

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 marca 2015 r., wydanym w sprawie z powództwa M. B. przeciwko Miastu Ł. i M. K. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo w stosunku do obojga pozwanych w zakresie kwoty 52.216,31 zł, umorzył postępowanie w pozostałej części, zasądził od powoda na rzecz Miasta Ł. kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zasądził od Miasta Ł. na rzecz M. K. kwotę 3.634,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 2.757,84 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 1 października 2010 r. około godziny 5.30 rano w budynku położonym przy ulicy (...) w Ł. miał miejsce pożar, do którego doszło na poddaszu w lokalu numer (...). Lokal ten ma charakter użytkowy i wówczas M. K. wynajmowała go od Miasta Ł. na czas nieokreślony, wyposażony był w instalację wodociągową, kanalizację sieciową, instalację gazową oraz kuchnię z oknem, natomiast nie było tam początkowo instalacji centralnego ogrzewania ani łazienki i nie był przystosowany do zamieszkania. Zdarzało się, że M. K. tam nocowała, a nawet pomieszkiwała okresowo, przystosowując lokal do tego celu poprzez doprowadzenie wody i urządzenie łazienki, której odbiór dokonany był przez pracowników administratora; nigdy pozwana nie informowała administratora pisemnie, że użytkuje lokal do celów mieszkalnych. M. K. ogrzewała lokal piecem węglowym i przygotowywała tam sobie posiłki, używając do tego celu kuchenki gazowej zasilanej butlą gazową. (...) elektryczna w lokalu została odłączona na około rok przed pożarem, a pozwana oświetlała lokal lampą naftową i świeczką. Właścicielem budynku jest Miasto Ł., zaś jego zarządcą w dacie zdarzenia był Zakład Gospodarki Mieszkaniowej W. – Księży Młyn, a w chwili orzekania przez Sąd meriti Administracja Zasobów Komunalnych Ł.. Pracownicy administratora przychodzili do budynku, aby doręczać pisma lokatorom, a także celem sprawdzenia czystości; takie wizyty zdarzały się raz na kwartał, czasem częściej. Prawomocnym i niezaskarżonym wyrokiem zaocznym z dnia 21 sierpnia 2008 roku w sprawie o sygnaturze akt VII C 184/08 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał M. K. opróżnienie przedmiotowego pomieszczenia wraz z należącymi do niej rzeczami, jednak nie podjęto działań zmierzających do wyegzekwowania tego orzeczenia. W nocy z dnia 30 września na 1 października 2010 r. M. K. przebywała u swego konkubenta. Podczas akcji gaśniczej zalaniu uległa szwalnia znajdująca się na parterze budynku, bezpośrednio pod lokalem objętym pożarem, której właścicielem jest M. B. wynajmujący przeznaczony na prowadzoną działalność gospodarczą lokal od zarządcy budynku; w wyniku zalania zniszczeniu uległy materiały i akcesoria włókiennicze o łącznej wartości 47.203,47 zł, a koszt naprawy i remontu szwalni wyniósł 4.012,84 zł.. Przyczyna pożaru nie została ustalona – jedynie wstępnie jako przyczynę Straż Pożarna podała zaproszenie ognia przez lokatora. Postępowanie prowadzone pod sygnaturą 2 Ds. 48/11 i nadzorowane przez Prokuraturę Rejonową Ł. dotyczące popełnienia czynu z art. 163 § 2 k.k. polegającego na nieumyślnym spowodowaniu zdarzenia w postaci pożaru zostało umorzony w dniu 28 lutego 2011 r. wobec braku ustawowych znamion czynu zabronionego. W odpowiedzi na pismo M. B. ubezpieczyciel (...) Spółka Akcyjna V. (...) z siedzibą w W. odmówił wypłaty odszkodowania, uzasadniając to brakiem odpowiedzialności pozwanego zakładu za wyrządzoną powodowi szkodę.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, iż w części nieobjętej cofnięciem pozwu powództwo podlegało oddaleniu w stosunku do obu pozwanych. W odniesieniu do pozwanej Gminy Sąd stwierdził, że powód nie wykazał, by zniszczenie przedmiotu najmu (szwalni), polegające na jej zalaniu, było następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania łączącej strony umowy w rozumieniu art. 471 k.c. w związku z art. 662 k.c. Sąd I instancji argumentował, że w szczególności nie wykazano, by przedmiotowa szkoda była wynikiem nieprawidłowości w sprawowaniu zarządu nieruchomością przy ulicy (...) przez stronę pozwaną, polegających na niezabezpieczeniu dostępu osób trzecich do lokalu wynajętego przez M. K. oraz tolerowaniu faktu, iż pozwana zamieszkuje w lokalu mającym charakter użytkowy. Wskazał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, iż pozwana Gmina wiedziała, że M. K. mieszkała w tym lokalu, zaś gdyby nawet taką wiedzę dysponowała, to nie rodzi to automatycznie po jej stronie odpowiedzialności odszkodowawczej, zważywszy, że powód nie wykazał, by fakt wystąpienia pożaru a w konsekwencji zalania szwalni, pozostawał w adekwatnym związku przyczynowym z

nieprawidłowym zarządem nieruchomości. Sąd I instancji wykluczył także przypisanie odpowiedzialności pozwanej Gminie na podstawie art. 415 k.c. w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) – także z powodu braku związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanych i wyrządzoną szkodą, zważywszy, że nie ustalono, co było przyczyną pożaru. Wobec faktu, że powód częściowo cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia, a nie zachodziły przy tym przesłanki niedopuszczalności dokonania takiej czynności przewidziane w art. 203 § 4 k.p.c., postępowanie zostało w tym zakresie umorzone. O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c., przy czym Sąd wskazał, że z mocy art. 194 § 1 k.p.c. pozwana M. K. mogła się domagać zwrotu kosztów jedynie od drugiego z podmiotów pozwanych, na żądanie którego została bezzasadnie wezwana do udziału w sprawie. O kosztach należnych Skarbowi Państwa orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2015 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.) w związku z art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód, zaskarżając je w zakresie punktu 1 w stosunku do pozwanej Gminy Ł. oraz co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, domagając się jego zmiany poprzez zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 51.216,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty, ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za postępowanie przed Sądami obu instancji według norm przepisanych. Skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 6 k.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż strona powodowa nie udowodniła, że przyczyną pożaru było zawinione działanie lub zaniechanie pozwanej Gminy polegające na naruszeniu obowiązków statuowanych przez przepisy prawa budowlanego czy też wynikające z niewłaściwego zarządu nieruchomością, podczas gdy zgromadzony materiał dowodowy przy zastosowaniu reguł prawidłowego i logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego pozwalał stwierdzić, że pierwotnym źródłem szkody było przyzwolenie administracji budynku na niewłaściwą i zagrażającą życiu, zdrowiu i mieniu innych osób eksploatację lokalu użytkowego oraz wykorzystywanie go jako lokalu mieszkalnego pomimo niespełnienia stosownych warunków technicznych i przez osobę pozbawioną tytułu prawnego do lokalu;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego w sposób sprzeczny z doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego rozumowania i przyjęcie, że powód nie wykazał związku przyczynowego pomiędzy działaniem lub zaniechaniem pozwanego sprowadzającym się do nieprawidłowego zarządu nieruchomością a faktem wystąpienia pożaru i szkodą, bowiem do pożaru nie mogło dojść w inny sposób niż przez zaproszenie ognia, natomiast kwestią bez znaczenia jest to, czy ogień został zaproszony przez M. K. czy też przez inne osoby mające możliwość przebywania w tym pomieszczeniu, skoro zarządca nie powinien pozwolić na obecność tam jakichkolwiek osób w celach mieszkalnych;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i w konsekwencji uznanie, że zgromadzony materiał dowodowy nie pozwolił ustalić, iż pozwana Gmina wiedziała, że M. K. mieszkała w przedmiotowym lokalu, skoro wcześniej zapadł wyrok nakazujący jej opróżnienie tego lokalu, jak również wezwano ją bezskutecznie do zastosowania się do treści zapadłego orzeczenia;
- art. 415 k.c. w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, iż pozwana Gmina jako zarządca nieruchomości nie ponosi wobec powoda odpowiedzialności deliktowej za szkodę, podczas gdy konsekwencją tolerowania przez zarządcę obecności „dzikich lokatorów” w pomieszczeniu gospodarczym pozbawionym mediów i nieprzystosowanym do przebywania osób jest narażanie zdrowia i mienia innych najemców lokali w budynku i należy takiemu postępowaniu przypisać cechy działań i zaniechań bezprawnych, zawinionych i pozostających w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą wyrządzoną powodowi;
- art. 471 k.c. w związku z art. 662 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że brak jest podstaw do przypisania Gminie odpowiedzialności za szkodę w ramach istniejącego między powodem a pozwanym stosunku zobowiązaniowego opartego na treści art. 662 k.c. w sytuacji,

gdy doszło do niewykonania lub co najmniej nienależytego wykonania zobowiązania przez wynajmującego poprzez niedochowanie powinności zapewnienia najemcy uzgodnionej użyteczności przedmiotu najmu wskutek nieprawidłowego zarządu nieruchomością, niezapewnienia bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości, umożliwiania zamieszkiwania lub przebywania osób w pomieszczeniu do tego nieprzystosowanym, jak również do wyrządzenia szkody w majątku powoda, a między niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania i szkodą istnieje związek przyczynowy.

W odpowiedzi na apelację pozwane Miasto Ł. wniosło o jej oddalenie oraz zasądzenie od skarżącego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 23 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił przedmiotowe orzeczenie w ramach wyznaczonych zakresem zaskarżenia w ten sposób, że zasądził od Miasta Ł. na rzecz M. B. kwotę 51.216,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 6.694,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nakazał pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 2.757,84 zł jako nieuiszczone koszty sądowe, jak również zasądził od Miasta Ł. na rzecz powoda kwotę 4.361,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd II instancji uznał za zasadne zarzuty dotyczące sprzeczności dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy oraz dowolnej oceny tego materiału. Wskazał, że przeprowadzone dowody nie pozwalają podzielić wniosku Sądu meriti, iż Miasto Ł. nie wiedziało o nieprawidłowym korzystaniu z przedmiotowego lokalu przez M. K., skoro z wyjaśnień powoda wynikało, że pracownicy administracji wiedzieli, że pozwana tam zamieszkuje, a nawet starali się uzyskać zgodę powoda na doprowadzenie tam z jego lokalu instalacji wodociągowej, co potwierdził też jeden ze świadków. Dodatkowo przesłuchany w charakterze świadka pracownik administracji oświadczył, że wiedział od innych lokatorów, iż M. K. przebywała w lokalu, a sama pozwana zeznała, że mówiła jednemu z pracowników administracji o tym, że tam mieszka i uzyskiwała jego akceptację w tej kwestii. Zdaniem Sądu odwoławczego, Sąd niższej instancji wybiórczo odniósł się do tych dowodów, poprzestając jedynie na stwierdzeniu, że M. K. nie zawiadamiła na piśmie administracji budynku o fakcie zamieszkiwania w lokalu. Dalej Sąd przyjął, iż zasadny jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 415 k.c. w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.), wskazując, że podmiot, na którym ciąży obowiązki przewidziane w ostatnim z powołanych przepisów, winien nie tylko zapewniać na bieżąco odpowiedni stan techniczny obiektu umożliwiający jego użytkowanie, czyli zadbać o jego utrzymywanie w stanie niepogorszonym, ale także w razie potrzeby zapewnić jego naprawę. Sąd wyraził przekonanie, że niedopełnieniem tego rodzaju obowiązków jest brak kontroli sposobu wykorzystywania lokali i nieprzedsięwzięcie odpowiednich kroków, by zapewnić maksymalne bezpieczeństwo użytkowania obiektu w sytuacji, gdy pracownicy administracji wiedzieli o korzystaniu przez M. K. z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, a ponadto tolerowali to władcenie pomimo wydania przeciwko pozwanej wyroku eksmisyjnego. Zdaniem Sądu, bez znaczenia było to, kto spowodował pożar, skoro w lokalu przebywała nie tylko pozwana, ale także inne osoby, a Miasto Ł. nie zapobiegło takiemu stanowi rzeczy, czy to poprzez skierowanie orzeczenia sądowego do egzekucji, czy też poprzez wymianę zamków w drzwiach do lokalu lub odebranie pozwanej kluczy. Sąd nie miał wątpliwości, że szkoda wyrządzona powodowi pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem Miasta Ł., a w konsekwencji – wobec spełnienia przesłanek z art. 415 i 416 k.c. – uznał dochodzone pozwem roszczenia za zasadne w stosunku do pozwanej Gminy, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w trybie art. 386 § 1 k.p.c. zgodnie z wnioskami apelacji. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Skargę kasacyjną od tego orzeczenia wniosło pozwane Miasto Ł., zaskarżając je w zakresie, w jakim zapadły wyrok zmodyfikował rozstrzygnięcie Sądu I instancji oraz w odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, domagając się przyjęcia skargi do rozpoznania jako oczywiście uzasadnionej, a następnie uchylecia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda na rzecz Miasta Ł. zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, jak również zasądzenia od powoda na rzecz Miasta Ł. zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono naruszenie:

- art. 415 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uwzględnienie powództwa w stosunku do Miasta Ł. pomimo niespełnienia wszystkich ustawowych przesłanek pozwalających na zastosowanie reżimu odpowiedzialności deliktowej, czego źródłem było przyjęcie przez Sąd, że przyczyną wystąpienia szkody w majątku powoda w wyniku zalania najmowanego przez niego lokalu wskutek gaszenia pożaru w lokalu zajmowanym przez M. K. było zawinione zachowanie Miasta Ł., podczas gdy zachowanie to nie było bezprawne, ani też nie było celowym działaniem na szkodę powoda, jak również nie doszło tu do niedołożenia należytej staranności;
- art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) w związku z art. 415 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd, że te przepisy stanowią źródło odpowiedzialności odszkodowawczej Miasta Ł. w niniejszej sprawie, podczas gdy art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) nakładający na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązki w zakresie utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i przepisami prawa budowlanego odnosi się do obiektów budowlanych jako całości, a nie do znajdujących się w obiekcie poszczególnych lokali użytkowych i mieszkalnych;
- art. 361 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i uznanie przez Sąd, że pomiędzy szkodą doznaną przez powoda i zachowaniem pozwanego Miasta Ł. zachodzi związek przyczynowy pozwalający na przyjęcie, że szkoda poniesiona przez powoda stanowi normalne następstwo zaniechania pozwanego w sytuacji, gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że szkoda była wynikiem działania osoby trzeciej i powstałaby niezależnie od ewentualnego podjęcia przez pozwanego działań zmierzających do wykonania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu zajmowanego przez M. K..

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł o odmowę przyjęcia złożonej skargi do rozpoznania przez Sąd Najwyższy, ewentualnie – w razie jej przyjęcia – o oddalenie jej jako bezzasadnej, a także o zasądzenie od skarżącego na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 14 września 2016 r. Sąd Najwyższy przyjął złożoną skargę kasacyjną do rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2017 r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 września 2015 r. i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, że w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy przyjął istnienie odpowiedzialności skarżącego na gruncie art. 415 i 416 k.c., konstrukcja przyczynowości zaniechania w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. podlega zbadaniu na obszarze czynów niedozwolonych przy założeniu, że po stronie pozwanego istniał możliwy do zrealizowania obowiązek podjęcia działania, któremu on uchybił. Stwierdził dalej, że kwalifikowanie w kategorii niespełnionych obowiązków działania takich zaniechań, jak nieegzekwowanie wyroku eksmisyjnego, nieodebranie kluczy do lokalu, niedokonanie wymiany zamków czy też brak kontroli sposobu korzystania z lokalu, nie znajduje podstaw prawnych. Pierwsze trzy spośród tych zaniechań należy uznać za nieskorzystanie przez pozwanego Miasto Ł. z przysługujących mu uprawnień, nie zaś za bezprawne i zawinione zachowania podlegające ocenie z punktu widzenia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy czynem niedozwolonym a szkodą. Dodatkowo wskazano, że żadne z tych zaniechań nie mieści się w granicach obowiązków obciążających właściciela budynku z mocy art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.); obowiązku monitorowania sposobu korzystania z lokalu nie przewiduje też żaden inny akt prawny, a ponadto Sąd Okręgowy nie wyjaśnił, w jaki sposób obowiązek taki mógłby być ewentualnie realizowany bez naruszenia praw najemcy lokalu. Nawet gdyby uznać, że taki obowiązek istnieje, to jego realizacja nie mogłaby zapobiec zaprószeniu ognia. Obciążenie właściciela budynku odpowiedzialnością za szkodę wywołaną pożarem w lokalu najemcy wymagałoby wykazania, że określone jego działania lub zaniechania stworzyły warunki powstania pożaru poprzez taki związek wieloczłonowy, w którym pomiędzy poszczególnymi jego ogniwami zachodzi zależność przyczynowa, a każde ogniwo tego związku musi z osobna podlegać ocenie z punktu widzenia kauzalności.

Sąd Najwyższy podniósł dalej, że Sąd niższej instancji nie wskazał takiego zachowania strony pozwanej, które jako bezprawne podlegałoby badaniu w ramach art. 361 k.c. jako ogniwo w łańcuchu przyczynowo-skutkowym, w szczególności nie może tu chodzić o obowiązki przewidziane w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.), ponieważ odnoszą się one do obiektów budowlanych, a nie do lokali w tych obiektach i tylko w przypadku, gdy niezbędne roboty czy zabiegi będą miały na celu utrzymanie w należyтым stanie higienicznym i sanitarnym obiektu jako całości, nie można wykluczyć obowiązku ich wykonania także w poszczególnych lokalach. Zaznaczono przy tym, że możliwa jest sytuacja, gdy przyczyną danej szkody wyrządzonej najemcy lokalu będzie zaniechanie obowiązków właściciela budynku wynikających z powołanego przepisu, jak np. dotyczących kontroli instalacji w budynku, które wskutek zużycia i nieremontowania staną się przyczyną awarii w lokalu jednego z najemców, wyrządzając równocześnie szkodę także w innym lokalu, a zatem w okolicznościach rozpoznawanej sprawy wskazanie na zaniechanie zastosowania się przez właściciela lokalu do obowiązków wynikających z prawa budowlanego byłoby usprawiedliwione z punktu widzenia przyczynowości zaniechania tylko wtedy, gdyby takie zaniechanie stworzyło warunki powstania innego zdarzenia w postaci korzystania przez lokatora z wadliwej instalacji, co w efekcie dorowadziłoby do pożaru. Skoro jednak zaniechania, na które wskazał Sąd Okręgowy, nie wchodziły w zakres ustawowych obowiązków strony pozwanej, bezprzedmiotowe jest rozważanie, czy szkoda powstała w mieniu powoda jest w związku przyczynowym sine qua non z tymi zaniechaniami – a więc, czy do szkody nie doszłoby, gdyby właściciel budynku zachował się w sposób postulowany przez Sąd Okręgowy – a tym bardziej, czy szkoda ta była normalnym następstwem opisanych zaniechań.

W rezultacie tych wywodów Sąd Najwyższy, stwierdzając naruszenie art. 415 k.c., art. 361 k.c. i art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 31 marca 2017 r. przy ponownym rozpoznawaniu sprawy strona powodowa podtrzymała stanowisko przedstawione w złożonej apelacji, podnosząc dodatkowo, że bezprawności zachowania pozwanego – jako przesłanki jego odpowiedzialności deliktowej – można dopatrywać się także w przekroczeniu reguł ostrożności w stosunkach międzyludzkich i naruszeniu nakazu niewyrządzania sobie nawzajem szkody.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie jest zasadna.

Osią złożonego środka zaskarżenia jest twierdzenie, że pozwane Miasto Ł. wiedziało, iż M. K. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, ale nie przedsięwzięło niezbędnych kroków, aby jej to uniemożliwić; w ocenie skarżącego zachowanie takie zarówno należy traktować jako nienależyte wykonanie łączącej strony umowy najmu, jak również przypisać mu można cechy bezprawności i zawinienia w rozumieniu przepisów normujących odpowiedzialność deliktową. Dalej autor apelacji podnosi, że postępowanie strony pozwanej pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą wyrządzoną w jego majątku, przy czym ogniwami łańcucha przyczynowo-skutkowego były w tym wypadku następujące okoliczności: opisane wyżej zaniechania Miasta Ł. jako administratora budynku, spowodowana tym możliwość zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez M. K. i niezidentyfikowane osoby trzecie, zaproszenie przez lokatorkę lub te osoby ognia, akcja gaśnicza straży pożarnej i zalanie lokalu powoda skutkujące uszczerbkiem w jego mieniu. Kontestując treść ustaleń Sądu Rejonowego, skarżący wywodzi, że w postępowaniu pierwszoinstancyjnym błędnie uznano, iż nie zostało należycie wykazane, że Miasto Ł. wiedziało o fakcie zamieszkiwania M. K. w lokalu, a także bezpodstawnie przyjęto, że przyczyna pożaru jest nieznana, chociaż do jego wybuchu mogło do tego dojść wyłącznie z powodu zaproszenia ognia – czego ostateczną konsekwencją było stwierdzenie, iż pomiędzy przyzwoleniem Miasta Ł. na nieprawidłową eksploatację lokalu i zaistniałą szkodą nie zachodzi związek przyczynowy.

Z zarzutami tymi nie można się zgodzić. W myśl powołanego przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo też, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza postawienie tezy o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, ale konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie, w szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej, bądź też niesłusznie im je przyznając. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów; nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął Sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu.

Przede wszystkim podnieść trzeba, że skarżący powołał w swojej apelacji niekwestionowane przez siebie fakty, które prawidłowo ustalił Sąd I instancji, w szczególności to, iż M. K. utraciła prawo do dysponowania przedmiotowym lokalem, jednak Miasto Ł. nie przedsięwzięło w zasadzie żadnych – z wyjątkiem wystosowania wezwania do opróżnienia lokalu – działań pozwalających na realizację uzyskanego wyroku eksmisyjnego, a także to, że M. K. korzystała z tego lokalu w celach mieszkalnych. Podkreślić jednak trzeba, że sam apelujący wywodzi swoje roszczenie – zarówno na gruncie odpowiedzialności deliktowej, jak i kontraktowej – nie z samego faktu tolerowania przez Miasto Ł. zajmowania lokalu przez osobę nieuprawnioną (co – jak słusznie podkreślił Sąd Najwyższy – nie może być traktowane jako bezprawne i zawinione zachowanie i po prostu jest nieskorzystaniem z przysługującego uprawnienia), ale z możliwości postawienia Miastu Ł. zarzutu, iż wiedząc o korzystaniu przez M. K. z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, nie zapobiegło temu. Sąd meriti przyjął, że w toku postępowania powodowi nie udało się wykazać, iż Miasto Ł. taką wiedzę posiadało, a zatem skarżący winien w apelacji przedstawić argumenty, z których wynikałoby, że w rzeczywistości przedstawiono dowody, na podstawie których Sąd winien był taką okoliczność ustalić, jak również wskazać, na czym polegały popełnione przez ten Sąd uchybienia zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego przy dokonywaniu oceny tychże dowodów na gruncie art. 233 § 1 k.p.c. W swojej apelacji M. B. nie wskazuje jednak literalnie żadnego dowodu, z którego wynikałaby wiedza pozwanej Gminy o sposobie korzystania z lokalu przez M. K., wobec czego już choćby z tego powodu podniesionego zarzutu nie sposób uwzględnić – jako że w toku kontroli instancyjnej Sąd odwoławczy bada podniesione przez skarżącego naruszenia kryteriów oceny konkretnych dowodów polegające na bezzasadnym uznaniu braku ich wiarygodności i mocy dowodowej lub na niesłusznym ich przypisaniu, nie zaś odnosi się do ogólnikowych twierdzeń o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych. Dodatkowo tylko można stwierdzić, że zdaniem Sądu II instancji, analiza akt sprawy nie daje powodu do podważania trafnych ustaleń Sądu meriti w tym zakresie. Potwierdzenie tej okoliczności pochodzi jedynie od powoda oraz od M. K.. Jeśli chodzi o M. B., to z jego wyjaśnień nie wynika, skąd czerpie swoją wiedzę o przedmiotowej okoliczności, a kontekst wypowiedzi wskazuje na to, że wniosek taki wyciągnął z faktu, że pracownik administracji zwracał się do niego o zgodę

na przeprowadzenie do przedmiotowego lokalu instalacji wodociągowej. W ocenie Sądu odwoławczego jednak wiedza o zamiarze doprowadzenia wody do lokalu, a nawet o urządzeniu łazienki, nie daje jeszcze podstaw do wyciągnięcia stąd jednoznacznej konkluzji o wykorzystywaniu lokalu na cele mieszkalne; bezspornie z instalacji wodociągowej korzysta też wiele lokali użytkowych. Z kolei twierdzenia M. K. należy oceniać ze znaczną dozą ostrożności, zważywszy, że – w sytuacji, gdy bezsporne okazało się, iż wykorzystywała lokal niezgodnie z przeznaczeniem – w jej interesie było obciążenie Miasta Ł. co najmniej współodpowiedzialnością za wyrządzoną szkodę na wypadek, gdyby Sąd uznał zasadność roszczeń powoda. Takie rozstrzygnięcie sprawy mogłoby skutkować skierowaniem przez powoda ewentualnej egzekucji przede wszystkim do majątku Miasta Ł. jako podmiotu, od którego zdecydowanie łatwiej wierzyciel może uzyskać zaspokojenie; dalszy przebieg postępowania, zwłaszcza fakt zakwestionowania przez powoda zapadłego wyroku jedynie w odniesieniu do pozwanej Gminy, wskazuje na to, że taka realistyczna ocena sytuacji pozostawała w zgodzie z doświadczeniem życiowym. Powyższe przesłanki dają uzasadnioną podstawę do odmowy tym wyjaśnieniom waloru wiarygodności, o ile nie zostały one w przedmiotowym zakresie potwierdzone innymi dowodami. Z kolei przesłuchiwani w charakterze świadków pracownicy administracji zeznawali jedynie na temat przebywania M. K. w lokalu, jednak tego faktu w żadnym razie nie można utożsamić z wykorzystywaniem go dla zaspokojenia potrzeb mieszkalnych, a w konsekwencji nie sposób na tej podstawie przypisać osobom wykonującym swe obowiązki w imieniu Miasta Ł. wiedzy dotyczącej tej ostatniej okoliczności.

Skarżący zakwestionował także brak ustaleń co do przyczyny pożaru, przy czym dość lakoniczny wywód w tej kwestii ponownie nie odwołuje się do uchybień przy ocenie jakichkolwiek dowodów przeprowadzonych w toku postępowania, ale zdaje się z niego wynikać, że skarżący jest zdania, iż w ustalonych okolicznościach rozpoznawanej sprawy zasady logiki i doświadczenia życiowego pozwalają wyeliminować wszelkie inne przyczyny oprócz zaprószenia ognia przez M. K. lub przebywające w lokalu osoby trzecie. Trudno ustalić, na jakich podstawach opiera się przekonanie autora apelacji o trafności powyższego rozumowania, gdyż w uzasadnieniu złożonego środka zaskarżenia nie zostało to wyjaśnione. W ocenie Sądu odwoławczego postawionej tezy nie sposób podzielić. O tym, że pożar mógł wynikać nie tylko wskutek zaprószenia ognia przez osoby przebywające w lokalu, świadczy choćby fakt, że funkcjonariuszom straży pożarnej, którzy z pewnością dysponują profesjonalną wiedzą i znacznym doświadczeniem w tym zakresie, nie udało się ostatecznie ustalić rzeczywistej przyczyny wybuchu pożaru, choć bez wątpienia nie mieliby z tym jakichkolwiek problemów, gdyby w istocie jedyną realną ewentualnością było zaprószenie ognia; także w toku postępowania przygotowawczego prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową Ł. nie osiągnięto większych sukcesów w tym zakresie. Trudno w takiej sytuacji twierdzić, że przyczyna pożaru była oczywista, a Sąd I instancji winien na tle ustalonych okoliczności rozpoznawanej sprawy potraktować ją jako jedyną możliwą. Nie ulega wątpliwości, że powód miał obowiązek wykazania, że mamy tu do czynienia z takim postępowaniem M. K. lub innej osoby przebywającej w lokalu wskutek tolerowania wykorzystywania przez Miasto Ł. tego lokalu na cele mieszkalne, które stało się przyczyną pożaru – jest to bowiem jedno ze zdarzeń składających się na łańcuch przyczynowo-skutkowy pomiędzy zachowaniem pozwanej Gminy i wyrządzoną szkodą. Stwierdzić trzeba, że M. B. tego rodzaju dowodu nie przedstawił, a z okoliczności sprawy nie można też wywieść takiego faktu na drodze zastosowania konstrukcji domniemania faktycznego w trybie art. 231 k.p.c. Z prawidłowych i niekwestionowanych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, iż M. K. korzystała ze świec, lampy naftowej i butli gazowej, jednak całokształt okoliczności sprawy nie daje podstaw do przyjęcia z wystarczająco wysokim stopniem prawdopodobieństwa, że do pożaru doszło wskutek nieostrożnego obchodzenia się z ogniem, zwłaszcza, że wyniki postępowania dowodowego nie pozwalają nawet na stwierdzenie, że ktokolwiek wówczas w lokalu przebywał.

W rezultacie uznać trzeba, że trafne było stanowisko Sądu I instancji, iż okoliczności sprawy nie uzasadniają przyjęcia istnienia powiązań między wszystkimi ogniwami łańcucha przyczynowego-skutkowego, na którym powód oparł swoje roszczenie, ponieważ nie został w szczególności wykazany związek przyczynowy pomiędzy korzystaniem z lokalu na cele mieszkalne a wybuchem pożaru, zważywszy, że nie wykazano, co spowodowało pożar, w szczególności, że był on skutkiem takiej okoliczności, która wiązała się z zamieszkiwaniem w lokalu M. K. lub innych osób. Pożar nie jest normalnym bezpośrednim następstwem korzystania z lokalu, choćby nawet niezgodnie z jego przeznaczeniem, i dlatego – aby można było w realiach rozpoznawanej sprawy mówić o istnieniu adekwatnego związku przyczynowego – konieczne było ustalenie jeszcze pośredniego ogniwa łańcucha przyczynowo-skutkowego,

a mianowicie przyczyny pożaru będącej normalnym następstwem takiego korzystania. Skoro nie ma uzasadnionych podstaw do wykluczenia innych przyczyn pożaru, w szczególności takich, które nie pozostawały w związku z faktem zamieszkiwania M. K. w przedmiotowym lokalu, to nie sposób uznać, by powodowi udało się wykazać z wystarczającym prawdopodobieństwem związek przyczynowy pomiędzy ewentualnym zaniechaniem Miasta Ł. i doznaną szkodą. Ponadto stwierdzić trzeba, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie sposób przyjąć, iż zaniechanie pozwanej Gminy stanowiące pierwsze ogniwo tego łańcucha można było zakwalifikować jako postępowanie bezprawne i zawinione na gruncie przepisów o odpowiedzialności deliktowej. Sąd Najwyższy trafnie stwierdził, że z żadnych przepisów prawa nie wynika, by na właścicielu spoczywał obowiązek monitorowania sposobu korzystania z lokalu ani też by obciążał go nakaz podejmowania działań zmierzających do opróżnienia lokalu przez osobę, której przestał już przysługiwać tytuł uprawniający do korzystania z rzeczy. Rozważyć można byłoby w istocie – jak to podnosił skarżący na rozprawie apelacyjnej – kwestię bezprawności postępowania Miasta Ł. polegającej na ewentualnym złamaniu nakazów i zakazów wynikających z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów), ponieważ bezsporne jest, że jako bezprawne można ocenić też takie zachowanie, które – choć nie narusza żadnej normy prawnej – przekracza potrzebę ostrożności wymaganą przez zasady współżycia między ludźmi i narusza ogólny, skuteczny erga omnes, normatywny zakaz niewyrządzania sobie nawzajem szkody. Wątpliwe jest jednak, by można było tak zakwalifikować fakt niepodjęcia przez właściciela lokalu działań, które zapobiegłyby zamieszkiwaniu M. K. w lokalu użytkowym, ponieważ okoliczność taka sama w sobie nie powoduje szczególnego niebezpieczeństwa wyrządzenia szkody osobom trzecim. Już zasadniej można byłoby bronić tezy, że niebezpieczeństwo takie łączy się z faktem stałego korzystania przez lokatorkę w lokalu ze świec i lampy naftowej w związku z odłączeniem energii elektrycznej i rozważać, czy istnienie takiego stanu rzeczy – bez wątplenia zwiększającego prawdopodobieństwo powstania pożaru, który może wyrządzić szkodę innym osobom – pozwalałoby przypisać cechę bezprawności zaniechaniom Miasta Ł. w postaci niepodjęcia działań mogących temu zapobiec. Nie prowadząc szczegółowych rozważań w tym zakresie, podnieść trzeba, że nawet jeśli ich efekt byłby zgodny ze stanowiskiem procesowym skarżącego, to nie ma wątpliwości, że przyjęcie bezprawności takiego zachowania nie jest wystarczające dla postawienia pozwanemu zarzutu winy. Jak już powiedziano wyżej, w toku postępowania nie wykazano, by Gmina wiedziała o wykorzystywaniu przedmiotowego lokalu przez M. K. niezgodnie z jego przeznaczeniem, a tym bardziej o tym, że wskutek odłączenia energii elektrycznej używała ona stale świeci lampy naftowej, co potencjalnie zwiększało ryzyko pożaru – a w konsekwencji nie sposób postawić w tych okolicznościach zarzutu zawinionego zaniechania określonych działań, nawet jeśli przyjąć, że powinny być w takiej sytuacji przedsięwzięte. Na gruncie stanu faktycznego niniejszej sprawy nie można więc mówić ani o zawinionym zachowaniu Miasta Ł., ani też o adekwatnym związku przyczynowym, który łączyłby takie zachowanie ze szkodą wyrządzoną w majątku powoda – a zatem Sąd meriti prawidłowo zastosował art. 415 k.c., zaś zarzut dotyczący błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania tego przepisu jest chybiony.

Niewykazanie wszystkich okoliczności składających się na ogniwo łańcucha przyczynowo-skutkowego decyduje także – jak trafnie podkreślił Sąd Rejonowy – o niemożności uznania za zasadne roszczenia skonstruowanego na gruncie przepisów normujących odpowiedzialność kontraktową. Z art. 471 k.c. wynika, że powód winien był wykazać przede wszystkim, że zaniechanie wynajmującego, na które się powoływał – a więc niepodjęcie działań, które zapobiegłyby korzystaniu z innego lokalu w tym samym budynku w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem – stanowi naruszenie obowiązków wynikających z zawartej między stronami umowy najmu, a następnie – że pomiędzy tym zaniechaniem a powstałą szkodą zachodzi normalny związek przyczynowy. Autor apelacji wywodzi, że w ramach obciążającego wynajmującego obowiązku utrzymywania lokalu (jako przedmiotu najmu) w stanie przydatnym do umówionego użytku mieści się także zarządzanie innymi lokalami znajdującymi się w tym samym budynku w taki sposób, by korzystanie z nich nie stało się przyczyną zakłócenia czynienia użytku z lokalu przez najemcę. W przekonaniu jednak Sądu odwoławczego wynikające z art. 662 § 1 k.c. obowiązki wynajmującego nie sięgają aż tak daleko, by obejmowały także dbałość o ochronę przedmiotu najmu przed skutkami spowodowanymi bezpośrednio przez zachowania osób trzecich, które mogłyby w jakikolwiek sposób wyrządzić szkodę najemcy, w tym także innych osób zajmujących lokale należące do wynajmującego. Niezależnie od tego, że wskazywane przez skarżącego zachowanie Miasta Ł. nie mieści się w granicach zobowiązań umownych wynikających ze stosunku prawnego łączącego strony, nie wykazano też – jak już wywiedziono powyżej – istnienia związku przyczynowego pomiędzy tym zachowaniem a wyrządzoną

szkodą, w szczególności nie udowodniono, że pożar wybuchł z przyczyny będącej konsekwencją tolerowania przez wynajmującego korzystania z lokalu zajmowanego przez M. K. w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, w czym skarżący upatruje nienależyte wykonanie zobowiązania z umowy najmu. Uznać zatem należy, że w rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia art. 471 k.c. w związku z art. 662 k.c.

Bezasadność zarzutów podniesionych w apelacji, prawidłowość ustaleń Sądu meriti w zakresie okoliczności faktycznych niniejszej sprawy – które to ustalenia Sąd II instancji może z powodzeniem przyjąć za własne – oraz brak uchybień w zakresie zastosowania przepisów materialnoprawnych do stwierdzonego stanu faktycznego przemawiają za oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c.; na koszty te składają się: wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w postępowaniu apelacyjnym obliczone na kwotę 1.800,00 zł, stosownie do § 13 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.), opłata uiszczona od skargi kasacyjnej w kwocie 2.561,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w postępowaniu kasacyjnym w kwocie 1.800,00 zł, obliczone stosownie do § 13 ust. 4 pkt. 2 w związku z § 6 pkt. 6 powyższego rozporządzenia – razem 6.161,00 zł.