



Sygn. akt I CSK 122/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa D. S.
przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 grudnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 26 lipca 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 15 marca 2010 r. oddalił powództwo wniesione przez D. S. przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. o zapłatę kwoty 55680 zł, z tytułu nienależnie pobranego czynszu, za okres od 1 kwietnia 1978 r. oraz kosztów koniecznych napraw wynikających z wad lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę. Sąd ten ustalił, że na podstawie decyzji z dnia 29 marca 1978 r. powódka uzyskała przydział mieszkania służbowego przy A. [...] i zawarła umowę najmu tego lokalu z Garnizonową Administracją Mieszkań, a następnie z Wojskową Agencją Mieszkaniową. W mieszkaniu powódki występowały problemy dotyczące wadliwego działania centralnego ogrzewania, piecyka gazowego w łazience, nieprzyjemnego zapachu z rur kanalizacyjnych, szczelności okien. Zgłaszane przez powódkę awarie centralnego ogrzewania były przez stronę pozwaną usuwane. Na przełomie lat 2006 i 2007 został wymieniony węzeł ciepłowniczy. W 2005 r. zostały wymienione okna. Sąd Rejonowy uznał, że żądania obniżenia czynszu nie mogły uzasadniać wady dotyczące samej substancji lokalu. Tego rodzaju żądanie na podstawie art. 664 § 1 k.c. przysługuje bowiem tylko w zakresie tych składników czynszu, które dotyczą ściśle świadczeń związanych z bieżącą eksploatacją lokalu. Powódka nie udowodniła zaś w jakim okresie jej mieszkanie nie było ogrzewane i że z tego powodu nie otrzymała bonifikat w opłatach za ogrzewanie. Sąd Rejonowy oddalił jako bezprzedmiotowy wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego odnośnie wad lokalu. Podkreślił też, że zgodnie z art. 118 k.c. roszczenia powódki uległy w części przedawnieniu. Sąd Rejonowy stwierdził również, że dopóki powódka nie przeprowadziła koniecznych napraw na koszt wynajmującego nie przysługuje jej na podstawie art. 663 k.c. roszczenie o zasądzenie kwoty potrzebnej do pokrycia kosztów takich napraw.

Apelacja powódki została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 26 lipca 2010 r. Podzielił on ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji odnośnie wykładni i możliwości zastosowania w sprawie art. 663 i art. 664 k.c. Uznał także za nieusprawiedliwiony zarzut nieważności postępowania związany z twierdzeniem o braku należytej reprezentacji strony powodowej.

Wskazał, że chociaż początkowo pełnomocnik strony powodowej działał bez należytego umocowania, to jednak na wezwanie Sądu brak ten został uzupełniony.

Skarga kasacyjna powódki została oparta na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 663 i art. 664 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz nieważność postępowania przed Sądem drugiej instancji spowodowaną brakiem należytego umocowania pełnomocnika strony pozwanej i naruszenie art. 378 § 1, art. 379 pkt 2, art. 386 § 2 i art. 89 § 1 k.p.c. w wyniku nieuwzględnienia nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a także naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 i art. 382 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymagały rozważenia najdalej idące zarzuty dotyczące nieważności postępowania. Nie były one uzasadnione, chociaż Sąd Okręgowy sprzecznie ze stanem wynikającym z akt sprawy przyjął, że pełnomocnik strony pozwanej na wezwanie sądu złożył brakujące pełnomocnictwo. Po pierwsze odpis pełnomocnictwa złożył dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji, po kolejnym wezwaniu Sądu. Po drugie, Sąd Rejonowy stwierdził, że odpis pełnomocnictwa nie został należyście poświadczony i odmówił pełnomocnikowi pozwanego dopuszczenia do udziału w sprawie, doręczając odpis apelacji powódki bezpośrednio stronie pozwanej, która nie potwierdziła czynności dokonanych wcześniej przez pełnomocnika. Ocena w zakresie nienależytego poświadczenia odpisu pełnomocnictwa przez radcę prawnego reprezentującego stronę pozwaną została przez Sąd Rejonowy przeprowadzona prawidłowo. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 listopada 2011 r., III CZP 70/11 stwierdził, że sposób sporządzenia przez radcę prawnego poświadczenia dokumentów za zgodność z oryginałem, określony w art. 6 ust. 3 zd. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych ma zastosowanie również do uwierzytelnienia odpisu pełnomocnictwa. Pełnomocnik strony pozwanej nie złożył pełnomocnictwa także na rozprawie przed Sądem Okręgowym. Zasadnie zatem skarżąca podnosiła,

że pełnomocnik strony pozwanej nie miał umocowania w toku rozpoznawania sprawy w obu instancjach. Nie spowodowało to jednak nieważności postępowania przed Sądem Okręgowym. Strona pozwana została bowiem bezpośrednio, z pominięciem pełnomocnika, zawiadomiona o terminie rozprawy, a wcześniej doręczono jej bezpośrednio także odpis apelacji.

Jak wyżej wskazano, Sąd Okręgowy ocenił błędnie, że strona pozwana była prawidłowo reprezentowana przed Sądem pierwszej instancji i wadliwie ocenił zarzut nieważności postępowania zawarty w apelacji, a nieważność postępowania obowiązany był uwzględnić także z urzędu. Wadliwość postępowania Sądu Okręgowego w tym zakresie może stanowić podstawę zarzutu naruszenia przepisów postępowania, o której mowa w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Tak skonstruowany zarzut - zawarty w skardze kasacyjnej powódki - podlegał jednak ocenie także z punktu widzenia interesu prawnego skarżącej. Należało zaś uwzględnić, że brak należytej reprezentacji dotyczył wyłącznie sytuacji jej przeciwnika. W przypadku oddalenia powództwa w sprawie interes prawny powódki nie uzasadniał zatem uwzględnienia zarzutu nieważności postępowania spowodowanej brakiem należytego umocowania pełnomocnika strony pozwanej, dla której rozstrzygnięcie było korzystne.

Nieuzasadniony był także zarzut naruszenia art. 663 k.c. Treść tego przepisu nie uzasadnia poglądu skarżącej jakoby stanowił on podstawę do domagania się zasądzenia od wynajmującego kwoty potrzebnej do przeprowadzenie napraw obciążających wynajmującego. Uprawnia on jedynie najemcę do dokonania takich napraw na koszt wynajmującego. Należy zatem przyjąć, że na podstawie tego przepisu najemcy przysługuje roszczenie o zwrot kosztów napraw dokonanych przez niego po upływie terminu wyznaczonego wynajmującemu.

Uzasadniony był natomiast zarzut naruszenia art. 664 § 1 k.c. Sąd Okręgowy dokonując wykładni tego przepisu błędnie stwierdził, że zezwala on na obniżenie czynszu najmu jedynie w przypadku jego składników wiążących się ściśle z bieżącą eksploatacją (np. dostarczanie wody, ogrzewanie lokalu), natomiast wady dotyczące substancji mieszkania takiego żądania nie uzasadniają. Dla poparcia tego stanowiska odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1979 r.,

IV CR 491/78 (OSNC 1979, nr 10, poz. 194). Nie uwzględnił jednak, że w tej sprawie przedmiotem żądania było obniżenie czynszu uiszczanego przez członka spółdzielni mieszkaniowej. Sąd Najwyższy stwierdził, że w przypadku członka spółdzielni mieszkaniowej art. 664 § 1 może jedynie w drodze analogii znaleźć odpowiednie zastosowanie w odniesieniu do niektórych opłat ponoszonych na rzecz spółdzielni, mieszczących się w pojęciu „czynszu” w rozumieniu art. 144 § 3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach, takich jak opłaty za ogrzewanie mieszkania, dostarczenie wody, eksploatację dźwigów. Sąd Najwyższy podkreślił, że takie roszczenie nie przysługuje członkowi spółdzielni mieszkaniowej w przypadku wad substancji lokalu, gdyż spółdzielnia powinna usuwać je przy wykorzystaniu innych środków. Wymaga w związku z tym odnotowania, że członkowie spółdzielni ponosili np. odrębnie wpłaty na fundusz remontowy służący utrzymaniu w należyłym stanie budynków i innych elementów infrastruktury, będących w zarządzie spółdzielni. Sytuacja nie wygląda tak samo w przypadku najmu, kiedy najemca ponosi świadczenia na rzecz wynajmującego wyłącznie w postaci czynszu. W tym przypadku wystąpienie wad w substancji lokalu może uzasadniać żądanie obniżenia wysokości czynszu.

W związku z błędną wykładnią art. 664 § 1 k.c. Sąd Okręgowy niezasadnie uznał za bezprzedmiotowe wnioski dowodowe powódki dotyczące istnienia wad lokalu obniżających jego przydatność do umówionego użytku. Skarżący podniósł również zasadnie, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia art. 118 k.c. jako podstawy dla oceny czy roszczenia powódki uległy przedawnieniu. Było to prawdopodobnie wynikiem oceny, że powództwo nie znajdowało oparcia zarówno w art. 663 k.c., jak i art. 664 § 1 k.c. i podlegało w całości oddaleniu, bez względu na ewentualne przedawnienie roszczenia.

Z uwagi na zasadność części podstaw skargi kasacyjnej zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.