

***Sygn. akt I ACa 259/18***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 10 września 2018 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska-Farion

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO del. Dagmara Olczak-Dąbrowska (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko A. T. (1) i A. T. (2)

o zobowiązanie i zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 lutego 2018 r., sygn. akt XXIV C 935/10

***I. uchyla zaskarżony wyrok w punktach: pierwszym i czwartym oraz przekazuje sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego,***

***II. oddala apelację w pozostałej części.***

Dagmara Olczak-Dąbrowska Katarzyna Polańska-Farion Dorota Markiewicz

Sygn. akt I ACa 259/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z 16 września 2010 roku A. W. wniosła o:

1. zobowiązanie pozwanych A. T. (1) i A. T. (2) do zawarcia z powódką umowy następującej treści: „Powódka oświadcza, że przenosi na pozwanych własność stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku położonym w K. przy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wraz z przynależącą do lokalu piwnicą nr (...) usytuowaną w tym samym budynku oraz związanym z lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), a pozwani oświadczają, że wyrażają zgodę na przeniesienie wskazanej nieruchomości”.
2. zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kwoty 409 814 zł, precyzując żądanie w toku procesu w ten sposób, że 355 000 zł tytułem zwrotu ceny i 56814,85 zł z tytułu odszkodowania. Dochodzone roszczenia powódka wywodziła z wykonania

ustawowego prawa do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na wady fizyczne lokalu mieszkalnego nabytego od pozwanych.

**Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 16 lutego 2018 r. zobowiązał A. T. (1) i A. T. (2) do zawarcia z A. W. umowy następującej treści: „A. W. oświadcza, że przenosi na pozwanych własność stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku położonym w K. przy (...), wraz z przynależącą do lokalu piwnicą nr (...) usytuowaną w tym samym budynku oraz związanym z lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), dla którego Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zaś A. T. (1) i A. T. (2) zobowiązują się zwrócić solidarnie A. W. kwotę 355 000 zł (trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) tytułem uiszczonej ceny. Ponadto zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 11308,70 zł i oddalił powództwo w pozostałej części.**

Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej.

Budynek przy (...) w K. został wybudowany w oparciu o zamienny projekt wykonawczy, na podstawie którego dokonano jego nadbudowy o pełną, dodatkową kondygnację przykrytą dwuspadowym dachem. Został on oddany do użytkowania w połowie lat dziewięćdziesiątych. A. T. (1) zamieszkiwała w lokalu nr (...) położonym na ostatniej kondygnacji tego budynku od 1996 r. zaś jej mąż A. T. (2) od 2003 r. Pozwani nabyli następnie własność lokalu na zasadach wspólności małżeńskiej. Już w 1997 r. administrujący budynkiem Zakład (...) w K. zlecił wykonanie prac budowlanych związanych ze zgłaszanymi przez lokatorów przeciekami dachu powodującymi zacieki na sufitach i ścianach mieszkań. Niewłaściwa izolacja stropodachów powodowała wyziębienie i przemarzanie sufitów i ścian a w konsekwencji wilgoć i zagrzybienie. W 1998 r. wykonano uszczelnienie dachu, uzupełniono wełnę mineralną i ułożono ponownie częściowo zniszczoną folię.

W tym okresie mieszkańcy budynku wielokrotnie wychodzili na dach w celu zamontowania na nim anten. Był problem z przeciekaniem dachu, co A. T. (1) zgłaszała administratorowi budynku.

W 2002 r. została sporządzona opinia techniczna, z której wynikało, że dach został pokryty dachówką bitumiczną na deskowaniu z desek o dużej wilgotności co powodowało powstawanie naprężeń podczas wysychania i skutkowało uszkodzeniem pokrycia. Uszkodzenie pokrycia dachu doprowadziło do licznych zacieków strefy poddasza: wełny mineralnej, rusztu drewnianego i płyt kartonowo-gipsowych. Zacieki były widoczne w większości lokali najwyższej kondygnacji. W trakcie opadów mieszkańcy podstawiali miski i wiadra w celu zbierania wody. Elementy poddasza były permanentnie zalewane co spowodowało, że nie nadawały się do dalszego użytkowania. Izolacja cieplna i przeciwwilgociowa oraz sufity były w bardzo złym stanie technicznym. Zalecono wówczas pokrycie dachu papą termozgrzewalną ułożoną na podkładzie lub płytami (...) a także wykonanie ław kominiarskich. W celu zmniejszenia kosztów wymiany pokrycia dachu dopuszczono możliwość montażu płyt bez rozbiórki istniejącej dachówki bitumicznej.

Remont dachu miał miejsce przed rokiem 2007. Dach został wówczas pokryty płytą (...), która charakteryzuje się szczelnością i odpornością na działanie czynników atmosferycznych, grzybów i większości związków chemicznych jednak jest rozwiązaniem tanim, stosowanym na budynkach gospodarczych. Na podstawie opinii biegłych z dziedziny budownictwa Sąd Okręgowy ustalił, że bitumiczne płyty faliste są również miękkim, łamliwym materiałem, którego zastosowanie wymagało wykonania na dachu ław kominiarskich, których nie zamontowano. .

Podczas okresowego przeglądu stanu technicznego budynku w listopadzie 2008 r., stan dachu pokrytego płytą (...) określono jako dobry. Jednak podczas przeglądów kominiarskich w styczniu 2008 r., lutym 2009 r. i marcu 2010 r. odnotowano brak ław kominiarskich, a także niszczenie pokrycia dachowego podczas chodzenia po dachu oraz niedrożność kanałów wentylacyjnych.

W 2008 r. pozwani zdecydowali się na sprzedaż nieruchomości lokalowej w budynku przy (...). W listopadzie 2008 r. pozwani zawarli umowę z pośrednikiem w sprzedaży nieruchomości, który w ogłoszeniach o sprzedaży lokalu,

określiła jego stan jako „do odświeżenia”. Powódka oglądała mieszkanie przed zakupem. Jego stan był dobry chociaż jej uwagę zwróciła szpachla wokół okiem i sufitów.

30 grudnia 2008 r. strony zawarły umowę sprzedaży lokalu nr (...) położonego przy (...) w K. za cenę 355 000 zł.

W 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy (...) zleciła wykonanie remontu kominów. Podczas remontu wykonawcy wychodzili na dach. Remont miał objąć również miejscowe naprawy pokrycia dachu jednak nie dotyczyły one pokrycia dachowego nad lokalem pozwanych. Odbiór prac remontowych nastąpił w listopadzie 2009 r. Po prawie roku od daty sprzedaży lokalu, jesienią 2009 r. na ścianach mieszkania A. W. zaczęły pojawiać się czarne plamy, które powódka początkowo regularnie zmywała i wycierała. Następnie w okresie jesienno-zimowym zaczął przeciekać dach.

Ekspertyza rzeczoznawcy mykologa, sporządzona na zlecenie powódki w maju 2010 r., potwierdziła występowanie w mieszkaniu rozległych ognisk korozji biologicznej wywołanej przez grzyba pleśniowego *Aspergillus Niger* – kropidlaka czarnego, przede wszystkim w rejonach przysufitowych ścian i we wszystkich narożnikach mieszkania. Rzeczoznawca stwierdził również, że płyty kartonowo – gipsowe na suficie są zawilgocone w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości. W związku z nasilonymi problemami alergologicznymi dzieci, powódka podjęła decyzję o opuszczeniu lokalu.

27 maja 2010 r. A. W. wezwała sprzedających do usunięcia wad fizycznych nieruchomości polegających na występowaniu rozległych ognisk korozji biologicznej wywołanych przez grzyby z gatunku kropidlak czarny w terminie 2 tygodni od otrzymania wezwania. Pozwani odmówili usunięcia wad.

28 czerwca 2010 r. powódka złożyła w formie notarialnej oświadczenie o odstąpieniu od zawartej z pozwanymi umowy sprzedaży. W piśmie z 29 czerwca 2010 r. wezwała ich do stawiennictwa we wskazanej kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i zwrotu ceny sprzedaży lokalu, tj. kwoty 355.000 zł. Pozwani nie stawili się w wyznaczonym terminie w celu zawarcia umowy powrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Na podstawie opinii biegłych z dziedziny budownictwa Sąd pierwszej instancji ustalił, że przyczyną zawilgoceń w lokalu nr (...) była nieszczelność dachu. Zastosowane rozwiązanie w postaci stropu kartonowo - gipsowego zamocowanego do konstrukcji drewnianej dachu jest rozwiązaniem stosowanym w budownictwie. Pierwotnie dach został wykonany zgodnie z projektem. Dokonana podczas remontu w latach 2002-2007 zmiana pokrycia dachowego była niezgodna z projektem, w którym przewidziano pokrycie dachówką bitumiczną na pełnym deskowaniu. Taki dach jest trwały i można po nim chodzić. Remont dachu polegał na zastosowaniu płyty falistej (...) o nietrwałym charakterze, kruszącej się podczas chodzenia po niej. Jednocześnie nie wykonano ław kominiarskich umożliwiających bezpieczne poruszanie się po dachu budynku, pomimo takich zaleceń. Bezpośrednią przyczyną zalewania lokalu było przedostawanie się wody przez nieszczelne pokrycie dachowe. Przyczyną powstania nieszczelności były uszkodzenia płyty falistej (...) powstałe wskutek chodzenia po pokryciu dachowym, które jest stosowane w budynkach gospodarczych, a nie na budynkach mieszkalnych. Ponadto przyczyną powstania zagrzybienia było zamakanie stropu spowodowane nieszczelną, niedbale ułożoną folią paraizolacyjną, która nie spełniała swojej funkcji, tj. nie zapewniała pełnej szczelności stropu. Ponadto na ruszcie drewnianym została położona wełna mineralna o mniejszej grubości (10 cm) niż przewidziana w projekcie (15 cm), która nie spełniała wymogów cieplnych i powodowała stan niedocieplenia oraz przemarzania stropu mieszkania. Woda przedostawała się zatem przez nieszczelny dach, przelewała przez wełnę mineralną, która wskutek zamakania traciła swoje właściwości cieplne, a następnie, przeciekała przez nieszczelną folię paraizolacyjną do płyty kartonowo-gipsowej. Pod wpływem wilgotności i temperatury na ścianach mieszkania pojawiły się rozległe ogniska grzyba. Przyczyną ich powstania było zatem zniszczenie pokrycia dachu jak i niezachowanie norm dotyczących ochrony cieplnej. Wady dachu miały istotny charakter. Były to zarówno wady projektowe jak i wykonawcze, zaś zmiana pokrycia dachu była wadą konstrukcyjną budynku.

Okresowa kontrola budynku wykonana w 2012 r. wykazała niezadawalający stan bitumicznych płyt falistych z zaleceniem wymiany pokrycia dachu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że odstąpienie przez powódkę od umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej było uzasadnione, a jego podstawę prawną stanowi art. 560 k.c. regulujący odpowiedzialność

sprzedawcy z tytułu wad fizycznych rzeczy sprzedanej w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r. Nie budziło wątpliwości Sądu, że lokal nabyty przez powódkę posiadał wadę, której przyczyną było zalewanie lokalu poprzez nieszczelny dach i brak odpowiedniej izolacji termicznej stropu nad lokalem, co skutkowało przemarzaniem ścian i stropu. Zalewanie lokalu nie było jednak wadą samą w sobie lecz skutkiem wady w postaci zastosowania przez inwestora niewłaściwego materiału do pokrycia dachu w postaci płyty falistej bitumicznej charakteryzującej się znaczną kruchością i podatnością na zniszczenie przy jednoczesnym braku wykonania ław kominiarskich, pomimo zaleceń wynikających z opinii technicznej budynku sporządzonej w ramach przeglądu budynku w 2002 r. Brak ław kominiarskich powodował, że każdorazowe wyjście na dach powodowało jego systematyczne niszczenie. Wadą było również zastosowanie materiału ocieplającego w postaci wełny mineralnej o niewłaściwej, niezgodnej z projektem grubości powodującej niedostateczne dogrzanie mieszkania a także niechlujnie ułożenie folii paraizolacyjnej, która nie spełniała funkcji zatrzymującej wodę co powodowało zamakanie stropu nad lokalem i w rezultacie tworzenie się zagrzybienia.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przewidziana w art. 556 § 1 i nast. k.c. odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy ma charakter odpowiedzialności bezwzględnej, której wystarczającą przesłanką faktyczną jest ustalenie, że sprzedana kupującemu rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją jako rzecz wadliwą. Sprzedawca nie może zwolnić się od tej odpowiedzialności, jest ona niezależna od winy, obciąża go niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedana rzecz jest wadliwa. W konsekwencji nawet brak świadomości po stronie pozwanych co do istnienia wady wynikający z przekonania, że skoro dach został naprawiony między 2002 r. a 2007 r. i w tym czasie wady się nie ujawniły, nie zwalnia ich od odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Za nietrafny Sąd pierwszej instancji uznał zarzut pozwanych wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne (art. 568 § 1 k.c.), przyjmując że odnośnie do wad lokalu zastosowanie znajduje termin trzyletni. Z tych względów przyjął, że w wyniku wykonania przez kupującą prawa odstąpienia od umowy sprzedaży, umowę należy traktować jako niezawartą. W tej sytuacji strony są zobowiązane do zwrotu otrzymanych świadczeń (art. 494 k.c. w zw. z art. 560 k.c.) Za zasadne Sąd Okręgowy uznał roszczenie odszkodowawcze dochodzone przez powódkę do kwoty 11308,70 zł, oddalając powództwo w pozostałej części.

W apelacji od tego wyroku, pozwani zarzucili wadliwe ustalenia faktyczne dotyczące występowania wady fizycznej lokalu sprzedanego powódce. Naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. powiązali z dowolną i wybiórczą oceną materiału dowodowego, wywodząc, że do uszkodzeń dachu doszło po nabyciu przez powódkę lokalu w 2009 r. w trakcie remontu kominów oraz wyprowadzeniem błędnych wniosków z opinii biegłych z dziedziny budownictwa, którzy konsekwentnie podtrzymywali stanowisku o braku wad konstrukcyjnych budynku. Zarzut naruszenia art. 281 k.p.c. w zw. z art. 49 k.p.c. został uzasadniony odmową wyłączenia przez Sąd pierwszej instancji biegłego J. W., który nie zawiadomił pozwanych o terminie oględzin budynku. W odniesieniu do prawa materialnego skarżący zarzucili naruszenie art. 559 k.c., 560 § 1 k.c. i art. 568 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w rezultacie którego przyjęto, że wada lokalu istniała w chwili przeniesienia własności na kupującą. Zdaniem apelujących do perforacji dachu doszło z winy osób trzecich w podczas remontu kominów w 2009 r. W konkluzji wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, lecz z innych przyczyn niż zgłoszone w niej zarzuty.

Nie są trafne zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego –art. 227 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. Ocena wiarygodności i mocy dowodów dokonywana jest na podstawie przekonania sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wając ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji w sposób wnikliwy oraz odpowiadający zasadom logiki powiązał ujawnione w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym. Podejmując w apelacji polemikę z ustaleniami Sądu pierwszej instancji, skarżący

tworzą własną wersję stanu faktycznego, wyprowadzając z zebranego materiału procesowego odmienne wnioski, a mianowicie, że do perforacji dachu w budynku przy ul. (...) doszło już po nabyciu lokalu przez powódkę w 2009 r. w czasie prac kominiarskich. Apelujący pomijają natomiast zasadnicze dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenie, że wadą fizyczną lokalu nie była perforacja dachu tylko jego wadliwe pokrycie i niewystarczająca izolacja stropu, a także brak ław kominiarskich umożliwiających przeprowadzenie remontu bez konieczności chodzenia po dachu. Z ustalonego przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego wynika, że remont kominów został przeprowadzony w 2009 r., co potwierdza protokół odbioru prac podpisany w listopadzie 2009 r., dlatego zarzut apelacji odnośnie do braku ustaleń w tym zakresie należy uznać za chybiony.

Skarżący kwestionują ocenę dowodów w postaci opinii biegłych z dziedziny budownictwa, w szczególności opinię biegłego J. W., który ich zdaniem powinien zostać wyłączony (art. 49 k.p.c. w zw. z art. 281 k.p.c.). Sąd pierwszej instancji wyjaśnił jednak przyczyny, dla których dał wiarę tej opinii, podkreślając że wnioski biegłego J. W. potwierdza także opinią innego biegłego z dziedziny budownictwa A. B.. Z tego względu uchybienie biegłego polegające na niepowiadomieniu pozwanych o terminie oględzin budynku nie dyskwalifikuje opinii, tym bardziej, że stan techniczny dachu w dacie oględzin został zilustrowany dokumentacją fotograficzną. Biegli J. W. i A. B. wypowiedzieli się na temat złej jakości pokrycia dachowego z płyt (...), podkreślając, że charakteryzują się one niską odpornością na czynniki mechaniczne. Zwrócili uwagę na brak ław kominiarskich i niedostateczną izolację stropu. Sąd pierwszej instancji skonfrontował wnioski biegłych z obszerną dokumentacją techniczną obiektu oraz zeznaniami świadków. Wystarczy przytoczyć stwierdzenia zawarte w protokołach z przeglądów kominiarskich np. ze stycznia 2008 r.: „Dach- (...), bez ław. Niszczy się pokrycie podczas chodzenia po dachu”. Ustalenia o złej jakości pokrycia dachowego nie podważa akcentowane w apelacji stwierdzenie, że płyty (...) zostały położone na stare pokrycie dachowe. To ostatnie nie było bowiem szczelne, skoro jak wynika z opinii technicznej z 2002 r. mieszkańcy budynku podstawiali miski i wiadra w celu zbierania wody przeciekającej przez nieszczelny dach. Położenie zatem nowego pokrycia z kruchego materiału nie eliminowało problemu w przypadku powstania perforacji w płytach bitumicznych. Należy podkreślić, że to rolą Sądu pierwszej instancji, a nie biegłych było ustalenie, czy lokal nabyty przez powódkę ma wady fizyczne. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji w sposób zgodny z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania powiązał dowody zebrane w sprawie i prawidłowo ocenił, że wadą fizyczną lokalu nie była perforacja dachu, do której mogło dojść w 2009 r. w czasie remontu kominów, lecz niewłaściwe wykonanie pokrycia dachowego, czego skutkiem było powstanie perforacji, a w ich następstwie zawilgocenia i zagrzybienia lokalu powódki. W konkluzji należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy poczynił poprawne ustalenia faktyczne w oparciu o wnikliwą ocenę dowodów odpowiadającą wymaganiom stawianym w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny ustalenia te podziela i przyjmuje za własne.

Według utrwalonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska, które Sąd Apelacyjny podziela, zakres kognicji sądu w postępowaniu apelacyjnym obejmuje kontrolę stosowania prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji bez względu na stanowiska stron i zakres przedstawionych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego, którymi sąd ten nie jest związany. Powinien on natomiast zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji w zakresie jego wykładni lub subsumpcji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55).

W pierwszej kolejności należy usunąć wątpliwości co do tego, czy występujące poza lokalem usterki techniczne budynku, które uzewnętrzniają się jako wada lokalu w postaci zagrzybienia i zawilgocenia, uzasadniają przyznanie nabywcy lokalu ochrony prawnej w reżimie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (art. 556 § 1 k.c. i nast. k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r.). Sąd Apelacyjny aprobuje w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione w uzasadnieniu wyroku z 8 października 2014 r. (II CSK 505/13, Legalis), według którego samodzielny lokal mieszkalny nie stanowi budynku w rozumieniu art. 568 § 1 k.c., jednakże jego właścicielowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności gdy wady te uzewnętrzniają się jako wada lokalu (np. zagrzybienia, zawilgocenie mieszkania wskutek nieprawidłowych izolacji poziomych i pionowych). Uprawnienia te wygasają po upływie 3 lat. Sąd Najwyższy

podkreślił, że mimo iż nieprawidłowe wykonanie robót zabezpieczających lokal przed wilgocią i zalewaniem dotyczyło części wspólnych nieruchomości, to w takiej sytuacji trudno jest oddzielić wadliwość samego lokalu od wadliwości całego budynku. Zwykle samodzielnego lokalu mieszkalnego będący współwłaścicielem budynku odpowiada za szkodę wynikającą z wad budynku. Z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Wada pokrycia dachowego dotyczyła wprawdzie części wspólnych nieruchomości, ale z powodu perforacji i nieszczelności dachu ujawniła się w lokalu nabytym przez powódkę w postaci zawilgocenia i zagrzybienia. Nie ma zatem podstaw do wyłączenia odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. W konsekwencji Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował i wyłożył art. 568 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r., a podnoszone w apelacji zarzuty co do naruszenia tego przepisu nie są zasadne.

Chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 559 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r. W ustalonym stanie faktycznym należy podzielić ocenę prawną Sądu Okręgowego, że wada fizyczna lokalu powódki ujawniająca się w postaci zawilgocenia i zagrzybienia ścian tkwiła w rzeczy sprzedanej w dacie przeniesienia własności nieruchomości. Było to nieprawidłowe wykonanie pokrycia dachowego budynku, a okoliczność, że skutki tej usterki ujawniły się po nabyciu lokalu pozostaje bez znaczenia dla odpowiedzialności sprzedającego z tytułu rękojmi.

Prawidłowa była również ocena prawną Sądu pierwszej instancji co do skuteczności wykonania przez powódkę ustawowego prawa odstąpienia od umowy sprzedaży (art. 560 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r.). Uszły jednak uwagi tego Sądu skutki prawne odstąpienia od umowy, co przełożyło się na sposób rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu. W tym zakresie należy odwołać się do art. 494 § 1 k.c., według którego strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona jest zobowiązana to przyjąć. Strona, która odstępuje od umowy może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Rozbieżności w orzecznictwie i doktrynie zarysowują się na tle procesowej formy zaoferowania przez stronę odstępującą od umowy zwrotu świadczenia, które sama otrzymała. Według jednego z poglądów, „(...) powód zgłaszając roszczenie z tytułu odstąpienia od umowy wzajemnej, powinien jednocześnie zaoferować zwrot wzajemnego świadczenia. W przypadku uwzględnienia powództwa sąd (...) winien w sentencji orzeczenia dać wyraz obowiązkowi powoda jednoczesnego zwrotu wzajemnego świadczenia na rzecz pozwanego, mimo że ten żadnych własnych roszczeń w trybie procesowym nie dochodził.”(tak m.in. Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 2 czerwca 2010 r., I ACA 334/10, Legalis oraz J. Dąbrowa, w: System Prawa Cywilnego. Zobowiązania. t. III, cz. 1, s. 825; K. Zagrobelny, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC 2017, s. 1043; F. Zoll, w: System Prawa Prywatnego, t. 6, 2014, s. 1233 ). Odmienne stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy w wyroku z 20 maja 2004 r. (II CK 326/03, Legalis), w którego uzasadnieniu wyjaśnił, że po odstąpieniu od umowy wzajemnej świadczenia podlegające zwrotowi nie muszą być spełnione jednocześnie. W zakresie każdego z nich strony nabywają odpowiednie roszczenia o zwrot, których wymagalność nie jest zależna od świadczenia drugiej strony i następuje zgodnie z regułami wynikającymi z art. 455 k.c. Dopuszczalne jest więc, po odstąpieniu od umowy wzajemnej, domaganie się zwrotu spełnionego świadczenia bez jednoczesnego zaoferowania zwrotu świadczenia otrzymanego (art. 488 § 2 k.c. a contrario); odnośnie do tego ostatniego druga strona ma odrębne roszczenie, którego również może dochodzić na zasadach ogólnych. Jeżeli w sprawie o zwrot świadczenia po odstąpieniu od umowy wzajemnej sąd, uwzględniając powództwo, zasądza od powoda jednoczesny zwrot świadczenia przez niego otrzymanego, to czyni tak nie z uwagi na istotę świadczeń zwrotnych, lecz na podstawie art. 496 k.c. w związku ze skorzystaniem przez pozwanego z prawa zatrzymania.

Sąd Apelacyjny podziela drugie z przedstawionych stanowisk, przyjmując, że to przede wszystkim wola strony powinna mieć decydujące znaczenie dla wyboru roszczeń dochodzonych w wyniku odstąpienia od umowy wzajemnej. Od aktywności pozwanego należy uzależnić powiązanie zwrotu ceny sprzedaży z jednoczesnym zwrotem przez powoda rzeczy sprzedanej. Z tego względu należy przyjąć, że strona odstępująca ma wprawdzie obowiązek zaoferowania zwrotu świadczenia, które otrzymała, jednakże przysługuje jej tylko roszczenie o zwrot własnego świadczenia. W przypadku umowy sprzedaży kupującemu przysługuje roszczenie o zwrot ceny, a okoliczność że sprzedający uchylił się od przyjęcia zwrotu własnego świadczenia (zwrot nieruchomości), nie kreuje po stronie kupującego roszczenia o zawarcie umowy w przedmiocie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Dochodzenie tego roszczenia

leży bowiem w interesie sprzedającego, a jego inicjatywa w tym zakresie nie może być zastępowana działaniem sądu z urzędu.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodzi dwóch roszczeń, a mianowicie zobowiązania pozwanych do zawarcia z nią umowy w przedmiocie powrotnego przeniesienia własności nieruchomości oraz w ramach żądania zapłaty domaga się zwrotu ceny i odszkodowania.

Zestawienia żądania pozwu i rozstrzygnięcia w zaskarżonym wyroku prowadzi do wniosku, że Sąd Okręgowy orzekł w przedmiocie nieobjętym żądaniem pozwu, naruszając tym samym art. 321 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Powódka domagała się zobowiązania pozwanych do zawarcia umowy w przedmiocie powrotnego przeniesienia własności nieruchomości oraz obok tego żądania dochodziła zapłaty kwoty 409 814 zł w tym 355 000 zł tytułem zwrotu ceny i pozostałej kwoty jako odszkodowania. Tymczasem Sąd pierwszej instancji, uznając za skuteczne odstąpienie przez kupującą od umowy sprzedaży zobowiązał strony do zawarcia umowy o skutku rzeczowym, dodając do sformułowanych w pozwie oświadczeń stron zobowiązanie pozwanych do zwrotu ceny w kwocie 355 000 zł. Nie jest to jednak tożsame w skutkach z zasądzeniem od pozwanych na rzecz powódki zwrotu ceny sprzedaży nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Skutkiem uprawomocnienia się zaskarżonego wyroku byłoby zawarcie przez strony umowy w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pozwanych. Orzeczenie to nie stanowiłoby natomiast dla powódki tytułu egzekucyjnego w zakresie zobowiązania pozwanych do zwrotu ceny z uwagi na brak nadającego się do wykonania w drodze egzekucji sądowej rozstrzygnięcia w tym przedmiocie. Już zatem z tych przyczyn zaskarżone orzeczenie nie koresponduje z treścią żądania pozwu i narusza bezwzględny nakaz związania żądaniem pozwu, o którym mowa w art. 321 § 1 k.p.c.

W ustalonym stanie faktycznym zaskarżony wyrok w zakresie punktu 1 jest wadliwy także z innej przyczyny. Sąd Okręgowy nie uwzględnił bowiem, że nieruchomość lokalowa jest obciążona hipoteką. Pełnomocnik powódki na rozprawie apelacyjnej oświadczył, że dotychczas powódka nie spłaciła kredytu bankowego, na zabezpieczenie którego hipoteka została ustanowiona (protokół rozprawy k. 1109). Na gruncie art. 494 § 1 k.c. w piśmiennictwie i orzecznictwie przyjmuje się, że zwrot świadczeń powinien nastąpić w takiej formie, w jakiej były one spełnione, i w stanie niezmienionym. W przypadku sprzedaży nieruchomości nieobciążonej hipoteką, jej zwrot na rzecz sprzedającego w wyniku odstąpienia od umowy przez kupującego powinien nastąpić w stanie wolnym od obciążeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2017 r., V CSK 161/16, Legalis).

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżony wyrok należało uchylić z powodu nierozpoznania istoty sprawy, co polegało na rozstrzygnięciu przez Sąd pierwszej instancji o innym roszczeniu niż dochodzone przez powódkę. Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd Okręgowy przy uwzględnieniu przedstawionej oceny prawnej skutków odstąpienia od umowy wzajemnej i roszczeń przysługujących stronom na podstawie art. 494 § 1 k.c., ocenił roszczenie o zwrot ceny sprzedaży i zobowiązanie pozwanych do zawarcia umowy w przedmiocie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości lokalowej.

W pozostałej części apelacja pozwanych została oddalona (art. 385 k.p.c.). Wobec istnienia usprawiedliwionych podstaw do odstąpienia od umowy sprzedaży (art. 560 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r.), na podstawie art. 494 § 1 k.c. powódce przysługuje także roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, które zostało uwzględnione przez Sąd Okręgowy w rozmiarze niekwestionowanym w apelacji.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

Dagmara Olczak-Dąbrowska Katarzyna Polańska-Farion Dorota Markiewicz