



Sygn. akt V CSK 224/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa V. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 marca 2014 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 22 stycznia 2013 r.

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo V. M. o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w R. tytułem odszkodowania kwoty 114.480 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2008 r. od kwoty 19.080 zł oraz od dnia 17 sierpnia 2009 r. od kwoty 95.400 zł.

Ustalił, że w dniu 31 maja 1999 r. P. K. i V. M., działający jako prezes zarządu w imieniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością A., zawarli umowę w formie aktu notarialnego, mocą której P. K. sprzedał A. spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr 23 położonego w R. przy ulicy R. 30, należącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej. W umowie określono, że lokal składa się z magazynu o powierzchni użytkowej 1.590 m², oraz ustalono cenę sprzedaży na kwotę 420.000 zł. Lokal znajduje się w budynku stanowiącym pawilon handlowo-usługowy wybudowany na podstawie decyzji o pozwoleniu budowlanym z dnia 14 grudnia 1976 r. wraz z dołączonym do niej projektem. Z dokumentów tych, a także zaświadczenia pozwanej z dnia 7 lutego 1996 r. oraz zaświadczenia Prezydenta Miasta R. z dnia 14 sierpnia 2003 r., wynika, że przeznaczenie lokalu określone zostało jako garaż wielostanowiskowy. Przez wiele lat po wybudowaniu lokal wykorzystywany był jako magazyn, przy czym nie uzyskano decyzji, która taką zmianę przeznaczenia formalnie sankcjonowałaby. P. K. w powołanej wyżej umowie określił przeznaczenie lokalu jako magazynowe. Zawierając umowę, P. K. i przedstawiciele spółki A. nie określili stanu technicznego pomieszczenia, w tym prawidłowości działania instalacji wentylacyjnej.

W 2004 r. pracownica spółki A. nawiązała kontakt z I. S. prowadzącym działalność gospodarczą związaną z handlem i naprawą samochodów. Dnia 17 grudnia 2004 r. między tymi podmiotami doszło do zawarcia umowy najmu lokalu z przeznaczeniem na działalność gospodarczą polegającą na garażowaniu pojazdów samochodowych. Zgodnie z postanowieniami umowy, strony określiły czynsz miesięczny w wysokości 12 zł za m² powierzchni liczącej ogółem 1.590 m², a więc miesięcznie miała to być kwota 19.080 zł powiększona o podatek VAT. W § 1 ust. 4 umowy postanowiono, że przekazanie lokalu stwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, który będzie opisywał stan lokalu. W § 3 ust. 3a umowy

strony uzgodniły natomiast, że najemcy przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy, jeżeli lokal nie będzie spełniał warunków technicznych do prowadzenia w nim działalności zgodnej z jego przeznaczeniem.

Powód nie wykazał, aby strony umowy najmu sporządziły wspomniany protokół zdawczo-odbiorczy. Natomiast w dniu 14 lutego 2005 r. I. S. złożył spółce A. oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu w związku z „niemożliwością korzystania z lokalu tak, aby nie naruszać przepisów przeciwpożarowych”. Wypowiedzenie było następstwem skarg innych użytkowników budynku, którzy skarżyli się na wydostające się z garażów spaliny. Pracownicy zatrudnieni wówczas w A. twierdzili, że interweniowali w tej sprawie u pozwanej Spółdzielni, niemniej nie przedstawili jakiegokolwiek pisemnego dokumentu, tłumacząc, że administracja osiedlowa miała swoje biuro w tym samym budynku, w związku z czym wszystkie sprawy załatwiali bezpośrednio tam, składając ustne skargi.

Na zlecenie pozwanej sporządzone zostały opinie kominiarska i budowlana, z których wynikał brak możliwości użytkowania pomieszczeń piwnicznych na cele wielostanowiskowego garażu, a to z uwagi na stan techniczny instalacji wentylacyjnej. W efekcie sprawą zainteresował się Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, który po przeprowadzeniu stosownych kontroli decyzją z dnia 24 stycznia 2008 r. nakazał pozwanej jako właścicielce budynku, w którym znajduje się lokal, wykonać roboty remontowe istniejącej, niesprawnej, instalacji wentylacji mechanicznej garaży, zamontować tam samoczynne urządzenia oddymiające i zlikwidować istniejącą wentylację grawitacyjną. W decyzji określono także termin wykonania robót do końca grudnia 2008 r., powołując się na art. 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (obecnie jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm., dalej: „pr. budowlane”). Decyzja ta została zaskarżona i ostatecznie utrzymana w mocy poza tą częścią, w której określono termin wykonania robót, wobec stwierdzenia nieważności decyzji w części utrzymującej w mocy tę część decyzji – a to wobec przeoczenia przez organ administracyjny określający ten termin zmiany istniejących w tym zakresie przepisów. Zaskarżając kolejne decyzje administracyjne, pozwana podnosiła m.in. iż obowiązek naprawy instalacji powinien obciążać posiadacza lokalu użytkowego, a nie pozwaną jako właściciela

odpowiedzialnego za stan budynku jako całości. Organy administracyjne stwierdzały, że prawo budowlane czyni odpowiedzialnym za stan budynku jego właściciela a organ administracyjny nie może nakładać związanych z tym obowiązków na użytkownika, któremu przysługuje do lokalu jedynie ograniczone prawo rzeczowe.

Równoległe między Spółdzielnią a spółką A. toczyły się postępowania sądowe dotyczące roszczeń spółdzielni o zapłatę zaległości związanych z korzystaniem z lokalu. Zapadały orzeczenia zobowiązujące spółkę do zapłaty na rzecz Spółdzielni tych należności. Z tego tytułu pozostają niezaspokojone wierzytelności, które Spółdzielnia zgłosiła w postępowaniu upadłościowym wszczętym w odniesieniu do spółki A. Dnia 6 lutego 2008 r. Spółka A. wniosła do Sądu Rejonowego w R. wniosek o zawezwanie Spółdzielni do próby ugodowej, jednak do zawarcia ugody w tym postępowaniu nie doszło. We wniosku spółka zgłaszała żądanie zapłaty kwoty 837.593,60 zł tytułem utraconych korzyści w związku z niemożnością wynajmowania garażu wielostanowiskowego spowodowaną naruszeniem obowiązków obciążających właściciela garażu. Pismem z dnia 17 sierpnia 2009 r., pełnomocnik spółki wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 1.049.400 zł tytułem odszkodowania za brak możliwości korzystania przez spółkę A. z lokalu. W odpowiedzi pozwana odmówiła zapłaty.

Dnia 30 października 2009 r. pomiędzy spółką A. a powodem doszło do zawarcia umowy przelewu wierzytelności, w której stwierdzono, że A. przysługuje w stosunku do pozwanej wierzytelność pieniężna w łącznej kwocie nie mniejszej niż 1.246.000 zł tytułem odszkodowania w związku z niemożnością korzystania z lokalu przy ulicy R. 30 w R. zgodnie z przeznaczaniem w okresie od 1 stycznia 2005 r. do 30 października 2009 r.

Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za niezasadne, gdyż powód nie wykazał, że z winy pozwanej spółka A. nie osiągała zysków z działalności gospodarczej, jaką zamierzała prowadzić w lokalu. Jedynie raz w ciągu kilkunastu lat - w grudniu 2004 r. - podjęła próbę wynajęcia lokalu. Powód nie wykazał, aby spółka A. kiedykolwiek zwracała się do pozwanej z pisemnym wezwaniem do naprawy istniejących w lokalu instalacji wentylacyjnych, których niesprawność miała być rzekomą przyczyną niemożności wynajęcia lokalu. Nie wystarczy

twierdzenie, że o niesprawności instalacji pracownicy A. informowali ustnie mających w pobliżu biuro pracowników pozwanej.

Wprawdzie dla określenia rzeczywistego przeznaczenia lokalu nabytego przez spółkę A. nie ma znaczenia określenie jego przeznaczenia przez strony w umowie, ale dla oceny zamierzeń spółki A. istotnym może być fakt, że kupując prawo do lokalu w umowie strony określiły jego przeznaczenie jako magazynowe. Nadto umowa, jaką wówczas zawarto, zawierała określoną przez strony cenę sprzedaży tego prawa, kształtowaną przez nie same, w oparciu m.in. o stan lokalu, jaki był przedmiotem tej umowy. Jeżeli zamiarem spółki A. było używanie i wynajmowanie lokalu jako garażu, to jedynie rozsądnym działaniem musiałoby być podjęcie działań zmierzających do jak najszybszej naprawy instalacji, niezależnie od tego na kim spoczywał ten obowiązek. Jeśli spółka pozostawała w przekonaniu, że obowiązek ten obciążał pozwaną, to powinna była wystąpić z wezwaniem zobowiązującym ją do podjęcia stosownych działań. Jednak zamiast takiego wezwania spółka wezwała pozwaną do zapłaty z tytułu nieosiągniętych zysków.

Ostatecznie decyzja administracyjna zobowiązująca pozwaną do usunięcia usterek w instalacjach budynku nie określiła jakiegokolwiek daty wykonania tych czynności, nie sposób więc określić, od kiedy pozwana miałaby odpowiadać za zaniechania swego organu i przyczynienie się do powstania po stronie powodowej szkody. Nawet więc gdyby przyjąć konstrukcję odpowiedzialności pozwanej, to nie sposób ocenić początku (daty zaniechania) powstania tej odpowiedzialności, osoby, która reprezentując organ, swym zawinionym działaniem bądź zaniechaniem doprowadziła do powstania szkody.

Dla oceny działań strony powodowej istotne znaczenie ma także umowa, jaką spółka A. zawarła z I. S. W umowie tej strony zastrzegły możliwość jej natychmiastowego rozwiązania w razie, gdyby stan techniczny lokalu nie pozwalał na prowadzenie działalności gospodarczej, a także ustaliły, że przekazanie lokalu stwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, który będzie opisywał stan lokalu, co jednak nie nastąpiło. Te okoliczności poddają w wątpliwość rzeczywiste zamiary spółki A.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2013 r., Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację powoda wniesioną od wyroku Sądu pierwszej instancji w zakresie rozstrzygnięcia o

kosztach procesu, oddalając ją w pozostałej części. Sąd drugiej instancji uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i podzielił także jego ocenę prawną. Powód nie wykazał łącznego wystąpienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej z art. 415 i art. 416 k.c., tj. zaistnienia szkody, która zostałaby wyrządzona z winy organu strony pozwanej.

Potwierdzenie na drodze administracyjnej obowiązków właściciela budynku, w którym znajduje się lokal, wynikających z art. 66 i 61 w zw. z art. 5 ust. 2 pr. budowlanego, nie przesądza automatycznie o zasadności roszczenia podmiotu posiadającego ograniczone prawo rzeczowe do lokalu. Szkodą w znaczeniu prawnym jest tylko taki uszczerbek w majątku poszkodowanego, którego doznał on wbrew swojej woli. Podejmowanie przez spółkę A. nieracjonalnych decyzji, które na przestrzeni lat 1999-2009, w tym w spornym okresie czasu, uniemożliwiały osiągnięcie jakiegokolwiek korzyści z wynajmu lub dzierżawy lokalu, w żadnym razie, nie może obciążać pozwanej.

Dla oceny dochodzonego roszczenia nie bez znaczenia jest to, że A. sp. z o.o. była zobowiązana do uiszczenia na rzecz pozwanej kwot zasądzonych prawomocnymi wyrokami, obejmującymi należności eksploatacyjne za lata 2001-2005, a także w związku z toczeniem się pomiędzy pozwaną a zbywcą wierzytelności procesów o zapłaty tychże kwot za dalsze lata, w tym za lata 2006 i 2008.

Powód nie wykazał by w okresie od 1999 r., tj. po nabyciu lokalu, do daty zawarcia umowy z 17 grudnia 2004 r. przez spółkę oraz po jej rozwiązaniu w lutym 2005 r., z winy pozwanej A. spółka z o.o. nie osiągnęła zysków z działalności gospodarczej, jaką zamierzała w przedmiotowym lokalu prowadzić. Powód nie wykazał, by spółka przejawiała zainteresowanie istnieniem i sprawnością urządzeń wentylacyjnych w 1999 r., gdy nabyła prawo do lokalu użytkowego. Ponadto jedyna umowa najmu zawarta przez Spółkę A., jako wynajmującym, w dniu 17 grudnia 2004 r. i trwająca faktycznie około 1,5 miesiąca w okresie od 1999 r. do dnia ogłoszenia jej upadłości likwidacyjnej, tj. 21 lutego 2011 r., a uprzednio również do dnia zawarcia umowy przelewu wierzytelności (30 października 2009 r.), z której wywodzone jest roszczenie, nie daje podstaw do czynienia ustaleń, iż zaniechanie przez pozwaną jako właściciela budynku przestrzegania obowiązków wynikających

z art. 66 i 61 w zw. z art. 5 ust. 2 pr. budowlanego - sprowadzające się do nieutrzymywania lokalu spółki A. w należyтым stanie technicznym i nieprzywróceniu tego lokalu do należytego stanu technicznego - uniemożliwiło spółce korzystanie z lokalu, co doprowadziło do utraty potencjalnych korzyści z najmu lub dzierżawy tego lokalu. Zatem, aby to zawnione zaniechanie doprowadziło do powstania po stronie spółki szkody.

Spółka A., która od 1999 r. jako podmiot uprawniony, któremu przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe do lokalu użytkowego, była posiadaczem lokalu, na którym ciążył obowiązek utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym. Powód nie wykazał, aby Spółka występowała, czy też monitowała na piśmie pozwaną, żądając usunięcia usterek w instalacjach. Postępowanie dowodowe nie dało podstaw do czynienia ustaleń, iż to pozwana, wbrew woli posiadacza lokalu garażowego, podmiotu któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, wykonywała jakiegokolwiek prace, które doprowadziły do demontażu np. silników wentylatorów. Nie wystarczy twierdzenie, że o niesprawności urządzeń instalacji pracownicy A. informowali ustnie mających w pobliżu biuro pracowników pozwanej. W umowie najmu z 17 grudnia 2004 r. pomimo zapisu, że przekazanie lokalu stwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, który będzie opisywał stan lokalu, takiego protokołu nie sporządzono, zaś najemca nie sprawdzał, czy wentylacja faktycznie działa. Strony umowy najmu rozwiązanej w połowie lutego 2005 r. również nie sporządziły protokołu opisującego stan techniczny lokalu w dacie jego zdania. Powyższe uzasadniało ocenę, że powód nie wykazał by rzeczywistym zamiarem spółki A. było wynajmowanie, a także używanie posiadanego od 1999 r. lokalu użytkowego jako garażu. Nie wykazał również by kiedykolwiek w okresie posiadania lokalu podjęła ona działania wobec bezczynności pozwanej zmierzające do jak najszybszej naprawy instalacji, a także stanu technicznego tej instalacji. Uaktywnienie się spółki w okresie trwania postępowania administracyjnego dotyczącego lokalu garażowego i objęcie żądaniem pozwu odszkodowania za okres od grudnia 2007 r. do 30 czerwca 2008 r., z uwagi na brak wykazania we wcześniejszym okresie przez spółkę A. rzeczywistego stanu instalacji wentylacji i zamiaru użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem jako garażu, nie uzasadnia przyjęcia, że powód wykazał,

iż spółka A. poniosła szkodę - utraciła korzyści, które realnie mogłaby osiągnąć z wynajmu lub dzierżawy lokalu, gdyby nie zaniechanie pozwanej utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym i nieprzywróceniu tego lokalu do należytego stanu technicznego.

Nieobojętne dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia jest fakt, iż pozwana pismem z 6 kwietnia 2005 r. podjęła działania zmierzające do zmiany przeznaczenia lokalu z garażowego na magazyn.

Powód nie wykazał, kiedy pozwana zaniechała wykonania czynności utrzymania lokalu zbywcy wierzytelności w należyтым stanie technicznym, w tym w zakresie urządzeń wentylacyjnych, oraz kiedy pozwana zaniechała przywrócenia lokalu do należytego stanu technicznego, zgodnie z przepisami pr. budowlanego. Jak wynika z pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w R., obowiązek wykonania określonych robót nałożony decyzją tego organu z dnia 24 stycznia 2008 r. stał się wymagalny w dniu 2 kwietnia 2009 r. Zaniechanie przez pozwaną realizacji obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów pr. budowlanego - a to art. 66 tej ustawy, który nie tworzy dla właściciela, zarządcy obiektu nowego obowiązku, lecz precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61 odnoszący się do obiektu budowlanego, a nie lokali znajdujących się w tych obiektach - które to obowiązki wskazane przez organ administracji w decyzji z 24 stycznia 2008 r. stały się wymagalne w dniu 2 kwietnia 2009 r., nie daje podstaw do przyjęcia, że powód wykazał konkretne zawinione zachowanie organu pozwanej, które wyrządziło Spółce A. szkodę w okresie pomiędzy 1 grudnia 2007 r. a 30 czerwca 2008 r. Prawomocna decyzja z 24 stycznia 2008 r., której adresatem mógł być tylko właściciel budynku, nie przesądza o wzajemnych zobowiązaniach czy roszczeniach pomiędzy właścicielem a podmiotem, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do lokalu znajdującego się w budynku, skoro w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego nie bada się przyczyn, które doprowadziły obiekt do tego stanu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony w całości skargą kasacyjną przez powoda, opartą na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 415, art. 416 w zw. z art. 361 k.c. i art. 5 ust. 2, art. 61 oraz art. 66 pr. budowlanego;

- art. 362 k.c.;
- art. 5 ust. 2, art. 61 i art. 66 pr. budowlanego;
- art. 6 k.c. w zw. z art. 415 k.c. i art. 416 k.c. w zw. z art. 5 ust. 2, art. 61 i art. 66 pr. budowlanego.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powód dochodził roszczenia odszkodowawczego przeciwko pozwanej za szkodę - w postaci utraconych korzyści przez spółkę A. w okresie od dnia 1 grudnia 2007 r. do dnia 31 czerwca 2008 r. - spowodowaną zaniechaniem prawidłowego wykonania przez pozwaną, jako właściciela budynku, obowiązków wynikających z przepisów pr. budowlanego. Sąd drugiej instancji ostatecznie nie określił jednoznacznie wchodzącej w rachubę podstawy prawnej odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej, wskazując zarówno na art. 415 i art. 416 k.c. Oba przepisy regulują odpowiedzialność odszkodowawczą za czyn niedozwolony, to 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 a 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 pr. budowlanego zawierają normy nakładające na właścicieli budynków określone obowiązki. W szczególności z art. 61 pkt 1 pr. budowlanego wynika obowiązek właściciela obiektu budowlanego utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 pr. budowlanego, według którego obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym 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 ust. 1 pkt 1-7. Zaniechanie bądź nienależyte wykonanie przez właściciela budynku obowiązku określonego w art. 61 ust. 1 pr. budowlanego może być źródłem jego odpowiedzialności odszkodowawczej wobec osób trzecich na podstawie przepisów art. 415 i art. 416 k.c.

Ze względu na wchodzące w rachubę podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej jako właściciela budynku, obowiązkiem Sądów *meriti* było dokonanie ustaleń faktycznych istotnych dla oceny istnienia bądź ich braku poszczególnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a w razie ich stwierdzenia ewentualnie, 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. Sąd drugiej instancji stwierdził brak istnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej zarówno na podstawie art. 415 k.c., jak i art. 416 k.c. Ogólnie rzecz ujmując, z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia 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 drugiej instancji świadczyły o braku wykazania przez powoda winy w działaniach bądź zaniechaniach pozwanej bądź jej organu, czy też o świadczyły o niewykazaniu szkody w postaci utraconych korzyści, czy też wreszcie przyjęcie, że do szkody doprowadziły wyłącznie działania bądź zaniechania samej spółki A. Wątpliwość ta wynika między innymi z tego powodu, że Sąd wielokrotnie posłużył się formułą, że określona wskazana w uzasadnieniu okoliczność – brak

sporządzenia 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 A. należności za zajmowany lokal, brak pisemnych ze strony spółki A. – nie były bez znaczenia dla oceny dochodzonego roszczenia, nie wyjaśniając bliżej swego stanowiska. W konsekwencji z treści uzasadnienia 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 A., 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 pr. budowlanego wymagało przy tym podjęcia przez właściciela budynku określonych czynności, określonych szczegółowo 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 pr. 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 pr. budowlanego przez właściciela obiektu budowlanego jest sankcjonowane w art.

66 ust. 1 pr. budowlanego, według którego w przypadku 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 pr. 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 pr. budowlanego. Decyzja bowiem potwierdza zazwyczaj nienależyte wykonywanie przez właściciela budynku w okresie poprzedzającym jej wydanie. Jak to bowiem wyjaśniono w orzecznictwie sądów administracyjnych, przepis ten obejmuje sytuacje związane z nieprawidłową eksploatacją obiektu budowlanego, polegającą na zaniechaniu wykonywania obowiązków określonych w art. 61 oraz dalszych przepisach tego rozdziału ustawy. Oznacza to, że usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w trybie art. 66 ust. 1 ustawy 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 (wyrok NSA z dnia 17 czerwca 2011 r., II OSK 1100/10 oraz wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2013 r., VII SA/Wa 2882/2 - nie publ.).

Uwzględniając powyższe, na uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 5 ust. 2, art. 61 i art. 66 pr. budowlanego. Niezrozumiałe jest bowiem stanowisko Sądu drugiej instancji, który z jednej strony zasadnie przyjął, że przepis art. 66 pr. budowlanego nie tworzy dla właściciela budynku nowego obowiązku, lecz precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61 odnoszący się do obiektu budowlanego, a następnie w sposób niezrozumiały i niekonsekwentny uznał, iż 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 A. 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 pr. budowlanego, który obligował właściciela budynku do podjęcia odpowiednich działań zmierzających do usunięcia stanu rzeczy stwierdzonego w decyzji administracyjnej. Już więc z chwilą doręczenia decyzji z dnia 24 stycznia 2008 r. pozwana dowiedziała się o tym, że w budynku znajdują się niesprawne urządzenia, do utrzymywania sprawności których pozwana 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 pr. budowlanego skutkuje natomiast dalszymi konsekwencjami wynikającymi z przepisów prawa administracyjnego, nie uchyla natomiast odpowiedzialności odszkodowawczej właściciela budynku wobec osób trzecich za ewentualne szkody spowodowane niewłaściwym stanem technicznym budynku w okresie nie tylko po wydaniu tej decyzji, ale także w okresie poprzedzającym jej wydanie, jeżeli w tym czasie z winy właściciela doszło do powstania lub utrzymywania się stanu budynku sprzecznego z przepisami pr. budowlanego.

Mimo że trafnie przyjął Sąd drugiej instancji, iż 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 niezasadnie ograniczył się jedynie 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 pr. 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 periodycznych kontroli i konserwacji przez właściciela budynku. Niezależne od przyczyn powstania stanu budynku niezgodnego z przepisami pr. 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 pr. 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 znaczenie, nie wyjaśniając przyczyn swojego stanowiska, że decyzja administracyjna z dnia 24 stycznia 2008 r., dotyczyła obowiązku z art. 61 pr. budowlanego odnoszącego się do obiektu budowlanego, a nie do lokali znajdujących się w tych obiektach. Z tych względów za uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 415 i art. 416 k.c. w zw. z art. 5 ust. 2, art. 61 i art. 66 pr. budowlanego poprzez ich niewłaściwe zastosowanie odnośnie do oceny w okresie objętym sporem istnienia bądź jej braku przesłanki w postaci zawinionego zaniechania pozwanej bądź jej organu, podjęcia działań zmierzających do prawidłowego wykonania przez pozwaną jej obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pr. budowlanego.

Za uzasadniony należy uznać także zarzut naruszenia art. 362 k.c. Sąd drugiej instancji wskazując, że decyzja administracyjna z dnia 24 stycznia 2008 r., dotyczyła obowiązku z art. 61 pr. budowlanego odnoszącego się do obiektu budowlanego, a nie do lokali znajdujących się w tych obiektach, nie określił, jakie obowiązki względem urządzeń wentylacyjnych znajdujących się w lokalu spółki A.

ciężyły na tej ostatniej. Stwierdzenie, że także na wymienionej 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 pr. budowlanego. W takim bowiem przypadku, zaniechania spółki A., jako posiadającej ograniczone prawo rzeczowe do lokalu użytkowego, stanowiłyby bowiem 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 należyłym stanie technicznym należałoby uwzględnić jako ewentualną okoliczność świadczącą o przyczynieniu się spółki A. do powstania szkody, nie zaś - jak to przyjął Sąd Apelacyjny - jako okoliczność wyłączającą odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej.

Z tych względów, uznając skargę kasacyjną za uzasadnioną, orzeczono, jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. Brak precyzyjnego rozróżnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku poszczególnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej uniemożliwił bowiem ewentualną ocenę przez Sąd Najwyższy zgodności zaskarżonego orzeczenia z prawem ze względu na ewentualny brak istnienia związku przyczynowego o charakterze adekwatnym bądź brak wykazania szkody w postaci utraconych korzyści, jako przesłanek warunkujących ewentualną odpowiedzialność strony pozwanej.