remontu obejmującego konieczność wymiany instalacji hydraulicznej;

c) art. 435 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i brak analizy zakresu odpowiedzialności właściciela miejskiej sieci kanalizacyjnej, a to Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w K., która to odpowiedzialność kształtuje się na zasadzie ryzyka;

§ 124 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy z uwagi na datę posadowienia budynku brak jest podstaw prawnych do jego stosowania;

3. naruszenie norm prawa procesowego mające istotny i bezpośredni wpływ na wynik sprawy, a to:

a). art. 233 p 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego i bezstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy, a także poprzez wybiórcze i oparcie się przez Sąd pierwszej instancji na opinii biegłego sądowego;

b) art. 232 § 1 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. i art. 6 k.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez dopuszczenie w urzędzie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego mimo braku wniosku stron w tym zakresie;

c) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przerzucenie ciężaru dowodu co do obowiązku wykazania przez stronę pozwaną zasadności dochodzonego roszczenia.

Wskazując na powyższe zarzuty interwenient uboczny wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie Wydział IX Gospodarczy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje strony pozwanej oraz interwenienta ubocznego nie znajdują uzasadnionych podstaw.

Nie sposób podzielić zarzutu stron skarżących, że Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodów w sposób całkowicie dowolny i wyprowadził z materiału dowodowego wnioski wzajemnie sprzeczne, nielogiczne i z niego niewynikające. Sąd Apelacyjny stwierdził, że ocena zgromadzonego materiału dowodowego i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne nie budzą zastrzeżeń i brak jest podstaw do podzielenia stanowiska apelujących co do ich nieprawidłowości. Sąd Apelacyjny ustalenia Sądu Okręgowego akceptuje i przyjmuje jako własne.

Nie znajduje w szczególności uzasadnienia zarzut dotyczący wyprowadzenia z opinii biegłego wniosków, które z niej nie wynikały. Sąd Okręgowy ustalił bowiem, że przyczyną zalania lokalu wynajmowanego przez powódkę w piwnicach budynku na os. (...) w K., było spiętrzenie ścieków w kanale ulicznym, co spowodowało wzrost ciśnienia i cofnięcie ścieków w przeciwnym kierunku. Zjawisko to powstało w wyniku przepełnienia kanału ulicznego z powodu nawalnego opadu. Jednocześnie jednak Sąd ustalił, a wbrew zarzutom apelującego ustalenie to znajduje oparcie w opinii biegłego, że wewnątrz budynku brak jest studzienek kontrolnych z zasuwami burzowymi, pomimo iż znajdują się one w dokumentacji projektowej budynku z 1975 r. Rolą tych studzienek wewnętrznych miała być właśnie ochrona obiektu przed zalewaniem z kanalizacji zewnętrznej. Zatem gdyby zaprojektowane studzienki były zamontowane dla budynku

na os. (...), to mogłyby one zapobiec zalaniu pomieszczeń znajdujących się na poziomie piwnicy. W takim bowiem wypadku, wypływ wody i ścieków z kanalizacji, byłby co najmniej ograniczony. W opinii biegły J. G. stwierdził, że tego rodzaju zasuw należy instalować, gdy pomieszczeniom nisko położonym tj. piwnicom, grozi zalanie lub zatopienie w czasie burzy w przypadku, gdy kanał zbiorczy, uliczny jest wypełniony lub pracuje pod ciśnieniem. (karta 521) Zdaniem Sądu Apelacyjnego ma to szczególne odniesienie do pomieszczeń, które są wynajmowane przez właściciela budynku celem wykorzystywania na jakąkolwiek działalność usługową, co wiąże się z koniecznością odpowiedniego wystroju i przechowywaniem sprzętu bądź towaru. Umowa najmu dotyczyła nie piwnicy, nie jakiegokolwiek lokalu, lecz lokalu użytkowego, przeznaczonego na działalność gospodarczą. Zatem powinien on być wydany w stanie umożliwiającym prowadzenie takiej działalności. O ile wystrój lokalu i jego dostosowanie do potrzeb najemcy obciążało powódkę (§ 7 pkt 2) umowy – karta 61), o tyle obowiązek przystosowania lokalu jako lokalu użytkowego, w którym możliwa byłaby jakakolwiek działalność gospodarcza, spoczywał na pozwanej Spółdzielni. Powódka nie miała podstaw by wątpić, że lokal ten jest przystosowany do prowadzenia w nim działalności usługowej i zabezpieczony przed doznaniem jakichkolwiek szkód zewnętrznych (np. zalanie, którego źródło znajduje się poza lokalem), skoro był on uprzednio na taką działalność zajmowany przez innego najemcę.

Okoliczność, że zamontowane na kanalizacji wewnętrznej studzienki kontrolne posiadały zasuw burzowe, które wymagały obsługi w razie wystąpienia deszczy nawalnych, nie przesądza o tym, że nie byłyby skuteczne i nie zapobiegłyby zalaniu pomieszczeń z kanalizacji. Nie miałyby to też znaczenia dla odpowiedzialności pozwanej Spółdzielni, skoro, jak wynika z opinii uzupełniającej biegłego (karta 566) obsługę zasuw burzowych w przypadku realizacji projektu i zamontowania ich w studzienkach kontrolnych wewnątrz obiektu powinna wykonywać osoba wyznaczona przez właściciela lub administratora budynku. Zatem to na pozwanej Spółdzielni spoczywałby obowiązek stosownego zorganizowania takiej obsługi. Podobnie w przypadku zamontowania zasuw burzowych w studzienkach kontrolnych zewnętrznej kanalizacji przy deszczu nawalnym piwnice budynku nr (...) na os. (...) w K. zostałyby całkowicie zabezpieczone przed zalaniem. Obecnie studzienki kontrolne, działające automatycznie, są wykonane bezpośrednio na zewnętrznej sieci kanalizacyjnej w liczbie 5 sztuk i są własnością MPWiK.

Na marginesie tych rozważań należy wskazać, że całkowicie chybiony jest podniesiony przez interwenienta ubocznego zarzut naruszenia art. 232 § 1 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. i art. 6 k.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez dopuszczenie w urzędzie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego mimo braku wniosku stron w tym zakresie. Interwenient przeoczył bowiem treść art. 286 k.p.c., który daje sądowi możliwość żądania, stosownie do okoliczności, ustnego wyjaśnienia przez biegłego jego opinii sporządzonej w formie pisemnej; od uznania sądu zależy również konieczność przedstawienia dodatkowej opinii przez tego samego lub innego biegłego (por. wyrok SN z dnia 10 lutego 2002 r., II UKN 399/99, OSNAPiUS 2001, nr 15, poz. 497). Z licznych wypowiedzi Sądu Najwyższego wynika, że w wypadku, gdy opinia jest niekompletna, niepełna, niejasna, występują rozbieżności między opiniami biegłych, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego z reguły uzasadniają żądanie dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (np. uzasadnienia wyroków z dnia 8 lutego 2002 r., II UKN 112/01, OSNP 2003, nr 23, poz. 580, z dnia 10 lutego 2000 r., II UKN 399/99, OSNAPiUS 2001, nr 15, poz. 497 i z dnia 30 listopada 1999 r., II UKN 220/99, OSNAPiUS 2001, nr 6, poz. 204). Ocena opinii biegłego, jak każdego innego dowodu należy bowiem do Sądu i skoro Sąd uznał konieczność jej wyjaśnienia bądź uzupełnienia, nie musiał oczekiwać na wnioski stron w tym zakresie.

Nieuzasadniony jest zarzut strony pozwanej jak i interwenienta ubocznego, iż w sprawie nie zostało wykazane nienależyte wykonanie przez nią zobowiązania, co oznacza brak jej odpowiedzialności za szkodę. Trafnie Sąd pierwszej instancji wskazuje, że obowiązki wynajmującego, których niedochowanie rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą, określa przepis art. 662 § 1 k.c. stanowiący, że przedmiot najmu powinien być wydany najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku (tj. wykorzystywania przedmiotu najmu zgodnie z określonym w umowie celem lub przeznaczeniem rzeczy wynajmowanej). Ponadto przepis ten nakłada na wynajmującego obowiązek utrzymywania rzeczy wynajmowanej w stanie nadającym się do umówionego użytku przez cały czas trwania umowy najmu. Te obowiązki wynajmującego nie dotyczą jedynie nakładów, które zgodnie z art. 662 § 2 k.c. obciążają najemcę. Wprawdzie przepis art. 662 § 1 k.c. jest względnie obowiązujący w tym znaczeniu, że strony mogą

odmiennie ukształtować pewne kwestie w umowie, np. przesądzić, że najemca sam ma doprowadzić przedmiot najmu do stanu nadającego się do umówionego użytku, to jednak w okolicznościach niniejszej sprawy, niewłaściwa kanalizacja, zawierająca wymienione wyżej braki, nie dotyczyła tylko lokalu zajmowanego przez powódkę, ale całego budynku. Strony bowiem uzgodniły dostosowanie przez powódkę standardu lokalu do potrzeb klubu fitness, co polegało w szczególności na wykonaniu w lokalu prac hydraulicznych, elektrycznych, ścianek działowych, sufitów podwieszanych i zabudowy. Ustalenia stron, o których mowa, nie dotyczyły wykonania strukturalnego remontu kanalizacji z wykonaniem studzienek czy zasuw przeciwburzowych. Zapewnienie właściwości lokalu tego rodzaju, leżało niewątpliwie po stronie wynajmującego. Ponadto po stronie wynajmującego leży obowiązek utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania umowy najmu, co obejmuje dokonywanie napraw, remontów i ponoszenie nakładów na przedmiot najmu – z wyjątkiem tych, które obciążają najemcę. W ramach tego obowiązku wynajmujący ma także wymienić zużyte, zniszczone lub uszkodzone elementy przedmiotu najmu (dotyczy to również przynależności). (wyrok SN z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 25/97, LEX nr 56808). W wypadku zniszczenia przedmiotu najmu wskutek okoliczności, za które wynajmujący ponosi odpowiedzialność, najemca może żądać przywrócenia rzeczy do stanu poprzedniego (jeżeli jest to możliwe) albo wypowiedzieć umowę najmu (zob. H. Ciepla (w:) G. Bieniek, Kodeks Cywilny. Komentarz, t. II, 2006, s. 256-257).

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż do zalania przedmiotowego lokalu dochodziło już poprzednio, w podobnych warunkach, zatem stronie pozwanej znany był stan kanalizacji i możliwość w związku z tym wystąpienia podobnych przypadków, które jakkolwiek rzadkie i wyjątkowe (tylko w wypadku gwałtownych deszczy nawalnych, które jednak występują obecnie coraz częściej), mogą prowadzić do poważnego uszkodzenia lokalu i jego wyposażenia. Spółdzielnia działając jako wynajmujący tego rodzaju lokal, ze względu na miejsce jego położenia (na poziomie piwnicy), miała obowiązek podobnym zalaniom przeciwdziałać. W okolicznościach niniejszej sprawy trudno to zalanie zakwalifikować do wypadku losowego, skoro doszło do niego wskutek zaniechania wynajmującego jako właściciela budynku.

Za nietrafny Sąd Apelacyjny uznał podniesiony przez obu apelujących zarzut niezastosowania art. 435 § 1 k.c. i nierozważenie przez Sąd Okręgowy zależności odpowiedzialności na zasadzie ryzyka właściciela miejskiej sieci kanalizacyjnej tj. MPWiK za szkodę wyrządzoną przez ruch tego przedsiębiorstwa a odpowiedzialnością kontraktową strony pozwanej wynikającą z umowy najmu łączącej strony. Odpowiedzialność MPWiKA za nieprawidłowe działanie miejskiej sieci kanalizacyjnej nie niweczy odpowiedzialności pozwanej Spółdzielni za własne działanie bądź zaniechanie wobec swojego kontrahenta. Oba podmioty mogłyby ponosić odpowiedzialność na zasadzie in solidum, zatem skierowanie roszczenia względem pozwanej Spółdzielni jako odpowiedzialnej za nienależyte wykonanie umowy najmu, nie może być w okolicznościach niniejszej sprawy uznane za bezpodstawne. Ewentualna odpowiedzialność MPWiKA nie zwalnia bowiem strony powodowej z odpowiedzialności kontraktowej względem powódki, na zasadzie art. 471 k.c.

Trafnie natomiast apelujący zarzucają błędne zastosowanie do stanu faktycznego niniejszej sprawy przepisu § 124 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie bowiem z § 330 tego rozporządzenia, jego przepisów nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 i § 207 ust. 2, jeżeli przed dniem wejścia w życie rozporządzenia został złożony wniosek o pozwolenie na budowę lub odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wnioski te zostały opracowane na podstawie dotychczasowych przepisów, oraz jeśli zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem wyjątkiem jest jedynie przypadek konieczności ochrony życia i zdrowia ludzkiego oraz mienia przed niebezpieczeństwem pożaru, kiedy to organ może nałożyć na właściciela budynku, w ramach realizacji wymogów ochrony przeciwpożarowej, obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i dostosowania obiektu do aktualnie obowiązujących wymogów. Taki przypadek nie występuje jednak w niniejszej sprawie.

W latach siedemdziesiątych, kiedy to powstał przedmiotowy budynek obowiązywało (do daty wejścia w życie rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki - Dz. U. z dnia 14 sierpnia 1980 r.) rozporządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 11 czerwca 1966 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego (Dz. U. Nr 26, poz. 157), które jednakże pozostawiało ustalenie tych warunków przepisom wydanym w drodze zarządzenia przez Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych i ogłoszone w Dzienniku Budownictwa; było to zarządzenie nr 130 Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 29 czerwca 1966 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego (Dz. Bud., Nr 10, poz. 44 z późn. zm.). Błędne odwołanie się przez Sąd Okręgowy do obowiązującego aktualnie przepisu nie podważa trafności rozstrzygnięcia, bowiem Sąd pierwszej instancji, mając świadomość nieobowiązującego przytoczonego wyżej przepisu § 124 cyt. Rozporządzenia w chwili wznoszenia budynku, powołał się jedynie na obowiązek wynajmującego zapewnienia minimum wymagań technicznych wynajmowanych pomieszczeń, co w świetle art. 662 k.c. nie powinno budzić wątpliwości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznając trafność wydanego przez Sąd Okręgowy wyroku wstępnego, oddalił apelację strony pozwanej i interwenienta ubocznego jako bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c.