



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

12 września 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Piotr Telusiewicz (sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 12 września 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej R. M.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 30 marca 2021 r., VI ACa 366/20,

w sprawie z powództwa R. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „E.” w W.

o zapłatę,

I. oddala skargę kasacyjną;

**II. zasądza od R. M. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "E." w W.
2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego;**

**III. przyznaje radcy prawnemu P.B. od Skarbu
Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie 4.050 zł (cztery
tysiące pięćdziesiąt złotych), w tym podatek od towarów i usług
we właściwej stawce, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną
udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.**

Piotr Telusiewicz

Tomasz Szanciło

Mariusz Załucki

UZASADNIENIE

R. M. wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „E.” kwoty 150 000 zł, w tym 142 306,61 zł tytułem wyrównania wartości mieszkania w związku z poniesioną szkodą związaną z uchylaniem się przez pozwaną od remontowania budynku przy ul. [...] w W. oraz kwoty 7 696,39 zł tytułem zwrotu opłat za okres grzewczy od 1 października 2010 r. do 30 września 2013 r. z uwagi na niewłaściwie działający system centralnego ogrzewania.

Wyrokiem z 3 lutego 2020 r., Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 58 236 zł wraz z odsetkami (pkt 1), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2) i orzekł o kosztach procesu (pkt 3).

Sąd Okręgowy ustalił, że powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr [...] przy ul. [...] w W. Prawo to nabyła wraz z mężem na podstawie umowy sprzedaży z 3 marca 2006 r. Następnie powódka nabyła w całości spadek po mężu.

Budynek przy ul. K. [...] od chwili oddania go do użytku w 1994 r. miał liczne wady, które nie stwarzały zagrożenia dla życia i zdrowia oraz bezpieczeństwa korzystania z nieruchomości, jednak obniżały jej wartość i walory użytkowe oraz estetyczne. Wady budynku były zgłaszane przez lokatorów od początku eksploatacji obiektu.

Pomimo stwierdzenia nieprawidłowej konstrukcji dachu, na podstawie uzgodnień poczynionych w 2007 r. przez Administrację Osiedla z Radą Domu K. [...] oraz K. [...], postanowiono nie wykonywać w 2007 r. żadnych prac remontowych, a środki kumulować na sfinansowanie robót w latach następnych. Środki finansowe w kolejnych latach również były niewystarczające, w szczególności z tego powodu, że Rada Domu nie wyrażała zgody na podwyższenie stawki odpisu na fundusz remontowy. Powódka i inni mieszkańcy w sprawie wadliwej konstrukcji dachu kierowali pisma do Spółdzielni, Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w W. i Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego kilkakrotnie wydawał decyzje nakazujące usunięcie

stwierdzonych nieprawidłowości w budynku przy ul. K. [...]. W 2012 r. zakończono prace prowadzone w celu zabezpieczenia dachu na nieruchomości, a remont dachu wykonano w 2013 r.

Według stanu na 18 lutego 2016 r. budynek był bardzo zaniedbany. Nieprawidłowości stwierdzono również w garażu podziemnym. Stan techniczny budynku od 3 marca 2006 r. pogorszył się w zakresie dotyczącym garażu, klatek schodowych i elewacji. Stan techniczny polepszył się natomiast w zakresie dachu i stolarki otworowej. Przyczyną pogorszenia stanu budynku, oprócz zużycia naturalnego, były zaniedbania właściciela w zakresie dokonywania remontów i konserwacji budynku. Stwierdzono między innymi zawilgocenie ścian stropów w garażu, spowodowane przeciekami z nieszczelnej hydroizolacji. Z racji złego stanu technicznego dachu budynku w mieszkaniu powódki wielokrotnie dochodziło do zalań.

Zaniedbania w zakresie konserwacji i remontów budynku wpłynęły na pomniejszenie wartości rynkowej mieszkania powódki. Na 4 kwietnia 2019 r. różnica wartości lokalu mieszkalnego nr [...] wynosiła 58 236 zł, co wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zmniejszenia wartości lokalu na skutek zalań spowodowanych nieszczelnością dachu, stwierdzając, że ocena takich szkód wymaga precyzyjnego opisu zakresu szkody, kosztów naprawy oraz zakresu ubytku użytkowego lokalu na skutek zalania. Sąd ten wskazał też, że po remoncie dachu przyczyna wywoływania szkód została usunięta, a więc nie ma przesłanek do uznania, że nastąpiła trwała utrata wartości lokalu po zaistniałych w przeszłości zdarzeniach. Ponadto stan budynku po 3 marca 2006 r. ulegał sukcesywnej poprawie z racji wykonywanych robót, w tym w wyniku remontu dachu oraz robót obejmujących obróbki blacharskie.

W ocenie Sądu Okręgowego spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej określone w art. 415 k.c. Szkada powódki przybrała postać obniżenia wartości rynkowej lokalu o kwotę 58 236 zł. Sąd uznał natomiast, że powódka nie udowodniła wadliwego funkcjonowania instalacji centralnego

ogrzewania, co czyniło niezasadnym dochodzone roszczenie o zwrot opłat za ogrzewanie.

W ocenie Sądu Okręgowego szkoda w wysokości zasądzonej kwoty wynikała z zaniechania przez pozwaną dokonywania prac konserwacyjnych w budynku, w szczególności remontu dachu, który został przeprowadzony dopiero po 5 latach od ujawnienia się wady. Zaniechanie Spółdzielni w znaczącym stopniu wpłynęło także na wygląd budynku, którego wady fizyczne były zauważalne dla każdego postronnego obserwatora.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: „u.s.m.”) spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Według art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi własność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Oznacza to, że czynności związane z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości podejmuje spółdzielnia samodzielnie, stosownie do uregulowań statutowych i kompetencji organów. Sąd Okręgowy zauważył, że w ustawie nie określono, na czym polega eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnej, można jednak przyjąć, że obejmuje wszelkie czynności, które służą prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu substancji budynkowej. Do obowiązków spółdzielni należą zatem również czynności o charakterze eksploatacyjnym, utrzymaniowym i remontowym.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, że remont dachu był niemożliwy ze względu na brak środków finansowych oraz brak zgody Rady Domu na podwyższenie stawki odpisu na fundusz remontowy. Stwierdził, że pozwana miała możliwość i obowiązek zaciągnięcia pożyczki na przedmiotowy cel w centralnym funduszu remontowym Spółdzielni. W ocenie Sądu Okręgowego normalnym następstwem zaniechania przez spółdzielnię prowadzenia prac konserwacyjnych w budynku oraz braku prawidłowego reagowania na degradację techniczną nieruchomości wspólnej jest obniżenie wartości rynkowej lokalu znajdującego się w takim budynku.

Wyrokiem z 30 marca 2021 r., Sąd Apelacyjny w Warszawie, na skutek apelacji pozwanej, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w całości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że pozwana dopuściła się zaniedbań w zakresie konserwacji i remontów nieruchomości. Tym niemniej, powódka nie wykazała, aby poniosła szkodę. Poniesiony przez nią uszczerbek nie ma postaci *lucrum cessans*, ale stanowi szkodę ewentualną, tj. jedynie utratę pewnej szansy uzyskania korzyści. Sąd Apelacyjny stwierdził, że poniesienie przez powódkę szkody na skutek zaniechań pozwanej można by rozważać w przypadku sprzedaży lokalu przez powódkę za niższą cenę z powodu zaniechań pozwanej w zakresie usuwania wad budynku, które nie istniały w dacie nabycia przez nią lokalu. Sprzedaż taka nie miała jednak miejsca.

Odwołując się do orzecznictwa, Sąd odwoławczy przyjął ponadto, że szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wówczas, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny. Roszczenie powódki w zakresie obejmującym obniżenie wartości nieruchomości nie może być uwzględnione również dlatego, że wykazywana przez powódkę szkoda nie ma charakteru wystarczająco trwałego. Wartość rynkowa lokalu powódki ulega bowiem zmianie w zależności od postępu robót remontowych w budynku. Świadczy o tym między innymi okoliczność, że wcześniejsza, sporządzona w sprawie, opinia biegłego wskazywała na obniżenie wartości nieruchomości o kwotę 78 610 zł, jednak uległa zmniejszeniu w wyniku późniejszych robót prowadzonych przez Spółdzielnię.

Od powyższego wyroku skargę kasacyjną wywiodła powódka, zaskarżając go w części oddalającej powództwo co do kwoty 58 236 zł wraz z odsetkami od tej kwoty oraz obciążającej powódkę obowiązkiem poniesienia kosztów procesu.

Skarżąca oparła skargę na zarzutach naruszenia prawa materialnego:

- art. 415 w zw. z art. 363 § 1 k.c. przez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że przesłankę odpowiedzialności za obniżenie wartości nieruchomości stanowi szkoda o charakterze trwałym i nieodwracalnym;

- art. 361 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że zaistnienie szkody ewentualnej wyklucza możliwość równoczesnego jej zakwalifikowania jako straty.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części obejmującej pkt I wyroku z 30 marca 2021 r. oraz orzeczenie co do istoty sprawy oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania przez Sądem I i II instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części obejmującej pkt I wyroku z 30 marca 2021 r. i przekazanie sprawy w tej części Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się niezasadna, chociaż uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie w pełni zasługuje na aprobatę.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.s.m. spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Jednym z przykładów praktycznej realizacji tak określonego ustawowo obowiązku jest, przyznana na podstawie art. 6 ust. 3 u.s.m., możliwość tworzenia przez spółdzielnię funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Członkowie spółdzielni (którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali), na podstawie art. 4 ust. 1 u.s.m., są natomiast zobowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego bezsprzecznie wynika, że pozwana zaniechała ciążących na niej ustawowych obowiązków dokonywania napraw nieruchomości, której część stanowi lokal będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa powódki. Z opinii biegłego wynika, że skutkiem tego zaniechania było zmniejszenie wartości rynkowej tego konkretnego prawa do lokalu,

które nie zostało zbyte i w chwili zamknięcia rozprawy nadal powódce przysługiwało. Istota sporu między stronami, a przez to również podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów, sprowadza się zatem do zagadnienia, czy w tak ustalonym stanie faktycznym można stwierdzić istnienie szkody podlegającej naprawieniu.

O ile samo pojęcie szkody nie zostało ustawowo zdefiniowane, to w art. 361 § 2 k.c. określono zakres odpowiedzialności odszkodowawczej wskazując, że obejmuje on szkodę rzeczywistą (*damnum emergens*) oraz utracone korzyści (*lucrum cessans*). *Damnum emergens* polega na zmniejszeniu majątku poszkodowanego wskutek zdarzenia, z którym związana jest odpowiedzialność sprawcy szkody, zaś *lucrum cessans* ma miejsce w sytuacji, gdy majątek poszkodowanego nie wzrósł tak, jakby to się stało, gdyby nie nastąpiło zdarzenie sprawcze (wyrok SN z 25 marca 2022 r., II CSKP 671/22).

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się ponadto na tzw. szkodę ewentualną, odróżnianą od utraconych korzyści najczęściej w oparciu o kryterium prawdopodobieństwa zmiany stanu majątku poszkodowanego. Stwierdzenie istnienia utraconych korzyści wymaga udowodnienia wysokiego prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego (zob. m.in. wyroki SN: z 20 stycznia 2011 r., I CSK 200/10; z 19 czerwca 2008 r., V CSK 19/08; z 14 października 2005 r., III CK 101/05; z 26 stycznia 2005 r., V CK 426/04; z 28 kwietnia 2004 r., III CK 495/02; z 21 czerwca 2001 r., IV CKN 382/00). Korzyści, których uzyskanie nie było wystarczająco prawdopodobne, stanowią szkodę ewentualną, niepodlegającą naprawieniu (zob. wyrok SN z 11 kwietnia 2014 r., I CSK 291/13; postanowienie SN z 13 listopada 2009 r., IV CNP 75/09).

Ustalenie wysokości szkody podlegającej naprawieniu następuje w oparciu o metodę dyferencyjną, polegającą na porównaniu rzeczywistego stanu majątku poszkodowanego z hipotetycznym stanem majątku w braku zdarzenia szkodzącego. Oceny tej dokonuje się według stanu istniejącego w chwili orzekania.

Powyższe ustalenia, obejmujące jedynie zarys obszernej problematyki pojęcia szkody, są wystarczające do rozstrzygnięcia o niezasadności zarzutu naruszenia art. 361 § 2 k.c.

Wbrew treści tego zarzutu, szkoda ewentualna nie może jednocześnie stanowić szkody rzeczywistej. Istota szkody ewentualnej, zasadzająca się na szansie uzyskania korzyści, wyklucza taką możliwość. Niemożliwe jest bowiem doprecyzowanie szansy uzyskania korzyści, a tym samym związanie tej szansy z korzyścią. Nie da się ustalić kryteriów, które spowodują urealnienie szansy i korzyści. Pozostają one wciąż tylko w sferze potencjalności.

Na marginesie można jedynie dodać, że nie ma przeszkód, aby w tym samym stanie faktycznym wystąpiły oba wymienione rodzaje szkody, przy czym wyłącznie *damnum emergens* objęte jest obowiązkiem odszkodowawczym.

Ponieważ ustalenie zakresu naprawienia szkody następuje przez wspomniane wyżej porównanie rzeczywistej i hipotetycznej wartości majątku poszkodowanego, to zmniejszenie wartości tego majątku na skutek zdarzenia szkodzącego stanowi szkodę rzeczywistą. Ponadto z przepisów regulujących odpowiedzialność odszkodowawczą nie wynika, aby szkoda polegająca na obniżeniu wartości rzeczy następowała dopiero z chwilą jej sprzedaży.

Tym samym nie można się zgodzić z uzasadnieniem zaskarżonego wyroku w części, w której uszczerbkowi powódki przypisano charakter szkody ewentualnej. Sąd Apelacyjny, odnosząc się do teorii szkody w zakresie *lucrum cessans* i szkody ewentualnej, nie wskazał argumentów, które przemawiały za odwołaniem się do szkody ewentualnej. Na podstawie sporządzonego uzasadnienia trudno stwierdzić czy szansa uzyskania korzyści w ogóle wystąpiła lub jakie było jej prawdopodobieństwo. Sąd Apelacyjny odwołał się jedynie w ogólnikowy sposób do treści apelacji i podzielił zawarte tam stanowisko co do szkody ewentualnej.

Jak wskazano powyżej, zmniejszenie wartości majątku powódki, na skutek zdarzeń szkodzących, stanowi szkodę rzeczywistą. Jednak szkoda ta nie ma charakteru trwałego i nieodwracalnego. Pogląd ten utrwalił się w orzecznictwie Sądu Najwyższego w sprawach dotyczących naprawienia szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia i eksploatacji urządzeń przesyłowych. Sąd Najwyższy wskazuje, że nie można stwierdzić istnienia szkody, jeżeli właścicielowi przysługuje roszczenie negatoryjne umożliwiające przywrócenie stanu zgodnego z prawem (zob. m.in. uchwała SN z 8 września 2011 r., III CZP

43/11, OSNC 2012 nr 2, poz. 18; wyroki SN: z 24 października 2018 r., II CSK 623/17; 15 września 2011 r., II CSK 681/10).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy powódce oczywiście nie przysługuje roszczenie negatoryjne. Jednak na pozwanej spółdzielni nadal ciąży ustawowy i statutowy obowiązek zarządzania nieruchomościami, w szczególności dokonywania remontów nieruchomości, w tym również nieruchomości, w której skład wchodzi lokal powódki. Uwzględnienie roszczenia odszkodowawczego nie skutkowałoby wygaśnięciem powyższego obowiązku, a powódka nadal mogłaby korzystać ze swoich uprawnień względem spółdzielni mieszkaniowej, zmierzających do przeprowadzenia niezbędnych remontów. Ich przeprowadzenia mogliby domagać się również właściciele lub uprawnieni z tytułu innych praw do lokali w tej nieruchomości, a realizacja ich żądań skutkowałaby wzrostem wartości również prawa do lokalu przysługującego powódce.

W doktrynie i orzecznictwie niekwestionowany jest pogląd, że odszkodowanie ma na celu jedynie przywrócenie równowagi w majątku poszkodowanego i nie może prowadzić do jego wzbogacenia (zob. m.in. wyroki SN: 17 lutego 2023 r., II CSKP 602/22; z 1 października 2021 r., III CSKP 111/21; 6 marca 2019 r., I CSK 87/18; z 19 czerwca 2018 r., I CSK 507/17; II CKN 643/98). Tymczasem uwzględnienie powództwa w rozpoznawanej sprawie, a następnie wykonanie nadal istniejącego obowiązku przeprowadzenia wymaganych remontów przez pozwaną spółdzielnię, mogłoby skutkować dwukrotnym zaspokojeniem tego samego interesu majątkowego powódki.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

W przypadku nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu kasacyjnym, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, pomijając § 8 pkt 6 i § 16

ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu. Analiza statusu adwokatów i radców prawnych oraz ich roli w postępowaniu, w którym występują jako podmioty powołane i zobowiązane do zastępstwa prawnego, prowadzi do uznania, że różnicowanie ich wynagrodzenia – w zakresie podwyższenia lub nie przyznanej opłaty o kwotę podatku od towarów i usług - nie ma konstytucyjnego uzasadnienia (zob. także wyroki TK: z 23 kwietnia 2020 r., SK 66/19; z 20 grudnia 2022 r., SK 78/21; z 19 kwietnia 2023 r., SK 85/22; z 20 kwietnia 2023 r., SK 53/22). Przyznana kwota obejmuje podatek VAT.

[ał]

Piotr Telusiewicz

Tomasz Szanciło

Mariusz Załucki