

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 471/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Protokolant:	Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. B.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w K. (następcy prawnemu (...) Spółka z o.o. – (...) Spółka Komandytowa w K.)

o zapłatę i zadośćuczynienie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 stycznia 2021 r. sygn. akt I C 14/15

**1. prostuje oczywistą omyłkę pisarską w wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z 7 stycznia 2021 r., sygn. akt I C 14/15 w ten sposób, że w miejsce każdorazowego określenia strony pozwanej jako (...) Spółka z o.o. – (...) Spółka Komandytowa w K.” wpisuje (...) spółka akcyjna w K.”;**

**2. oddala apelację;**

**3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I A Ca 471/21

## UZASADNIENIE

Powódka B. B. wystąpiła przeciwko pozwanemu (...) spółka z o.o. - (...) spółce komandytowej w K. początkowo z pozwem o usunięcie wad i wskazała wartość przedmiotu sporu na kwotę 80 000 zł (pозew). Następnie pismem z dnia 10.03.2016r (k.205) zmodyfikowała roszczenie w ten sposób, że domagała się zapłaty kwoty 80 000 zł. Wskazała, że w skład tej kwoty wchodzi 40 000 zł tytułem kosztów koniecznych prac do naprawy lokalu, 20 000 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty leczenia i 20 000 zł tytułem odszkodowania jako szkody na osobie za rozstrój

zdrowia. Ostatecznie pozew został zmodyfikowany pismem z dnia 25.09.2019r. (k.777) jako pozew o zapłatę kwoty 40 000 zł jako odszkodowanie za utraconą wartość lokalu wskutek wykonania go wadliwie, 20 000 zł tytułem odszkodowania za koszty leczenia oraz 20 000 zł jako zadośćuczynienia za doznaną krzywdę i rozstrój zdrowia.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany deweloper wybudował jej lokal w sposób wadliwy, albowiem istnieją liczne przecieki. W efekcie koszt usunięcia wad wynosi 40 000 zł i o taką też kwotę jej mieszkanie utraciło wartość. Wskutek faktu, że cały czas są zacieki i pojawił się grzyb doznała ona rozstroju zdrowia. Z tego powodu musiała się leczyć i poniosła koszty na leczenie w wysokości 20 000 zł. W toku postępowania rozszerzyła żądanie pozwu o drugie zadośćuczynienie 20.000 zł jako wynagrodzenie krzywdy jakiej doznała z powodu zagrzybienia mieszkania.

Pozwany (...) Spółka akcyjna w K. jako następca prawny (...) spółka z o.o. - (...) spółki komandytowa w K. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że ze Wspólnotą Mieszkaniową, której członkiem jest powódka zawarł ugodę i zapłacił za ewentualne szkody. Na podstawie tej ugody Wspólnota zrzekła się dalej idących roszczeń. Powódka z tego tytułu przeniosła swoje wierzytelności na Wspólnotę, a więc ta ugoda jest dla niej wiążąca. Wskazano również, że wada nie tkwi w lokalu powódki, ale w części wspólnej, a jedynie jej skutki rozciągają się na mieszkanie powódki. Wada obecnie została usunięta. Nadto roszczenia powódki wynikają z rękojmi, zostały zgłoszone po upływie terminu, a więc wygasły. Terminy wygaśnięcia rękojmi mają charakter terminów prawa materialnego, a więc do nich nie mają zastosowanie przepisy o przedawnieniu i niedopuszczalny jest zarzut iż powołanie się na przedawnienie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Nie jest dopuszczalne roszczenie o zadośćuczynienie z powodu nienależytego wykonania zobowiązania.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z 7 stycznia 2021r

I. umorzył postępowanie w części dotyczącej roszczenia o usunięcie wad;

II. zasądził od pozwanego (...) spółka z o.o. - (...) Spółka Komandytowa w K. na rzecz powódki B. B. kwotę 59 486 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 31.2.2014r. do dnia 31.12.2015r., a od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowej za opóźnienie;

III. w pozostałej części powództwo oddalił;

IV. zasądził od pozwanego (...) spółka z o.o. - (...) Spółka Komandytowa w K. na rzecz powódki B. B. kwotę 3 248,33 zł tytułem kosztów procesu;

V. nakazał ściągnąć od pozwanego (...) spółka z o.o. - (...) Spółka Komandytowa w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 13 740,68 zł (trzydzieści tysięcy siedemset czterdzieści złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem kosztów sądowych;

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. B. jest właścicielem mieszkania nr (...) położonego w K. przy ul. (...) w budynku nr (...). Nabyła je na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 23.10.2009r. od pozwanego (...) spółka z o.o. - (...) Spółka Komandytowa w K. za cenę 431 119,59 zł. Powódka mieszka w tym mieszkaniu razem z matką J. B..

Dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaż z dnia 23.10.2009r. k.780-800;

Pierwsze zacieki w mieszkaniu pojawiły się w listopadzie 2009r. Usterka wielokrotnie była zgłaszana telefonicznie do pozwanego. Polecono jej aby zwracała się do Pani A. L. Pismem z dnia 16.12.2009r. pozwana uznała swoją odpowiedzialność za wady. Mimo złożonej odpowiedzi wady nie zostały usunięte. Kolejne e-maile i pisma powódki pochodzą z dnia 16.11.2009r., 19.10.2011r., 16.04.2012r., 17.07.2012r., 11.09.2012r., 25.09.2012r., Pewne prace były wykonywane u sąsiada powódki i na jakiś czas zacieki zniknęły. Utrzymywał się jednak zapach grzyba. Pojawiły się małe beżowe robaczki. Ten fakt również był zgłaszany e-mailem, a także na formularzu pozwanego.

Następnie zacieki pojawiły się w czerwcu 2013r. na suficie. I to zostało zgłoszone telefonicznie i mailowo do administracji. Powódka została poinformowana przez pozwanego, że z uwagi na upływ okresu rękojmi nie będą tego naprawiać. Potem jednak pojawili się robotnicy, którzy coś robili. Zacieki znikły. Ten stan wytrzymał rok, a potem w lipcu 2014r. pojawiły się kolejne zacieki i ściana była mokra, ale nie ta co w 2009r. tylko inna. W lipcu 2014r. powódka zgłaszała usterki do administracji i nie zgłaszała ich pozwanemu.

Dowód: zeznania powódki B. B. k.190 -191, pisma k.5-19, 809-819 zeznania świadka M. O. k.160-161, zeznania świadka J. B. k.170, zeznania świadka A. J. k.176-177

Przyczyny zalewania lokalu powódki wodami opadowymi w głównej mierze wynikają z nieprawidłowości przy wykonywaniu tarasów należących do lokalu nr (...), a konkretne nieprawidłowości to: zastosowanie rur spustowych o średnicy fi 70 mm, zamiast fi 160 mm, jak to było przewidziane w projekcie; brak odwodnienia liniowego (...) wzdłuż muru zewnętrznego tarasu, brak odwodnienia tarasów przelewami awaryjnymi; zastąpienie tarasu nieużytkowego tarasem użytkowym; nie wykonano warstwy retencyjnej z piasku o grubości 40 cm; nie wykonano projektowanej hydroizolacji z folii; brak właściwych spadków wylewki spadkowej (lokalnie woda opadowa zamiast spływać w kierunku krawędzi tarasu spływa w kierunku odwrotnym); brak szczelności izolacji przeciwpowodziowej poziomej; brak ciągłości w betonowaniu ściany zewnętrznej tarasu przy rurze spustowej; brak szczelności izolacji poziomej i pionowej przeciwpowodziowej; wykonanie w nadbetonowej ścianie zewnętrznej otworu o większym przekroju niż kanał deszczowy, co powoduje powstanie szczeliny; niestabilne płyty betonowe, kawałki styrodruku i papy nierówno docinane, co powoduje możliwość klawiszowania płyt betonowych. Koszt usunięcia tych wad to kwota 40.043,88 zł brutto (37.077,67zł netto).

Dowód: opinia biegłego K. P. k. 296-387, k.428-503,

Powódka w dniu 5.10.2012r. w drodze przelewu wierzytelności przeniosła na Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w K. roszczenia wynikające z w/w wad w części dotyczącej nieruchomości wspólnej.

Dowód: umowa przelewu z dnia 5.10.2012r. k.836

Z tytułu wyżej opisanych wad toczyło się postępowanie sądowe z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. przeciwko (...) spółka z o.o. - (...) spółka komandytowa w K. i w ramach tego postępowania została zawarta ugoda.

Dowód: dokumenty z akt Sądu okręgowego w K. o sygnaturze (...) (k.742, 837-853)

Wskutek ujawnionych zacieków mieszkanie powódki utraciło na wartości 39 486

zł – wg. cen na dzień 31.12.2014r. i 42 136 zł – wg. cen na dzień 10.10.2019r.

Dowód: opinia biegłej E. H. k. 872-900

Zacieki ujawniające się w mieszkaniu powódki są bardzo uciążliwe. W zasadzie występują od 2009r. Unosi się nieprzyjemny zapach. Jest to szkodliwe dla zdrowia. Wywołuje u powódki sytuację stresową, albowiem powódka mieszka w tym mieszkaniu i codziennie tam przebywa. Nie może zaznać spokoju i odpoczynku, albowiem fakt przeciekania nieustannie ją dręczy.

Dowód: zeznania powódki B. B. k.190 -191, zeznania świadka J. B. k.170

Powódka leczy się na różne dolegliwości i z tego tytułu ponosi określone koszty. W ramach tych schorzeń były schorzenia związane z drogami oddechowymi. Powódka na potrzeby niniejszej spawy zaciągała prywatne opinie i z tego tytułu ponosiła koszty.

Dowód: dokumenty k. 41-65, opinie prywatne k. 33-40, 520-707, 708-720, 721-727

Sąd Okręgowy przeprowadził następujące rozważania prawne:

Powódka wprost nigdy nie cofnęła powództwa o usunięcie wad, ale po sprecyzowaniu pozwu pismem z dnia 10.03.2016r. nigdy nie domagała się już tego roszczenia. Ponadto roszczenia sformułowane począwszy od pisma z dnia 10.03.2016r. pozostają w sprzeczności z roszczeniem o usunięcie wad. Z tego też powodu Sąd uznał, że powódka w tym zakresie cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia i dlatego w tym zakresie powództwo zostało umorzone na podstawie art. 355 kpc.

Roszczenie o zasądzenie kwoty 20 000 zł. z tytułu zwrotu kosztów leczenia nie jest uzasadnione. Zgodnie z art. 6 kc osoba która z określonych faktów wywodzi skutki prawne powinna te fakty udowodnić. Etiologia chorób jest bardzo zróżnicowana. Na powstanie choroby mają wpływ czynniki społeczne jak również czynniki osobnicze. Choroby układu oddechowego mogą wynikać z przebywania w pomieszczeniu w którym są zacieki, jak również mogą wynikać z faktu mieszkania w mieście w którym panuje smog np. w K.. Ustalenie przyczyn określonych schorzeń wymaga przeanalizowania historii stanu zdrowia powódki nie tylko po 2009r., ale również przed. Zatem ustalenie jakie czynniki i w jakim zakresie spowodowały konkretne schorzenia u powódki wymagają wiedzy specjalistycznej. Sąd nie posiada takiej wiedzy, a powódka nie zgłaszała wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w tym zakresie. Zatem sąd uznał, że powódka nie wykazała, aby pomiędzy jej stanem zdrowia, a zaciøkami zachodził adekwatny związek przyczynowy.

Roszczenie o zasądzenie kwoty z tytułu utraty wartości lokalu jest uzasadnione, przy czym z tego tytułu sąd uwzględnił kwotę 39 486 zł, a nie 40 000 zł.

Na wstępie Sąd zaznaczył, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie mają przepisy dotyczące rękojmi wg. stanu na dzień 23.10.2009r., albowiem w tym dniu doszło do zawarcia umowy sprzedaży.

Odnośnie zarzutu zarzuty braku legitymacji czynnej powódki z uwagi na dokonanie cesji wierzytelności Sąd uznał, że nie jest uzasadniony albowiem powódka dokonała cesji tylko w tym zakresie w jakim dotyczy to nieruchomości wspólnej. Lokal mieszkalny powódki stanowi jej wyłączną własność i wszystkie jej wierzytelności związane stricte z jej mieszkaniem, w tym roszczenia z tytułu utraty wartości lokalu i roszczenie o zadośćuczynienie za doznana krzywdę i rozstrój zdrowia, nie zostały przeniesione na Wspólnotę.

Również zarzut wygaśnięcia roszczenia z tytułu rękojmi Sąd uznał za nieuzasadniony. Zgodnie z art. 568 kc uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana (§ 1). Upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił (§2). Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie (§3).

Powódka zgłoszenia z tego tytułu dokonała już w 2009r. i do dzisiaj wady nie zostały naprawione. Później systematycznie i regularnie informowała o występowaniu zaciøków. Powódka dokonała zgłoszenia poprzez opisanie skutków (objawów) wady, a nie poprzez przyczynę. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego zasadnicze przyczyny powstawania zaciøków w mieszkaniu powódki wynikały z powodu błędów wykonawczych jak i z powodu odstępiania od projektu. Do dzisiaj wady te nie zostały usunięte. Zatem ich zgłoszenie przez powódkę w 2009r. do dzisiaj pozostaje skuteczne. Nie wyłącza tego okoliczność wykonania prac, które tylko na pewien okres zastępowały ujawnianie się ich skutków. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego istniały one od początku. Pozwany mógłby się powoływać na wygaśnięcie uprawnień z tytułu rękojmi gdyby powódka wywodziła swoje roszczenie z innej wady, powstałych później.

Zgodnie z art. 560 kc jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne (§1). Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu

wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (§3). Przepis ten daje priorytet żądaniu wymiany rzeczy lub naprawy.

Powódka domagała się w początkowej fazie usunięcia wad. Potem odstąpiła od tego roszczenia chciała zasądzenia kwoty 40 000 zł przy czym początkowo kwotę tę wyliczała jako kwotę potrzebną do usunięcia wady, a potem jako równowartość utraty wartości mieszkania wskutek istnienia wad. W ocenie Sądu Okręgowego to roszczenie należy kwalifikować jako roszczenie o obniżenie ceny, a jedynie zmiana dotyczyła metody obliczenia obniżenia ceny. Nie jest to więc zmiana roszczenia. Należy również podkreślić, że uprawniony z rękojmi, w szczególności konsument, może zmienić żądanie do czasu aż sprzedawca nie uczyni zadość pierwotnemu roszczeniu. Tak też uczyniła powódka. Zmiana żądania nie wpływa na bieg terminu przedawnienia, albowiem roszczenie o obniżenie ceny było to roszczenie bezterminowe i stało się wymagalne dopiero w momencie rezygnacji z roszczenia o naprawienie wad. Nastąpiło to w dniu 10.03.2016r, kiedy powódka zrezygnowała z pierwotnego roszczenia i po raz pierwszy domagała się zapłaty kwoty 40 000 zł.

Nadto Sąd podkreślił, że przepisy o rękojmi nie wyłączają odpowiedzialności na podstawie ogólnych przepisów tj. np. z art. 471 kc (dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi). Zatem i na tej podstawie odpowiada pozwany.

Okoliczność, że wady budowlane powstały w części wspólnej pozostaje bez znaczenia dla odpowiedzialności wobec pozwanej. Za szkodę należy bowiem uznać nie tylko miejsce wad, ale również miejsce w którym powstaje szkoda wskutek wad istniejących w innym miejscu. W przedmiotowej sprawie pozwany ponosi odpowiedzialność zarówno za szkody powstałe w części wspólnej jak i w mieszkaniu powódki. Są to dwie niezależne szkody.

Zgodnie z art. 363 § 2 kc Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Przepis ten należy stosować odpowiednio do roszczenia o obniżenie ceny. Sąd ustalił wysokość utraty wartości mieszkania powódki wg. cen na dzień 31.12.2014r. tj. na dzień złożenia pozwu. Od tej daty powódka domagała się również naliczania odsetek. Na ten dzień utrata wartości mieszkania powódki wynosiła 39 486 zł.

Sąd orzekł o odsetkach od dnia 31.12.2012r, albowiem w tym dniu – co do zasady - roszczenie z tytułu rękojmi było już wymagalne.

Podstawą do zasądzenia zadośćuczynienia za doznaną krzywdę i rozstrój zdrowia w wysokości 20 000 zł był art. 448 kc. W razie naruszenia dobra osobistego sąd może przyznać temu, czyje dobro osobiste zostało naruszone, odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę lub na jego żądanie zasądzić odpowiednią sumę pieniężną na wskazany przez niego cel społeczny, niezależnie od innych środków potrzebnych do usunięcia skutków naruszenia.) w związku z art. 415 kc (kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia) w związku z art.416 kc (osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu) w związku z art. 23 kc (dobra osobiste człowieka, jak w szczególności zdrowie, wolność, cześć, swoboda sumienia, nazwisko lub pseudonim, wizerunek, tajemnica korespondencji, nietykalność mieszkania, twórczość naukowa, artystyczna, wynalazcza i racjonalizatorska, pozostają pod ochroną prawa cywilnego niezależnie od ochrony przewidzianej w innych przepisach).

W przedmiotowej sprawie doszło od naruszenia dobra osobistego powódki - miru domowego. Pod pojęciem miru domowego (nietykalności mieszkania) jako dobra osobistego uwzględnia się niematerialne aspekty wiążące się z korzystaniem z mieszkania. Nietykalność mieszkania oznacza prawo do spokojnego, niezakłóconego zamieszkiwania, bez poczucia zagrożenia bezpieczeństwa życia czy zdrowia (wyrok SA w Katowicach z 27.02.2014 r., I ACa 1135/13, LEX nr 1441382). Istotą tego dobra jest możliwość uzyskania ochrony przed wtargnięciem w sferę nie samej „substancji mieszkaniowej”, lecz w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi

poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania własnego miejsca, w którym koncentruje on swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność (wyrok SA w Lublinie z 11.12.2012 r., I ACa 595/12, LEX nr 1267377; wyroki SA w Gdańsku z 29.12.2000 r., I ACa 910/00, OSA 2002/2, poz. 11, i z 17.02.2015 r., I ACa 448/14, LEX nr 1765943; wyrok SA w Warszawie z 25.08.2014 r., VI ACa 1666/13, LEX nr 1537499; wyroki SA w Białymstoku z 24.09.2014 r., I ACa 301/14, LEX nr 1526919, i z 19.04.2013 r., I ACa 88/13, LEX nr 1307410). Naruszenie dobra osobistego w postaci miru domowego należy wiązać wyłącznie ze wskazanym naruszeniem sfery określonego stanu psychicznego i emocjonalnego (wyrok SN z 6.03.2009 r., II CSK 513/08, LEX nr 738100) (por. komentarz Beaty Janiszewskiej do art. 23 w: Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz do wybranych przepisów. Wydanie 2018r.).

W przedmiotowej sprawie mir domowy powódki został naruszony. Istniejące zacieki nie dawały jej spokoju, wyciszenia i poczucia bezpieczeństwa. Wywoływały nieustanny stres i oddziaływały na jej psychikę. Doszło do naruszenia również i innego dobra, a mianowicie zdrowia i to zarówno zdrowia psychicznego jak i fizycznego. Wprawdzie sąd nie stwierdził żadnej jednostki chorobowej, ale faktem powszechnie znanym jest, że istnienie wilgoci w mieszkaniu szkodzi człowiekowi i wpływa na jego zdrowie fizyczne. Zdrowie w każdej postaci jest dobrem osobistym i nie musi dojść do rozstroju zdrowia czy też zaistnienia poważnej jednostki chorobowej, aby można mówić o naruszeniu tego dobra. Poczucie zagrożenia dla zdrowia fizycznego wpływa także na zdrowie psychiczne. Powódka mieszka razem z matką i również poczucie zagrożenia dla matki wpływa negatywnie na stan psychiczny powódki.

W przedmiotowej sprawie doszło do bezprawnego naruszenia dóbr osobistych powódki z winy pozwanego. Zgodnie z art. 415 kc za naruszenie dobra osobistego odpowiada osoba która z winy swej spowodowała naruszenie dobra osobistego. Do naruszenia może dojść wskutek działania lub zaniechania. Za zaniechanie ponosi się odpowiedzialność jeżeli istniał prawny obowiązek działania. W realiach niniejszej sprawy pozwany dopuścił się zaniechania. Na podstawie art. 560 § 1 kc miał on obowiązek usunięcia wad. Z tego obowiązku mógł się on zwolnić obniżając odpowiednio cenę za mieszkanie, ale również mógł wypłacić powódce odpowiednie odszkodowanie na podstawie art. 471 kc. Zatem nieusunięcie wad (względnie zaniechanie wypłaty odszkodowania, obniżenia ceny) jest zaniechaniem za które pozwany ponosi odpowiedzialność. Na obszarze deliktów prawa cywilnego rozróżnia się dwie postacie winy: winę umyślną i winę nieumyślnie zwaną także niedbalstwem. Pojęcie niedbalstwa wiąże się z należyłą starannością (por. Zbigniew Radwański, Adam Olejniczak „Zobowiązania – część ogólna”, 14. Wydanie, Warszawa 2020). Pozwany dopuścił się niedbalstwa, ponieważ po zgłoszeniu wad nie wykonał żadnych badań mających na celu ustalenia przyczyn powstania zacieków u powódki i tej wady ostatecznie nie usunął. Co więcej dopuścił się również niedbalstwa na etapie wykonywania prac, przede wszystkim poprzez zastąpienie rur spustowych o średnicy fi 160 mm rurami o średnicy fi 70 mm. Należy tutaj podkreślić, że rury o średnicy fi 160 mm były przewidziane w projekcie.

Pozwany na pewno ponosi odpowiedzialność za zaniechanie usunięcia wad do 15 maja 2018r., albowiem dopiero wówczas zawarto ugodę na mocy której pozwany zobowiązał się do wypłaty odszkodowania Wspólnocie. W ocenie sądu ponosi jednak odpowiedzialność do czasu naprawienia wad, albowiem ugoda dotyczy tylko części wspólnych, a nie oddziaływania na mieszkanie powódki. Wszelkie uwagi dotyczące niedbalstwa odnoszą się do zarządu komplementariusza.

Ustalając wysokość zadośćuczynienia na poziomie 20 000 zł Sąd wziął pod uwagę ogromny stopień dolegliwości i cierpienia powódki, która przez okres ponad 10 lat nie mogła normalnie funkcjonować, żyć i cieszyć się mieszkaniem.

O kosztach sąd orzekł stosując art. 100 kpc.

**Apelację** od tego wyroku w zakresie punktów II, IV i V wniósł pozwany, zarzucając:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieustaleniu prawidłowego miejsca występowania wady rzeczy sprzedanej, a oparcie się na niewykazanym w materiale dowodowym stwierdzeniu o istnieniu dwóch niezależnych wad - który to błąd miał

istotny wpływ na treść orzeczenia, albowiem orzeczono o nieistniejącej wadzie rzeczy sprzedanej, pomijając orzeczenie o wadzie istniejącej,

2) naruszenie prawa procesowego, a to:

a. art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie bez żądania powódki - błąd polegający na

orzeczeniu zadośćuczynienia z uwagi na naruszenie „miru domowego” powódki (na podstawie art. 448 w zw. z art. 415, 416 i 23 k.c.), podczas gdy powódka wносиła o orzeczenie zadośćuczynienia z tytułu rozstroju zdrowia na zasadzie art. 445 k.c, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem orzeczono o roszczeniu niezgłoszonym w toku procesu,

b. art. 327(1) § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie jednoznacznej podstawy

prawnej orzeczenia w zakresie wyjaśnienia, czy orzeczenie opiera się na

zasadach ogólnych czy na przepisach o rękojmi (a w tym ostatnim przypadku

również poprzez nie odniesienie się do zarzutów o wygaśnięciu roszczenia

z tytułu rękojmi), co miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem w powiązaniu z naruszeniami prawa materialnego orzeczenie bądź nastąpiło bez podstawy prawnej (jeśli Sąd I instancji orzekał na zasadzie tzw. przepisów ogólnych) bądź orzeczenie dotyczy roszczenia już zaspokojonego w toku innego procesu (jeśli Sąd I instancji orzekał na zasadzie przepisów o rękojmi przy sprzedaży) lub roszczenia, które wygasło (uwzględniając materialnoprawny charakter wygaśnięcia roszczenia z tytułu rękojmi, jaki to charakter obowiązywał przed nowelizacją przepisów w tym zakresie dokonaną ustawą o prawach konsumenta<sup>1</sup>),

c. art. 15 zzs(2) ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach

związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – które miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem Sąd nie uwzględnił aktualnego stanowiska powódki (oraz strony pozwanej), które zostało dodatkowo potwierdzone w piśmie (pismach) złożonym w trybie w/w artykułu, którego to pisma jednak Sąd nie odczytał - w konsekwencji opierając się na nieaktualnym stanowisku powódki oraz nie uwzględniając aktualnego stanowiska strony pozwanej, a nadto

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a. art. 560 w zw. z art. 561 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawą o prawach konsumenta) poprzez ich błędną wykładnię polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że kupujący ma prawo kumulatywnego dochodzenia kilku roszczeń wynikających z rękojmi z tytułu wady rzeczy sprzedanej, zaś sprzedawca ma obowiązek spełnić wszystkie roszczenia w pełnej wysokości - niezależnie od spełnienia innego roszczenia,

b. art. 561 w zw. z art. 568 k.c. (sprzed nowelizacji) poprzez ich błędną wykładnię

polegającą na uznaniu, że roszczenie o obniżenie ceny rzeczy sprzedanej nie wygasa w związku z niewytoczeniem powództwa o to roszczenie w terminie wskazanym w art. 568 k.c, podczas gdy prawidłowa wykładnia ówczesnych przepisów prowadziła do wniosku o wygaśnięciu roszczenia w przypadku niezłożenia pozwu w przepisany terminie, co w konsekwencji spowodowało orzeczenie o roszczeniu, które prawnie wygasło,

c. art. 445 oraz 448 w zw. z art. 509 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą

na przyjęciu, że pomimo zbyciu roszczeń z tytułu umowy sprzedaży, podmiot zbywający roszczenia ma prawo dalszego dochodzenia tych zbytych roszczeń, podczas gdy powódka zbyła roszczenia z tego tytułu na podmiot trzeci (wspólnotę mieszkaniową) mocą umowy cesji z dnia 17 października 2012 r.

W tym stanie rzeczy wniósł o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny** po rozpoznaniu apelacji uznał ją za bezzasadną.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i wyciągnął z nich trafne wnioski a w konsekwencji poprawnie zastosował prawo materialne, choć jego rozważania prawne wymagają uzupełnienia.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Kognicja sądu apelacyjnego obejmuje zatem „rozpoznanie sprawy” i to w taki sposób, w jaki mógł i powinien to uczynić sąd pierwszej instancji. Podstawowym założeniem postępowania apelacyjnego jest bowiem dążenie do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia, opartego na materiale zebranym przez sąd I instancji i sąd odwoławczy, który musi samodzielnie ocenić całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego z uwzględnieniem faktów z zakresu notoryjności powszechnej i urzędowej, faktów przyznanych lub niezaprzeczonych a także domniemań prawnych.

W systemie dwuinstancyjnego rozpoznawania spraw cywilnych, w żywotnym interesie ustrojowym leży to, aby orzeczenia wydawane przez sąd drugiej instancji gwarantowały trafność i słuszność rozstrzygnięcia, czyli jego zgodność z prawem materialnym, ale także z poczuciem sprawiedliwości; temu służy m. in. szeroka swoboda jurysdykcyjna tego sądu odwoławczego (por. uzasadnienie uchwały 7 sędziów SN z 31.01.2008 III CZP 49/07 OSN 2008 nr.6 poz. 55 której nadano moc zasady prawnej).

Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja nowego materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji może mieć miejsce tylko w warunkach przewidzianych w art. 381 k.p.c.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, co oznacza m.in., że nie może brać z urzędu pod uwagę ewentualnych naruszeń prawa procesowego, o ile nie zostały one podniesione przez apelującego (poza nieważnością postępowania i nierozpoznaniem istoty sprawy, co w niniejszej sprawie nie występuje biorąc pod uwagę treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Na wstępie należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 15 zzs(2) ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – które miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem Sąd nie uwzględnił aktualnego stanowiska powódki (oraz strony pozwanej), które zostało dodatkowo potwierdzone w piśmie (pismach) złożonym w trybie w/w artykułu, którego to pisma jednak Sąd nie odczytał - w konsekwencji oparł się na nieaktualnym stanowisku powódki oraz nie uwzględnił aktualnego stanowiska strony pozwanej.

Należy przyznać rację apelującemu, że faktycznie Sąd Okręgowy dopuścił się uchybienia procesowego w postaci wydania wyroku 7 stycznia 2021r na posiedzeniu niejawnym przed upływem wystarczająco długiego czasu, aby pisma stron sporządzone w wyznaczonym terminie (4 stycznia 2021r) dotarły do Sądu i zostały dołączone do akt. W rezultacie nastąpiło to już po wydaniu wyroku. Niemniej z uwagi na treść tych – w istocie podtrzymujących dotychczasowe stanowiska – uchybienie to nie wywarło wpływu na treść rozstrzygnięcia.



Zdaniem pozwanego, powódka w ostatnim piśmie oparła swoje żądanie wyłącznie na przepisach o rękojmi, zatem Sąd orzekł w istocie o innym żądaniu niż tego ostatecznie żądała powódka. Z zarzutem tym nie sposób się zgodzić biorąc pod treść pisma powódki z 4.01.2021r.

Sąd orzekł o roszczeniach, które wynikają z modyfikacji powództwa, jaka miała miejsce w piśmie z dnia 25 września 2019 r. tj. zasądził kwotę 39 486 zł tytułem obniżenia ceny lokalu zakupionego przez powódkę, oraz kwotę 20 000 zł tytułem zadośćuczynienia za krzywdę wynikającą z zagrzybienia lokalu. Żądania te zostały podtrzymane w piśmie z 4 stycznia 2021r. W tej sytuacji pozwany nie został pozbawiony możliwości obrony przed tymi roszczeniami, ponieważ otrzymał pismo z 25 września 2019 r. i miał czas oraz możliwość ustosunkowania się do zgłoszonych w jego treści żądań. Z uprawnienia tego skorzystał wnosząc pismo z 22 października 2019r. Argumenty zawarte w tym piśmie pozwany powielił w piśmie z 4 stycznia 2021r. Nie sposób zatem uznać, że roszczenie powódki „nie zostało skutecznie zgłoszone”.

Wreszcie biorąc pod uwagę, że postępowanie apelacyjne jest kontynuacją postępowania pierwszoinstancyjnego stanowiska stron zawarte w pismach z 4 stycznia 2021r zostały wzięte pod uwagę przez Sąd Apelacyjny.

W następnej kolejności trzeba odnieść się do zarzutów związanych z podstawą faktyczną orzeczenia, albowiem dopiero w oparciu o niewadliwie poczynione ustalenia faktyczne można ocenić prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego. Oznacza to, że oceny zastosowania prawa materialnego należy dokonywać na podstawie stanu faktycznego ustalonego przez sąd pierwszej instancji a nie na tle wersji stanu faktycznego prezentowanej przez stronę apelującą. Dopiero w razie skutecznego podważenia ustaleń sądu pierwszej instancji za podstawę do stosowania prawa materialnego służyć będzie wersja zdarzeń przedstawiona (wykazana) przez apelującego. Prawidłowo skonstruowany zarzut błędu w ustaleniach faktycznych powinien wskazywać błędnie ustalony fakt lub jego brak z odwołaniem się do dowodów. Pozwany formułuje zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, sprowadzający się do twierdzenia, iż sąd I instancji nie ustalił prawidłowego miejsca występowania wady rzeczy sprzedanej (tj. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynków znajdujących się przy ul. (...) w K.) i orzekł o nieistniejącej wadzie rzeczy sprzedanej, pomijając orzeczenie o wadzie istniejącej.

Zarzut ten nie może odnieść skutku, albowiem Sąd I instancji w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny sprawy, m.in. zarówno w zakresie samego faktu istnienia wady, jak i miejsca jej występowania. Dokonując w/w ustaleń faktycznych sąd I instancji oparł się przede wszystkim na dowodzie z opinii biegłego, tj. opinii biegłego K. P., którą trafnie ocenił.

Sąd I instancji w kilku miejscach uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazał, gdzie dokładnie występuje wada, której istnienie stanowi podstawę wydanego w sprawie orzeczenia - z treści uzasadnienia wprost wynika, że wada dotyczy mieszkania powódki, w którym to mieszkaniu już od 2009 roku pojawiają się zacieki, utrzymujący się zapach grzyba oraz występują „małe beżowe robaczki” (strona 2 uzasadnienia). Dodatkowo sąd I instancji prawidłowo również ustalił, że zalewany jest „lokal powódki” (strona 2 uzasadnienia). Zatem nie racji pozwany twierdząc, Sąd nie ustalił prawidłowo miejsca występowania wady.

W lokalu powódki występują wady w postaci zalewania ścian i sufitu, a to w jaki konkretnie sposób woda dostaje się do tych miejsc jest rzeczą drugorzędną, gdyż pozwany ponosi odpowiedzialność za cały stan techniczny budynku. Wady istnieją w lokalu powódki, gdyż to właśnie ten lokal jest zalewany i pojawiają się w nim zacieki i zapach świadczący o zagrzybieniu. Szkoda za którą odpowiedzialność ponosi pozwany występuje zarówno w części wspólnej, jak i w mieszkaniu powódki (strona 6 uzasadnienia). Jednak Sąd I instancji bliżej określił sposób powstawania wady i szkody w lokalu powódki, wskazując (strona 2 uzasadnienia), że „[...] przyczyny zalewania lokalu powódki wodami opadowymi w głównej mierze wynikają z nieprawidłowości przy wykonywaniu tarasów należących do lokalu nr (...) [...]”. Biegły wskazał że to również, że lokal powódki jest zalewany wodami opadowymi, co oznacza, że biegły określił (a za nim Sąd), na czym polega wadliwość tego lokalu - polega na tym, że dostają się do niego woda, która dostawać się do niego nie powinna.

Samo stwierdzenie istnienia wady, która powoduje zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy, jest wystarczającą przesłanką skorzystania przez kupującego z rękojmi (vide wyrok SN z dnia 28 listopada 2007 r., V CNP 124/07, wyrok SO w Katowicach z dnia 5 marca 2009 r, V ACa 484/08).

Bez znaczenia jest to czy wada jest „samodzielna” w sensie technicznym i czy występuje także w częściach wspólnych. Z punktu widzenia przepisów o rękojmi istotne jest to, czy rzecz sprzedana ma m.in. właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia (art 556 § 1 kc, To, że wada występuje zarówno w części wspólnej budynku oraz w lokalu powódki (stąd sformułowanie Sądu Okręgowego o „dwóch niezależnych szkodach” - strona 6 uzasadnienia), nie znosi odpowiedzialności pozwanego. Narażenie lokalu na zalewanie stanowi jego wadę fizyczną w rozumieniu art. 556 § 1 pkt 1 kc. Odpowiedzialność sprzedającego oderwana jest na gruncie tego przepisu od tego, czy wada jest „samodzielna”, czy też wynika ona z innej, pierwotnej wady przedmiotu sprzedaży. Istotne jest, że wada występuje w lokalu powódki, który to fakt sąd I instancji prawidłowo ustalił, jako okoliczność istotną w niniejszej sprawie.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 2 kpc, sprowadzający się do twierdzenia o rzekomym braku jednoznacznego wyjaśnienia przez sąd I instancji podstawy prawnej, czy orzeczenie opiera się na zasadach ogólnych czy na przepisach o rękojmi. Wszak z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia sąd I instancji wynika, że:

- kwota 39.486 zł zasądzona została jako roszczenie o obniżenie ceny sprzedaży - na podstawie art 560 § 1 kc,
- kwota 20 000 zł zasądzona została jako zadośćuczynienie - na podstawie art. 448 kc w zw. z art. 415 kc, art. 416 kc i art. 23 kc za krzywdę z tytułu naruszenia miru domowego na skutek zamieszkiwania w zagrzybiałym mieszkaniu.

W treści uzasadnienia wskazano zatem podstawy prawne zasądzonych roszczeń, więc trudno mówić o naruszeniu art 327<sup>1</sup> § 1 pkt 2 kpc i to w sposób mogący mieć jakikolwiek wpływ na treść wydanego wyroku. Sąd też prawidłowo przywołał art. 560 § 1 kc i zacytował jego brzmienie, w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. To, że w uzasadnieniu wskazano także, że „[...] przepisy o rękojmi nie wyłączają odpowiedzialności na podstawie ogólnych przepisów, tj. np. z art. 471 kc, stanowi odrębny problem – zbiegu norm prawnych, a nie stosowania art. 327<sup>1</sup> § 1 kpc.

Nie są uzasadnione również zarzuty naruszenia prawa materialnego.

1/ Pozwany zarzuca naruszenia art. 560 kc w zw. z art. 561 kc poprzez ich błędną wykładnię polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że kupujący ma prawo kumulatywnego dochodzenia kilku roszczeń wynikających z rękojmi z tytułu wady rzeczy sprzedanej, zaś sprzedawca ma obowiązek spełnić wszystkie roszczenia w pełnej wysokości - niezależnie od spełnienia innego roszczenia. Sposób sformułowania tego zarzutu stanowi nieuprawnioną próbę przypisania Sądowi I instancji stanowiska, którego nie wyraził w treści uzasadnienia. Sąd ten tylko przytoczył brzmienie 560 § 1 kc, wskazując tym samym, że kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny, jednak nie może kupujący od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad lub wadę usunie. Dowodzi to, że zdaniem Sądu I instancji odstąpienie od umowy oraz możliwość żądania obniżenia ceny sprzedaży, są uprawnieniami alternatywnymi, jakie kupujący może podjąć, w przypadku zaistnienia wady fizycznej przedmiotu sprzedaży, z czym należy się zgodzić.

Nie jest też prawdą, że Sąd przyznał powódce kilka kumulatywnych świadczeń, lecz ostatecznie tylko jedno – prawo do obniżenia ceny o wartość wyliczoną przez biegłego.

Nie można się zgodzić z twierdzeniem pozwanego, że „podmiot materialno-prawnie uprawniony uzyskał zaspokojenie roszczenia wynikającego z umowy sprzedaży lokalu powódki”. Pozwany musi mieć na myśli Wspólnotę Mieszkaniową, gdyż nie usunął wad fizycznych lokalu powódki (nie doprowadził lokalu do stanu w którym lokal ten nie jest zalewany przez wodę, nie pojawia się zagrzybienie, nie dostarczył powódce lokalu wolnego od wad, jak również przez wszczęciem niniejszego procesu Powódka nie uzyskała od pozwanego zwrotu części ceny sprzedaży (stanowiącej różnicę pomiędzy wartością lokalu z wadami a wartością lokalu bez wad). Pó wielu latach procesu pozwany zawarł ugodę ze Wspólnotą,

co do usunięcia przez nią wad części wspólnych, jednak jak wynika z ustaleń faktycznych, pozwany nie usunął wad w lokalu powódki. Pomimo licznych zawiadomień, a nawet przyznania faktów zalewania lokalu pozwany na te zawiadomienie nie zareagował w odpowiedni sposób, tj. nie doprowadził lokalu do takiego stanu, w którym woda i wilgoć nie przedostawałyby się do jego wnętrza. Do tej pory pojawia się i rozszerza plama na suficie.

Umowa cejsi zawarta przez powódkę dotyczyła roszczeń związanych z nieruchomością wspólną, zaś roszczenia w niniejszej sprawie dotyczą lokalu mieszkalnego, który jest jej odrębnym przedmiotem własności. Pozwany nie chce zauważyć wad fizycznych części wspólnych budynku od wad fizycznych lokalu powódki. Naprawa części wspólnych nie może zwolnić pozwanego z odpowiedzialności, skoro nie doprowadziło to do usunięcia wady lokalu, co więcej, wada ta polegająca na zalewaniu sufitu, ma charakter zdarzenia ciągłego i trwa nadal.

Powódce przysługują roszczenia z art. 560 § 1 kc ponieważ w zakupionym lokalu wada fizyczna istnieje nieprzerwanie od 2009 roku i nie została w ogóle usunięta. Nadto, słusznie pozwana wskazuje, że strony już w treści umowy sprzedaży z dnia 23 października 2009 roku, same dokonały rozróżnienia na wady fizyczne lokalu oraz wady fizyczne części wspólnych - ust. 6 pkt 6 umowy.

Zasądzona przez Sąd I instancji kwota 39 486 zł stanowi wyrównanie uszczerbku majątkowego, jaki powódka - jako kupująca - ponosi, w związku z tym, że nabyty przez nią lokal mieszkalny ma wadę fizyczną, która obniża wartość tego lokalu, ustaloną pierwotnie w umowie sprzedaży z dnia 23 października 2009 roku. Przywraca to ekwiwalentność wzajemnych świadczeń stron, wynikających z umowy sprzedaży. Roszczenie to należy odróżnić od odszkodowania mającego źródło w art. 471 kc.

2/ Odnosnie zarzutu naruszenia art. 561 kc w zw. z art. 568 kc (w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta) należy zauważyć, że Sąd I instancji prawidłowo wyjaśnił, że w myśl art. 568 § 2 kc upływ terminów z art. 568 § 1 kc nie wyklucza uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił, jak również zarzut z rękojmi może być podnoszony także po upływie tych terminów, jeżeli (art. 568 § 3 kc) przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie. W niniejszej sprawie jest to okoliczność bezsporna i potwierdzona przez samego pozwanego.

Powódka sukcesywnie, począwszy już od 2009 roku, zawiadamiała Pozwanego o wadach lokalu, tym samym zawiadomienia te pozwany otrzymywał przed upływem 3-letniego terminu z art. 568 § 1 kc, który upływał w dniu 15 października 2012 roku. W świetle art. 568 § 3 KC Powódka uprawniona była zatem do wykonywania uprawnień wynikających z rękojmi.

Należy zwrócić uwagę, że skoro wada ciągle ujawnia nowe oblicze i powiększa stan zagrożenia, pozwany nie może skutecznie powołać się na upływ terminów z rękojmi tak odnoszących się do wygaśnięcia roszczenia z rękojmi czy terminów przedawnienia. Pozwanemu należałoby przyznać rację gdyby stan lokalu w pewnej chwili się utrwalił, a powódka zwlekała z wystąpieniem na drogę sądową. Nie może też pozbawić powódki roszczenia o obniżenie ceny, okoliczność, że uprzednio domagała się usunięcia wad. Ponieważ pozwany wady nie usunął, a wada ma charakter dynamiczny i nadal postępuje, powódka była uprawniona w obliczu przeprowadzonych dowodów z opinii biegłych do zmiany żądania w zakresie rękojmi.

Gdyby nie podzielić stanowiska co do braku upływu terminów prekluzyjnych w realiach niniejszej sprawy, to w ocenie Sądu Apelacyjnego istnieją podstawy do zastosowania art. 5 kc. Wszak w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmując się możliwość złagodzenia skutków prawnych upływu terminu z art. 568 § 1 kc poprzez zastosowanie art. 5 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1993 r., III CZP 8/93; zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 1999 r., II CKN 115/98; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99.

Sąd I instancji nie powołał się na art. 5 kc w treści uzasadnienia wyroku, niemniej jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego przepis ten znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie. Pozwany mimo uznania reklamacji wady odsuwał jej usunięcie w czasie. Powódka mogła jednak przypuszczać, że pozwany wadę usunie, stąd jej opóźnienie w wytoczeniu powództwa należy uznać za usprawiedliwione, z uwagi na wyjątkowe okoliczności tej sprawy. W myśl utrwalonego orzecznictwa

sądowego art. 5 kc - choć na zasadzie wyjątku – może mieć zastosowanie również do upływu terminów zawitych. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z 10 marca 1993 r, w której SN stwierdził, że „termin przewidziany w art. 568 § 1 k.c. jest najbardziej zbliżony do terminów przewidzianych do dochodzenia roszczeń majątkowych, ale ponadto że z natury swej jest on właśnie takim terminem. Wobec tego trzeba przyjąć, że skutki zgłoszenia zarzutu przedawnienia uprawnień, o których mowa w tym przepisie, mogą być w wyjątkowych okolicznościach poddane ocenie w świetle art. 5 k.c. i uznane za sprzeczne z zasadami, o których mowa w tym przepisie” (III CZP 8/93, LEX nr 3893). Analizując to orzeczenie należy uwzględnić ówczesne brzmienie art. 568 k.c. i fakt, że powódka jest konsumentem, niechronionym w ówczesnym stanie prawnym w dostateczny sposób.

Dodatkowo (jak Sąd I Instancji) Sąd Apelacyjny zauważa, że zastosowanie przepisów o rękojmi z negatywnym skutkiem dla nabywcy rzeczy, nie pozbawia go roszczenia o odszkodowania na zasadach ogólnych. Szkada w postaci uszczerbku w majątku (posiadanie mniej wartościowego mieszkania na skutek wady); jej wysokość obliczona przez biegłego, jak i związek przyczynowy z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego nie budzą zastrzeżeń. Tym bardziej nie budzi wątpliwości zastosowanie art. 5 kc do terminu przedawnienia, które nie jest terminem prekluzyjnym. Posługując się formułą tzw. asekuracji orzeczniczej należy przyjąć, że w wypadku uznania roszczenia powódki z rękojmi o obniżenie ceny za nieuzasadnione, należałoby je uwzględnić na podstawie art. 471 kc.

3/ Nie trafny jest również zarzut naruszenia art. 445 kc oraz art. 448 kc w zw. z art 509 kc. Umowa cejsji z dnia 17 października 2012 roku dotyczyła jedynie roszczeń w zakresie części wspólnych budynku (roszczeń odrębnych - ust. 6 pkt 6 umowy sprzedaży z dnia 23 października 2009 roku), Nie dotyczył roszczeń z rękojmi związanych z samym lokalem (ust. 6 pkt 1-5 umowy), a tym bardziej roszczenia o zapłatę zadośćuczynienia.

Zgodnie z art. 443 kc okoliczność, że działanie lub zaniechanie z którego szkoda wynikła stanowiło nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, nie wyłącza roszczenia o naprawienie szkody z tytułu czynu niedozwolonego, chyba, że z treści istniejącego uprzednio zobowiązania wynika, co innego. W ocenie Sądu Apelacyjnego sprzedanie powódce mieszkania systematycznie zalewanego w czasie deszczy i nie usunięcie tej wady (mimo jej oczywistości i uznania reklamacji) przez szereg lat co spowodowało zagrzybienie a dla powódki dotkliwe skutki w postaci konieczności zamieszkiwania w tym lokalu wobec jej sytuacji materialnej, stanowi – oprócz nienależytego wykonania zobowiązania - rażące naruszenie zasad współżycia społecznego, jako postaci czynu niedozwolonego dającego podstawę do zasądzenia zadośćuczynienia na podstawie art. 448 kc w z art. 415 kc. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela argumenty prawne Sądu I Instancji i przytoczonego orzecznictwa sądowego, zwłaszcza co do naruszenia prawa powódki do spokojnego i bezpiecznego zamieszkiwania w lokalu nabytym do pozwanego dewelopera określonego jako „mir domowy”. Wszak przez pojęcie nietykalności mieszkania (miru domowego) należy rozumieć nie tylko prawo do przebywania w konkretnym mieszkaniu (sens fizyczny), ale także jako sferę psychiczną i emocjonalną użytkownika mieszkania związaną z poczuciem bezpieczeństwa wpływającym z posiadania mieszkania i niezakłóconego korzystania z niego. Na skutek systematycznych zalewań i rozwoju zagrzybienia trwającego do dnia orzekania w niniejszej sprawie powódka była pozbawiona tego dobrostanu i ma uzasadnione obawy o stan swego zdrowia.

Mając przedstawione argumenty na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (t. jedn. Dz. U. z 2019r., poz. 1513) w zw. art. 98 § 1 kpc zgodnie z zasadą wyniku sporu.

SSA Józef Wąsik