

Sygnatura akt II Ca 1181/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Tabaka
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) SR (del.) Anna Krawczyk

Protokolant: starszy protokolant sądowy K. Z.

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2016 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. (1)

przeciwko B. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 26 lutego 2016 roku, sygnatura akt XII C 237/15/P

oddala apelację.

SSR Anna Krawczyk SSO Beata Tabaka SSO Krzysztof Wąsik

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 21 września 2016 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie zasądził od pozwanej B. G. na rzecz powódki A. P. (1) kwotę 20 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 września 2013 r. do dnia zapłaty (pkt I) oraz kwotę 3 417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

W sprawie bezspornym było, że pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w Z., na której posadowiony jest drewniany budynek przystosowany do pełnienia funkcji pensjonatu, z możliwością prowadzenia imprez okolicznościowych w podpiwniczeniu. W dniu 13 grudnia 2012 r. strony zawarły umowę najmu części noclegowej budynku - parteru i poddasza. Najemca zobowiązał się do wykorzystywania przedmiotu najmu wyłącznie dla celów prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie wynajmu pokoi. Wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w dniu

14 grudnia 2014 r. Najemca był zobowiązany do uiszczenia w dniu zawarcia umowy kwoty 20 000 zł tytułem kaucji. Kaucja miała zostać zwrócona po ewentualnych potrąceniach roszczeń wynajmującego w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy. Powódka wpłaciła całą kwotę kaucji. W dniu 14 grudnia 2012 r. na nieruchomości doszło do awarii instalacji centralnego ogrzewania i z tego względu nie doszło do wydania przedmiotu najmu. Pozwana nie zapłaciła na rzecz powódki dochodzonej w niniejszym postępowaniu kwoty w całości ani w części.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że przed dniem 14 grudnia 2012 r. w Z. były silne mrozy, wskutek czego zamarzła woda w instalacji C.O. w budynku będącym przedmiotem umowy najmu. Spowodowało to rozsadzenie rur i napuchnięcie grzejników, w wyniku czego instalacja utraciła szczelność w kilkunastu punktach. W dniu 14 grudnia 2012 r. pozwana wczesnym rankiem zwiększyła temperaturę ogrzewania budynku z minimalnej na 21°C, po czym opuściła nieruchomość. Pod nieobecność pozwanej, w instalacji zaczęła krążyć gorąca woda, roztopiając zalegający lód, dostając się jednocześnie do nieszczelnych odcinków, co spowodowało rozległe zalanie budynku od najwyższej kondygnacji po podpiwniczenie. Zalane zostały ściany, stropy oraz meble, woda spływała po ścianach, schodach, z sufitów. Konieczne było wyłączenie instalacji elektrycznej i grzewczej, a nasiąknięte wodą ściany i sufity zaczęły zamarzać. Pozwana niezwłocznie przystąpiła do usuwania awarii i zawiadomiła o powstaniu szkody ubezpieczyciela, który następnie wypłacił jej odszkodowanie. Pozwana zleciła P. M. naprawę uszkodzonej instalacji C.O. N. hydrauliczne trwały tydzień. W dniach 19, 21 i 22 grudnia 2012 r. pozwana dokonała zakupu materiałów użytych przy naprawie. W dniu 28 grudnia 2013 r. zakupiła olej grzewczy. Od 28 grudnia 2012 r. do dnia 3 stycznia 2013 r. były wykonywane roboty stolarskie i glazurnicze, a od 28 grudnia 2012 r. do 9 stycznia 2013 r. trwało sprzątanie budynku. Zacieki na ścianach nie zostały usunięte. Pismem doręczonym pozwanej w dniu 3 stycznia 2013 r. powódka, działając przez pełnomocnika, złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Za przyczynę wypowiedzenia wskazała awarię z dnia 14 grudnia 2012 r., skutkującą tym, że przedmiot najmu nie nadaje się do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem. Pozwana zgłosiła powódce gotowość wydania przedmiotu najmu w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, datowanej na dzień 8 stycznia 2013 r. Wcześniej pozwana nie wzywała powódki do odebrania przedmiotu najmu. Strony ustaliły, że pozwana zwróci powodom kaucję.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy oparł się na wskazanych wiarygodnych dowodach z dokumentów prywatnych oraz dokumentacji fotograficznej i filmowej. Za całkowicie wiarygodne zostały uznane spójne i logiczne zeznania świadków P. M., J. M. i powódki A. P. (2), które były zbieżne z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym. Zeznania pozwanej nie mogą w pełni zostać uznane za wiarygodne. Znacznie umniejszała ona rozmiar awarii. Jest to niezgodne zarówno z wiarygodnymi zeznaniami świadków i powódki, jak i dokumentacją fotograficzną i filmową skutków awarii, której wiarygodności pozwana nie kwestionowała. Niezgodne z materiałem dowodowym były również twierdzenia pozwanej, że ustaliła z powódką iż wydanie przedmiotu najmu zostanie odroczone do czasu po wykonaniu napraw i nie będzie zobowiązana do zwrotu kaucji.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości, powołując się na przepisy art. 353 § 1 k.c. i art. 664 § 1 k.c. Niespornym był fakt zawarcia przez strony umowy najmu części nieruchomości i brak wydania przedmiotu najmu, którego przyczyną była wyłącznie awaria instalacji centralnego ogrzewania i jej skutki. Awaria była bardzo rozległa, a usuwanie skutków uszkodzenia instalacji i prace z tym związane trwały do dnia 9 stycznia 2013 r. Biorąc pod uwagę stan nieruchomości w dniu awarii, będącym jednocześnie dniem wydania, nie nadawała się ona do wskazanego w umowie celu tj. wynajmu pokoi. Rozległe zalanie pomieszczeń i brak sprawnej instalacji C.O. całkowicie uniemożliwiły prowadzenie tego typu działalności. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, do skutecznego wypowiedzenia umowy na podstawie art. 664 § 2 k.c. nie jest konieczne oczekiwanie na usunięcie wady przez wynajmującego przez czas potrzebny do jej usunięcia. Co więcej, w chwili złożenia przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu najmu, nie zostały usunięte wady powstałe na skutek awarii, a pozwana nie zgłaszała gotowości do ponownego wydania przedmiotu najmu. Pełnomocnik powódki adw. M. K. był prawidłowo umocowany do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu w imieniu powódki. Powódka była uprawniona w myśl art. 664 § 2 k.c. do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia i skutecznie złożyła pozwanej oświadczenie o tej treści, w wyniku czego doszło do rozwiązania umowy najmu. Zgodnie z umową zwrot kaucji miał nastąpić w terminie 30 dni od dnia rozwiązania

umowy tj. 3 stycznia 2013 r. Mimo że roszczenie stało się wymagalne w dniu 3 lutego 2013 r., pozwana nie dokonała zwrotu kaucji w kwocie 20 000 zł, zatem na podstawie art. 353 § 1 k.c., uwzględniono powództwo w całości.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzuciła:

1. nieważność postępowania w oparciu o art. 379 pkt 2 k.p.c. z uwagi na występowanie po stronie powódki pełnomocnika, który w okresie od dnia złożenia pozwu, tj. od dnia 5 września 2013 r. do dnia 22 kwietnia 2014 r., tj. dnia poprzedzającego zatwierdzone czynności pełnomocnika powódki, działał bez należytego umocowania. Pomimo braku wykonania przez pełnomocnika powódki wezwania do przedłożenia pełnomocnictwa pod rygorem zwrotu pozwu, Sąd Rejonowy nie zastosował wskazanego rygoru, a w toku praktycznie całego postępowania pełnomocnik występował bez umocowania. Powódka w toku postępowania złożyła oświadczenie o potwierdzeniu czynności pełnomocnika dokonanych od dnia 23 kwietnia 2014 r., ale nie potwierdziła czynności dokonywanych przez pełnomocnika przed tą datą, w tym m.in. przy podpisaniu i wniesieniu pozwu, co powoduje nieważność postępowania w tym zakresie;
2. naruszenie art. 97 § 2 k.p.c. poprzez brak pominięcia czynności procesowych pełnomocnika powódki, które nie zostały objęte oświadczeniem woli powódki o zatwierdzeniu czynności pełnomocnika od dnia 23 kwietnia 2014 r., pomimo iż pełnomocnik w toku okresu nie objętego zatwierdzeniem dokonał złożenia powództwa i zgłoszenia wniosków dowodowych. Rozpoznanie niezatwierdzonego powództwa i wniosków dowodowych było w ocenie apelującego niedopuszczalne;
3. art. 225 k.p.c. poprzez nieuzasadnione i bezpodstawne otwarcie na nowo uprzednio zamkniętej rozprawy, z naruszeniem zasady równości stron, w wyniku czego powódka zyskała uprawnienie do sanowania zaniechań własnego pełnomocnika, który jako profesjonalny podmiot świadczący pomoc prawną nie przedstawił aż do pierwszego zamknięcia rozprawy dokumentu pełnomocnictwa, zawierającego należyte umocowanie do działania w imieniu powódki. Fakt braku umocowania dla pełnomocnika powódki był Sądowi znany wcześniej, bowiem już pismem z dnia 24 grudnia 2013 r. wzywał on pełnomocnika do przedłożenia pełnomocnictwa pod rygorem zwrotu pozwu. Instytucja otwarcia na nowo rozprawy nie może służyć sanowaniu błędów i zaniechań strony, bowiem prowadzi to do złamania zasady równości stron;
4. art. 233 § 1 k.p.c. w z art. 232 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wskutek czego Sąd I instancji dokonał sprzecznych z treścią materiału dowodowego ustaleń faktycznych, w szczególności na przyjęciu, iż powódka nie ustalała z pozwaną, że wydanie przedmiotu najmu zostanie odroczone na czas usunięcia awarii, a także w zakresie oceny skutków i rozmiarów awarii w przedmiocie najmu. Sąd Rejonowy bezkrytycznie ocenił zeznania powódki i jej świadka, które są wręcz sprzeczne z zebrany materiał dowodowy. Stan i rozmiar awarii nie zostały ocenione przez biegłego specjalistę, a więc ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie braku możliwości szybkiego usunięcia awarii nie mogą znaleźć odzwierciedlenia jedynie w dokumentacji zdjęciowej i filmowej;
5. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku podstaw prawnych, w oparciu o które Sąd I instancji dopuścił czynności procesowe pełnomocnika powódki nie objęte zatwierdzeniem i uznał go za uprawnionego do wniesienia powództwa, a także brak wskazania w pisemnych motywach podjętej czynności w postaci otwarcia na nowo rozprawy. Sąd nie uzasadnił otwarcia rozprawy na nowo, która to czynność jako sanująca częściowo błędy powódki i jej pełnomocnika, miała decydujący wpływ na wynik postępowania;
6. art. 481 § 1 k.c. zw. z art. 130 § 1, 2 i 3 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na zasądzeniu odsetek ustawowych od kwoty należności głównej w wysokości 20 000 zł od dnia 5 września 2013 r. jako dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, pomimo iż powódka w toku niniejszego postępowania, na wyraźne wezwanie Sądu, nie uzupełniła braków formalnych powództwa w określonym terminie, jak również nie wniosła o przywrócenie terminu

do tej czynności, wskutek czego pozew winien być traktowany jak wniesiony w dacie uzupełnienia braku formalnego, a odsetki ustawowe winny być naliczane od dnia uzupełnienia braku jako dnia wniesienia powództwa;

7. art. 664 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, wskutek czego Sąd Rejonowy przyjął, iż powódka była uprawniona do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia bez konieczności wezwania pozwanej do usunięcia wad w odpowiednim czasie. Treść przepisu w sposób jednoznaczny wskazuje, że takie uprawnienie przysługuje najemcy tylko i wyłącznie w sytuacji, gdy powstałe wady nie są możliwe do usunięcia. W przedmiotowej sprawie nie stwierdzono, by wady były nieusuwalne, zatem powódka powinna w pierwszej kolejności wezwać pozwaną do jej usunięcia, wyznaczając odpowiedni termin.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. W razie nie podzielenia zarzutu nieważności, wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania obu instancjach, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne, ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji.

Sąd Odwoławczy rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, w granicach zaskarżenia biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (art. 378 § 1 k.p.c.). Taka konstrukcja procesowa jest uwarunkowana szczególnym skutkiem nieważności postępowania. Zgodnie bowiem z art. 386 § 2 k.p.c. w razie stwierdzenia nieważności sąd drugiej instancji uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazuje sprawę sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Sąd II instancji wydaje takie orzeczenie choćby sąd I instancji wydał zaskarżone rozstrzygnięcie w oparciu o właściwie zastosowane przepisy prawa materialnego i procesowego. Zarzut nieważności postępowania ma pierwszorzędne znaczenie i jako najbardziej doniosły podlegał rozpoznaniu w pierwszej kolejności.

Apelująca zarzuciła, że wskutek nienależytego umocowania pełnomocnika i braku zatwierdzenia przez powódkę jego czynności dokonanych przed dniem 23 kwietnia 2014 r., czynności przed tą datą dokonane dotknięte są nieważnością, powinny być pominięte, a postępowanie w tym zakresie zniesione. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut nieważności postępowania nie może być uznany za uzasadniony. Nienależyte umocowanie pełnomocnika zachodzi w dwóch wypadkach - gdy jako pełnomocnik działa osoba wymieniona w art. 87 § 1 k.p.c., która nie legitymuje się pełnomocnictwem oraz gdy umocowana w sprawie jest osoba, która z przyczyn prawnych nie może być pełnomocnikiem (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego w z dnia 8 lipca 2008 r. III CZP 154/07, OSNC 2008/12/133). Wymienione sytuacje różnią się zasadniczo, jeżeli chodzi o kwestię dopuszczalności potwierdzenia przez stronę czynności działających w jej imieniu przez nienależycie umocowanego pełnomocnika. W ugruntowanym orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, iż brak należytego umocowania pełnomocnika może być konwalidowany, o ile tylko w imieniu strony występował podmiot mogący być pełnomocnikiem, a strona zatwierdzi dokonane przez niego czynności procesowe (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 2004 r., III CZP 32/04, OSNC 2006/1/2, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2005 r., V CK 731/04).

Z analizy akt przedmiotowej sprawy wynika, że pełnomocnik powódki - mimo skutecznego doręczenia mu wezwania do przedłożenia pełnomocnictwa procesowego w terminie 7 dni pod rygorem zwrotu pozwu (k. 59, 60) – nie uzupełnił wskazanego braku. Sąd Rejonowy nie zweryfikował czy brak został uzupełniony i w dalszym ciągu prowadził postępowanie, a od dnia pierwszej rozprawy w dniu 23 kwietnia 2014 r. w protokole każdej kolejnej powoływał się na „pełnomocnictwo w aktach sprawy”, rzekomo tam zalegające. Na rozprawie w dniu 15 stycznia 2016 r. Sąd zamknął

rozprawę (k. 132), by w dniu 20 stycznia 2016 r. otworzyć ją na nowo (k. 133) i wezwać pełnomocnika powódki do przedłożenia dowodu złożenia pełnomocnictwa zgodnie z wezwaniem, a jeśli nie zostało złożone to do przedłożenia pełnomocnictwa i zatwierdzenia przez stronę czynności pełnomocnika od dnia 23 kwietnia 2014 r. pod rygorem pominięcia czynności dokonanych bez umocowania (k. 133).

Skoro zatem jeszcze na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, po zamknięciu rozprawy ale przed wydaniem wyroku Sąd Rejonowy dostrzegł uchybienie mogące skutkować nieważnością postępowania, jego obowiązkiem było otwarcie rozprawy na nowo i podjęcie czynności zmierzających do „uzdrowienia” postępowania. Zgodnie z art. 225 k.p.c. Sąd może zamkniętą rozprawę otworzyć na nowo. Z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że jest to jedynie uprawnienie Sądu, z którego Sąd może skorzystać w miarę potrzeby. Przepis nie wskazuje ani nie definiuje okoliczności uzasadniających otwarcie na nowo zamkniętej rozprawy. Obligatoryjne jest jedynie otwarcie rozprawy, gdy istotne okoliczności ujawniły się po zamknięciu rozprawy (art. 316 § 2 k.p.c.). Może to być np. wynikiem narady sędziowskiej (art. 324 k.p.c.) lub postępowania dowodowego (art. 224 § 2 k.p.c.). Wydane postanowienie o ponownym otwarciu rozprawy nie podlega zaskarżeniu i nie wymaga uzasadnienia, zatem wbrew twierdzeniom apelującej, Sąd Rejonowy nie miał obowiązku uzasadniać swojej decyzji. Decyzja w kwestii otwarcia rozprawy podlega jednak ocenie sądu II instancji w ramach apelacji. W przedmiotowym stanie faktycznym Sąd Rejonowy skorzystał ze swojego uprawnienia do otwarcia rozprawy na nowo dostrzegając uchybienie, które po wydaniu wyroku w przypadku m.in. wniesienia apelacji mogło mieć daleko idące konsekwencje i zniweczyć mogło całe trwające ponad 3 lata postępowanie. W ocenie Sądu Okręgowego otwarcie rozprawy na nowo i wezwanie pełnomocnika do przedłożenia dokumentu umocowania, którego jednak nie przedłożył na wstępnym etapie postępowania, stanowiło działanie niezbędne do uniknięcia zarzutu nieważności. Można wręcz uznać, że Sąd Rejonowy przygotowując się do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia dokonał szczegółowego przeglądu akt sprawy, a podjęcie jedyne go możliwego działania celem sanowania braków postępowania pozwoliło mu na uniknięcie zarzutu nieważności.

Nawet jednak gdyby otwarcie w tym celu rozprawy było procesowo wadliwe, to wymierzony w tę czynność procesową Sądu zarzut apelacji nie mógł odnieść skutku, a to z racji niezgłoszenia przez obecnego na rzeczonym posiedzeniu Sądu profesjonalnego pełnomocnika apelującej zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Zaniechanie takie skutkuje bezpowrotną utratą tego zarzutu w dalszym toku postępowania (i w środkach zaskarżenia lub środkach odwoławczych), a więc także w postępowaniu wywołanym wniesieniem zażalenia oraz w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym (postanowienie SN z dnia 17 października 1969 r., I CR 316/69, OSP 1971/1/5; uchwała SN z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144). Jednocześnie samo przedmiotowe otwarcie rozprawy nie skutkowało nieważnością postępowania, więc to ewentualne uchybienie Sądu I instancji nie mogło być uwzględnione w postępowaniu odwoławczym z urzędu.

Prawidłowym było wezwanie pełnomocnika do przedłożenia pełnomocnictwa i powódki do zatwierdzenia czynności zdziałanych przez niego na wcześniejszym etapie postępowania. Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 23 stycznia 2009 r., III CZP 118/08, wskazał m.in., że w sytuacji, w której strona skorzystała z możliwości potwierdzenia czynności działającego bez umocowania pełnomocnika, przyczyna nieważności, o jakiej mowa w art. 379 pkt 2 k.p.c., zostaje usunięta ze skutkiem *ex tunc*, co powoduje brak podstaw do uchylenia wydanego w sprawie wyroku na podstawie art. 386 § 2 k.p.c., a gdy wyrok się uprawomocni - brak podstaw do wznowienia postępowania. Rozważania te dotyczą wszystkich czynności procesowych dokonanych przez pełnomocnika procesowego działającego bez należytego umocowania, nie wyłączając środków odwoławczych, z wyjątkiem jedynie tych czynności procesowych, dla których istnieje przymus adwokacki. Stwierdziwszy, że pełnomocnik strony jest nienależycie umocowany, sąd powinien wezwać stronę do potwierdzenia czynności procesowych dokonanych przez niego, wyznaczając jej termin, a w razie jego bezskutecznego upływu, ocenić brak umocowania pełnomocnika stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1946 r., C III 804/46 i z dnia 20 grudnia 1968 r., III CZP 93/68). W przedmiotowej sprawie pełnomocnik przedłożył pełnomocnictwo udzielone przez powódkę, spełniające wymogi z art. 99 k.c., a i powódka – działając zgodnie z zarządzeniem Sądu – zatwierdziła czynności pełnomocnika dokonane od dnia 23 kwietnia 2014 r. Skoro strona zatwierdziła czynności procesowe

dokonane w jej imieniu przez osobę działającą bez jej pełnomocnictwa, a osoba ta mogła być pełnomocnikiem strony, nie zachodzi przypadek „nienależytego umocowania strony” powodujący nieważność postępowania.

Apelująca wskazała, że Sąd Rejonowy powinien pominąć czynności pełnomocnika dokonane przed dniem 23 kwietnia 2014 r. jako niezatwierdzone przez powódkę. Odnosząc się do zakresu czasowego czynności, które potwierdziła powódka, brak racjonalnych podstaw do uwzględnienia tego zarzutu. W pierwszej kolejności wskazać należy, że powódka działała stosownie do postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 20 stycznia 2016 r., w którym wezwał ją on wyraźnie tylko do zatwierdzenia czynności pełnomocnika dokonanych od dnia 23 kwietnia 2014 r. (k. 133) tj. dnia pierwszej rozprawy (k. 68). Tak sprecyzowane wezwanie jest uzasadnione, inne skutki procesowe ma bowiem stwierdzenie braku pełnomocnictwa na początkowym etapie postępowania, a inne w dalszym jego toku. W przypadku gdy pierwsze pismo w sprawie jest wnoszone przez pełnomocnika, powinien on zgodnie z art. 126 § 3 k.p.c. i art. 89 § 1 k.p.c. dołączyć pełnomocnictwo. Brak należytego wykazania umocowania przez osobę występującą w imieniu strony stanowi bowiem brak formalny uniemożliwiający nadanie sprawie dalszego biegu. W takiej sytuacji przewodniczący na mocy art. 130 § 1 k.p.c. wzywa stronę do uzupełnienia go w terminie tygodniowym pod rygorem zwrotu pisma. Po bezskutecznym upływie terminu przewodniczący zwraca pismo stronie. Pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu (art. 130 § 2 k.p.c.). W przedmiotowym stanie faktycznym dokonując wstępnego, formalnego badania pozwu, stwierdzono brak pełnomocnictwa, w konsekwencji czego przewodniczący zarządzeniem z dnia 24 grudnia 2013 r. (k. 58) wezwał go do dołączenia pełnomocnictwa procesowego wraz z odpisem w terminie 7 dni pod rygorem zwrotu pozwu. Sąd Rejonowy na tym etapie postępowania nie dokonał jednak weryfikacji, czy wskazane braki zostały uzupełnione, prowadząc przez kolejne 2 lata postępowanie, z powoływaniem się w protokołach kolejnych rozpraw na umocowanie rzekomo znajdujące się w aktach sprawy. Inne skutki wywołuje jednak brak pełnomocnictwa, do którego stwierdzenia doszło w toku postępowania. Dostrzegając brak umocowania pełnomocnika na etapie kończącym postępowanie tj. poprzedzającym wydanie wyroku, nie jest uzasadnionym stosowanie rygoru zwrotu pozwu, którego zastrzeżenie na początkowym etapie postępowania wynikało wprost ze wskazanych przepisów k.p.c. Prowadzenie postępowania mimo braku pełnomocnictwa powoduje dezaktualizację możliwości zastosowania rygoru zwrotu pozwu, skoro postępowanie w sprawie się toczy, a podejmowane w nim są nadal czynności procesowe (art. 97 § 2 k.p.c.). Jak wskazuje się w orzecznictwie, sąd władny jest - w razie stwierdzenia braku umocowania do prowadzenia sprawy - wezwać osobę działającą bez pełnomocnictwa do usunięcia tego braku, bądź do przedstawienia oświadczenia strony o zatwierdzeniu dokonanych przez osobę trzecią czynności procesowych, jeżeli osoba ta może być pełnomocnikiem (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2006 r., I CZ 24/06). Następce udzielenie przez stronę pełnomocnictwa oznacza zatwierdzenie czynności zdziałanych w jej imieniu bez pełnomocnictwa (uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 24 sierpnia 1937 r., C I 2382/36, Zb.Orz. 1938, nr VII, poz. 282). W przedmiotowej sprawie wskazanie przez Sąd Rejonowy, jakoby potwierdzeniem strony wystarczyło objąć czynności pełnomocnika dokonane po dniu 23 kwietnia 2014 r. znajduje swoje uzasadnienie właśnie w tym rozróżnieniu skutków stwierdzenia braku dokumentu umocowania dla pełnomocnika. Skoro Sąd prowadził postępowanie z udziałem pełnomocnika od dnia 23 kwietnia 2014 r., powołując się na tej rozprawie na rzekomo znajdujące się w aktach pełnomocnictwo, dostatecznym było dokonanie zatwierdzenia czynności właśnie od tej daty. Zastosowanie rygoru zwrotu pozwu nie znajdowało uzasadnienia w sytuacji gdy brak pełnomocnictwa stwierdzono de facto na jego końcowym etapie. Co więcej, elementarne zasady logiki i doświadczenia życiowego wskazują, że skoro powódka zatwierdziła czynności pełnomocnika, które dokonywał w przeciągu praktycznie całego postępowania, to tym samym podzieliła również jego twierdzenia zwarte w pozwie i zaakceptowała zgłoszone przez niego wnioski dowodowe. Zachowanie pełnomocnika w toku postępowania było bowiem limitowane przez twierdzenia i wnioski zgłoszone w pozwie, które to czynniki wyznaczały zakres jego aktywności procesowej, a które ostatecznie zostały przez powódkę zatwierdzone. Skoro postępowanie toczyło się przez 2,5 roku, zakończyło się merytorycznym orzeczeniem, a Sąd Rejonowy przed wydaniem wyroku w sposób formalnie prawidłowy zażądał przedłożenia pełnomocnictwa i potwierdzenia czynności pełnomocnika, stosowanie rygoru zwrotu na tak zaawansowanym etapie postępowania byłoby nadto nieracjonalne. Z pewnością przeoczenie Sądu Rejonowego stanowiło istotne uchybienie procesowe, jednak w kontekście dokonanych przed wydaniem wyroku czynności naprawczych, nie sposób uznać za uzasadniony zarzutu nieważności oraz związane z nim zarzuty naruszenia art. 97 § 2 k.p.c., art. 225 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Wreszcie nie można zapominać, że od dnia pierwszej

rozprawy roztrząsaniu procesowemu podlegały twierdzenia, fakty, dowody i wnioski zawarte w pozwie, które przy pierwszej czynności, na pierwszej rozprawie, poprzez popieranie pozwu w całej rozciągłości zostały potwierdzone przez pełnomocnika powódki i ją samą, którą była obecna osobiście na każdej rozprawie. Postępowanie zatem od dnia 23 kwietnia 2014 r. w całości toczyło się w przedmiocie żądań i ich uzasadnienia zawartych w pozwie. W ocenie Sądu Okręgowego zatwierdzenie więc wszystkich czynności od 23 kwietnia 2014 r. było więc wystarczające dla uznania, że całość aktywności procesowej pełnomocnika powódki w tej sprawie została przez nią zaaprobowana i formalnie zatwierdzona w piśmie złożonym w dniu 5 lutego 2016 r..

Na koniec dodać jedynie można, że na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 września 2016 r. pełnomocnik powódki przedłożył dodatkowe pełnomocnictwo z oświadczeniem o zatwierdzeniu czynności już od daty wniesienia pozwu począwszy, co wyklucza nieważność postępowania w sprawie.

Zarzuty naruszenia przepisów regulujących postępowanie dowodowe również nie były uzasadnione. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądnienia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego z uwzględnieniem całokształtu zebranego materiału (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r. w sprawie II CRN 173/95). Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie subiektywnej oceny materiału dowodowego. Jeśli tylko z materiału dowodowego wynika, że sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ta nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów. Taka ocena dowodów musi się ostać, nawet jeśli na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa sąd drugiej instancji, dokonując kontroli w zakresie oceny dowodów przeprowadzonej przez sąd pierwszej instancji, nie ustala prawdziwości faktów, lecz sprawdza, czy granice swobodnej oceny nie zostały przekroczone (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie I ACa 1472/14). Natomiast same nawet bardzo poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice swobodnej oceny dowodów, nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd odwoławczy odmiennego stanowiska.

W przedmiotowym stanie faktycznym pozwana w żaden sposób nie wykazała, by Sąd Rejonowy dokonując oceny materiału dowodowego naruszył zasady logiki czy doświadczenia życiowego. Mimo że była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, jej zarzuty ograniczyły się do ogólnego wskazania, że to jej twierdzenia, a nie powódki, korespondują z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Na uwzględnienie nie zasługiwał w szczególności zarzut braku oceny stanu i zakresu awarii przez biegłego, co miało w ocenie apelującej podważać dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę. Jak wynika z materiału dowodowego, powódka już w pozwie wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa na okoliczność rozmiarów szkody, zasad jej usunięcia i niemożności użytkowania budynku w okresie po awarii. Apelująca składając odpowiedź na pozew wniosła o oddalenie tego wniosku dowodowego (k. 20v). Jako że w toku postępowania reprezentował ją profesjonalny pełnomocnik, pozwana powinna się liczyć z tym, że w przypadku nie uwzględnienia wniosku o powołanie dowodu z opinii biegłego (do czego ostatecznie w tej sprawie doszło zgonie z jej żądaniem), Sąd Rejonowy będzie musiał - a zarazem będzie miał do tego pełne, dane jej przez nią samą, prawo - dokonać oceny faktów sprawy z uwzględnieniem pozostałych dowodów i bez posilkowania się opinią specjalisty. Skoro pozwana była przekonana, że szkoda nie była rozległa, mogła również sama złożyć wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem wykazania tej okoliczności, w szczególności, że w odpowiedzi na pozew (k. 22) zastrzegła sobie prawo do powołania dowodu z opinii biegłego na okoliczność zakresu szkód. Mimo powyższego, pozwana nie dostrzegła konieczności wnioskowania o przeprowadzenie takiego dowodu na etapie postępowania przed Sądem I instancji, a zatem widocznie nie uznała przeprowadzenia tego dowodu za niezbędny. W kontekście powyższego tym bardziej nieuzasadnionym jest czynienie Sądowi Rejonowemu zarzutu, że „w przedmiocie takich ustaleń winien się wypowiedzieć specjalista, jednak w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie przeprowadzono takiego dowodu”. Zarzut ten jest nieuprawniony z uwagi na postawę pozwanej, treść jej oświadczeń oraz fakt reprezentowania apelującej w toku całego postępowania przez

profesjonalnego pełnomocnika. Inicjatywie dowodowej powódki sprzeciwiła się pozwana, a i sama pozwana nie podejmowała aktywności dowodowej mającej potwierdzić podnoszone przez nią okoliczności, nie może ona zatem na aktualnym etapie postępowania czynić sądowi zarzutu niedopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność rozmiaru szkody, przeciwko którego to wniosкови powódki sama oponowała. Z uwagi na fakt reprezentowania obu stron przez profesjonalnych pełnomocników, Sąd nie miał obowiązku przeprowadzania takiego dowodu z urzędu, w szczególności że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwalał na poczynienie ustaleń co do rozmiarów awarii, w kontekście zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Za istotnym rozmiarem awarii przemawiał w szczególności jej charakter. Skoro doszło do rozsadzenia rur i grzejników w budynku oraz utraty szczelności instalacji, co doprowadziło do zalania budynku od najwyższej kondygnacji po podpiwniczenie, a woda spływała po ścianach, schodach i sufitach (uwzględniając, że to wszystko działo się w budynku drewnianym w ziemie), nie sposób uznać awarii za mało istotną. Ocena tej okoliczności musiała przy tym być dokonywana w kontekście charakteru działalności, którą zamierzała tam prowadzić powódka – działalności usługowej polegającej na wynajmie pokoi. Nie można też abstrahować od tego, że usunięcie wszystkich skutków awarii, z przede wszystkim gruntownym przesuszeniem obiektu, musiało być czynnością długotrwałą i z pewnością nie dało się zrobić tego w kilka dni, a co najmniej miesięcy (zwłaszcza wobec trwania okresu zimowego), a cała umowa miała obowiązywać raptem jeden rok, więc każdy - poza minimalnym - poślizg w przystąpieniu do jej realizacji pozbawiał inicjatywę powódki ekonomicznego sensu, tym bardziej, że okres usuwania awarii przypadał na szczyt zimowego sezonu w Z., z zarobkowania w którym powódka musiałaby zrezygnować. Niezależnie od powyższego, sama możliwość dokonania odmiennej interpretacji zgromadzonego materiału dowodowego i wyciągnięcie z niego wniosków odmiennych niż te Sądu I instancji nie uzasadnia uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c.

Apelująca podniosła również zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego wskazując, że w przypadku awarii w przedmiocie najmu, która była możliwa do usunięcia, powódka powinna w pierwszej kolejności wezwać pozwaną do jej usunięcia wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, czego nie uczyniła. Jak wynika z art. 664 § 2 k.c., jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Analiza literalnego brzmienia przedmiotowej regulacji przewiduje trzy przypadki, gdy możliwym jest rozwiązanie umowy przez najemcę bez wypowiedzenia. Przesłanki te podzielone są słowem „albo” wskazującym na alternatywę rozłączną i tym samym na odrębność poszczególnych sytuacji. Traktując zatem każdą z przesłanek rozwiązania umowy bez wypowiedzenia odrębnie należy dojść do wniosku, że pierwsza z nich nie ma związku z możliwością usunięcia wady, a zależna jest jedynie od faktu istnienia w chwili wydania rzeczy wady uniemożliwiającej korzystanie z rzeczy w sposób przewidziany w umowie. Dwie pozostałe przesłanki dotyczą sytuacji, gdy wady powstały po wydaniu przedmiotu najmu, a rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia w takiej sytuacji jest uzależnione od możliwości jej usunięcia - gdy wada jest usuwalna, najemca powinien wezwać wynajmującego do jej usunięcia, zachowując prawo rozwiązania umowy w przypadku braku wywiązania się z obowiązku, a w przypadku gdy wada jest nieusuwalna, może skorzystać ze swojego uprawnienia bez żadnych wcześniejszych działań. Przedstawiona literalna wykładania przepisu art. 664 § 2 k.c. odpowiada brzmieniu przepisu, a nadto jest racjonalna i zgodna z zasadami logiki. Pogląd ten znajduje również uzasadnienie m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r. (V CSK 48/09), w którym napisano wprost, że „art. 664 § 2 k.c. dopuszcza rozwiązanie przez najemcę stosunku najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w trzech określonych tam sytuacjach, przy czym tylko druga i trzecia sytuacja wiążą się z tym, czy wada jest usuwalna”. Podobne stanowisko wyraził też Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 18 listopada 2014 r. (I ACa 1086/14).

W przedmiotowej sprawie niewątpliwie zastosowanie znajdzie pierwsza z przesłanek zawartych w art. 664 § 2 k.c., bowiem w chwili wydania (a raczej w chwili kiedy miało dojść do wydania) budynek będący przedmiotem najmu miał wady uniemożliwiające jego używanie w sposób przewidziany w umowie. Wystarczająca dla określenia uprawnienia najemcy do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia jest przy tym chwila, w której zgodnie z umową miało dojść do wydania przedmiotu najmu, a który to budynek ostatecznie nie został wydany

z uwagi na zaistniałą awarię. Jak wynika z akt sprawy, w dniu 14 grudnia 2012 r. czyli w dniu ustalonym przez strony jako dzień wydania nieruchomości, miała miejsce rozległa awaria. Z uwagi na charakter zdarzenia, zasady fizyki i zasady doświadczenia życiowego, można stwierdzić, że wada ta była usuwalna, niemniej jednak zasadnicze znaczenie w przedmiotowej sprawie ma to, że miała ona miejsce w dniu wyznaczonym przez strony jako dzień wydania nieruchomości i uniemożliwiła powodce korzystanie z rzeczy zgodnie z uzgodnieniami stron. Jak bowiem wynika z umowy, powódka w części budynku będącej przedmiotem umowy najmu miała prowadzić działalność gospodarczą polegającą na wynajmie pokoi. Sąd Okręgowy podzielił nie tylko ustalenia Sądu Rejonowego co do rozmiarów awarii, ale również co do jej skutków dla osoby, która z wynajmowania budynku miała osiągać korzyści, których realizację awaria wykluczała. Skoro celem zawarcia przez powódkę umowy najmu było wynajmowanie pokoi, z pewnością liczyła ona na to, że działalność ta przyniesie szybkie zyski, w szczególności że do wydania nieruchomości miało dojść przed okresem wzmożonej zimowej aktywności turystycznej oraz okresem świątecznym, sylwestrowym i feriami oraz że umowa, a zatem i okres pozyskiwania dochodów z nieruchomości, miała obowiązywać tylko rok. Z pewnością zaistniała awaria zniweczyła te plany, pozbawiając cały budynek możliwości ogrzewania. Trudno przy tym wymagać od powódki, by możliwość zajścia awarii przewidywała. Jak wskazała sama pozwana, zawierając umowę najmu powódka nie zgłaszała zastrzeżeń do stanu technicznego budynku, ale z pewnością nie mogła znać stanu rur biegnących wewnątrz ścian, których popękanie było przyczyną zalania budynku oraz nie mogła znać nieodpowiedzialnego zachowania pozwanej - które do awarii doprowadziło - w postaci wyłączenia ogrzewania na sezon zimowy bez spuszczenia wody z instalacji. W ocenie Sądu Okręgowego w chwili, w której przedmiot najmu zgodnie z ustaleniami stron miał zostać powodce wydany, istniały w nim wady uniemożliwiające przewidziane w umowie użytkowanie rzeczy. Z uwagi na awarię instalacji niezbędnej do zapewnienia ciepła wewnątrz budynku, która zarazem spowodowała wręcz dewastację obiektu poprzez nawalne zalanie pomieszczeń, ścian, podłóg, czy instalacji elektrycznej powódka nie mogła prowadzić działalności, celem której zawarła z pozwaną umowę najmu. Powódka nie mogła godzić się na szybkie, a zatem siłą rzeczy powierzchowne usunięcie awarii, bo miała ona do tego budynku wpuścić swoich gości, będąc odpowiedzialną za ich bezpieczeństwo. Przedstawione przez apelującą wywody należało zatem uznać za nieuzasadnione.

Brak przy tym podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 481 k.c., bowiem skoro doszło do przedłożenia umocowania przez pełnomocnika i do zatwierdzenia czynności dokonanych przez pełnomocnika, o czym wyżej szeroko wywodzone, należy przyjąć, że pozew został złożony skutecznie, a zatem termin od którego zasądzone odsetki również ustalony został w sposób prawidłowy.

Wszystkie podnoszone przez powódkę zarzuty były nieuzasadnione, a orzeczenie Sądu Rejonowego jako prawidłowe musiało się ostać.

Z uwagi zatem na powyższe, Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

O kosztach postępowania odwoławczego nie wyrzeczono wobec treści art. 109 k.p.c. - pełnomocnik wygrywającej powódki nie złożył wniosku o zasądzenie kosztów tego postępowania.