



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

20 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 20 czerwca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie
z 6 maja 2021 r., I 1 Ca 566/20,
w sprawie z powództwa O. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
o zapłatę,

1) oddała skargę kasacyjną,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia pozwanej niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

[A.T.]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 24 sierpnia 2020 r. Sąd Rejonowy w Turku zasądził od pozwanej P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. (dalej także jako: „P”) na rzecz powódki „O” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. (dalej także jako: „O”) kwotę 55 703,26 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 31 października 2016 r. i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił między innymi, że powódka na podstawie umowy najmu z 30 kwietnia 2009 r., zawartej na czas nieoznaczony - jest najemcą nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem wykorzystywanym do działalności gospodarczej. Wynajmujący (właściciel nieruchomości) udzielił A.B. (reprezentującemu powódkę, jako prezes zarządu), upoważnienia do czynności administracyjnych związanych z bieżącą eksploatacją tego budynku. Po zawarciu umowy powódka w ramach sprawowanego zarządu na początku 2010 r. wykonała między innymi izolację (odwodnienie budynku).

12 lipca 2010 r. strony zawarły umowę o odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych. P. zobowiązała się do przyjmowania ścieków (opadowych i roztopowych) z nieruchomości do kanalizacji deszczowej będącej jej własnością. Do obowiązków P. należało zapewnienie zdolności posiadanych urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej do odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych w sposób ciągły i niezawodny (§ 3 umowy). Z kolei § 10 ust. 3 umowy przewidywał, że P. jest obowiązana do prowadzenia regularnej kontroli ilości i jakości odprowadzanych ścieków oraz kontroli przestrzegania warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacji. Zgodnie z § 5 umowy wykluczenie odpowiedzialności pozwanej za ograniczenie lub wstrzymanie odbioru ścieków następowało w przypadku działania siły wyższej, zaniedbania obowiązków przez odbiorcę usług, niezawinionej przez przedsiębiorcę awarii kanalizacji, planowanych przerw lub innych przyczyn zależnych od odbiorcy. Umowa nie zawierała szczegółowych unormowań w przedmiocie ewentualnych szkód wywołanych działaniem lub zaniechaniem którejs z stron. W sprawach

nieuregulowanych odsyłała do przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a także przepisów kodeksu cywilnego (§ 14 umowy).

Znajdujące się na ulicy (...) wpusty nie zbierały prawidłowo wody opadowej; gromadziła się ona w znacznej ilości na ulicy, długo na niej zalegając. Na początku 2016 r. pracownicy powódki zaobserwowali zawilgocenia ścian budynku. Nie znając przyczyny pojawiających się wykwitów zdjęto betonową posadzkę w pomieszczeniu gospodarczym przylegającym do budynku sąsiadującego z nieruchomością. Następnie wykonano wykop wzdłuż ściany budynku. Na skutek tych działań pojawiła się wybijająca woda deszczowa, która uniemożliwiła dalsze prace.

19 kwietnia 2016 r. pracownicy pozwanej, po uprzednim otrzymaniu zawiadomienia o gromadzącej się na ul. (...) wodzie, która nie była w prawidłowy sposób odbierana przez studzienkę, dokonali sprawdzenia i udrożnienia kanalizacji. W sporządzonej notatce pracownik P. potwierdził podwyższony poziom wód opadowych w kanalizacji, przy czym jako przyczynę wskazał prace budowlane prowadzone przy stacji benzynowej na ul. (...) . W odpowiedzi właściciele stacji zaprzeczyli, aby w kwietniu 2016 r. w jej okolicy były prowadzone jakiegokolwiek prace.

Na skutek długotrwałego zawilgocenia, na ścianach budynku w jego części parterowej, w obszarze przypodłogowym uszkodzony został tynk. Widoczne były wykwitły pleśni. Do usunięcia zniszczeń niezbędne było zamontowanie rury drenażowej oraz studzienki z zainstalowaną pompą pływakową, wykonanie poziomej izolacji ścian fundamentowych metodą iniekcji krystalicznej, usunięcie tynków do wysokości 50 cm, wykonanie 600 nawiertów do głębokości 30 cm, do których wtłoczono mieszkankę polimerową mającą na celu odcięcie migracji wody z fundamentów do ścian, osuszenie ścian, uzupełnienie skutego tynku specjalnym tynkiem renowacyjnym ułatwiającym oddychanie ściany. Koszt przeprowadzonych przez powódkę prac wyniósł 55 703,26 zł.

Powódka pierwotnie zgłosiła szkodę ubezpieczycielowi, który odmówił jej likwidacji argumentując, że przyczyną stwierdzonych uszkodzeń było działanie wody pochodzącej z niedrożnej kanalizacji, która długotrwale penetrowała mury

budynku, co nie było objęte ochroną ubezpieczeniową. Wobec stanowiska ubezpieczyciela, powódka wezwała pozwaną do dobrowolnego naprawienia szkody, jednak P. nie znalazła podstaw do uznania swojej odpowiedzialności.

W oparciu o opinie biegłych z zakresu budownictwa i instalacji sanitarnych oraz rzeczoznawcy majątkowego Sąd Rejonowy ustalił, że bezpośrednią przyczyną zawilgocenia budynku było parcie hydrostatyczne wody opadowej stojącej w przekroju ulicznym ulicy (...) w bezpośrednim sąsiedztwie wynajmowanej przez powódkę nieruchomości, powodujące przenikanie wody pod ciśnieniem w mury budynku. Rodzaj i zakres wykonanych przez powódkę prac związanych z likwidacją zawilgocenia oraz zabezpieczeniem przed ponownym jego wystąpieniem był w pełni uzasadniony. Wartość rynkowa takich prac wyniosła 56 886, 85 zł, była zatem wyższa niż wydatki poniesione przez powódkę na likwidację szkody.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że powódka wywodziła swoje roszczenie z umowy o odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, ewentualnie z art. 417 § 1 i 2 k.c. a także z art. 435 k.c. Pozwana kwestionowała natomiast legitymację czynną powódki, zaprzeczała także, aby była właścicielem urządzeń sieci kanalizacji deszczowej, których działanie miało doprowadzić do szkody; jej powstania upatrywała w zaniedbaniach właściciela budynku, który nie wyposażył go w zabezpieczenie przed wilgocią.

W ocenie Sądu Rejonowego podstawy odpowiedzialności P. nie może stanowić art. 417 k.c. Utrzymanie w należyтым stanie kanalizacji wodnej nie należy bowiem do sfery szeroko rozumianego *imperium*, a do działań władczych nie zalicza się usług użyteczności publicznej.

Zdaniem Sądu Rejonowego odpowiedzialność pozwanej wobec powódki znajduje natomiast oparcie w art. 435 k.c. Pozwana jest bowiem przedsiębiorstwem, o którym mowa w tym przepisie, odpowiada zatem za związaną z ruchem tego przedsiębiorstwa szkodę na zasadzie ryzyka. Materiał dowodowy wykazał, że urządzenia kanalizacji deszczowej będące źródłem szkody wchodzą w skład przedsiębiorstwa pozwanej a zawilgocenie było konsekwencją długotrwałego

procesu niezabezpieczonej migracji wody, co potwierdził biegły z zakresu instalacji sanitarnych. Pozwana nie wykazała natomiast wystąpienia okoliczności egzoneracyjnych (siła wyższa, wyłączna wina poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności). Opinia biegłego z dziedziny budownictwa nie potwierdziłaby budynek został zbudowany niezgodnie z pozwoleniem na budowę i projektem. Nie znalazła także potwierdzenia w materiale dowodowym teza pozwanej, że budynek nie miał niezbędnej izolacji. Z zeznań pracowników pozwanej wynikało, że eksploatowała oraz kontrolowała stan urządzeń na ul. (...), a zawarcie umowy i pobieranie opłat przeczy jej stanowisku, że nie dysponowała tytułem prawnym do urządzeń będących źródłem szkody.

Sąd Rejonowy za niezasadny uznał zarzut braku legitymacji czynnej powódki. Stwierdził, że umowę z 12 lipca 2010 r. P. podpisał z powódką jako najemcą, a nie właścicielem budynku. Ponadto A.B. jako przedstawiciel O. posiadał upoważnienie właściciela do czynności związanych z bieżącą eksploatacją budynku. Podkreślił także, że zgodnie z art. 681 k.c. do nakładów, które obciążają najemcę, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Z tych też względów powód uprawniony był do wystąpienia o zwrot wykonanych napraw.

Wyrokiem z 6 maja 2021 r. Sąd Okręgowy w Koninie oddalił apelację pozwanej dzieląc ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji, a także dokonaną przez ten Sąd ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W związku z zarzutami apelacji Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe przeprowadzając z urzędu dowód z zeznań świadka D. K. (właściciela nieruchomości wynajmowanej powódce). Na tej podstawie ustalił, że powódka dysponowała zgodą właściciela na dokonywanie wszystkich napraw w budynku, bez względu na ich skalę, a także jego pełnomocnictwem do dokonywania czynności zarządu nieruchomością.

Nie podzielił zarzutów apelacji kwestionujących legitymację czynną powódki i legitymację bierną pozwanej. Wskazał, że z wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana była posiadaczem

infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej na ul. (...), a jej przeciwnie twierdzenia nie zostały wykazane. Ciężły na niej zatem obowiązki zapewnienia zdolności posiadanych urządzeń do odprowadzania ścieków w sposób ciągły i niezawodny (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków). Kanalizacja nie działała natomiast prawidłowo, o czym jednoznacznie przekonują przeprowadzone w sprawie dowody, w tym zwłaszcza opinie biegłych. Pozwana nie wykazała natomiast, a nawet nie uprawdopodobniła konkurencyjnej przyczyny zawilgocenia nieruchomości.

W sprawie nie wykazano także, by powódka weszła w posiadanie już zawilgoconego budynku. Powódka wykonała bowiem po wprowadzeniu się do niego izolację, a biegły potwierdził, że zostało to uczynione zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Sąd Okręgowy podkreślił, że z materiału dowodowego wynika, iż zawilgocenie budynku powstało w późniejszym okresie i zostało na koszt powódki usunięte.

Za nieuzasadnione uznał zarzuty apelacji koncentrujące się na braku legitymacji czynnej powódki z uwagi na przysługiwanie jej statusu najemcy, a nie właściciela nieruchomości. Wskazał, że umowę o odprowadzanie ścieków opadowych lub roztopowych, w której pozwana zobowiązała się między innymi do zapewnienia zdolności posiadanych urządzeń i sieci do realizacji odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych w sposób ciągły i niezawodny, zawarła powódka, a nie właściciel nieruchomości.

Nie podzielił także stanowiska pozwanej, że powódka nie była uprawniona do naprawy powstałej szkody i żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów. Stwierdził, że z pełnomocnictwa z 22 października 2008 r. (k. 103) wynika, że D.K. upoważnił A.B. do czynności administracyjnych związanych z bieżącą eksploatacją budynku stanowiącego jego własność. Wprawdzie upoważnienie istotnie zostało udzielone osobie fizycznej, a z jego treści nie wynika umocowanie powódki jako osoby prawnej do dokonywania czynności w imieniu właściciela nieruchomości. Kwestia ta została jednak dostatecznie wyjaśniona na podstawie przeprowadzonego w postępowaniu apelacyjnym dowodu z zeznań świadka (wynajmującego D.K.), który doprecyzował, iż „upoważnienie dla Pana B. było równoznaczne z uprawnieniem dla O. W ocenie Sądu Okręgowego za taką interpretacją udzielonego

pełnomocnictwa przemawiają także ustalone w judykaturze zasady wykładni oświadczeń woli (art. 65 § 1 k.c.).

Jako bezzasadne ocenił także zarzuty naruszenia art. 663 k.c., 676 k.c. oraz 681 k.c., sprowadzające się do kwestionowania, że powódka była uprawniona do wykonania napraw. Zdaniem Sądu Okręgowego kluczowe znaczenie odgrywa fakt, że właściciel nieruchomości udzielił A.B. (reprezentującemu powódkę jako prezes zarządu) upoważnienia do czynności administracyjnych związanych z bieżącą eksploatacją budynku. Ponadto, z zeznań D.K. wyraźnie wynika, że powódka miała wykonywać wszystkie naprawy bez względu na ich skalę. Nie sposób zatem przyjąć, że najemca wykonywał naprawy budynku w związku z powstałym zawilgoceniem wbrew woli wynajmującego.

Za nieuzasadnione uznał także zarzuty naruszenia art. 435 k.c. w zw. z art. 6 k.c. uznając, że pozwany może ponosić odpowiedzialność wobec najemcy nieruchomości także, na tej podstawie prawnej. Wskazał, że z art. 435 § 1 k.c. wynika, iż kompensaty szkody może domagać się bardzo szerokie grono poszkodowanych - prowadzący przedsiębiorstwo lub zakład ponosi bowiem odpowiedzialność za szkodę „na mieniu”, wyrządzoną „komukolwiek”, a mieniem jest nie tylko własność, ale i inne prawa majątkowe, w tym prawo najmu (art. 44 k.c.).

Odnosząc się zaś do ciężaru dowodu, wskazał, że powódka udowodniła szkodę oraz wykazała, że pozostaje ona w normalnym związku przyczynowym z ruchem przedsiębiorstwa pozwanej i jej odpowiedzialnością za stan będących w jej posiadaniu urządzeń kanalizacyjnych.

W skardze kasacyjnej pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o jego uchylenie i zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

1. art. 471 w zw. z art. 663 k.c. (omyłkowo wskazano art. 633 k.c.) poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że najemca budynku posiada legitymację procesową materialną wobec pozwanego na podstawie łączącej strony umowy, w sytuacji, gdy szkoda pozostająca w związku przyczynowo -

skutkowym z nienależytym wykonaniem umowy wystąpiła jedynie w mieniu wynajmującego, a najemca poniósł jedynie koszty konieczne naprawy budynku, które z mocy ustawy (art. 663 k.c.) obciążały wynajmującego i nie mogły stanowić podstawy prawnej roszczenia bezpośrednio wobec sprawcy szkody;

2. art. 435 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że pozwana ponosi odpowiedzialność za szkodę wobec najemcy na podstawie tego przepisu, w sytuacji, gdy szkoda pozostająca w związku przyczynowo - skutkowym z ruchem przedsiębiorstwa powstała tylko w budynku wynajmującego, a prawa powódki jako najemcy nie zostały naruszone i pokryła ona jedynie dobrowolnie konieczne koszty naprawy budynku, które z mocy ustawy obciążały wynajmującego;
3. art. 65 k.c. przez błędną wykładnię oświadczenia D.K. zawartego w pełnomocnictwie z 22 października 2008 r. (uzupełnionego na rozprawie apelacyjnej), poprzez ocenę, że jego skutkiem prawnym było upoważnienie powódki do dochodzenia od pozwanego odszkodowania, podczas, gdy wynika z niego jedynie uprawnienie powódki do dokonania w szerokim zakresie napraw budynku i nie można z jego treści wywieść, umocowania powódki do działania we własnym imieniu i posiadania legitymacji procesowej materialnej do wystąpienia bezpośrednio przeciwko pozwanej o zwrot kosztów napraw i remontu wykonanych przez najemcę.

Powódka w odpowiedzi na skargę wniosła o jej odrzucenie ewentualnie oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy miał na względzie, że skargę kasacyjną przyjął do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym 31 maja 2022 r. sędzia Sądu Najwyższego, który został powołany do urzędu na stanowisku sędziowskim przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa, ukształtowanej w trybie określonej przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3, z późn. zm.), co zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego

z 23 stycznia 2020 r. podjętą w składzie połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (BSA I – 4110-1/2020), mającą moc zasady prawnej, skutkuje sprzecznością tak ukształtowanego składu sądu - orzekającego po dniu wydania uchwały - z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. (pkt 1 i 3 oraz 54 uchwały); (zob. także wyroki Europejskiego Trybunału Praw Człowieka: z 8 listopada 2021 r., *Dolińska-Ficek, Ozimek przeciwko Polsce*, skargi nr 49868/19 i 57511/19; z 3 lutego 2022 r., *Advance Pharma spółka z o.o. przeciwko Polsce*, skarga nr 1469/20; i z 23 listopada 2023 r., *Wałęsa przeciwko Polsce*, skarga nr 50849/21).

Sąd Najwyższy miał jednak na uwadze, że pozytywna decyzja procesowa w przedmiocie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, warunkowana stwierdzeniem publicznoprawnych okoliczności przemawiających za merytorycznym rozstrzygnięciem skargi przez Sąd Najwyższy (przyczyn kasacyjnych - art. 398⁹ § 1 k.p.c.), nie kończy postępowania kasacyjnego i nie podlega badaniu w aspekcie materialnym lub procesowym przez skład Sądu Najwyższego orzekający o zasadności podstaw skargi kasacyjnej. Rozstrzygnięcie to nie mogłoby w konsekwencji rzutować na ostateczny wynik postępowania kasacyjnego. Brak było zatem przeszkód proceduralnych do merytorycznego rozpoznania skargi. Czyni to bezprzedmiotowym potrzebę szczegółowych rozważań dotyczących pozostawiania tej uchwały w mocy, mimo zmian stanu prawnego i wydania orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego jej dotyczących.

Sąd Najwyższy nie znalazł podstaw do odrzucenia skargi kasacyjnej. Wprawdzie nie bez racji w odpowiedzi na skargę podniesiono, że wniosek o uchylenie lub uchylenie i zmianę orzeczenia nie został sformułowany modelowo, ale skarżąca wyraźnie wskazała, że zaskarża wyrok w całości i wnosi o jego uchylenie, a następnie zmianę przez oddalenie powództwa w całości. Wystarczająco zatem uzewnętrzniła swoją wolę, że wniosek o uchylenie i zmianę dotyczy w istocie orzeczenia co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji i zmianę wyroku Sądu Rejonowego przez oddalenie powództwa w całości. Ponadto, skarżąca sformułowała wniosek alternatywny o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, co jest wystarczające dla spełnienia wymogu konstrukcyjnego skargi, o którym mowa w art. 398⁴ § 1 pkt 3

k.p.c. Sąd Najwyższy nie jest bowiem związany sformułowanym przez skarżącego wnioskiem o wydanie orzeczenia reformatoryjnego, a skarżący nie jest zobligowany do jego formułowania.

Przeciwny pogląd prezentowany w odpowiedzi na skargę jako nadmiernie formalistyczny i oderwany od funkcji, której ma służyć wymóg przesłanki konstrukcyjnej skargi kasacyjnej - o którym mowa w art. 398⁴ § 1 pkt 3 k.p.c. - nie zasługuje na podzielenie. W tych wszystkich przypadkach, w których zakres wniosku o uchylenie zaskarżonego orzeczenia można wyprowadzić w sposób oczywisty – jak ma to miejsce w okolicznościach sprawy – z zakresu zaskarżenia orzeczenia sądu drugiej instancji, należy dopuścić odstępstwo od rygorystycznego traktowania wymagania art. 398⁴ § 1 pkt 3 k.p.c., a skarga kasacyjna w takich przypadkach nie podlega odrzuceniu. Tak samo traktować należy pominięcie wniosku o uchylenie zaskarżonego wyroku i ograniczenie się do wniosku o jego zmianę, jeżeli wnioskowany przez skarżącego sposób rozstrzygnięcia sprawy nie budzi wątpliwości (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 17 maja 2016 r., I PZ 5/16, OSNP 2017, nr 12, poz. 162; z 12 grudnia 2013 r., V CZ 71/13, niepubl.; z 8 maja 2008 r., V CZ 26/08, niepubl.; z 6 czerwca 2007 r., II UZ 15/07, OSNP 2008, nr 17 -18, poz.272; i z 25 października 2001 r., I PZ 77/01, OSNP 2003, nr 18, poz.441).

Przed przystąpieniem do analizy zarzutów skargi przypomnienia po pierwsze wymaga, że skarga kasacyjna jest instrumentem prawidłowości stosowania prawa przez sądy, a nie instrumentem kontroli ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia. Nie można zatem przenosić do postępowania kasacyjnego sporów dotyczących stanu faktycznego – także wtedy, gdy ma to miejsce pod pozorem zarzutów naruszenia prawa materialnego - gdyż jego ustalenie należy do sądów *meriti*, a Sąd Najwyższy nie ma w tym zakresie żadnych, ustrojowych ani procesowych kompetencji (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 1169/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 139 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 18 lipca 2014 r., IV CSK 671/13, niepubl.). W konsekwencji kwestionowanie ustaleń i oceny dowodów oraz podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia jest w postępowaniu kasacyjnym niedopuszczalne (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Przypomnienie to jest konieczne w uzasadnieniu

zarzutów skargi skarżąca kwestionuje bowiem poczynione przez Sądy *meriti* ustalenia faktyczne. Tego rodzaju argumentacja uchyla się od kontroli Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym i jako taka nie wymaga odniesienia.

Po drugie, Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany nie tylko zakresem zaskarżenia, ale - z wyłączeniem nieważności postępowania przed Sądem drugiej instancji - także podstawami skargi i nie może wychodzić poza te granice (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Również te zasady nie są przez skarżącą respektowane. W uzasadnieniu skargi odnosi się bowiem do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego i materialnego, które nie zostały przytoczone w podstawach skargi. Twierdzi między innymi, że Sąd Okręgowy powinien uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścić wnioskowany przez nią dowód z opinii biegłego, dotychczasowe opinie nie powinny bowiem stanowić podstawy ustaleń faktycznych, jako cechujące się niskim poziomem merytorycznym. Tego rodzaju argumentacja usuwa się spod kontroli sądu kasacyjnego jako nie objęta podstawami skargi.

Wobec przedstawienia przez skarżącą zarzutów mieszczących się wyłącznie w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, oceny ich zasadności należało zatem dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego będącego podstawą faktyczną orzekania przez Sąd drugiej instancji.

Podstawy skargi koncentrują się na tezie, że powódka nie poniosła szkody, która mogła powstać wyłącznie w majątku właściciela nieruchomości, niezależnie od tego, czy żądanie pozwu kwalifikować na podstawie art. 471 k.c. (zasada winy) czy art. 435 k.c. (zasada ryzyka). Zdaniem skarżącej powódka dobrowolnie, bez podstawy prawnej poniosła wydatki na likwidację szkody, mimo że powinien to uczynić wynajmujący będący właścicielem budynku, od którego powódka mogła żądać zwrotu kosztów wykonania zastępczego (art. 663 k.c.). W konsekwencji między wydatkami poniesionymi przez powódkę, a zdarzeniem wywołującym szkodę nie zachodzi związek przyczynowy.

Stanowisko to – któremu nie towarzyszy zarzut naruszenia art. 361 § 2 k.c. - nie zasługuje na podzielenie. Niewątpliwie wykonanie prac objętych sporem nie należało do drobnych nakładów obciążających najemcę, o których mowa w art. 681 k.c., a były to nakłady konieczne bez których wykonania rzecz byłaby

nieprzydatna do umówionego użytku. Zgodnie bowiem z art. 662 § 1 k.c. wynajmujący nie tylko powinien wydać wynajmującemu rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku, ale także utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. W konsekwencji – co do zasady – w przypadku, gdy przedmiot najmu wymaga nakładów koniecznych bez których rzecz jest nieprzydatna do umówionego użytku, naprawy tego rodzaju obciążają wynajmującego. Najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania naprawy, a w przypadku jego bezskutecznego upływu może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego (wykonanie zastępcze). Rozliczenia z tego tytułu następują zatem – co do zasady - między właścicielem nieruchomości (wynajmującym) a najemcą.

Skarżąca pominęła jednak, że art. 662 i art. 663 k.c., mają charakter dyspozytywny, a strony mogą odmiennie uregulować obowiązek dokonywania nakładów na rzecz. Nie ma zatem żadnych przeszkód by strony – zgodnie z zasadą swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.) - ustaliły, że najemca przystosuje przedmiot najmu do umówionego użytku, także w zakresie nakładów koniecznych i będzie dokonywał wszystkich koniecznych napraw na swój koszt. Ma to w praktyce obrotu zwłaszcza miejsce, gdy najemcy rezygnują ze zwrotu dokonanych nakładów zakładając, że czas trwania umowy pozwoli na ich amortyzację lub gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych, a także gdy takie rozwiązanie mimo braku ekwiwalentu w postaci obniżonego czynszu najmu jest z innych przyczyn atrakcyjne dla najemcy (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 18 września 2019 r., IV CSK 296/18, OSNC -ZD 2021, nr B, poz. 13; z 12 stycznia 2012 r., II CSK 283/11, „Izba Cywilna 2003, nr 6, str. 39.; z 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, „Rejent 2008, nr 7-8, str. 222; z 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04, niepubl.; z 16 września 1999 r., II CKN 487/98, niepubl.; z 12 listopada 1982 r., III CRN 269/82, niepubl.; i z 25 czerwca 1971 r., III CRN 111/71, OSNC 1972, nr 2, poz. 71).

Wbrew stanowisku skarżącej najemca może zatem przejąć w ramach stosunku umownego z wynajmującym jego obowiązki, a wówczas szkoda – w przypadku konieczności poniesienia wydatków na przedmiot najmu – powstaje w majątku najemcy, a nie wynajmującego. Nie można zatem zgodzić się z tezą, że rozliczenie dokonanych przez powódkę nakładów może być dokonane tylko

w ramach stosunku prawnego z wynajmującym. Skoro, z wiążącej Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia wynika, że strony umowy najmu wyłączyły stosowanie art. 662 § 1 k.c., zarzuty naruszenia art. 471 k.c. i art. 435 § 1 k.c., ograniczone do kwestionowania poniesienia przez najemcy szkody, są bezzasadne.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut naruszenia art. 633 k.c. Przyjęcie przez strony stosunku najmu odmiennego rozkładu praw oraz obowiązków najemcy i wynajmującego od regulacji kodeksowej (art. 662 k.c.) powoduje, że przepis ten nie znajdował w okolicznościach sprawy zastosowania. Dotyczy on bowiem sytuacji, gdy rzecz w czasie trwania umowy najmu wymaga napraw, które obciążają wynajmującego i bez których nie jest ona przydatna do umówionego użytku. Wówczas najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, a po jego upływie może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Mechanizm rozliczeń między stronami umowy najmu kosztów wykonania zastępczego znajduje zatem zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy nakłady konieczne zostały wprowadzone poniesione przez najemcę, ale na koszt wynajmującego, który ich nie poniósł w wyznaczonym terminie, a to jego obciążało ich poniesienie.

W analizowanym przypadku strony umowy najmu - jak ustalił Sąd Okręgowy, a czego skarżąca skutecznie w skardze kasacyjnej nie zakwestionowała nie składając żadnych zarzutów dotyczących przyjętej przez Sąd Okręgowy wykładni umowy najmu - ostatecznie uzgodniły, że wszelkie naprawy niezależnie od ich rodzaju i skali będzie ponosił najemca. Oznacza to, że szkoda spowodowana niewłaściwym wykonaniem przez pozwaną umowy (art. 471 k.c.), a także ruchem jej przedsiębiorstwa (art. 435 § 1 k.c.) powstała w majątku najemcy, który poniósł wydatki na jej usunięcie. Najemca nie ma bowiem w takiej sytuacji roszczenia do wynajmującego o zwrot kosztów tych nakładów, skoro usunięcie skutków niedrożnej kanalizacji był zobligowany ponieść na swój koszt, co potwierdził zarówno prezes powodowej spółki (k. 90), jak i właściciel wynajmowanej przez nią nieruchomości (k. 478-479). Skoro szkoda powstała w majątku najemcy bezprzedmiotowe są rozważania dotyczące konieczności scedowania wierzytelności wynajmującego na najemcę.

Brak przy tym w podstawach skargi jakichkolwiek zarzutów dotyczących błędnej wykładni umowy najmu - z uwzględnieniem jej modyfikacji na etapie wykonywania umowy - w zakresie przyjęcia, że jej strony obowiązkiem ponoszenia w toku jej trwania nakładów koniecznych obciążyły najemcę (powódkę).

W tym stanie rzeczy traci na znaczeniu zarzut naruszenia art. 65 k.c. Prawidłowość dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni pełnomocnictwa pozostaje bowiem bez jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niezależnie od powyższego zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy nie stwierdził bowiem, że pełnomocnictwo z 22 października 2009 r. (omyłkowo datowane na 22 października 2008 r.) upoważnia O. do dochodzenia od pozwanej odszkodowania w imieniu właściciela wynajmowanej nieruchomości (k. 102-103). Nie wywodził też źródła legitymacji powódki z tego pełnomocnictwa. Stwierdził jedynie, że ocena treści pełnomocnictwa (k. 103), w połączeniu z zeznaniami świadka D.K. złożonymi w postępowaniu apelacyjnym (k. 478-479), prowadzi do wniosku, że zostało ono udzielone powodowej spółce, a nie A.B. jako osobie fizycznej.

Wskazał, że A.B. pełnił w spółce funkcje prezesa zarządu i z tej właśnie przyczyny był adresatem pełnomocnictwa dotyczącego podejmowania czynności zarządu związanych z bieżącą eksploatacją wynajmowanego budynku. Potwierdził to przesłuchany w charakterze świadka mocodawca (właściciel nieruchomości), wskazując, że było ono dla niego jednoznaczne z udzieleniem upoważnienia spółce O. Stanowisko to zasługuje na podzielenie, nie ma bowiem wątpliwości, że stroną umowy najmu była powodowa spółka, udzielenie zatem pełnomocnictwa upoważnionemu do jednoosobowej reprezentacji najemcy prezesowi zarządu należy wiązać z tą umową.

Pełnomocnictwo to stanowi natomiast dodatkowe potwierdzenie, że najemca dysponował zgodą wynajmującego do dokonywania wszystkich niezbędnych napraw przedmiotu najmu.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji, a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 98 § 1¹ w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., a także § 2 pkt 6 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie
(Dz.U. z 2015 r., poz. 1800, ze zm.).

Monika Koba

Dariusz Zawistowski

Marta Romańska

[A.T.]

[ms]