

Sygn. akt VI ACa 1693/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Klimowicz-Przygódzka

Sędziowie: SA Marcin Łochowski

SO (del.) Anna Gałas (spr.)

Protokolant: st.sekr.sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. N.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. w upadłości i (...) S.A. z siedzibą w W.

o nakazanie, zadośćuczynienie i odszkodowanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 lipca 2015 r.

sygn. akt III C 757/09

uchyla zaskarżony wyrok w stosunku do pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. o zapłatę zadośćuczynienia i odszkodowania i przekazuje w tym zakresie sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: VI ACa 1693/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 czerwca 2009 r., następnie sprecyzowanym pismem z dnia 27 stycznia 2014 r. T. N. wniosła o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwoty 100.000 zł tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, nakazanie pozwanemu dokonania napraw ścian logii i przyległego pokoju od strony ul. (...) poprzez usunięcie zagrzybienia i zawilgoconia, podkładu pod posadzkami w ww. pomieszczeniach na styku ze ścianą zewnętrzną (naprawa zmurszałego zawilgoconego podkładu), elewację ościeżnic okien poprzez usunięcie uszkodzonej i zniszczonej farby oraz ponowne jej malowanie, nakazanie pozwanemu usunięcia usterek powodujących penetrację wody od strony elewacji z poziomu powyżej lokalu powódki, czego skutkiem jest zagrzybienie ścian i podłogi, usytuowania zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa drzwi wejściowych do lokalu sąsiadującego z lokalem powódki, usunięcie wad przewodów wentylacyjnych powodujących niewłaściwą wentylację w lokalu, wyeliminowanie źródła hałasu i wibracji odczuwalnych w lokalu, a nadto zasądzenie od pozwanego kwoty 1.200 zł tytułem odszkodowania wynikającego z poniesionych przez powódkę kosztów usunięcia

zagrzybienia ścian w lokalu. Powódka dochodząc zwrotu kosztów odszkodowania podnosiła, że poniosła na poczet usunięcia grzybienia ścian wydatek w kwocie 1.200 zł, jednak osoba wykonująca te prace nie wydała rachunku, a obecnie nie ma z nią kontaktu i w związku z tym przedłożyła do akt stosowane oświadczenie.

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. domagała się oddalenia żądań pozwu w całości, przypozwania do procesu (...) S.A. w W., zasądzenia od powódki i przypozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała przy tym na brak zasadności żądania w zakresie roszczeń skierowanych do Spółdzielni w kwestii odpowiedzialności poprzednich władz na zasadzie winy, co w tym zakresie wyklucza odpowiedzialność ex delicto obecnej Spółdzielni, która wyodrębniła się ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2010 r. Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) S.A. w W. (obecnie: (...) S.A. w W.).

Pozwany (...) S.A. w W. wniósł o wydanie wyroku częściowego oraz oddalenie powództwa wobec niego w całości i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powódki i pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Rozszerzając powództwo pismem procesowym z dnia 10 marca 2015 r., powódka domagała się zasądzenia od obojga pozwanych: Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i (...) S.A. w W. solidarnie kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę w związku ze szkodami psychicznymi i fizycznymi spowodowanymi zawinionym działaniem pozwanych.

Pozwem z dnia 06 grudnia 2013 r. skierowanym do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zasądzenie od T. N. kwoty 38.017,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych kwot, wskazując, że pozwana od stycznia 2009 r. uchylała się całkowicie lub częściowo od uiszczania comiesięcznych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. W trakcie tego postępowania, pozwana oświadczyła, że nie powinna w ogóle płacić czynszu, gdyż lokal ma wady.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, wydanym na rozprawie w dniu 23 czerwca 2014 r., sprawę przekazano Sądowi Okręgowemu w Warszawie do wspólnego rozpoznania ze sprawą niniejszą wskazując, że roszczenia stron nadają się do potrącenia.

Wyrokiem częściowym z dnia 9 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo T. N. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., (...) S.A. w W. o nakazanie, zadośćuczynienie i odszkodowanie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy z dnia 20 marca 2006 r. T. N. nabyła od Spółdzielni (...) w W. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni 51 m², oznaczonego numerem (...), w budynku przy ul. (...), w W., który składał się z dwóch pokoi i kuchni, a także przynależnego pomieszczenia gospodarczego (komórki lokatorskiej), położonej w piwnicy w budynku, w którym znajduje się lokal. Zgodnie z treścią tej umowy, wkład mieszkaniowy wynosił 203.800,27 zł, mieszkaniec wpłacił dotychczas wkład mieszkaniowy w wysokości 100.800,27 zł, a część wkładu, wynosząca 102.949,57 zł. została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię. T. N. zobowiązała się uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, ponosząc pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionego przez niego wkładu. Beneficjentka lokalu zobowiązała się również uiszczać opłaty z tytułu używania lokalu, określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statucie spółdzielni, ustalając płatność tychże opłat od dnia 1 kwietnia 2006 r.

Przekazanie powódce lokalu nastąpiło w dniu 23 marca 2006 r. T. N. nie zgłosiła wówczas istotnych uwag dotyczących wyposażenia lokalu, w tym odnośnie przedpokoju, tj. malowania, podłóg, drzwi wejściowych, tablicy bezpiecznikowej, rozdzielacza, gniazd elektrycznych, puszki instalacji niskoprądowej, domofonu, dzwonka, wyłączników elektrycznych,

wypustu oświetleniowego. Wskazywała jedynie na konieczność dokonania drobnych poprawek dotyczących kuchni (malowanie – poprawki), pokoju dziennego (malowanie – poprawki malarskie, wypust oświetleniowy – do sprawdzenia, wypust oświetleniowy – do przesunięcia), pokoju sypialnianego dużego (stolarka okienna – regulacja), łazienki (malowanie – poprawki, wentylacja – sprawdzenie głośności), balkonu (sprawdzenie szczelności lewego okna przesuwne i usunięcie przyczyny przecieków).

Odnośnie nieprawidłowości w odebranym lokalu, Sąd Okręgowy ustalił, że o pierwszych jego mankamentach związanych z korzystaniem z lokalu T. N. powiadomiła spółdzielnię już w dniu 1 marca 2006 r., informując o istniejącym hałasie, niedomykaniu się drzwi balkonowych, nieprawidłowej odległości między drzwiami wejściowymi do lokalu i nieszczelnym oknie na werandzie, powodującym skraplanie się wody na parapecie i ścianie. Sąd Okręgowy ustalił też, że powódka domagała się również przesunięcia kontaktu, naprawienia dzwonka przy drzwiach wejściowych. Powódka zwróciła się do Państwowego Inspektora Sanitarnego i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wskazując, że jej prośby o usunięcie wad pozostają bez odpowiedzi.

W dniu 21 listopada 2006 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. potwierdziła, że (...) usunął wszelkie wady wymienione w Załączniku nr 1 do Protokołu Końcowego Odbioru z dnia 31 grudnia 2005 r. oraz zobowiązała się do spłaty zadłużenia z tytułu pozostałego wynagrodzenia umownego w wysokości 2.387.739,51 zł w wymienionych w treści aktu ratach i terminach.

Zawiadomieniem z dnia 13 lutego 2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. (...) W. zawiadomił powódkę, iż w dniu 02 marca 2007 r. odbędzie się wizja w sprawie stanu technicznego lokalu.

Po dokonaniu kontroli w lokalu powódki, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego poinformował, że wykonawca robót budowlanych – firma (...) spółka akcyjna zobowiązała się do usunięcia usterek do dnia 30 marca 2007 r.

W dniu 27 marca 2007 r. Komisja Głównego Wykonawcy Budynku stwierdziła, że pomimo pisemnego powiadomienia o terminie, powódki nie było w lokalu nr (...), stwierdzono jednak poprawność instalacji dzwonekowej.

Podczas odbioru prac poprawkowych w dniu 12 kwietnia 2007 r. (przedmiot odbioru: przeciek w lokalu) T. N. nie udostępniła mieszkania przedstawicielowi firmy wykonawcy. Sąd Okręgowy ustalił też, że podwykonawca (...) sp. z o.o. w K. sporządził notatkę co do braku możliwości wykonania przeglądu zgłoszonych wad i usterek oraz brak współdziałania lokatora, wskazując na brak możliwości przystąpienia do sprawdzenia i weryfikacji zgodności oraz ewentualnego dalszego usuwania potwierdzonych wad i wielokrotne nieudostępnienie ekipom remontowym, pomimo wysyłanych przez (...) S.A. informacji o konieczności udostępnienia lokalu i zagrożeniu, że dalsze nieudostępnienie będzie traktowane jak rezygnacja lokatora z usunięcia usterek.

W dniu 21 grudnia 2007 r. w lokalu powódki została przeprowadzona kontrola w związku z dźwięczeniem całodobowym w pokoju, niemniej jednak nie dokonano usunięcia tej usterki.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m. (...) W. poinformował spółdzielnię, że podczas kontroli przeprowadzonej w lokalu w dniu 18 kwietnia 2007 r. stwierdzono, że w łazience lokalu osoby interweniującej był słyszalny hałas, domagając się jednocześnie wykonania pomiarów poziomu dźwięku hałasu w lokalu.

W dniu 17 stycznia 2008 r. pozwana spółdzielnia dokonała kontroli przewodu wentylacyjnego, wykazującą zerową wydajność, jednakże nie było tam przedstawiciela i powódka nie dostała stosownego protokołu.

Wezwaniem z dnia 19 marca 2008 r. T. N. domagała się od spółdzielni przeprowadzenia remontu i doprowadzenia do stanu zgodnego z planem odległości do drzwi wejściowych, wskazując, iż przewidywalny zakres prac to usunięcie przyczyny zalewania mieszkania, osuszenie i odgrzybienie ścian, podłóg i sufitów, wymiana paneli i listew, wymiana stolarki okiennej, likwidacja uciążliwego hałasu spowodowanego niesprawną wentylacją w łazience. Wskazała, że w przypadku, jeśli pozwana spółdzielnia nie wykona prac w pełnym zakresie w ciągu 30 dni, przeprowadzi je we własnym zakresie, obciążając ją kosztami.

Po kolejnych wezwaniach dokonano wymiany instalacji wody zasilającej sedes, zaś inne poprawki nie zostały wykonane. T. N. odebrała przedmiot naprawy (likwidacja przecieku w łazience) bez uwag.

18 kwietnia 2007 r. została przeprowadzona inwentaryzacyjną kontrolę sanitarną w lokalu powódki, dotyczącą przeprowadzenia pomiaru hałasu wentylatora w łazience, w trakcie której stwierdzono, że w łazience nad drzwiami znajduje się wentylator firmy (...), zamontowany zgodnie z dokumentacją projektu budowlanego, a hałas emitowany z urządzenia, wedle osoby interweniującej, słyszalny jest całą dobę. Nie wskazano przy tym nieprawidłowości.

21 kwietnia 2008 r. powódka nie udostępniła lokalu ekipie remontowej – lokal był zamknięty, a z T. N. nie udało się skontaktować za pośrednictwem domofonu.

W dniu 22 kwietnia 2008 r., w związku z ponownym, wielokrotnym brakiem udostępniania lokalu nr (...) S.A. w W. poinformowało, że traktuje to jako rezygnację lokatora z usunięcia usterek.

Pismem z dnia 29 maja 2008 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego poinformował, że wszelkie nieprawidłowości powstałe w trakcie realizacji inwestycji winny być usunięte w ramach umów gwarancyjnych budynku, a z informacji uzyskanych od właściciela budynku wynika, iż lokatorka nie udostępniła lokalu wykonawcy budynku celem usunięcia usterek.

Spółdzielnia (...) w W. uległa przekształceniu i jej następcą prawnym stała się Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. – 18 czerwca 2008 r., która została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 12 czerwca 2008 r.

W dniach 19 czerwca 2008 r. – 26 czerwca 2008 r. prace w ramach umów gwarancyjnych zostały częściowo wykonane, jednakże usterka w postaci szumu i wibracji wentylatora w łazience nie została usunięta.

W dniu 20 czerwca 2008 r. w lokalu powódki dokonano robót poprawkowych w postaci przeczyszczenia filtra wentylatora.

Pismem z dnia 01 lipca 2008 r. (...) S.A. w W. poinformowało, że wedle powódki nie została usunięta przyczyna usterek (zawilgocenia) z winy rzygacza, jednakże został on dokonany zgodnie z projektem i tego typu zgłoszenie nie podlega gwarancji, gdyż jest to wina rozwiązania projektowego, wskazując jednocześnie, iż wszystkie w usterki zgłoszone z lokalu (...) zostały usunięte.

W piśmie z dnia 23 września 2008 r. (...) S.A. w W. wezwało Spółdzielnię do wykazania tytułu prawnego do budynku w celu umożliwienia ustalenia podmiotu uprawnionego do zgłaszania wad i usterek, jak również poinformowała, iż do czasu zapłaty pozostałej należności w kwocie 1.367.829,31 zł, wstrzymuje prace polegające na usuwaniu usterek, co wynika z faktu zależności świadczenia (...) S.A. od oświadczenia odpowiedzialnych solidarnie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w postaci zapłaty wynagrodzenia należnego spółce.

Pismem z dnia 08 grudnia 2008 r. Spółdzielnia wezwała wykonawcę (...) S.A. w W. do usunięcia wad i usterek w lokalu powódki, przyczynami których było ciągle zawilgocenie ściany od strony logii, rosznienie okien i spływ wody na panele, brak ciągu wentylacji w łazience, głośny hałas wentylatora dachowego lub wentylacji innych lokatorów w pionie łazienkowym, ciągły hałas niewiadomego pochodzenia w salonie.. W odpowiedzi na kolejne zgłoszenia gwarancyjne wykonawca oświadczył, że do czasu zapłaty pozostałej części wynagrodzenia w kwocie 1.367.829,31 zł wraz z odsetkami za zwłokę, wynikającej z tytułu umowy o generalne wykonanie budowy budynku mieszkalnego, którego wysokość została potwierdzona aktem notarialnym z dnia 22 listopada 2006 r., wstrzymuje on prace polegające na usuwaniu usterek, informując jednocześnie, że podwykonawcy wykonujący prace na obiekcie wyrazili gotowość usunięcia zasadnie zgłoszonych usterek.

W roku 2009 T. N. w dalszym ciągu wystosowywała do spółdzielni kolejne wezwania do usunięcia wad.

W piśmie z dnia 26 stycznia 2009 r. spółdzielnia wskazała, że wobec niezapłaconych przez poprzednią spółdzielnię faktur wykonawcy, firma ta uchyla się od poniesienia odpowiedzialności za wady i usterki powstałe na skutek wadliwie

wykonanych robót, podkreślając, iż doprowadzenie lokalu powódki do stanu normalnego jest sprawą poważną, toteż na spotkaniu z wykonawcą w dniu 30 stycznia 2009 r. będzie przedmiotem uzgodnień.

W kolejnych wezwaniach powódka składała również skargi na właścicielkę lokalu nr (...), z uwagi na notoryczne zakłócanie spokoju w nocy i w dzień, włączaniu urządzeń dźwięczących, wirujących, huczących, o różnych drganiach i natężeniu, żądając informacji, czy wskazany lokal jest mieszkalny, czy też prowadzona jest w nim działalność całodobowa w postaci pralni.

Sąd Okręgowy ustalił też, że T. N. cierpi na wiele schorzeń, jak depresja, bezsenność, alergia i napady kaszlu. Dnia 25 czerwca 2010 r. stwierdzono u niej padaczkę napadową i zawroty głowy. Orzeczeniem Miejskiego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności w W. powódkę zaliczono do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności o charakterze stałym, jako datę istnienia niepełnosprawności wskazano rok 1997. Według ustaleń Sądu Okręgowego, problemy ze zdrowiem ma też córka powódki S. N.. Od dnia 24 lipca 2009 r. do dnia 11 września 2014 r. powódka regularnie konsultowała się z lekarzem neurologiem, wizyty zaś odbywały się z częstotliwością raz na dwa miesiące.

W 2010 r. powódka wystosowywała do pozwanej spółdzielni pisma, w których żądała natychmiastowej zamiany lokalu na inne mieszkanie.

18 kwietnia 2011 r. do Prokuratury Rejonowej (...) w W. wpłynęły zawiadomienia T. N. o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez B. K., polegającego na prowadzeniu przez nią przez cały tydzień i całą dobę, szkodliwej dla zdrowia działalności gospodarczej, która wywołuje dźwięczenie instalacji elektrycznej, syczenie, drgania i wibracje silników klimatyzatorów, słychać także szum zapuszczanej w dużych ilościach wody, czuć różne zapachy, dochodzi do zalewania mieszkania, które to sytuacje wpływają negatywnie na zdrowie i mienie powódki, godząc w jej spójność i prawo do spokojnego zamieszkania. Postanowieniem Prokuratury Rejonowej (...) w W. z dnia 27 kwietnia 2011 r. odmówiono wszczęcia dochodzenia w sprawie zmuszania do znoszenia w okresie od lipca 2008 r. do dnia 17 kwietnia 2011 r. w W. skutków prowadzenia działalności gospodarczej przez B. K. wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego.

Pismem z dnia 4 października 2011 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w W., po zapoznaniu się z całością dokumentacji w sprawie, nie znalazł podstaw do dalszych działań, wskazując, iż w przypadku zakłócania ciszy nocnej należy wezwać Policję.

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie wszczęto z wniosku wierzyciela (...) S.A. w W. postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., celem wyegzekwowania należności w kwocie 1.367.829,321 zł, poprzez ustanowienie zarządu przymusowego nad przedsiębiorstwem dłużnika.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie zarządcą Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. powołał M. B.. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z dnia 21 września 2012 r. odwołano dotychczasowego zarządcę, zaś w jego miejsce powołano W. K. (1). Od tego czasu, korespondencja powódki dotycząca żądania zajęcia się sprawą wentylatora była kierowana do rąk zarządcy.

Sąd Okręgowy ustalił też, że spółdzielnia była poddana lustracji. Z lustracji Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych (...) z dnia 23 lipca 2012 r. wynika, że nieprawidłowości, jakie wystąpiły w Spółdzielni w badanym okresie, dotyczyły niemal wszystkich aspektów jej działalności, a źródłem wielu problemów była niewłaściwa realizacja uchwały o podziela upadłej spółdzielni (...), tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Ustaleniom lustracji poddane zostały sprawy związane ze stanem technicznym nieruchomości, gdzie wskazane zostało, że w badanym okresie spółdzielnia mieszkaniowa nie w pełnym zakresie wypełniała wymogi art. 62 prawa budowlanego, nie wyegzekwowano również od spółdzielni „matki” rozliczenia funduszu remontowego. Na tle sporządzonych ustaleń organy spółdzielni winny podważyć podjęcie działań związanych z wyeliminowaniem przyczyn miejscowych zawilgoceń i puchnięcia tynku w

dolnych, przyziemnych partiach budynku, jak również wznowić działania w celu restrukturyzacji zadłużeń wobec generalnego wykonawcy budynku.

W dniu 3 grudnia 2012 r. dokonano wizji lokalnej urządzeń elektrycznych, wskazując, że do kontroli wentylacji uprawniony jest kominiarz, który dokona jej kontroli i przeglądu w dniach 14 grudnia i 17 grudnia 2012 r.

Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie polecił Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie M. K. wprowadzenie w zarząd zarządcy przymusowego W. K. (1) poprzez odebranie wszelkiej dokumentacji, w tym księgowej oraz dotyczącej majątku dłużnika.

Powołując się na opinię biegłego sądowego W. K. (2) Sąd Okręgowy ustalił, że w lokalu powódki nie istnieją żadne urządzenia generujące hałas, zaś nachodząca na łazienkę powódki część lokalu (...) przeznaczona jest na pokój dziecinny, przedpokój i garderobę, które są pomieszczeniami cichymi. Możliwym ewentualnie, jedynie w niewielkim stopniu, może być przenikanie odgłosu w trakcie korzystania z wanny w łazience. Wskazał również na możliwą u powódki nadwrażliwość słuchową, która wymaga dodatkowego wyciszenia mieszkania. Sąd Okręgowy ustalił, że według biegłego w lokalu są: widoczne zagrzybienie ściany i nadproża okna logii zlokalizowanej pod częścią balkonu nr (...). Wskazał również, że istniejące usytuowanie drzwi wejściowych sąsiada utrudnia bądź uniemożliwia powódce korzystanie z lokalu z uwagi na samą bliskość ich usytuowania. Zdaniem biegłego, mógł wystąpić problem z niedopatrzaniem tej wady bądź samowolne zabudowanie części korytarza niezgodnie z prawem budowlanym (jednak w razie potwierdzenia samowoli zarówno spółdzielni, jak i powódce może przysługiwać roszczenie, nie ma związku przyczynowego pomiędzy roszczeniem powódki a odpowiedzialnością pozwaną). Sąd Okręgowy wskazał też, że w opinii biegły stwierdził widoczne w trakcie oględzin zagrzybienia ścian logii i przyległego pokoju, które to spowodowane było przeciekaniem wody przedostającej się z zewnątrz budynku. Stwierdził przy tym, że firma (...) nie w pełni zaangażowała się w obowiązek usunięcia ujawnionych wad i usterek (nie przyjął argumentacji o uniemożliwianiu przez powódkę dostępu do lokalu, bo zgodnie z obowiązującymi przepisami lokator ma obowiązek udostępnić lokal, a w przypadku utrudnień z jego strony, właściciel budynku ma możliwość spowodowania dostępu do określonego lokalu, by umożliwić wykonawcy dokonanie robót, co nie nastąpiło w niniejszym przypadku), trudno więc mówić o upływie okresu gwarancji. Biegły określił, że lokal nr (...) ma wady, ale ich usunięcie należy do obowiązku (...) i na jego koszt, a naprawy winny być egzekwowane przez Spółdzielnię, by nie obciążać kosztami napraw wszystkich lokatorów proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Kosztorys wskazany przez biegłego: konieczne nakłady na usunięcia zagrzybienia ścian według stanu na datę wizji lokalnej to koszt 721,55 zł, która stanowi kwotę należną dla powódki, jeśli wykona ona roboty we własnym zakresie.

Opierając się na sporządzonej opinii uzupełniającej Sąd Okręgowy ustalił, że powódka we własnym zakresie wykonała remont lokalu, według jej oświadczenia z października 2011 r., polegający na usunięciu uszkodzeń ściany spowodowanych zagrzybieniem, roboty malarskie, poprawiające estetykę mieszkania. Pomimo że stolarka okienna posiada zamontowane wywietrzniki i rozszczelnienia systemowe, na dzień wizji lokalnej ponownie uwidocznione były zaciemnienia przy styku ościeżnicy okiennej z nadprożem oraz parapetem ściany zewnętrznej, jak również zaobserwowane zostały na ościeżach przy oknach niewielkie spęcznienia nowo położonej farby, co wskazuje na możliwość dalszego występowania zawilgocenia ściany. Zdaniem biegłego, jak zaznaczył Sąd Okręgowy zdecydowane skutki w postaci rozwijającej się pleśni i zagrzybienia są wywołane przyczynami zewnętrznymi w postaci penetracji wody od strony elewacji z poziomu lokalu usytuowanego nad lokalem powódki. W ocenie biegłego skutki będą narastać i nie ustąpią do czasu usunięcia przyczyny, która leży po stronie obowiązku administratora budynku, jako że naprawa dotyczy części wspólnej nieruchomości. W czasie pobytu na wizji lokalnej nie potwierdził występowania zjawisk zgłaszanych przez powódkę, a związanych z nadmiernym hałasem, zwrócił również uwagę powódce, o niedozwolonym zakryciu przez nią wlotów do kanałów wentylacyjnych w kuchni i łazience.

Powyższych ustaleń Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o dowody z dokumentów urzędowych, dokumentów prywatnych oraz dowody osobowe, które uznał za wiarygodne. Ustalając stan faktyczny w sprawie, Sąd Okręgowy oparł się również na opinii wydanej przez biegłego sądowego W. K. (2), która została zweryfikowana pozytywnie w całości, oceniając

ją jako rzetelną, logiczną i przekonującą. Wskazana wyżej opinia biegłego stała się podstawą dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych co do braku podstaw umożliwiających przyjęcie, że w lokalu znajdującym się nad mieszkaniem powódki, istnieją jakiegokolwiek urządzenia generujące hałas. Biegły wskazał również na możliwą u powódki nadwrażliwość słuchową, zaś odnośnie pozostałych wad budynku, po wyrażeniu przez córkę powódki zgody na dokonanie oględzin lokalu, biegły stwierdził widoczne zagrzybienie ściany i nadproża okna logii zlokalizowanej pod częścią balkonu nr (...).

Odnosząc się do zarzutów powódki Sąd Okręgowy wskazał, że opinia sporządzona przez biegłego została wykonana w sposób rzetelny i profesjonalny, ale również stanowiła logiczną całość z zebranych w sprawie materiałem dowodowym. Mając na względzie powyższe okoliczności, a nadto uznając, że niezadowolenie z opinii przez stronę powodową nie stanowi dostatecznego powodu do powołania kolejnego biegłego, Sąd Okręgowy uznał, że dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego za zbędne. Powoływanie bowiem kolejnego biegłego z zakresu budownictwa celem sporządzenia opinii dotyczącej kosztów, jakie należy ponieść, aby wyeliminować penetrację wody od strony elewacji z poziomu powyżej lokalu powódki, powstawania źródeł hałasu i wibracji obserwowanych w lokalu powódki, charakteru i rodzaju wad przewodów kominowych ewidentnie zmierzałoby do wydłużenia postępowania, jako że okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione przez biegłego K..

Sąd Okręgowy nie przychylił się też do stanowiska strony powodowej odnośnie powołania biegłego z zakresu akustyki, celem sporządzenia opinii o zakresie, źródle, charakterze i rodzaju hałasów i wibracji istniejących w lokalu powódki oraz z zakresu wentylacji, celem sporządzenia opinii o zakresie, charakterze i rodzaju wad kominów wentylacyjnych do których podłączony jest lokal powódki. W ocenie Sądu Okręgowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie tylko w postaci sporządzonej opinii, ale również zeznań świadków i dowodów z dokumentów, pozwalał na ustalenie stanu faktycznego, koniecznego do wyjaśnienia wszystkich okoliczności niniejszej sprawy. Okoliczność, że powódka nie zgadza się opiniami biegłego i wnioskami z niej płynącymi, nie była zdaniem Sądu Okręgowego wystarczającą podstawą do podejmowania dalszych czynności dowodowych i zbędnego wydłużania postępowania. Sąd Okręgowy uznał również, że brak było podstaw do powołania biegłego z zakresu medycyny (a dokładniej neurologii), celem zbadania stanu zdrowia powódki, wobec braku wykazania zasadności tychże roszczeń.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. N. na okoliczność dotyczącą istnienia wad lokalu powódki, związanych z tym utrudnień życiowych, dyskomfortu psychicznego oraz kosztów związanych z usunięciem zagrzybienia w lokalu z powodu wyjaśnienia relewantnych dla sprawy okoliczności za pomocą innych środków dowodowych, a częściowo z tego względu, że świadek miałby zeznawać na okoliczności bezsporne pomiędzy stronami.

Opierając się na tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zachodzą podstawy do zastosowania art. 316 § 1 k.p.c. i wydał wyrok częściowy. Stanowisko Sądu Okręgowego odnośnie zasadności wydania wyroku częściowego opierało się na tym, że pozwana spółdzielnia nie doprecyzowała żądań o zapłatę, wobec częściowego wykonania zobowiązań przez T. N..

Wydając rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał też, że brak było podstaw do kwestionowania skuteczności podejmowanych w niniejszym postępowaniu czynności procesowych przez zarządcę.

Wyrok częściowy obejmował powództwo T. N. przeciwko pozwanym: Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i (...) S.A. w W. o nakazanie, zadośćuczynienie i odszkodowanie.

Odnosząc się do tych żądań powódki Sąd Okręgowy określił na wstępie, że powódka dochodząc roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu wskazywała, że nie domaga się zasądzenia kwot objętych żądaniem pozwu od wykonawcy, a jedynie od pozwanej spółdzielni. Z tego też względu Sąd Okręgowy uznał, że powódka domaga się udzielenia jej ochrony wobec jednego tylko z pozwanych i z tego względu w tym zakresie rozpoznał zakres dochodzonych przez powódkę żądań. Ubocznie jedynie Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany wykonawca podejmował zarówno bezskuteczne próby, jak wykonywał naprawy usterek w lokalu powódki. W konsekwencji według Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że brak współdziałania powódki w wykonaniu zobowiązań z tytułu rękojmi,

zgodnie z treścią art. 354 § 2 k.c., wykluczało możliwość dochodzenia roszczeń w stosunku do pozwanego (...) spółki akcyjnej w W..

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy ma charakter absolutny, co oznacza, że nie ma możliwości zwolnienia się przez rozporządzającego prawem do lokalu od tej odpowiedzialności i obciąża ona kontrahenta niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Powołując się na ustawę od spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Okręgowy wskazał, że nie reguluje kwestii odpowiedzialności spółdzielni za wady fizyczne lokalu, zaś co do zasady przyjmuje się, że kwestia ta winna zostać uregulowana w statucie. Według Sądu Okręgowego uprawnieniami przywoływanymi w literaturze i orzecznictwie, które przysługują uprawnionemu z tytułu rękojmi są: obniżenie świadczeń z tytułu opłat i usunięcie wad ale też i uprawnienie do wymiany rzeczy na wolną od wad. Sąd Okręgowy nie opowiedział się za jakąkolwiek koncepcją w tym zakresie, ponieważ stwierdził, że powódka nie tyle dokonała wyboru jednego z przysługujących jej uprawnień prawokształtujących, a domagała się realizacji wszelkich uprawnień z tytułu rękojmi. W pierwszym rzędzie zgłaszała żądania usunięcia usterek (jednocześnie odmawiając wpuszczenia pracowników celem dokonania stosownych napraw), zapłaty odszkodowania z tytułu wykonania napraw (choć nie uzyskała żadnego orzeczenia, które uprawniałoby ją do dokonania napraw na koszt Spółdzielni, uzyskanego w trybie art. 480 k.c.), następnie domagała się wymiany lokalu na wolny od wad.

Powołując się na powyższe Sąd Okręgowy wskazał, że usterki w lokalu powódki były usuwane przez wykonawcę. Po dokonaniu tych napraw ostatecznie T. N. wskazywała w toku procesu o zapłatę należności z tytułu opłat, że żądanie w tym zakresie jest niezasadne, albowiem spółdzielnia nie dokonała napraw usterek w lokalu. Skoro zatem, w ocenie Sądu Okręgowego powódka (pозwana w procesie o zapłatę należności) domagała się obniżenia wysokości czynszu po dokonanych naprawach częściowo przez wykonawcę, a częściowo po dokonaniu przez T. N. napraw na własny koszt, nieuzasadnionym w chwili obecnej jest domaganie się realizacji pozostałych roszczeń z tytułu rękojmi. Z tego też względu Sąd Okręgowy uznał, że kwestia zasadności roszczenia o obniżenie wysokości czynszu będzie badana w aspekcie zasadności roszczenia o zapłatę należności z tytułu opłat na rzecz spółdzielni przy rozstrzygnięciu zasadności tegoż pozwu, połączonego do łącznego rozpoznania.

Odnosząc się wprost do powództwa objętego wyrokiem częściowym Sąd Okręgowy określił, że powódka wskazała, że na skutek zwłoki w naprawie usterek fizycznych w przydzielonym jej lokalu zostały naruszone jej dobra osobiste: zdrowie, wolność, jak również sfera życia prywatnego, którą powódka określała, jako permanentne naruszanie jej spokoju i uniemożliwianie korzystania z mieszkania. Niewątpliwym w ocenie Sądu Okręgowego jest, że omawiane dobra podlegają ochronie na podstawie art. 23 k.c.

Sąd Okręgowy podniósł, że istotą zadośćuczynienia jest rekompensata za doznaną krzywdę, mająca wymiar szkody o charakterze niemajątkowym. Możliwe jest jego zasądzenie w przypadku naruszenia dóbr osobistych. Sąd Okręgowy powołał się na treść art. 448 k.c. oraz treść przepisu art. 445 § 1 w zw. z art. 444 k.c.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w ocenie Sądu Okręgowego nie dał żadnych podstaw do formułowania tezy o naruszeniu szeregu dóbr osobistych powódki poprzez nie wywiązanie się z obowiązku zadośćuczynienia roszczeniom powódki z tytułu rękojmi przez pozwaną.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy podkreślił, że nie istnieje wyraźny przepis, który literalnie wskazywałby na dopuszczalność ochrony dóbr osobistych za niewykonanie zobowiązania. W tej sytuacji niewykonanie umowy lub niewłaściwe jej wykonanie nie da się zakwalifikować, jako czynu niedozwolonego, gdyż odpowiedzialność ta pozostaje w reżimie kontraktowym. Sąd Okręgowy powołał się na stanowisko doktryny, że przepis art. 471 i n. k.c. obejmuje swym zakresem szkodę niemajątkową, ale problem jej naprawienia powstaje tylko w zobowiązaniach, które zaspokajają interesy niemajątkowe wierzyciela z mocy umowy, ustawy lub natury naruszonego zobowiązania umownego. Tym samym wierzyciel może domagać się naprawienia szkody niemajątkowej wynikłej z naruszenia zobowiązania tylko wtedy, gdy jest to usprawiedliwione właściwością zobowiązania zmierzającego do zaspokojenia

niemajątkowego interesu wierzyciela. Innymi słowy, aby powództwo o zadośćuczynienie z powodu niewykonania czy niewłaściwego wykonania umowy (w niniejszej sprawie roszczeń z tytułu rękojmi) podlegało uwzględnieniu, to zobowiązanie pozwanego musiałoby być takiego rodzaju, że miało na celu zaspokojenie niemajątkowych interesów powoda, jako kupującego. Obowiązek zaspokojenia niemajątkowych praw musi być elementem kontraktu, do którego pozwany się zobowiązał. W umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie sposób dopatrzeć się jakiegokolwiek elementu zobowiązania się do zaspokojenia niemajątkowych interesów uprawnionego z tytułu korzystania ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Tym samym nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia dóbr osobistych powódki na skutek braku natychmiastowej realizacji jej żądań.

Jak dalej wskazał Sąd Okręgowy z treści przepisu art. 24 k.c. wynika, że ochrona dóbr osobistych przysługuje jedynie przed działaniem bezprawnym a ochrona prawna przewidziana w przepisach art. 23 i 24 k.c. nie przysługuje, jeżeli działanie osoby, przeciwko której skierowane są roszczenia, nie jest bezprawne. Z tego też względu Sąd Okręgowy dokonał analizy, czy zachowanie pozwanych spełniało również znamion czynu niedozwolonego, z uwagi na to, że treść przepisu art. 443 k.c. nie wyklucza zbiegu roszczeń z tytułu czynu niedozwolonego i nienależytego wykonania umowy. W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uznania, że pozwani popełnili czyn niedozwolony, biorąc pod uwagę ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny i aby zaistniały podstawy do przypisania im odpowiedzialności w świetle treści przepisów art. 416 k.c. i art. 445 § 1 k.c. w zw. z art. 444 k.c. i art. 448 k.c. Sąd Okręgowy przypomniał, że powódka wskazywała, że na skutek zaniechań w prawidłowym naprawieniu wad fizycznych w lokalu doznała ona krzywdy.

W ocenie Sądu Okręgowego zasądzenie zadośćuczynienia jest uzasadnione jedynie w sytuacji zawinionego działania sprawcy szkody niemajątkowej. Na pokrzywdzonym żądającym na podstawie art. 448 k.c. i art. 445 § 1 k.c. kompensaty krzywdy spoczywa ciężar dowodu winy, chociażby w najlżejszej postaci, ponieważ przesłanką zasądzenia zadośćuczynienia pieniężnego za naruszenie dóbr osobistych jest krzywda wyrządzona z winy umyślnej lub nieumyślnej, niekoniecznie wskutek rażącego niedbalstwa.

Reasumując Sąd Okręgowy wskazał, że zaniechania poprzednika prawnego pozwanej spółdzielni, jak również samej spółdzielni nie wynikały z niechęci uwzględnienia żądań powódki, a z trudnej sytuacji finansowej i kłopotów z porozumieniem się z wykonawcą budynku (również na tle rozliczeń finansowych). Sąd Okręgowy zwrócił jednak uwagę, że powódka zajmowała w kwestii napraw labilną postawę – domagając się usunięcia usterek, jednocześnie odmawiała współpracy z podwykonawcami, poprzez m.in. zaniechanie udostępnienia lokalu.

Dodatkowo – stanowisko powódki co do tego, że przyczyną naruszenia jej dóbr osobistych są wady lokalu w ocenie Sądu Okręgowego również nie znajdowało potwierdzenia w przedstawionych w sprawie dowodach. Według Sądu Okręgowego powódka wskazywała, że na skutek przydziału wadliwego lokalu ma kłopoty zdrowotne, podczas gdy z orzeczenia o niepełnosprawności wynika, że niepełnosprawność datowana jest na 1997 r. Dodatkowo powódka podawała, że źródłem jej stresu jest nadmierny hałas emitowany przez wadliwą wentylację, przy czym źródła hałasu powódka upatrywała również w prowadzonej przez sąsiadów działalności gospodarczej, składając stosowne zawiadomienia w Prokuraturze. Odmówiono jej jednakże wszczęcia dochodzenia w sprawie zmuszania do znoszenia skutków prowadzenia działalności gospodarczej przez B. K. wobec stwierdzenia, że czyn nie zawierał znamion czynu zabronionego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że żądanie zapłaty zadośćuczynienia jest niezasadne i żądanie to oddalił.

Mając na uwadze treść art. 108 k.p.c. Sąd Okręgowy nie wydał rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu wydając wyrok częściowy.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia tj. naruszenie:

a) Art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. polegające na oddaleniu przez sąd pierwszej instancji wniosków dowodowych powódki o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych z zakresu wentylacji, instalacji elektrycznej i neurologii, podczas gdy wydanie wyroku w niniejszej sprawie wymagało wiadomości

specjalnych, a więc dowody te miały dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie. Natomiast sąd pierwszej instancji nie posiadając takich wiadomości poddał samodzielnie ocenie fakty, co miało istotny wpływ na treść orzeczenia gdyż skutkowało oddaleniem powództwa. Nie ulega wątpliwości, że niemożliwym było wykazanie w inny sposób niż poprzez opinię biegłego neurologa związku przyczynowo-skutkowego zachodzącego pomiędzy bezspornymi (vide: s. 14 uzasadnienia wyroku) i popartymi dokumentacją znajdującą się w aktach problemami zdrowotnymi powódki a zawinionym działaniem pozwanych. Podobnie zachodziła konieczność powołania biegłego z zakresu wentylacji wobec bezczynności pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i celowego niewykonania zobowiązania Sądu Okręgowego z dnia 2 marca 2015 r. do przedłożenia dokumentacji związanej z przeglądem otworów wentylacyjnych w lokalu powódki, chociaż Sąd posiadał wiedzę, że powódka nie otrzymała stosownych protokołów (pomimo kierowanych do Spółdzielni wezwań), a kontrola przeprowadzona już w 2008 r. wykazała zerową wydajność wentylacji w lokalu powódki, co mogło mieć istotny wpływ na odnawiające się zagrzybienie mieszkania i inne szkody w tym szkody na zdrowiu powódki. Według apelującej powyższe okoliczności stwarzały konieczność zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu wentylacji. Powódka podczas składania zeznań wskazywała na fakt, iż nie ma podłączenia prądu do gniazd elektrycznych oraz oświetlenia. Sąd nie zbadał tych okoliczności i oddalił wnioski o powołanie biegłego z zakresu instalacji elektrycznej. Z tych też względów sąd pierwszej instancji oddalając wnioski dowodowe z opinii biegłych dopuścił się obrazy art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c.

b) Art. 232 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieprzeprowadzenie przez sąd pierwszej instancji z urzędu dowodu w postaci opinii biegłych z zakresu wentylacji, instalacji elektrycznej i neurologii oraz biegłego rzeczoznawcy majątkowego, podczas gdy w ocenie skarżącej dowód był niezbędny dla rozstrzygnięcia sprawy i stanowił jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia, a ustawa przewiduje, iż sąd może dopuścić z urzędu dowód nawet niewskazany przez stronę, natomiast zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego w opisanym przypadku jest to obowiązek sądu orzekającego, którego niedopełnienie skutkuje naruszeniem art. 232 k.p.c. Sąd uniemożliwił powódce ustalenie wysokości odszkodowania, które powinno należeć się powódce ze bezsporne szkody majątkowe po jej stronie wynikające z zawinionego działania pozwanych. Powódka wielokrotnie przeprowadzała remonty w swoim lokalu, co zostało stwierdzone nie tylko przez biegłego W. K. (2), ale także przyznane jako bezsporne przez pełnomocników pozwanych podczas rozprawy w dniu 2 marca 2015 r., co skutkowało oddaleniem wniosku powódki o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka S. N. na okoliczność ilości przeprowadzonych remontów w lokalu powódki. Apelująca wskazała, że chybione są twierdzenia biegłego i Sądu Okręgowego, że powódka powinna wstrzymać się z remontami do czasu usunięcia przyczyny zewnętrznej za którą odpowiedzialność ponosili - w opinii biegłego - administrator budynku i wykonawca. Z doświadczenia życiowego wynika, że stałe zamieszkiwanie w pomieszczeniach zawilgoconych do tego stopnia, że rozwija się w nich widoczny grzyb jest szkodliwe dla zdrowia. Powódka od 2006 r. kiedy wprowadziła się do mieszkania wzywała spółdzielnię do usunięcia wad lokalu i próbowała ugodowo zakończyć spór. Wobec bezczynności osób odpowiedzialnych za wady lokalu wszczęła niniejszy proces, który toczył się 6 lat w pierwszej instancji. Oczekiwanie z wykonaniem remontu na zakończenie postępowania (łącznie z etapem przedsądowym już niespełna 10 lat) mogłoby całkowicie zrujnować zdrowie powódki, które i tak zostało poważnie nadszarpnięte przez działania pozwanych. Powódka stała się ofiarą i ponosi konsekwencje wzajemnego przerzucania na siebie odpowiedzialności przez pozwanych. Nie stanowi usprawiedliwienia ciężka sytuacja finansowa spółdzielni, na które wskazuje sąd pierwszej instancji na s. 22 uzasadnienia. Powódka nie może ponosić negatywnych konsekwencji nieprawidłowego gospodarowania i prowadzenia spraw spółdzielni, które stały się przyczyną odmowy dokonywania napraw przez wykonawcę tj. pozwanego ad. 2. Wobec powyższej argumentacji niepowołanie biegłego rzeczoznawcy dla ustalenia wysokości strat majątkowych po stronie powódki przez sąd pierwszej instancji stanowi naruszenie art. 232 k.p.c. ponieważ doprowadziło do oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia i oddalenia powództwa w całości.

c) Art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów, przeprowadzeniu przez sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału i w konsekwencji przyjęcie, że powództwo jest bezzasadne, mimo uznania przez pozwanych, że kwestie występowania wad w lokalu należącym do powódki są bezsporne co wynikało z oświadczeń pełnomocników procesowych pozwanych, a także ze znajdujących się w aktach sprawy pism kierowanych przez pozwanych do

powódki, w których przyznają oni, że w lokalu są wady wynikające z ich zaniedbań, a także podjęcia się napraw co również oznacza, że pozwani bezspornie uznali, że obowiązek usunięcia wad leży po ich stronie. W ocenie skarżącej wydanie wyroku oddalającego powództwo powoduje, że powódka ponosi konsekwencje sporu istniejącego pomiędzy pozwanymi i ich wzajemnego przerzucania się odpowiedzialnością (pozwany ad. 1 nie zapłacił całości należności wykonawcy tj. pozwanemu ad. 2, w wyniku czego ten zaniechał dokonywania napraw gwarancyjnych - vide: s. 8 uzasadnienia wyroku). Fakt posiadania przez pozwanego ad. 1 problemów finansowych nie może usprawiedliwiać jego zawinionych bezprawnych działań wobec powódki. Sąd pierwszej instancji pomimo, że ustalił, iż bezspornie w lokalu powódki są liczne wady i podmioty za nie odpowiedzialne odmawiają ich naprawy lub robią to nieudolnie, a z doświadczenia życiowego wynika, iż sytuacja ta mogła doprowadzić do rozstroju nerwowego i poważnych problemów zdrowotnych, całą winą obarczył powódkę uznając, że to ona nie chciała współpracować i nie wpuszczała ekip remontowych, chociaż nie zostało to wykazane ponad wszelką wątpliwość. Takie wnioski są sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania. Jak podnosi skarżąca pozwani nie wykazali w żaden wiarygodny sposób, że informowali powódkę o rzekomych licznych terminach wizyt w jej lokalu. Natomiast Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę, że sporządzona notatka z datą, czy próba nawiązania kontaktu przez członków ekipy domofonem (vide: s. 6 uzasadnienia wyroku) nie stanowią wiarygodnego dowodu na odmowę współpracy powódki z ekipami remontowymi. Tym bardziej, że chociaż powódka rzekomo często nie otwierała drzwi ekipom remontowym, to jednak dochodziło często do pojedynczych napraw, a pozwani nie wyjaśnili dlaczego podczas tych wizyt zakończonych sukcesem wobec dostania się do lokalu powódki jednak nie dochodziło do usunięcia wszystkich wad. Sąd ustalił, że pozwany ad. 2 wobec wielokrotnego braku udostępnienia lokalu w dniu 22 kwietnia 2008 r. uznał, że powódka rezygnuje z usunięcia usterek. Zachowanie takie nie znajduje uzasadnienia faktycznego i prawnego. Pozwany nie przedstawił dowodów powiadomienia powódki o planowanych terminach licznych wizyt. W świetle prawa natomiast takie wnioski są bezpodstawne. Tym bardziej dokonana przez Sąd Okręgowy ocena dowodów przedstawionych przez pozwanych jest według skarżącej dowolna i niezrozumiała. Sąd dał wiarę zeznaniom powódki tylko w zakresie w jakim były one zbieżne z zebraniem materiałem dowodowym. Sąd oparł się o wybrany przez siebie obszar materiału dowodowego obarczając powódkę winą za nieskuteczne naprawy usterek, gdyż nie udostępniała lokalu, usprawiedliwiając Pozwaną spółdzielnię i jej bezprawne działania złą sytuacją finansową a nie niechęcią i wskazując, że powódka domagała się roszczeń wyłącznie wobec spółdzielni a nie pozwanego ad. 2, chociaż z pisma pełnomocnika powódki z dnia 10 marca 2015 r. wynika, że wnosi o zasądzenie na jej rzecz roszczenia solidarnie od pozwanych. Ponadto Sąd Okręgowy dokonał ustaleń w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych bez zasięgnięcia opinii biegłych. Mając na uwadze powyższe według skarżącej doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. co miało istotny wpływ na treść orzeczenia, gdyż skutkowało oddaleniem powództwa.

W dalszej kolejności zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

a) błąd w ustaleniach faktycznych, który miał istotny wpływ na treść orzeczenia, polegający na tym, że (1) Sąd Okręgowy ustalił, że powódka dochodziła roszczeń wyłącznie od pozwanego ad. 1 tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...), podczas gdy powódka dochodziła roszczeń w niniejszym postępowaniu solidarnie od obu pozwanych co wynika chociażby z jednego z ostatnich pism procesowych złożonych do akt przed zamknięciem przewodu sądowego i wydaniem wyroku, (2) Sąd Okręgowy ustalił, że powódka odmawiała współpracy i nie wpuszczała ekip remontowych do lokalu, podczas gdy pozwani nie przedłożyli dowodów w postaci chociażby korespondencji z dowodem doręczenia powódce, tak więc nie sposób dokonywać powyższych wniosków w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, (3) Sąd Okręgowy ustalił, że powództwo jest niezasadne chociaż ze zgromadzonego materiału wynika, że zachodzą podstawy odpowiedzialności deliktowej pozwanych, gdyż ich działanie było zawinione, gdyż działali oni celowo z pełną świadomością, po stronie powódki wystąpiły szkody majątkowa i niemajątkowa, a pomiędzy działaniem a szkodą zachodzi związek przyczynowo skutkowy, który nie został poprawnie wykazany wyłącznie w wyniku bezpodstawnego oddalenia wniosków dowodowych powódki,

b) niewyjaśnienie całości okoliczności sprawy poprzez niewykorzystanie stosownych instrumentów procedury cywilnej i oddalenie wniosków dowodowych o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych z zakresu wentylacji, instalacji elektrycznej oraz neurologii, nie powołanie stosownych biegłych z urzędu, a przez to

bezpodstawne oddalenie powództwa uznając je za bezzasadne, podczas gdy dla prawidłowego wyjaśnienia sprawy konieczne było (1) dla rozstrzygnięcia w przedmiocie zadośćuczynienia - wykazanie związku przyczynowo skutkowego zachodzącego pomiędzy zawinionym działaniem pozwanych a zachodzącą szkodą niemajątkową po stronie powódki w postaci uszczerbku na zdrowiu i pogorszeniu jakości życia, co powódka chciała wykazać opinią stosownego biegłego, natomiast Sąd Okręgowy oddalił jej wniosek, (2) dla rozstrzygnięcia w przedmiocie odszkodowania ustalenie wartości remontów dokonanych przez powódkę w toku procesu koniecznych z uwagi na zaniechania pozwanych oraz stan lokalu zagrażający zdrowiu powódki i jej córki, która z nią mieszka, a także ustalenie wpływu wad na wartość lokalu powódki, co stanowi szkodę o charakterze majątkowym (3) dla rozstrzygnięcia w przedmiocie nakazania pozwanemu dokonania napraw i usunięcia wad ustalenie przyczyny wad lokalu i osoby za nie odpowiedzialnej, co częściowo zostało ustalone przez biegłego z zakresu budownictwa W. K. (2), który zajął jednoznaczne stanowisko, że za wady lokalu odpowiedzialny jest wykonawca i zarządca natomiast powódka nie byłaby w stanie sama doprowadzić lokalu do takiego stanu w jakim on się znajduje co oznacza, iż wady są spowodowane przyczyną zewnętrzną niezależną od powódki. Ponadto sąd pierwszej instancji zaniechał dokonania ustaleń w przedmiocie podniesionych przez powódkę błędów w wykonaniu instalacji elektrycznej w jej lokalu oraz zaniechał dokonania ustaleń podmiotu ponoszącego winę za błędy projektowe bądź samowolę budowlaną wobec wskazania przez biegłego z zakresu budownictwa, iż drzwi do lokalu powódki są nieprawidłowo umiejscowione względem drzwi wejściowych do lokalu sąsiedniego.

Apelująca wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, gdyż potrzeba jego powołania pojawiła się dopiero na obecnym etapie wobec oddalenia w całości powództwa wbrew stwierdzeniom, że większość okoliczności w sprawie była bezsporna, na okoliczność (1) ustalenia wartości jednorazowego kosztu remontu w lokalu powódki koniecznego do usunięcia odnawiającego się zagrzybienia, celem ustalenia wartości wszystkich poniesionych szkód majątkowych powódki wskutek konieczności dokonywania wielokrotnych remontów w lokalu, (2) ustalenia wpływu wad lokalu (wad wentylacji, instalacji elektrycznej, istniejącego zagrzybienia wskutek dostającej się z zewnątrz wilgoci, błędnego umiejscowienia drzwi wejściowych) na jego wartość rynkową, celem ustalenia szkody majątkowej po stronie powódki wynikającej z zawinionego działania pozwanych.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o: zmianę zaskarżonego wyroku, uwzględnienie powództwa w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Pełnomocnik powódki z urzędu wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce w pierwszej i drugiej instancji, jednocześnie oświadczając, że koszty te nie zostały opłacone ani w całości ani w części.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 20 marca 2017 r. pełnomocnik powódki sprecyzowała wnioski apelacyjne odnośnie pozwanego (...) S.A. w W. wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego wykonawcy solidarnie z pozwaną spółdzielnią kwoty 200.000,00 zł tytułem zadośćuczynienia oraz dochodzonego pozwem odszkodowania, bez żądania nakazania, które skierowano wyłącznie do pozwanej spółdzielni (protokół rozprawy k. 1572, nagranie – płytka k. 1574).

W odpowiedzi na apelację powódki działający wówczas zarządca wniosł o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie od powódki na rzecz spółdzielni kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwany (...) S.A. w W. wniosł o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

W trakcie postępowania przed Sądem Apelacyjnym została ogłoszona upadłość jednego z pozwanych. Postanowieniem z dnia 1 marca 2017 r. (X GU 1626/16) Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie (...) Wydział (...) ogłosił upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., i m. in. wyznaczył syndyka w osobie T. K. (postanowienie z uzasadnieniem k. 1555-1563).

Według art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe, po ogłoszeniu upadłości postępowania sądowe, administracyjne lub sądownoadministracyjne dotyczące masy upadłości mogą być wszczęte i prowadzone wyłącznie przez syndyka albo przeciwko niemu.

Zgodnie zaś z art. 174 § 1 pkt 4 k.p.c. sąd zawiesza postępowanie z urzędu, jeżeli postępowanie dotyczy masy upadłości, masy układowej lub masy sanacyjnej i ogłoszono upadłość lub wszczęto wtórne postępowanie upadłościowe albo ustanowiono zarządcę w postępowaniu restrukturyzacyjnym; jak to ma miejsce w tym zakresie w sprawie. Zgodnie z § 2 tego przepisu, w wypadkach wymienionych w § 1 pkt 1 i 4 zawieszenie ma skutek od chwili zdarzeń, które je spowodowały.

Mając na uwadze okoliczność, że postępowanie dotyczy masy upadłości oraz treść ww. przepisów, postanowieniem z dnia 20 marca 2017 r. Sąd Apelacyjny zawiesił postępowanie w sprawie o nakazanie, zadośćuczynienie i odszkodowanie w stosunku do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na podstawie art. 174 § 1 pkt 4 k.p.c. (postanowienie w protokole rozprawy k. 1573).

Rozpoznaniu podlegała apelacja powódki w części skierowanej do wyroku częściowego Sądu Okręgowego, w stosunku do rozstrzygnięcia powództwa T. N. przeciwko pozwanemu (...) S.A. w W. o zadośćuczynienie i odszkodowanie z uwagi na sprecyzowanie wniosków apelacyjnych (k. 1572) oraz ogłoszenie upadłości spółdzielni. To z kolei uzasadniało konieczność wydania przez Sąd Apelacyjny wyroku częściowego (art. 317 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

Apelacja powódki we wskazanym zakresie podlegała uwzględnieniu w kierunku w jakim zmierzała do uchylenia zaskarżonego wyroku.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku wskazuje, że Sąd Okręgowy oddalił powództwo przeciwko pozwanemu (...) S.A. w W. przyjmując, że powódka kierowała swoje wszystkie roszczenia wyłącznie do pozwanej spółdzielni. W uzasadnieniu wyroku stwierdzono bowiem, że powódka dochodząc roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu wskazywała, że nie domaga się zasądzenia kwot objętych żądaniem pozwu od wykonawcy, a jedynie od pozwanej spółdzielni. Z tego też względu Sąd Okręgowy uznał, że powódka domaga się udzielenia jej ochrony wobec jednego tylko z pozwanych i z tego względu w tym zakresie rozpoznał zakres dochodzonych przez powódkę żądań, wskazując w uzasadnieniu wyroku, że zarówno ustalenia, jak i ocena prawna roszczeń powódki odnosiła się jedynie do pozwanej spółdzielni.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wskazane wyżej założenia, na których opiera się zaskarżone orzeczenie odnośnie pozwanego (...) S.A. w W. są nieprawidłowe, co z kolei prowadzi do wniosku, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy w stosunku do tego pozwanego.

Na podstawie dominujących w doktrynie i orzecznictwie poglądów przyjmuje się, że nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Przyjmuje się, że zasadniczo do nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji dojdzie w szczególności w razie oddalenia powództwa z uwagi na przyjęcie przedawnienia roszczenia, prekluzji lub braku legitymacji procesowej strony, której oceny sąd drugiej instancji nie podziela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00). Sąd Najwyższy przyjął, że oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania. Niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie jest równoznaczne z nierozpoznaniami istoty sprawy (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1999 r., II UKN 589/98).

Jednak rodzaj zarzucanych wyrokowi Sądu Okręgowego przez apelującą uchybień nakazywał dokonanie przez Sąd Apelacyjny oceny przesłanek do zastosowania art. 386 § 4 k.p.c. w związku z zasadnym poglądem w orzecznictwie Sądu Najwyższego zgodnie, z którymi "nierozpoznanie istoty sprawy następuje w sytuacji dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i konieczności

czynienia przez sąd odwoławczy po raz pierwszy ustaleń faktycznych, co czyni koniecznym uchylenie wyroku sądu pierwszej instancji z uwagi na obowiązek respektowania konstytucyjnej zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego" (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2015 r., V CZ 119/14, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2015 r., I CZ 26/15, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12). Z tych orzeczeń wynika, że rozpoznanie istoty sprawy wymaga prawidłowego zidentyfikowania jej przedmiotu. Bez tego zabiegu nie jest możliwe dokonanie oceny żądania pozwu w płaszczyźnie prawa materialnego. Skład orzekający w tej sprawie podzielił to stanowisko. Nadto brak zidentyfikowania przedmiotu sprawy jest tym samym, co uznanie przez sąd pierwszej instancji, że żądania w ogóle nie było, co z kolei doprowadziło do wniosku, że powództwo podlegało oddaleniu, oczywiście w tej sytuacji bez oceny prawnej.

Sąd drugiej instancji jest zobligowany do uchylenia wyroku sądu pierwszej instancji, jeżeli ten nie rozpoznał istoty sprawy. Taka sytuacja miała miejsce w sprawie z powództwa T. N. przeciwko jednemu z pozwanych tj. (...) S.A. w W.. Sąd Okręgowy, jak słusznie wskazuje się w apelacji, błędnie wskazał, że powódka dochodziła swoich roszczeń wyłącznie od pozwanej spółdzielni, gdy tymczasem jak wynika z pisma powódki z dnia 10 marca 2015 r., rozszerzyła ona powództwo w ten sposób, że domagała się zasądzenia od obojga pozwanych solidarnie kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę w związku ze szkodami psychicznymi i fizycznymi spowodowanymi zawinionym działaniem pozwanych. Jednocześnie powódka oświadczyła, że podtrzymuje pozostałe żądania pozwu.

Sąd pierwszej instancji pominął zatem dwie istotne okoliczności dotyczące pozwanego (...) S.A. w W.. Pierwsza to fakt, że Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 28 stycznia 2010 r. (k. 136) na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. wezwał do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) S.A. w W. i z pewnością podmiot ten aktywnie w tej roli uczestniczył w postępowaniu. Rzeczywiście powódka przez znaczną część czasu postępowania przed sądem pierwszej instancji, nie formułowała żadnych żądań do tego pozwanego ale też nie złożyła nigdy oświadczeń procesowych (np. cofnięcie pozwu), których celem jest negatywne dla powódki zakończenie postępowania przeciwko temu pozwanemu. Druga okoliczność, to podnoszona w apelacji treść wyżej wymienionego pisma powódki z dnia 10 marca 2015 r., w którym wprost domagała się ona zasądzenia od obu pozwanych, w tym co oczywiste (...) S.A. w W. solidarnie kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem zadośćuczynienia i popierała pozostałe żądania pozwu (pismo z dnia 10 marca 2015 r., k. 1337).

Sąd Okręgowy nie miał zatem podstaw faktycznych i prawnych do stwierdzenia, że powódka nie domagała się żadnych roszczeń od pozwanego wykonawcy (...) S.A. w W.. W konsekwencji takiego założenia brak było podstaw do rozpoznania żądań powódki wobec tego pozwanego, jeżeli żądania te wedle Sądu Okręgowego nie istniały.

Sąd Okręgowy co prawda zawarł w ustaleniach faktycznych fakty związane z wykonawcą ale te ustalenia dotyczyły jedynie kilku czynności, które towarzyszyły usuwaniu wad w lokalu powódki, a do których usunięcia powódka wzywała spółdzielnię i rozważał te ustalenia właśnie w kontekście wykonywania lub nie zobowiązania przez spółdzielnię. Sąd Okręgowy mianowicie ustalił, że w dniu 27 marca 2007 r. komisja głównego wykonawcy budynku stwierdziła, że pomimo pisemnego powiadomienia o terminie, nie zastano powódki w lokalu nr (...), stwierdzono jednak poprawność instalacji dzwonekowej, zaś w dniu 12 kwietnia 2007 r. (przedmiot odbioru: przeciek w lokalu) T. N. nie udostępniła mieszkania przedstawicielowi firmy wykonawcy. Sąd Okręgowy ustalił również, że o braku możliwości wykonania przeglądu zgłoszonych wad i usterek w lokalu oraz braku współdziałania powódki poinformował spółdzielnię podwykonawca (...) sp. z o.o. w K.. W efekcie w dniu 22 kwietnia 2008 r. (...) S.A. w W. poinformowało spółdzielnię, że w związku z ponownym, wielokrotnym brakiem udostępniania lokalu nr (...), traktuje to jako rezygnację lokatora z usunięcia usterek.

Ustalenia te po pierwsze są szcątkowe, po drugie zaś dotyczą jednak tylko roszczeń kierowanych przeciwko spółdzielni. Nadto Sąd Okręgowy w oparciu o te ustalenia rozważał te roszczenia, jako roszczenia z tytułu rękojmi, gdy tymczasem powódka nie występowała z takimi roszczeniami ani przeciwko spółdzielni ani przeciwko wykonawcy. Reasumując Sąd Okręgowy bezpodstawnie stanął na błędnym stanowisku, że powódka nie kierowała roszczeń wobec pozwanego wykonawcy i w istocie ich nie rozpoznawał, jakkolwiek oddalił powództwo przeciwko wykonawcy.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 września 2016 r. (I CZ 55/16), który zakłada, że prawidłowe zidentyfikowanie zgłoszonego pod osąd roszczenia stanowi punkt wyjścia do oceny jego zasadności. Jak słusznie wywodzi Sąd Najwyższy bez ustalenia treści dochodzonego roszczenia oceny takiej w sposób prawidłowy nie można przeprowadzić. W sprawie poddanej pod osąd Sądu Najwyższego, sąd powszechny odniósł się do roszczeń powoda ale bez zbadania ich merytorycznej treści, co uznano za nierozpoznanie istoty sprawy. Natomiast w sprawie niniejszej, sąd pierwszej instancji w ogóle nie identyfikował roszczeń powódki w stosunku do pozwanego wykonawcy w znaczeniu merytorycznej analizy, ponieważ a priori założył, że nie ma żadnych roszczeń przeciwko wykonawcy. To z kolei oznacza, że roszczenie powódki przeciwko pozwanemu wykonawcy zostało przez Sąd Okręgowy ocenione negatywnie (oddalono powództwo) bez właściwego, zgodnego z podstawowymi normami prawa formalnego i materialnego osądzenia sprawy. Innymi słowy sąd pierwszej instancji nie zbadał materialnoprawnej podstawy roszczenia, nie ustalił jaki stosunek prawny łączył strony, czy też jakie zdarzenie prawne mogło lub nie uzasadniać odpowiedzialność pozwanego i legitymację powódki i nie dokonał oceny zasadności żądania pozwu. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, jakie okoliczności faktyczne i przepisy prawa materialnego uzasadniały oddalenie powództwa o zadośćuczynienie, nakazanie i odszkodowanie przeciwko pozwanemu wykonawcy.

Trzeba podkreślić, że powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika nie wskazała na konkretne źródło odpowiedzialności pozwanego wykonawcy, nie określiła też zdarzenia prawnego uzasadniającego odpowiedzialność pozwanego. Z pewnością jednak nie łączył tych stron żaden stosunek zobowiązaniowy, co też potwierdza wielokrotnie pełnomocnik powódki w tym postępowaniu. W razie gdy roszczenie oparte jest na art. 471 k.c., to w zasadzie brak podstaw dla przyznania wierzycielowi zadośćuczynienia za doznaną krzywdę niemajątkową. W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia ze szczególną sytuacją, w której powódka wskazała, że mieszkanie ma szereg wad i usterek. Sąd Okręgowy wprost ustalił, że tak jest, które to ustalenie oparł na wielu dowodach, w tym opinii biegłego wydanej po oględzinach i te ustalenia pozostawił bez dalszej analizy. Nie wynika z tych ustaleń czy wadliwość mieszkania jest tego rodzaju, że nie tylko uniemożliwiała korzystanie z niego w sposób, do jakiego jest przeznaczone, lecz naraża powódkę na znaczne cierpienia. Nie ulega wątpliwości, że powódka podnosiła w czasie procesu, że w związku z zaniechaniem usunięcia wad i usterek poniosła krzywdę niemajątkową. Wprawdzie wprost nie wywodziła, że zachowanie pozwanych spełnia znamiona czynu niedozwolonego, ale zważywszy jednak na treść jej korespondencji i pism procesowych, to w jej ocenie zachowanie pozwanych spełniało również znamiona czynu niedozwolonego, co zresztą zostało wprost wyartykułowane na rozprawie apelacyjnej przez pełnomocnika powódki.

Reasumując, roszczenia powódki wobec wykonawcy (...) S.A. w W. to żądanie zasądzenia kwoty 200.000 zł tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę w związku ze szkodami psychicznymi i fizycznymi spowodowanymi zawinionym działaniem pozwanego oraz kwoty 1.200 zł tytułem odszkodowania stanowiącego koszty usunięcia przez powódkę zagrzybienia ścian w jej lokalu.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy będzie zobowiązany do rozpoznania roszczeń powódki przeciwko wykonawcy, opierając się na wskazywanych przez powódkę okolicznościach uzasadniających te roszczenia, dokona ich oceny prawnej, uwzględniając wywody poczynione powyżej oraz stanowisko powódki zajęte przed Sądem Apelacyjnym i zakres, w jakim sprawę przekazano do ponownego rozpoznania. Mając to na uwadze Sąd Okręgowy rozważy dopuszczenie i przeprowadzenie zawnioskowanych dowodów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia roszczeń powódki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe, wobec nierozpoznania istoty sprawy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w stosunku do pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. o zapłatę zadośćuczynienia i odszkodowania i przekazał w tym zakresie sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).