Sygn. akt: I ACa 55/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	***SSA Tomasz Szabelski***
Sędziowie:	***SSA Dorota Ochalska - Gola (spr.)*** ***SSO del. Joanna Walentkiewicz - Witkowska***
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa ***J. P. (1)***

przeciwko ***Miastu Ł. - Administracji (...)(...) (...)***

o ustalenie, zobowiązanie, zapłatę i ochronę dóbr osobistych

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 8 października 2012 r. sygn. akt II C 174/06

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od J. P. (1) na rzecz Miasta Ł. – Administracji (...)(...) (...) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;***

3. ***przyznaje i nakazuje wypłacić adwokatowi S. N. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 6.642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złotych brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 55/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny oddalił powództwo J. P. (1) przeciwko Miastu Ł. – Administracji (...) (...) (...) , w którym po kilkakrotnych przedmiotowych modyfikacjach żądania powódka ostatecznie dochodziła: odszkodowania w kwocie 1.100.000 zł i zadośćuczynienia w kwocie 900.000

zł z tytułu naruszenia jej dóbr osobistych i braku możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...); zobowiązania strony pozwanej do wyrażenia zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu; zobowiązania pozwanego do wykonania szczegółowo opisanych prac adaptacyjnych i remontowych w spornym lokalu, a także w budynku i na terenie posesji przy ul. (...); zwrotu nadpłaconego czynszu, opłat za zużycie wody, gazu i energii elektrycznej, a także obniżenia czynszu m.in. z tytułu parkowania pojazdów na terenie posesji przed lokalem powódki – w kwotach i za okresy szczegółowo opisane w pozwie i kolejnych pismach procesowych; przestrzegania zakazu parkowania; ustalenia bezprawności wypowiedzenia umowy najmu spornego lokalu dokonanego w 2004 r. i zobowiązania strony pozwanej do zawarcia umowy najmu; zobowiązania strony pozwanej do umożliwienia wykupienia spornego lokalu po udzieleniu bonifikaty w wysokości 92 % jego wartości, a także ochrony naruszonych dóbr osobistych powódki i jej syna G. P. poprzez ogłoszenie przeprosin w mediach i wskazanych dziennikach oraz wyjaśnienie całokształtu sytuacji mieszkańcom posesji przy ul. (...). Ponadto Sąd I instancji zasądził pod powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 3.960 zł tytułem zwrotu kosztów procesu , nie obciążył stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi i orzekł o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne:

W dniu 27 lutego 2002r. między pozwanym jako wynajmującym i powódką jako najemcą została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, w.c. i pomieszczenia spiżarni, o łącznej powierzchni 83,24 m^2. Mieszkanie położone jest na parterze budynku i wyposażone w instalację wodno — kanalizacyjną, gaz przewodowy, elektryczność i domofon; centralne ogrzewanie i ciepłą wodę zapewnia lokalny piec gazowy. Strony ustaliły stawkę czynszu na kwotę 316,31 zł miesięcznie. Łącznie z opłatami za dostawę zimnej wody, odbiór ścieków oraz wywóz nieczystości stałych najemca był zobowiązany opłacać 362,45 zł miesięcznie. W umowie określono, że do obowiązków wynajmującego należy:

- zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, wind, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku,

- utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców i jego otoczenia,

- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywracanie do poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn z tym, że najemcę obciążał obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,

- dokonywanie napraw lokali, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.

Do obowiązków najemcy należały m.in. naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych, pieców grzewczych i kaflowych, okien i drzwi, wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą, trzonów kuchennych, kuchni, i grzejników przepływowych wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, wyposażenia technicznego lokalu, etażowego c.o., przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych. W dniu 29 lutego 2002r. zawarty został aneks do tej umowy, w którym strony ustaliły, że w związku ze zgodą na zmianę sposobu użytkowania pomieszczenia o powierzchni 19,40 m^2 w której prowadzona będzie przez powódkę działalność gospodarcza w zakresie usług finansowych i oświatowych, stawka czynszu za tą powierzchnię

wynosić będzie od 1 sierpnia 2002r. 8,00 zł za metr kwadratowy. Kolejnymi aneksami wprowadzono do umowy m.in. zmiany wysokości stawki czynszu w związku z zawieszeniem działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu oraz zmiany powierzchni ogólnej mieszkania w związku z przeprowadzoną inwentaryzacją budowlaną - od 1 października 2008r. powierzchnia wynosi 82,09 m^2.

J. P. (1) zdecydowała się na zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu wybierając jedną z czterech przedstawionych jej przez pozwanego ofert. Przed podpisaniem umowy powódka obejrzała mieszkanie w towarzystwie pracownika pozwanego. W protokole zdawczo - odbiorczym podpisanym przez powódkę przy przejęciu lokalu zamieszczono zastrzeżenie o zakazie zakrywania nawiewu znajdującego się w kuchni pod oknem ze względu na możliwość wystąpienia zakłócenia pracy pieca gazowego, co może stwarzać zagrożenie dla lokatorów.

Od początku zamieszkiwania J. P. (1) miała zastrzeżenia co do termy gazowej zainstalowanej w łazience. Ze względu na złe samopoczucie towarzyszące korzystaniu z łazienki powódka zgłosiła problem do SANEPID-u oraz do pozwanego. Przeprowadzone badania wykazały wydobywanie się w mieszkaniu powódki tlenku węgla w ilościach powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm. Podobne problemy wystąpiły w innych lokalach na tej nieruchomości. Strona pozwana powiadomiła lokatorów - w tym powódkę, że nie wolno korzystać z kotła gazowego w łazience, a następnie ze wszystkich kotłów gazowych do czasu przeprowadzenia remontu. W celu ogrzania mieszkania, administracja wypożyczyła J. P. (1) nieodpłatnie pięć grzejników olejowych, z których powódka korzystała w sezonie 2002/2003. Wadliwa terma w łazience została zdemontowana przez pozwanego w lipcu 2003r. Powódka nie zdecydowała się na wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu mimo, że uważała zamieszkiwanie w nim za niebezpieczne dla zdrowia jej i syna. Uważała , że w zaistniałej sytuacji otrzyma odszkodowanie.

W okresie od listopada 2002r., gdy administracja zabroniła lokatorom korzystania z urządzeń gazowych, do chwili zdemontowania termy gazowej w lipcu 2003r. czynsz za lokal powódki został obniżony o 30%. Powódka utrudniała możliwość wykonania pomiaru stężenia tlenku węgla w lokalu po wykonanym remoncie. Ostatecznie, badanie przeprowadzili pracownicy (...) na prośbę wynajmującego, w dniu 26 lutego 2004r. Pomiar przeprowadzono przy zamkniętych drzwiach, otwartej kratce wentylacji grawitacyjnej, odsłoniętym nawiewie pod oknem kuchennym i rozszczelnionym oknie, przy włączonych dwóch palnikach kuchenki gazowej. Wynik badania wykazał, że nie zostało przekroczone dopuszczalne stężenie tlenku węgla w pomieszczeniu kuchni.

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) nie ma wad budowlanych powodujących jego niezdatność do użytku. Występują w nim drobne usterki niepowodujące konieczności wyłączenia lokalu z użytkowania, takie, jak: załamanie przewodu poziomego odprowadzania spalin z pieca w kuchni, ubytek tynku w kuchni przy oknie, spękania na stropie i ścianach zewnętrznych budynku, niepełne otwarcie zaworu przy wodomierzu - zawór przepuszcza wodę w 80 do 90 % spełniając swoją funkcję, pozostałości po wykwitach solnych na ścianach łazienki i schowka, kolizja drzwi kuchennych z drzwiami do pokoju (przy cyzm takie położenie drzwi przewidziane było już w projekcie), pozostałości po usuniętym piecu w łazience w postaci niestarannie zaszpachlowanego otworu, popękane styki łączące płyty kartonowo - gipsowe w ścianach działowych, pofałdowana wykładzina w pokojach i przedpokojach, co nie jest efektem zawilgocenia, ale położenia i podklejenia wykładziny w taki sposób, że dostały się tam pęcherze powietrza. Odmiennie od projektu remontu nie ułożono płytek ceramicznych w kuchni, a zamiast okien drewnianych zamontowano okna PCV, co nie wpływa na funkcję pomieszczeń. Okna te mają taką właściwość, że przy pełnym zamknięciu są całkowicie szczelne. Z tego względu zastosowano w nich rozszczelnienia niepowodujące takiego efektu, jak przy oknie otwartym, a jedynie lekką cyrkulację powietrza. W ścianach lokalu powódki jest wełna mineralna o grubości około 5 cm. Pod posadzką jest warstwa styropianu o grubości 5 cm zgodna z projektem.

W 2003 r. pracownik strony pozwanej potwierdził występowanie w lokalu powódki usterek w postaci kolizyjnego usytuowania drzwi, pęcherzy pod wykładziną, spękania tynku, śladów zawilgocenia przy podłodze w korytarzu, pokoju i łazience. Strona pozwana wyrażała gotowość usunięcia tych usterek, ale powódka odmówiła udostępnienia w tym celu lokalu ze względu na toczące się już wówczas spory sądowe między stronami.

System grzewczo - wentylacyjny w lokalu nr (...) wykonano prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Piec gazowy znajdujący się w kuchni podłączony jest do indywidualnego przewodu spalinowego wyprowadzonego ponad dach budynku zgodnie z warunkami technicznymi obowiązującymi w tym zakresie. Kuchnia jest wyposażona w wentylację wywiewną z kratką 14x14 cm w indywidualnym przewodzie wentylacyjnym o średnicy 150 mm prawidłowo wyprowadzonym ponad dach, oraz kratkę nawiewną w ścianie zewnętrznej - zawór powietrzny o średnicy 200 mm zamontowany prawidłowo nad podłogą na wysokości około 30 cm. Ta ostatnia zapewnia wystarczający dopływ powietrza niezbędnego do spalania w kotle z otwartą komorą. Wentylacja pomieszczenia gospodarczego zapewniona została w sposób zgodny z normami poprzez kratkę podłączoną do indywidualnego przewodu wentylacyjnego. W podobny sposób zapewniona została wentylacja w pomieszczeniu łazienki i w.c. Przeprowadzane w lokalu nr (...) coroczne kontrole przewodów kominowych i wentylacyjnych nie wykazywały żadnych nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu.

Kocioł gazowy zainstalowany w kuchni lokalu nr (...) został dobrany prawidłowo do istniejących w pomieszczeniu warunków , a obecna instalacja gazowa wykonana jest prawidłowo. Instalacja nawiewno — wywiewna wykonana jest zgodnie z dokumentacją. Przyjęty sposób dostarczania do pomieszczenia kuchennego powietrza z zewnątrz, niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania pieca c.o., jest prawidłowy i powszechnie stosowany. Wymaga on utrzymywania otworu nawiewnego w pozycji otwartej nawet wówczas, gdy w kuchni użytkowane są jedynie palniki kuchenki gazowej, ponieważ całkowite zamknięcie otworu nawiewnego przy szczelnych oknach może prowadzić do powstawania tlenku węgla; może też wywoływać odwrotny ciąg w kanale wywiewowym przez który zasysane jest w takiej sytuacji powietrze z zewnątrz. Zapewnienie dopływu powietrza przez istniejący otwór nawiewny powoduje, że użytkowanie kotła co nie stwarza zagrożenia dla życia mieszkańców. Takie rozwiązanie systemu nawiewu może powodować intensywny napływ powietrza z zewnątrz, co przy niskich temperaturach atmosfery może prowadzić do wychładzania kuchni. Zainstalowany piec ma jednak moc cieplną wystarczająca do utrzymania w tym pomieszczeniu właściwej temperatury. Inne lokale mieszkalne w tej posesji mają podobnie rozwiązany system c.o. oraz ogrzewania ciepłej wody. Nie stwarza on żadnych problemów w eksploatacji, zaś wysoka temperatura w pomieszczeniach zapewniona jest nawet przy niskich temperaturach zewnętrznych poza tym, że niektórzy lokatorzy uskarżają się na wysokie koszty ogrzewania.

Problem wychładzania pomieszczenia kuchennego na skutek bezpośredniego dopływu powietrza z zewnątrz można rozwiązać poprzez montaż nagrzewnicy elektrycznej w otworze nawiewowym, wykonanie połączenie otworu nawiewnego z piecem za pomocą kanału doprowadzającego, przeniesienie pieca co do pomieszczenia gospodarczego i wykonanie tam nawiewu, zamiana pieca gazowego na termę elektryczną lub zamianę pieca z otwartą komorą spalania na urządzenie gazowe z komorą zamkniętą.

Projekt przygotowany przed remontem kamienicy przez Z. K. nie przewidywał zamontowania pieców gazowych z zamkniętą komorą spalania ponieważ projektant uznał, że takie rozwiązanie w poszczególnych lokalach nie znajduje technicznego uzasadnienia. Po zakończeniu w 2001 r. remontu kamienicy przy ul. (...) Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w L. nie wniósł sprzeciwu co do zamiaru użytkowania tego budynku. W dniu 28 grudnia 2001 r. Prezydent Miasta Ł. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie wyremontowanego budynku przy ul. (...).

Do posesji prowadzi brama wjazdowa, której wrota wykonane są z blachy częściowo ażurowej. Na podwórzu nieruchomości mieszkańcy parkowali samochody, co odbierane było przez część lokatorów jako uciążliwość ze względu na hałas i spaliny. Mimo, że Administracja wprowadziła zakaz parkowania, posiadacze pojazdów nie respektowali go. Co najmniej od 2008r. samochody nie parkują już na terenie posesji przy (...).

Na skutek sporu między stronami co do zaległości czynszowych powódki, w 2004r. strona pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu najmu przedmiotowego lokalu oraz cofnęła zgodę na prowadzenie przez powódkę w tym lokalu działalności gospodarczej. Po uregulowaniu zaległości czynszowych przywrócono powódce tytuł prawny do zajmowania lokalu nr (...), jednakże bez zgody na prowadzenie w nim działalności gospodarczej. Działalność taka nie jest tam prowadzona przez J. P. (1) od grudnia 2004r.

W dalszych rozważaniach Sąd I instancji wyjaśnił przyczyny dla których oddalił wnioski dowodowe powódki o przesłuchanie w charakterze świadka autora projektu prac remontowych, a także przedstawiciela firmy (...) na okoliczności wskazane przez powódkę oraz świadków G. P., K. H. i R. A. na okoliczność wad techniczno budowlanych, wskazując, że ustalenie tych ewentualnych wad wymaga wiadomości specjalnych i dowodu z art. 278 k.p.c. Podał ponadto powody oddalenia wniosku o przesłuchanie świadka K. S.. Wskazując na przesłanki decyzji o ostatecznym pominięciu pierwotnie dopuszczonego, ale nie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego sądowego S. S., Sąd Okręgowy argumentował, że dowód ten był zbędny wobec dokonanych już ustaleń, a nadto wykraczający poza przedmiot tego sporu.

Sąd I instancji przedstawił powody, dla których odmówił mocy dowodowej zeznaniom świadków W. B., J. D., R. K., J. J. i Z. L. - uznając, że podawane przez nich okoliczności były nieistotne dla rozstrzygnięcia. Wskazał argumenty przemawiające za uznaniem za niewiarygodne zeznań świadka T. H. w części dotyczącej zawilgocenia lokalu i spowodowanych tym szkód, a także zeznań samej powódki odnośnie związku przyczynowego między jej stanem zdrowia i dolegliwościami, na które się uskarża a warunkami panującym w lokalu. W obszernych wywodach Sąd Okręgowy przedstawił ponadto motywy , dla których odmówił ostatecznie wiary opinii biegłego z zakresu instalacji sanitarnych, wentylacji i ogrzewnictwa - Z. M. (1). Podkreślił, że wnioski opinii są raczej propozycją co do sposobu realizacji postulatów powódki mimo, że biegły potwierdził, iż istniejące rozwiązanie w zakresie c.o. i podgrzewania wody jest rozwiązaniem trafnym, a wentylacja nawiewno - wywiewna jest rozwiązana prawidłowo. Wskazał na rozbieżność opinii pisemnej z ustnymi wyjaśnieniami biegłego w zakresie prawidłowości usytuowania kratki wentylacyjnej i ilości otworów wentylacyjnych. Zwrócił uwagę, że wnioski dotyczące konieczności docieplenia budynku biegły oparł wyłącznie na swoich przypuszczeniach, wykraczają ona poza jego specjalizacją, a nadto pozostają w sprawczości z przeprowadzoną w sprawie opinią biegłego do spraw budownictwa.

Przy tak zakreślonej podstawie faktycznej Sąd Okręgowy uznał roszczenia powódki za bezzasadne. Podkreślił, że wzajemne prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu mieszkalnego regulują przepisy art. 659 i następne k.c., przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 200lr. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266), a także postanowienia samej umowy.

Sąd I instancji przyznał rację powódce jedynie w zakresie zarzutu dotyczącego nieprawidłowej - w chwili zamieszkania w lokalu - instalacji podgrzewania wody w łazience. Wada ta miała charakter uniemożliwiający przewidziane w umowie korzystanie z lokalu, gdyż powodowała wydzielanie tlenku węgla w stężeniu przekraczającym dopuszczalną normę, a tym samym zagrażającym zdrowiu i życiu lokatorów. Jednakże do daty wytoczenia powództwa w rozpatrywanej sprawie wada ta została usunięta poprzez stronę pozwaną przez zdemontowanie piecyka gazowego w łazience i zastąpienie dotychczasowego pieca c.o. urządzeniem dwufunkcyjnym. Zmiana ta odpowiada obowiązującym w tym zakresie przepisom i normom. Niezasadne jest przy tym żądanie dodatkowego obniżenia czynszu w okresie, gdy ujawnienie wady spowodowało konieczność zaniechania korzystania z urządzeń gazowych. Wynajmujący dokonał bowiem obniżki czynszu w tamtym okresie. Strona powodowa, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. nie udowodniła natomiast aby zastosowana wówczas dosyć znaczna obniżka o 30% czynszu nie była odpowiednia w rozumieniu art. 664 § 1 k.c. Warto też dodać, że wynajmujący zapewnił powódce nieodpłatnie grzejniki olejowe w ilości odpowiedniej do liczby pomieszczeń mieszkalnych.

Sąd Okręgowy przyjął, że pozostałe zastrzeżenia powódki co do stanu technicznego lokalu nie znalazły potwierdzenia w zebranym materiale dowodowym . Z opinii biegłych wynika, że zastosowany obecnie system ogrzewania mieszkania jest prawidłowy. Zainstalowany w kuchni piec jest dostosowany do tego lokalu, a jego moc cieplna zapewnia możliwość utrzymania wewnątrz wysokiej temperatury. Zgłoszone w sprawie żądanie wymiany tego urządzenia na piec z zamkniętą komorą spalania i przeniesienie go do pomieszczenia gospodarczego nie znajduje podstawy faktycznej i prawnej. Nie da się wywieść takiego roszczenia z art. 6a ust. 3 pkt. 3b powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, który to przepis należy interpretować przy uwzględnieniu całej regulacji art. 6a . Nie ulega wątpliwości, że obowiązek takiej wymiany nie powstaje wówczas, gdy życzy sobie tego najemca, ale mieści się w ramach ogólnego obowiązku naprawy instalacji wewnątrz lokalu. Tak więc obowiązek wymiany pieca przez wynajmującego powstaje wówczas, gdy

z przyczyn technicznych wymiana taka jest konieczna. Ponadto, obowiązek ten nie obejmuje wymiany na urządzenie o innych, o bardziej odpowiadających najemcy parametrach. Dodatkowo w realiach sporu umowa najmu regulowała to zagadnienie w sposób odmienny, co jest dopuszczalne na podstawie art. 6f powołanej ustawy o ochronie lokatorów. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 4 umowy obowiązek naprawy instalacji c.o. ,obciążający wynajmującego, nie obejmuje urządzeń odbiorczych i osprzętu.

Sąd I instancji nie znalazł również podstaw dla uwzględnienia roszczeń wywodzonych z rzekomych wad systemu nawiewno – wywiewnego, który jest zgodny z obowiązującymi przepisami i normami oraz funkcjonuje prawidłowo przy jego właściwej eksploatacji. Podkreślił, że tego elementu technicznego wyposażenia lokalu nie można uznać za wadę uniemożliwiającą korzystanie z niego, czy chociażby ograniczającą jego przydatność. Ewentualne zmiany systemu nawiewno – wywiewnego są o możliwe, ale nie w ramach obowiązków obciążających wynajmującego, ale jako element podnoszenia standardu lokalu, do czego pozwany nie jest zobowiązany. Doprowadzenie powietrza z zewnątrz bezpośrednio przez otwór w ścianie kuchni nie może być uznane za wadę w rozumieniu art. 664 § l k.c., a tym bardziej art. 664 § 2 k.c. mimo, iż przy niskich temperaturach powietrza atmosferycznego może prowadzić do wychładzania pomieszczenia, a co za tym idzie bardziej wytężonej pracy pieca i zwiększonego zużycia paliwa. Całkowicie bezzasadne było roszczenie powódki oparte na twierdzeniu o zwiększonym zużyciu wody na skutek niesprawnego systemu wentylacyjnego, bowiem nie został wykazany jakikolwiek związek przyczynowy między tymi dwoma zjawiskami.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził także zarzutów dotyczących zagrzybienia ścian. Zarówno biegli sądowi, jak i pracownicy pozwanego potwierdzili co prawda istnienie śladów wskazujących na lokalne zawilgocenie ścian mieszkania, jednakże strona powodowa nie udowodniła, że wyniknęło ono z wad technicznych lokalu. Ślady nie były świeże i nie nosiły cech zagrzybienia, co pozwala na przyjęcie tezy, że zawilgocenie miało charakter incydentalny. Ponadto powódka nie udowodniła ani okoliczności, że z powodu rzekomego zagrzybienia wyłączony z użytkowania został jakiś fragment mieszkania, ani wysokości zniszczeń spowodowanych tym zagrzybieniem. Z tego względu wszelkie roszczenia oparte na tym zarzucie należało uznać za nieuzasadnione.

Oceniając roszczenia wywodzone z faktu parkowania samochodów na podwórku posesji, Sąd I instancji wskazał, że powódka nie udowodniła, aby fakt ten ograniczał przydatność lokalu do zamieszkiwania w stopniu uzasadniającym żądane obniżenie czynszu. Ponadto strona pozwana wprowadziła zakaz parkowania, który w konsekwencji doprowadził do tego, że od kilku lat samochody nie stoją na podwórzu kamienicy.

Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał roszczenia powódki wywodzone z faktu prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu. Podkreślił, że ani przepisy prawa, ani umowa najmu nie obligowała strony pozwanej do wyrażenia zgody na wykorzystywanie lokalu o przeznaczeniu mieszkalnym na cel użytkowy. Uprzednie udzielenie takiej zgody przez wynajmującego nie oznaczało, że nie może ona zostać cofnięta według jego uznania zwłaszcza w sytuacji, gdy między stronami powstał spór na tle wykonywania przez powódkę obowiązku wnoszenia opłat z tytułu czynszu, skutkujący złożeniem wypowiedzenia umowy najmu. Wynajmujący nie musiał też respektować faktu wywieszenia szyldu reklamującego działalność powódki, ani dostosowywać rozwiązań dotyczących konstrukcji bramy wjazdowej na posesje do potrzeb J. P. (1), wynikających z chęci prowadzenia działalności gospodarczej. Takie obowiązki nie wynikają z łączącego strony stosunku prawnego i nie mieszczą się w zakresie przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, na które powołuje się powódka.

Ostatecznie brak było również podstaw dla zaakceptowań żądań powódki w zakresie remontu lokalu i elementów budynku. Sąd I instancji podkreślił, że w stosunkach między stronami nie jest istotne, czy remont przeprowadzony przed zawarciem umowy najmu w tej części kamienicy, w której zamieszkuje J. P. (1), wykonany został zgodnie z pierwotnym jego projektem. Z zebranych dowodów wynika, że budynek w tej części nie ma wad uniemożliwiających korzystanie z lokalu lub ograniczających jego przydatność. Powódka zawierała umowę najmu dotyczącą przedmiotu w takim stanie, w jakim znajdował się on w chwili zawarcia umowy. Już wówczas istniały w lokalu okna wykonane z PCV, określony układ drzwi, brak płytek w kuchni. Nie ma żadnej podstawy prawnej po temu, aby powódka mogła domagać się doprowadzenia lokalu do takiego stanu, jaki wynikał z projektu, skoro zmiany w stosunku do niego wprowadzono i zrealizowano przed zawarciem przez strony umowy. Drobne usterki wskazane w opinii

biegłego z zakresu budownictwa należą do napraw wymienionych w art. 6b ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz § 5 ust. 2 pkt. 2 umowy łączącej strony i obciążają najemcę. Gotowość wynajmującego do ich wykonania nie skutkuje powstaniem jakiegokolwiek obowiązku po jego stronie. Co więcej, powódka nie dopełniła w tym zakresie obowiązku najemcy z § 4 ustęp 3 umowy i nie udostępniła lokalu. Nawet przy założeniu, że pozwany miał obowiązek przeprowadzenia omawianych prac naprawczych, takie postępowanie powódki można uznać za naruszenie obowiązku współdziałania z art. 354 § 2 k.c., a jej aktualne żądanie oceniać w kategoriach nadużycia prawa z art. 5 k.c. Żądanie doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z prawem budowlanym jest o tyle niezasadne, że wynik postępowania dowodowego nie daje podstaw do uznania, że występują jakiekolwiek niezgodności w tym zakresie. J. P. (1) nie udowodniła także, aby sam budynek posiadał takie wady, które uzasadniałyby żądanie przeprowadzenia określonych remontów w ramach obowiązków wynajmującego wynikających z art. 6a ustawy o ochronie lokatorów oraz § 4 ust. 1 umowy łączącej strony. Z powyższych przyczyn niezasadne pozostawały ponadto roszczenia dotyczące wynajęcia lokalu zastępczego na czas remontu i zapewnienia transportu rzeczy powódki na koszt pozwanego.

Bezprzedmiotowe pozostaje ponadto roszczenie o ustalenie bezprawności wypowiedzenia umowy najmu i nawiązanie stosunku najmu. Strona pozwana ostatecznie nie kwestionowała w procesie, że strony aktualnie łączy stosunek najmu zgodny z umową zawartą w 2002r. oraz kolejnymi aneksami. Tym samym powódka nie miała interesu prawnego z art. 189 k.p.c. dla wystąpienia z omawianym żądaniem. Powódka nie wskazała przy tym, że dokonane w 2004 r. wypowiedzenie było bezprawne.

Sąd I instancji nie znalazł również podstaw dla uwzględnienia roszczeń wywodzonych z ochrony dóbr osobistych. Z mocy art. 24 k.c. warunkiem uzyskania ochrony dóbr osobistych jest ich bezprawne naruszenie. Powódka nie wskazała, na czym miałyby polegać szykany, które traktuje jako naruszenie jej dóbr, zaś z treści pism można jedynie wnosić, że są nimi kolejne odmowy zaspokojenia jej żądań. Jednakże taką postawę pozwanego trudno uznać za bezprawną, skoro nie narusza on w niczym swoich obowiązków wynikających z łączącej strony umowy. Tym samym wszelkie roszczenia niemajątkowe, jak i żądanie zasądzenia zadośćuczynienia i odszkodowania z tego tytułu są bezpodstawne.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, że brak jest podstaw prawnych dla formułowania żądań związanych z wykupem spornego lokalu o ustalonej przez powódkę wartości z 92 % bonifikatą.

Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację pod powyższego orzeczenia złożyła powódka reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu. Zaskarżyła wyrok w całości i wniosła o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu apelacji podniesiono przede wszystkim zarzuty dotyczące przebiegu postępowania dowodowego i oceny dowodu z opinii biegłego sądowego Z. M.. Apelujący podniosła, iż Sąd I instancji bezzasadnie odstąpił od przeprowadzenia istotnego w sprawie dowodu w postaci opinii biegłego sądowego S. S., który wydawał opinię w sprawie jaka toczyła się z powództwa Miasta Ł. przeciwko projektantowi , który był autorem projektu remontu budynku przy ul. (...) w Ł.. Sąd Okręgowy dopuścił co prawda z urzędu dowód z opinii biegłego sądowego Z. M., ale na inne okoliczności, o których wypowiadał się już biegły M. Z.. W przekonaniu skarżącej te okoliczności uzasadniają tezę o zaistnieniu przesłanki z art. 386 § 4 k.p.c. w postaci nierozpoznania istoty sporu, ewentualnie wskazują na potrzebę uzupełnienia postępowania dowodowego w trybie art. 382 k.p.c. Apelująca nie zgodziła się także z oceną dowodu z opinii biegłego sądowego Z. M., gdyż konkluzja tej opinii – w jej przekonaniu – była zbieżna z wnioskami opinii biegłego sądowego M. Z. co do sposobu zlikwidowania wychładzania kuchni poprzez zainstalowanie pieca c.o. z zamkniętą komorą spalania. Ponadto , w zakresie roszczeń wywodzonych z parkowania pojazdów na podwórku posesji, Sąd Okręgowy pominął, że dotyczą one okresu sprzed 2008 r., gdy spaliny samochodów dostawały się do lokalu powódki przez otwór w kuchni na wysokości 30 cm.

W samodzielnie wnoszonych pismach procesowych powódka domagała się przywrócenia terminu i cofnięcia jej oświadczenia złożonego na rozprawie w dniu 1 października 2012 r., że popiera powództwo wyłącznie w imieniu

własnym, a także wnosiła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych i załączenie szeregu akt spraw „ w celu analityczno – merytorycznym”.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Analiza zarzutów apelacji wskazuje, że są one nakierowane na wykazanie rzekomych uchybień procesowych na etapie dowodzenia i oceny dowodów, co przełożyło się na błędnie zakreśloną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Mimo , że apelacja została sporządzona przez profesjonalnego pełnomocnika , nie wskazano w jej treści naruszonych przepisów prawa procesowego. Jedynie z uzasadnienia zarzutów można wnioskować, że skarżąca upatruje błędów Sądu I instancji w naruszeniu reguł swobodnej oceny dowodów z art. 233 § 1 k.p.c., a także w uchybieniu dyspozycji art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego S. S.. Z tym stanowiskiem nie sposób jednak się zgodzić.

W toku postępowania w piśmie procesowym z dnia 20 września 2010 r. (k 750) pełnomocnik powódki wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego S. S. celem ustalenia, czy strona pozwana wykonała remont w mieszkaniu powódki zgodnie z projektem i sztuką budowlaną. Dla uzasadnienia tego wniosku odwołał się do opinii wydanej przez tego biegłego w sprawie sygn. I C 1463/04 zawisłej przez Sądem Okręgowym w Łodzi z powództwa Miasta Ł. przeciwko Z. K. o odszkodowanie. Jak wynika z załączonych do akt kserokopii dokumentów ze sprawy sygn. I C 1463/04, wydana w tym postępowaniu opinia biegłego S. S. – architekta dotyczyła poprawności i zgodności z zasadami sztuki budowlanej projektu prac remontowych sporządzonego przez Z. K.. Sąd I instancji postanowieniem z dnia 22 listopada 2010 r. uwzględnił wniosek dowodowy powódki i dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego S. S. na okoliczności wskazane w piśmie procesowym z dnia 20 września 2010 r. W toku dalszych czynności przez okres ponad roku dowodu tego nie udało się jednak przeprowadzić z przyczyn leżących po stronie biegłego. W rezultacie Sąd Okręgowy odstąpił od przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego S. S., zlecając wydanie opinii Z. M. - biegłemu o innej specjalności tj. z zakresu instalacji grzewczych i wentylacji, na nieco odmienne okoliczności. Nie budzi wątpliwości, iż przedmiotem oceny biegłego sądowego Z. M. nie była kwestia zgodności prac remontowych w posesji przy ul. (...) z założeniami pierwotnego projektu budowlanego. Przedstawiając motywy powyższej decyzji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd I instancji wskazał, że ostatecznie uznał dowód z opinii biegłego S. S. za zbędny i wykraczający poza przedmiot sporu. Ta lakoniczna argumentacja znajduje swoje rozwinięcie w dalszych rozważaniach poświęconych roszczeniem powódki o zobowiązanie strony pozwanej do wykonania szczegółowo opisanych prac remontowych lokalu mieszkalnego. Jak trafnie zaakcentował Sąd I instancji, remont budynku, w którym znajduje się sporny lokal, został wykonany przed zawarciem przez strony umowy najmu. Zmiany pierwotnego projektu remontu zostały wprowadzone, zatwierdzone i zrealizowane przed nawiązaniem przez strony stosunku obligacyjnego. Powódka zawierała umowę po obejrzeniu przedmiotu najmu, znała stan lokalu i jego wyposażenie odpowiadające zmienionemu projektowi remontu. W tym stanie rzeczy, nie ma żadnych podstaw prawnych dla wyprowadzenia roszczenia najemcy o zobowiązanie właściciela budynku - inwestora do wykonania prac objętych pierwotnym projektem inwestycji, skoro projekt ten za zgodą inwestora został zmieniony i zrealizowany w zmodyfikowanej wersji przed zawarciem umowy najmu. Jednocześnie przeprowadzone w sprawie dowody nie potwierdziły tezy powódki o istnieniu wad budynku i lokalu, uniemożliwiających lub ograniczających normalne korzystanie z przedmiotu najmu. W konsekwencji za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sporu w rozumieniu art. 227 k.p.c. należało uznać okoliczności, które apelująca starała się wykazać za pomocą dowodu z opinii biegłego S. S.. W judykaturze podkreśla się, że istota art. 227 k.p.c. łączy się z jego związkiem z prawem materialnym i prawem procesowym. Ocena, czy konkretne fakty mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zależy od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, która została w sprawie zastosowana. Przepis prawa materialnego wyznacza zakres koniecznych ustaleń faktycznych i ma rozstrzygające znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia (tak SN w wyroku z dnia 5 września 2012 r. w sprawie

IV CSK 137/12, Lex nr 1229817). Podstawą prawną roszczenia powódki o wykonanie prac remontowych i usunięcie wad lokalu mieszkalnego były przede wszystkim przepisy art. 662 § 1 k.c. oraz art. 663 k.c. Ewentualnych podstaw zgłoszonych z tego tytułu roszczeń można by ponadto poszukiwać w przepisie art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), a także w postanowieniach § 4 ust. 1 umowy najmu z dnia 25 lutego 2002 r. Wspólną przesłanką wszystkich powołanych norm prawa materialnego jest istnienie wad lokalu w chwili jego wydania najemcy, czyniących przedmiot najmu nieprzydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), lub ujawnienie w trakcie trwania umowy najmu tego rodzaju usterek, których usunięcie obciąża wynajmującego. W świetle dotychczasowych rozważań, to właśnie te okoliczności faktyczne były istotne dla rozstrzygnięcia sporu. Innymi słowy, z mocy art. 6 k.c. powódka zobligowana była do wykazania, że w chwili orzekania przez Sąd (art. 316 k.p.c.) lokal mieszkalny miał wady, które uniemożliwiały normalne korzystanie z przedmiotu najmu i usterki, które zobowiązany był usunąć wynajmujący. Do tak określonego przedmiotu dowodzenia nie przystaje środek dowodowy zaoferowany przez skarżącą w piśmie procesowym z dnia 20 września 2010 r. i popierany na etapie postępowania apelacyjnego. Istotą sporu nie było bowiem ustalenie, czy remont budynku w 2001 r. przeprowadzony został przy zachowaniu założeń pierwotnego projektu budowlanego i zgodnie ze sztuką budowlaną. Bezspornie, nawet pozytywne ustalenie tych okoliczności nie wykluczało ujawnienia i istnienia ewentualnych wad lokalu mieszkalnego powódki w trakcie trwania stosunku najmu. Podobnie wykonanie w trakcie remontu robót zamiennych, a zatem niezgodnych z pierwotnym projektem budowlanym, czy nawet wykonanie części prac remontowych w warunkach odstąpienia od sztuki budowlanej nie musiało przekładać się na wady lokalu mieszkalnego powódki. Dodatkowo z twierdzeń powódki można wnioskować, że w jej ocenie wadą lokalu były określone rozwiązania zamienne wprowadzone w trakcie remontu takie jak zamontowanie - w warunkach odstąpienia od pierwotnych założeń projektowych - okien z PCV w miejsce drewnianych, drzwi w określonym układzie, czy też odstąpienie od zamontowania płytek podłogowych. Te odstępstwa od pierwotnych założeń inwestora nie mogą być jednak postrzegane w kategoriach wady czy usterki, skoro wprowadzone rozwiązania zamienne spełniają swoje funkcje, umożliwiają normalne korzystanie z lokalu i istniały w nim w chwili zawarcia przez strony umowy najmu. Akceptując rozważania Sądu I instancji, który odwołując się do opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa, z zakresu kominiarstwa oraz z zakresu instalacji gazowej i wentylacyjnej wskazywał na brak sugerowanych przez powódkę wad lokalu, jedynie uzupełniająco wypada podkreślić, że przed nawiązaniem przez strony stosunku najmu budynek przy ul. (...) w Ł. uzyskał wszystkie wymagane oświadczenia kierowników robót i inspektorów nadzoru o zgodności wykonania obiektu ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę , pozytywne decyzje odpowiednich służb, a także decyzję Prezydenta Miasta Ł. z dnia 28 grudnia 2001 r. o pozwoleniu na użytkowanie. Stwierdzone usterki lokalu, przyjęte do ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego w oparciu o opinię biegłego sądowego J. P., należą do kategorii napraw obciążających najemcę (drobne ubytki tynku czy spękania na stropie, pofałdowania wykładziny – art. 6b ust. 2 pkt 1 i 9 ustawy o ochronie praw lokatorów... i § 4 ust. 2 umowy stron) lub też pozwana zobowiązała się do ich wykonania, jak w przypadku prac malarskich po demontażu podgrzewacza w łazience (vide pismo strony pozwanej z podpisem powódki k 208). Nie bez znaczenia pozostaje ponadto okoliczność, że mimo braku takiego obowiązku wynajmujący jeszcze przed wystąpieniem z roszczeniami przez powódkę oferował usunięcie tych usterek, do czego jednak nie doszło z przyczyn obciążających najemczynię, która odmówiła udostępnienia w tym celu lokalu. W tym aspekcie na pełną akceptację zasługują rozważania Sądu I instancji o naruszeniu przez powódkę obowiązku współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania, wskazanego w przepisie art. 354 § 2 k.c. Podobnie, w świetle wypowiedzi samej apelującej, która motywując swoje działania wskazywała na toczące się procesy sądowe między stronami i chęć zachowania lokalu w dotychczasowym stanie dla potrzeb dowodowych i w celu uzyskania odszkodowania, wystąpienie z omawianymi roszczeniami może być rozważane w kategorii nie zasługującego na ochronę nadużycia prawa (art. 5 k.c.). Na koniec rozważań wypada zauważyć, że formułując roszczenie o przeprowadzenie remontu dla „ doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z prawem budowlanym", powódka nie potrafiła wskazać, w jakich konkretnych wadach lub usterkach upatruje owej niezgodności z normami prawa i jakie przepisy prawa budowlanego zostały ewentualnie naruszone. Wydaje się, że wnioskowany przez apelującą dowód z opinii biegłego sądowego S. S. miał służyć swoistemu poszukiwaniu owych hipotetycznych odstępstw od norm prawa budowlanego, a nie wykazaniu twierdzeń pozwu o istnieniu skonkretyzowanych przez powódkę wad lokalu, z których wywodzone było żądanie pozwu. Tymczasem opinia biegłego jest dowodem, który ma służyć ocenie okoliczności faktycznych pod kątem posiadanych przez biegłego

wiadomości specjalnych, natomiast nie może być sama w sobie źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłych (tak m.in. SN w wyroku z dnia 20 stycznia 2012 r. w sprawie I CSK 200/11, Lex nr 1133787; podobnie SA w Gdańsku w wyroku z dnia 13 września 2012 r. w sprawie II AUa 519/11, Lex nr 1220780). W świetle przedstawionych rozważań brak było także podstaw dla ewentualnego uzupełnienia postępowania dowodowego przez Sąd Apelacyjny poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego S. S. na wnioskowane przez powódkę okoliczności.

Chybiony pozostaje również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i wyrażonej w powołanym przepisie zasady swobodnej oceny dowodów na skutek odmowy wiarygodności opinii biegłego sądowego Z. M.. Strona powodowa formułując omawiany zarzut nie wskazuje , by Sąd Okręgowy analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy naruszył zasady logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, a jedynie tego rodzaju argumenty mogłyby podważyć ocenę przyjętą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W orzecznictwie podkreśla się, iż jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu – na podstawie tego materiału dowodowego – można było wysnuć wnioski odmienne (tak SN w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; podobnie w wyroku z dnia 7 stycznia 2005 r. w sprawie IV CK 387/04, Lex nr 177263). Dodatkowo , opinia biegłego podlega analizie w oparciu o szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (tak SN w wyroku z dnia 21 października 2004 r. w sprawie V CK 143/04, Lex nr 585885; w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 r. w sprawie II CK 572/04, Lex nr 151656; SA w Poznaniu w wyroku z dnia 17 września 2009 r. w sprawie I ACa 598/09, Lex nr 756674). Odmawiając wiary opinii biegłego sądowego Z. M., Sąd I instancji poddał omawiany dowód krytyce właśnie z uwagi na oparcie wniosków opinii na błędnych i nie znajdujących oparcia w materiale dowodowym założeniach, a nadto częściowo z uwagi na brak po stronie biegłego wiadomości specjalnych z zakresu budownictwa. Wskazał także na istotne wzajemne rozbieżności w wypowiedziach biegłego i sprzeczność jego konkluzji z pozostałymi, wydanymi w sprawie opiniami biegłych sądowych. Wbrew argumentom apelacji, konkluzja opinii biegłego sądowego Z. M. nie jest zbieżna z wnioskami, jakie w swej opinii podstawowej i uzupełniającej wskazał biegły sądowy M. Z.. Skarżąca zdaje się nie dostrzegać podstawowej różnicy między twierdzeniami obu opinii, gdyż biegły sądowy M. Z. wyraźnie wskazał, że system grzewczo – wentylacyjny w lokalu powódki wykonano w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami. Tym samym wskazane w opinii biegłego M. Z. warianty rozwiązań umożliwiających podwyższenie temperatury w pomieszczeniu kuchennym, w tym podany jako jeden z kilku możliwych wariant związany z zamianą dotychczasowego pieca na kocioł z zamkniętą komorą spalania, nie może być traktowany jako metoda usunięcia rzekomej wady lokalu. Jak trafnie dostrzegł Sąd I instancji, ewentualne zmiany systemu grzewczego i wentylacyjnego w sposób postulowany przez powódkę są możliwe, lecz należy je postrzegać nie jako metodę naprawienia rzekomych usterek, ale jako działania zmierzające do podwyższenia standardu lokalu, do czego wynajmujący nie jest przepisami prawa zobligowany. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika ponadto niezbicie, że powódce w 2003 r. przedstawiono dwa warianty naprawy stwierdzonych w 2002 r. wad systemu wentylacyjnego, a J. P. (1) sama wybrała rozwiązanie polegające na zamontowaniu dwufunkcyjnego pieca w pomieszczeniu kuchennym i powiększeniu otworu nawiewnego w kuchni wraz montażem anemostatu (vide pismo z podpisem powódki k 208).

Nie ma także racji apelująca, zarzucając Sądowi I instancji wyprowadzenie błędnego wniosku o bezzasadności żądania obniżenia czynszu za lokal mieszkalny z tytułu parkowania samochodów na podwórku posesji przy ul. (...), z prawidłowo ustalonej okoliczności wskazującej, że od 2008 r. problem parkowania pojazdów już nie występuje. Istotnie, roszczenia powódki wywodzone z omawianych okoliczności faktycznych sprowadzały się do żądania obniżenia czynszu o 1.999,80 zł tj. o 2/3 za okres od 1 grudnia 2004 r. do sierpnia 2005 r., a nadto do wyegzekwowania zakazu parkowania na podwórku. Drugie z żądań w toku procesu stało się bezprzedmiotowe, wobec niespornych ustaleń Sądu I instancji, że od 2008 r. problem z parkowaniem samochodów pod oknami

lokalu powódki już nie występuje. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika przy tym, że motywem oddalenia pierwszego z żądań, opartego na przepisie art. 664 § 1 k.c. , było niewykazanie przez powódkę jego przesłanek. Apelującej nie udało się bowiem w sposób przekonujący wykazać, by okazjonalne i z istoty swej krótkotrwałe zdarzenia w postaci parkowania pojazdów, ograniczały przydatność lokalu do zamieszkiwana, a nadto by owo ograniczenie przekładało się na konieczność obniżenia czynszu aż o 2/3. Z tym stanowiskiem Sądu Okręgowego należy się zgodzić. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by parkowanie pojazdów na posesji podwórka w powiązaniu z usytuowaniem otworu wentylacyjnego w kuchni - koniecznego z uwagi na zainstalowany system wentylacyjno – grzewczy – nawet jeśli stanowiło pewną uciążliwość dla powódki, uniemożliwiało prawidłowe korzystanie z lokalu w rozumieniu art. 664 § 1 k.c.

Na etapie postępowania apelacyjnego, w samodzielnie formułowanych pismach procesowych powódka domagała się dopuszczenia dowodu z opinii biegłych nieokreślonych specjalności, a także załączenia szeregu akt postępowań sądowych. Wnioski te nie precyzowały okoliczności faktycznych, których powódka zmierzała za ich pomocą dowieść, a nadto nie wskazywały przesłanek z art. 381 k.p.c., uzasadniających ich zgłoszenie w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym. Dodatkowo, w ramach prawidłowo prowadzonego postępowania dowodowego możliwie jest wyłącznie dopuszczenie w charakterze dowodu określonych dokumentów zawartych w aktach innej sprawy, a nie dowodu z akt innej sprawy (podobnie SN w wyroku z dnia 30 maja 2008 r. w sprawie III CSK 344/07, Lex nr 490435). Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez powódkę w postępowaniu apelacyjnym.

W realiach sporu nie może także budzić wątpliwości podmiotowy zakres rozpatrywanej sprawy. Po stronie powodowej od początku postępowania występowała wyłącznie J. P. (1), która w imieniu własnym zgłaszała roszczenia, zajmowała stanowisko w sporze i uczestniczyła w rozprawach. Co więcej, to właśnie na wniosek powódki i jej pełnomocnika procesowego dopuszczono i przeprowadzono dowód z zeznań świadka G. P.. Tym samym podjęta na ostatnim terminie rozprawy przed Sądem I instancji próba modyfikacji podmiotowych granic sporu i wywodzenia , że jego współuczestnikiem po stronie powodowej od początku postępowania pozostawał także G. P. jest całkowicie bezskuteczna. Wydaje się, że ową bezskuteczność dostrzegła wówczas sama powódka, która ostatecznie do protokołu rozprawy w dniu 1 października 2012 r. podała, że popiera powództwo wyłącznie w imieniu własnym. Tak zakreślony spór został poddany pod rozstrzygnięcie Sądowi I instancji. Ewentualnym zmianom podmiotowym na etapie postępowania apelacyjnego stoi zaś na przeszkodzie przepis art. 391 § 1 zdanie drugie k.p.c., wyłączający zastosowanie art. 194 – 198 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny obciążył powódkę , jako stronę przegrywającą, kosztami postępowania odwoławczego. Na poniesione przez stronę pozwaną koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego , ustalone w oparciu o przepis § 2 ust. 2 , § 6 pkt 6, § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw dla odstąpienia od obciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego na podstawie art. 102 k.p.c. Dostatecznych przesłanek dla zastosowania powołanego przepisu nie można wywieść z samego faktu uzyskania przez powódkę zwolnienia od kosztów sądowych (podobnie SN m.in. w postanowieniu z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie II CZ 93/12, Lex nr 1219500, czy w postanowieniu z dnia 27 września 2012 r. w sprawie III CZ 63/12, Lex nr 1232783). Zła sytuacja materialna powódki nie wyczerpuje bowiem pojęcia „ wypadku szczególnie uzasadnionego”. Powódka pozostaje w licznych sporach sądowych, a zatem inicjując kolejny, powinna liczyć się z możliwością jego niekorzystnego zakończenia i obowiązkiem zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi procesowemu. Nie sposób ponadto pominąć, że w rozpatrywanej sprawie doszło do wielokrotnego rozszerzenia żądań pozwu, w tym roszczeń o charakterze majątkowym, które ostatecznie rzutowały na wartość przedmiotu sporu i wysokość kosztów procesu. Wydaje się, że formułując roszczenia o zadośćuczynienie i odszkodowanie powódka nie dokonała ich wstępnej weryfikacji w oparciu o kryteria obiektywne,

kierując się w tym zakresie wyłącznie subiektywnym odczuciem oderwanym od realiów sporu, co jednak nie zasługuje na ochronę w ramach instytucji z art. 102 k.p.c.