

Sygn. akt I ACa 507/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1) i M. L.

przeciwko S. W. (1) i J. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 19 stycznia 2016 r., sygn. akt I C 410/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) zasądza od pozwanego S. W. (1) na rzecz powódki S. S. (1) 78 750 (siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 6 lutego 2014 roku za jednoczesnym zaofiarowaniem przez powódkę zwrotnego przeniesienia na pozwanego jego udziału w nieruchomości opisanej w § (...), a zbytej na podstawie § (...) umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, Repertorium (...) numer (...), w dniu 14 stycznia 2014 roku przed notariuszem M. D., w Kancelarii Notarialnej w S. przy ul. 27 stycznia 2,

2) zasądza od pozwanego S. W. (1) na rzecz powódki M. L. 26 250 (dwadzieścia sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 6 lutego 2014 roku za jednoczesnym zaofiarowaniem przez powódkę zwrotnego przeniesienia na pozwanego jego udziału w nieruchomości opisanej w § (...), a zbytej na podstawie § (...) umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, Repertorium(...) numer (...), w dniu 14 stycznia 2014 roku przed notariuszem M. D., w Kancelarii Notarialnej w S. przy ul. 27 stycznia 2,

3) zasądza od pozwanej J. M. na rzecz powódki S. S. (1) 78 750 (siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 11 lutego 2014 roku za jednoczesnym zaofiarowaniem przez powódkę zwrotnego przeniesienia na pozwaną jej udziału w nieruchomości opisanej w § (...), a zbytej na podstawie § (...) umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, Repertorium (...) numer (...), w dniu 14 stycznia 2014 roku przed notariuszem M. D., w Kancelarii Notarialnej w S. przy ul. 27 stycznia 2,

4) zasądza od pozwanej J. M. na rzecz powódki M. L. 26 250 (dwadzieścia sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 11 lutego 2014 roku za jednoczesnym zaofiarowaniem przez powódkę zwrotnego przeniesienia na pozwaną jej udziału w nieruchomości opisanej w § (...), a zbytej na podstawie § (...) umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, Repertorium (...) numer (...), w dniu 14 stycznia 2014 roku przed notariuszem M. D., w Kancelarii Notarialnej w S. przy ul. 27 stycznia 2,

5) oddala powództwo w pozostałej części,

6) zasądza od pozwanego S. W. (1) na rzecz każdej z powódek po 2 550 (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów procesu,

7) zasądza od pozwanej J. M. na rzecz każdej z powódek po 2 550 (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów procesu,

8) nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach od każdego z pozwanych po 6 137 (sześć tysięcy sto trzydzieści siedem) złotych z tytułu części nieuiszczonych kosztów sądowych,

9) nakazuje ściągnąć z zasądzonych roszczenia na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach od każdej z powódek po 500 (pięćset) złotych z tytułu części nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego S. W. (1) na rzecz każdej z powódek po 1 336 (tysiąc trzysta trzydzieści sześć) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. zasądza od pozwanej J. M. na rzecz każdej z powódek po 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Ewa Tkocz SSA Lucyna Świdowska-Pilis

**Sygn. akt I ACa 507/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanego S. W. (1) na rzecz powódki S. S. (1) kwotę 93.750 złotych oraz na rzecz powódki M. L. kwotę 31.250 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 6 lutego 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r., natomiast od pozwanej J. M. na rzecz powódki S. S. (1) zasądził kwotę 78.750 złotych, a na rzecz powódki M. L. kwotę 26.250 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. W pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że pozwani byli współwłaścicielami (każdy po 1/2 udziału) lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na ostatnim piętrze trzykondygnacyjnego budynku przy ul. (...) w C.. S. W. (1) był również właścicielem garażu nr (...), położonego w tym samym budynku. Pozwani zamieszkiwali w lokalu nr (...) w okresie od 2002 do końca 2010 roku, w którym nie występowały wówczas problemy z wentylacją, pleśnią lub zagrzybieniem. W mieszkaniu zamontowana była rura typu spiro, której jeden koniec znajdował się nad kuchnią, a drugi był podłączony do przewodu wentylacyjnego w łazience. Podczas remontu lokalu zakończenie rury spiro zasłonięto płytą kartonowo -gipsową. W

kuchni znajdowała się kratka wentylacyjna, która nie była podłączona do przewodów wentylacyjnych, zaś pozwany poprowadził tym otworem przewody antenowe. W budynku przy ul. (...) w C. przeprowadzono okresowe kontrole jego stanu technicznego, w latach 2010 i 2011 zalecono zamontowanie w stolارce okiennej nawietrzaków mających zapewnić dostateczny dopływ powietrza zewnętrznego. W 2012 roku dokonano kontroli przewodów kominowych oraz podłączeń wentylacyjnych.

W dniu 25 lutego 2013r. pozwana zauważyła na suficie w kuchni wykwyty pleśni ze śladami zalania, o czym poinformowała zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C., B. S.. Podczas kontroli dachu przeprowadzonej w dniu 4 marca 2013r. stwierdzono brak usterek oraz szczelność pokrycia dachowego, w lokalu nr (...) zauważono ślady zagrzybienia i wybrzuszenia, pęcherze farby wokół otworu wentylacyjnego w kuchni, a także szare smugi na suficie w sypialni. Przeprowadzona w dniu 14 marca 2013r. kontrola wentylacji wykazała nieprawidłową średnicę przewodu wentylacyjnego w kuchni oraz nieprawidłowe wyprowadzenie tego przewodu na zewnątrz budynku, a także ujawniła widoczne zacieki z przewodu kominowego. Zgodnie z zaleceniami mistrza kominiarskiego przewód należało wykonać od nowa, ponad dach (ok. 1m), o średnicy 130 mm. Kontrole powyższe były przeprowadzane w obecności właścicieli lokalu (pозwanych), których poinformowano o wynikach. Pozwani nie podjęli zgodnie z zaleceniami działań mających na celu zapewnienie prawidłowej wentylacji w lokalu, nie udostępnili również mieszkania do okresowej kontroli w listopadzie 2013r.

Następnie pozwani w 2013r. wystawili na sprzedaż lokal nr (...), którym zainteresowali się S. i A. L.. Podczas oględzin mieszkania S. L. nie została poinformowana przez jego właścicieli o wynikach kontroli wentylacji z dnia 14 marca 2013r. oraz o zaleceniach pokontrolnych. W trakcie negocjacji zgłaszała konieczność wyremontowania jednego pokoju i ogólnej modernizacji lokalu, nie dowiadywała się o występowanie problemów z instalacjami, gdyż stan wizualny mieszkania nie nasuwał wątpliwości co do ich sprawności.

W dniu 14 stycznia 2014r. pozwani sprzedali S. i A. L. swoje udziały w prawie własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w C., dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z udziałem wynoszącym 108/1000 w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz częściach wspólnych budynku za łączną kwotę 210.000 złotych, dodatkowo S. W. (1) sprzedał małżonkom L. prawo własności nieruchomości – garażu nr (...), położonego w powyższym budynku, dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...), za kwotę 20.000 złotych. Cała kwota ze sprzedaży została przekazana sprzedającym (pозwanym). W dniu zawarcia umowy małżonkowie L. otrzymali klucze do mieszkania, w którym następnie rozpoczęli remont polegający na dobudowaniu ściany o szerokości 1m oraz pomalowaniu mieszkania. Po około tygodniu od kupna lokalu na ścianach i suficie powstały mokre plamy. Kontaktując się telefonicznie z zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej S. L. uzyskała informację o niewłaściwej wentylacji w całym budynku i wiedzy o tym zbywców lokalu. Pismem z dnia 29 stycznia 2014r. zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował S. L., że fakt niewłaściwej wentylacji w lokalu nr (...) został zgłoszony w 2013r. przez poprzednich właścicieli, a także o podjętych działaniach w wyniku tego zgłoszenia.

W dniu 31 stycznia 2014r. małżonkowie L. złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 2014r. obejmującej zarówno nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny jak i garaż, z powodu występowania fizycznej wady istotnej rzeczy sprzedanej, tj. lokalu mieszkalnego, w postaci zawilgocenia tegoż lokalu i nieprawidłowej jego wentylacji. Wyprowadzili się następnie z przedmiotowego mieszkania.

Pismem z dnia 2 lutego 2014r. (doręczonym pozwanej J. M. dnia 10 lutego 2014r., a pozwanemu S. W. (1) 5 lutego 2014r.) pełnomocnik S. i A. L., przedkładając odpis aktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2014r., poinformował pozwanych o odstąpieniu swych mocodawców od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz garażu nr (...), położonych w budynku przy ul. (...) w C., jednocześnie wzywając S. W. (1) do zwrotu kwoty 135.000 złotych, a J. M. do zwrotu kwoty 105.000 złotych, w terminie 5 dni od dnia otrzymania wezwania.

W dniu 12 lutego 2014r. na skutek zgłoszenia przez S. L. nadmiernej wilgotności w lokalu przeprowadzono kontrolę z udziałem inspektora budowlanego oraz pozwanych, w trakcie której stwierdzono na sufitach wszystkich pokoi widoczne plamy oraz krople wody, parę wodną osadzoną na szybach, brak nawietrzników w oknach, brak wentylacji w

aneksie kuchennym, brak wymiany powietrza, stopień wilgotności w kuchni przy temperaturze 22,1<sup>o</sup> C - 71%, w pokoju dziecięcym - 78%, w łazience - 71%, w sypialni - 67%, nieprawidłowe wykonanie wentylacji, brak ciągu w instalacji wentylacyjnej podłączonej w suficie podwieszanym. Podczas kontroli pozwany S. W. (1) wskazał, że w kuchni nad płytą kuchenną w przestrzeni między podwieszonym sufitem a stropem znajduje się rura spiro. Inspektor budowlany zalecił wycięcie fragmentu płyty i wyciągnięcie rury spiro w celu sprawdzenia drożności rury i prawidłowości przepływu powietrza. Wobec wyrażenia przez pozwanych gotowości wykonania powyższych zaleceń pełnomocnik S. i A. L. poinformował ich, że jakiegokolwiek prace w lokalu mogą zostać przeprowadzone od dnia 20 lutego 2014r., od tego też dnia klucze do mieszkania będą dostępne w siedzibie kancelarii pełnomocnika, jednakże nie zostały one odebrane przez pozwanych.

W piśmie z 19 lutego 2014r. pełnomocnik pozwanych uznał odstąpienie S. i A. L. od umowy sprzedaży za bezskuteczne, z uwagi na to, że zostali oni przez zbywców (pozwanych) poinformowani o miejscu, w którym znajduje się otwór kanału wywiewnego instalacji wentylacyjnej oraz o możliwości usunięcia fragmentu płyty zasłaniającej ten otwór. W piśmie tym wskazano również, że J. M. i S. W. (1) są gotowi na swój koszt dokonać odsłonięcia otworu kanału wywiewnego instalacji wentylacyjnej i usunąć ewentualne szkody, a także pokryć koszty przeglądu kominiarskiego. W odpowiedzi pełnomocnik S. i A. L. zaprzeczył jakoby zostali oni poinformowani o wadzie fizycznej mieszkania, nie przyjęli również oferty usunięcia wady na koszt zbywców.

W toku procesu, w dniu (...), powód A. L. zmarł. Decyzję Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w C. z 13 maja 2015r. S. L. zmieniła nazwisko na (...). Następcami prawnymi zmarłego A. L. są S. S. (1) i M. L., które odziedziczyły po nim spadek, każda z nich w 1/2 części.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa - mgr. inż. K. M. (1), który w opinii sporządzonej dnia 31 marca 2015r., pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 12 sierpnia 2015r. oraz ustnej opinii uzupełniającej wydanej w dniu 12 stycznia 2016r. stwierdził, że lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w C. nie posiada sprawnego systemu wentylacji. Pomieszczenie kuchni nie jest wentylowane, co jest niezgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami techniczno-prawnymi. Pomieszczenie łazienki ma zapewniony dostęp do wentylacji grawitacyjnej, której kanał jest drożny, jednak wlot do kanału stanowi otwór o średnicy 10 cm, który nie jest w stanie zapewnić wymaganego normą strumienia powietrza wywiewanego. Stolarka okienna nie posiada wymaganych przez przepisy techniczno-budowlane nawiewników powietrza. Czynniki te powodują, że istniejący w lokalu system wentylacji nie jest w stanie usunąć nadmiaru wilgoci, który doprowadził w rezultacie do rozwoju pleśni i grzybów. Biegły stwierdził, iż nie sposób ustalić momentu powstania tej wady lokalu, będącej wadą istotną. Wskazał również, iż nie jest obecnie możliwe korzystanie z przedmiotowego lokalu, albowiem nie spełnia on wymagań określonych w § 147 ust. 1, § 309, § 316 ust. 2, § 318 oraz § 322 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymagań normy PN-83/B-03430 oraz wymagań określonych w art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. W celu zapewnienia prawidłowej wentylacji lokalu konieczne jest dobudowanie nowego przewodu np. kanału murowanego o przekroju 14cm x 14cm i wyprowadzenie go ponad dach, zgodnie z normą PN-83/B-10425, lub inne rozwiązanie systemowe. Należy również powiększyć otwór wentylacyjny w łazience do wymiarów 14cm x 14cm oraz wykonać przyokienne nawiewniki powietrza w pomieszczeniach lokalu. Biegły wskazał także na brak przewodu wentylacyjnego w pomieszczeniu otwartym składającym się z pokoju dziennego i kuchni. Zasłonięta rura spiro połączona jest z przewodem wentylacyjnym w łazience, w którym nie ma wystarczającego przepływu powietrza, wobec czego nawet odsłonięcie tej rury w kuchni nie zapewniłoby odpowiedniego przepływu powietrza w pomieszczeniu kuchennym.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że autentyczność dokumentów przedłożonych przez strony nie budzi wątpliwości, zwłaszcza, że nie była przez nie również kwestionowana. Za wiarygodne uznał Sąd zeznania świadków B. S., K. M. (2) oraz Ł. D., wyjaśnienia strony powodowej, pozwanej J. M. i częściowo pozwanego S. W. (1), a także sporządzone w sprawie opinie biegłego sądowego mgr. inż. K. M. (1). W odniesieniu do zarzutów pozwanych skierowanych do opinii biegłego wskazał Sąd na treść wydanych przez niego opinii uzupełniających, które uznał za spójne, konsekwentne i

rzeczowe. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego S. W. (1) w tej części, w której stwierdził on, że informował powodów o zainstalowanej rurze spiro, zaś zeznania świadka D. S. uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd pierwszej instancji oddalił wnioski pozwanych o zobowiązanie powódek do wyrażenia zgody na wykonanie w lokalu nr (...) prac mających na celu ustalenie czy istnieje tam wentylacja w postaci rury spiro, a to z uwagi na treść protokołów okresowej kontroli przewodów kominowych – dymowych – spalinowych – wentylacyjnych nr (...) i nr (...) oraz zeznań pozwanego S. W. (1), z których wynika, że w kuchni i łazience wentylacja jest wspólna. Wskazał przy tym na treść opinii biegłego sądowego, w której stwierdzono, że strumień powietrza wywiewanego w łazience wynosi około 24m<sup>3</sup>/h, co jest niezgodne z normą PN-83/B-03430 stanowiącą, iż strumień powietrza wywiewanego dla pomieszczenia łazienki z wc wynosi 50m<sup>3</sup>/h, i oznacza, że wentylacja grawitacyjna jest niesprawna. Z kolei podłączenie do tego samego ciągu systemu wentylacyjnego kolejnego przewodu, w tym wypadku rury spiro prowadzącej z kuchni, spowoduje dławienie i zmniejszenie ciągu, czyli obniżenie przepustowości.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódek jest w przeważającej części uzasadnione, a jego podstawę stanowi art. 560 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 stycznia 2014r. (Dz. U. z 2014r., poz. 121). Sąd ten wskazał, iż zamiarem małżonków L. było zakupienie lokalu nadającego się do jak najszybszego zamieszkania, bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów na jego remont, o czym świadczy to, że S. L. zgłaszała zastrzeżenia co do konieczności wyremontowania jednego pokoju i ogólnej modernizacji mieszkania, a także wprowadzenie się nabywców do lokalu już kilka dni po podpisaniu umowy sprzedaży. Lokal ten, zarówno pod względem funkcjonalnym jak i prawnym, winien był więc spełniać warunki umożliwiające zamieszkanie w nim. Tymczasem, z uwagi na wadę w postaci niesprawnego systemu wentylacji, jest on pozbawiony użyteczności zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. nie może być wykorzystywany do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powódek (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali). Stwierdzone wady lokalu dotyczyły całego budynku położonego przy ul. (...) w C., a zatem uprawnienia z tytułu rękopisów przysługują powódkom, jako nabywcom lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego wady przedmiotowego lokalu uznać należy za wady fizyczne w rozumieniu art. 556 § 1 k.c., zaś w okolicznościach niniejszej sprawy strona powodowa nabyła uprawnienia do skorzystania z art. 560 k.c., w tym do odstąpienia od umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 2014r., co też z uwagi na charakter wad lokalu zasadnie uczyniła. Małżonkowie L. poinformowali bowiem pozwanych, zachowując ustawowy termin (art. 563 k.c.), o wadzie i skorzystaniu z prawa do odstąpienia od umowy, pomimo, że nie byli do tego zobowiązani z uwagi na podstępne zatajenie przez pozwanych wady rzeczy sprzedawanej. Zdaniem Sądu postępowanie pozwanych jednoznacznie wskazuje na zatajenie wady lokalu, bowiem co najmniej od końca lutego 2013r., tj. od chwili przeprowadzenia kontroli kominarskich i budowlanych (na skutek zgłoszenia dokonanego przez pozwaną J. M.) wiedzieli oni o niesprawnej wentylacji w mieszkaniu, skoro byli obecni w trakcie tychże kontroli oraz zostali poinformowani o ich wynikach i zaleceniach. Nadto pozwany w toku postępowania przyznał, iż wiedział o problemach związanych z wentylacją. Jednocześnie Sąd przyjął, iż strona pozwana nie wykazała, że przed zawarciem umowy sprzedaży powiadomiła powodów o niesprawnej wentylacji mieszkania i wynikających z tego następstw pod postacią nadmiernej wilgotności, zagrzybienia i pleśni. Z kolei zaś nabywcy przedmiotowego lokalu nie mieli świadomości o nieprawidłowościach w funkcjonowaniu wentylacji, stan wizualny oferowanego im do sprzedaży mieszkania nie nasuwał bowiem żadnych wątpliwości w tym zakresie, wobec czego nie można im czynić zarzutu braku należytej ostrożności, o której mowa w art. 355 § 2 k.c. Wskazał również Sąd pierwszej instancji, że pozwani nie skorzystali z możliwości zniweczenia skutków prawnych oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 560 § 1 k.c. Nie podjęli oni bowiem czynności zmierzających do usunięcia wady lokalu, pomimo, że od dnia 20 lutego 2014r. mieli zapewniony dostęp do mieszkania. Za bezpodstawny uznał Sąd Okręgowy zawarty w odpowiedzi na pozew zarzut pozwanych dotyczący przedwczesności powództwa, albowiem w wyniku jego uwzględnienia pozwani uzyskują potwierdzenie skuteczności odstąpienia powodów od umowy sprzedaży i zaktualizowania się po obu stronach obowiązku zwrotu wzajemnych świadczeń. Jako bezzasadny ocenił Sąd również zarzut pozwanych bezskuteczności odstąpienia od umowy z uwagi na brak materialnoprawnego umocowania pełnomocnika powodów do złożenia oświadczenia woli w tym zakresie.

Wskazał, iż skuteczne oświadczenie zostało złożone przez powodów w formie aktu notarialnego w dniu 31 stycznia 2014r. i przesłane jedynie pozwanym przez pełnomocnika powodów wraz z pismem z dnia 2 lutego 2014r.

Reasumując stwierdził Sąd pierwszej instancji, że S. i A. L. skutecznie odstąpili od umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 2014r., czego konsekwencją był obowiązek zwrotu przez pozwanych świadczenia w postaci zapłaconej ceny. Wskazując jednocześnie na zmianę podmiotową po stronie powodowej i wstąpienie w miejsce zmarłego A. L. jego następców prawnych, tj. S. S. (1) (L.) oraz M. L., dziedziczących po nim spadek w częściach równych, a także treść art. 1035 k.c., zasądził od pozwanego S. W. (1) na rzecz powódki S. S. (1) kwotę 93.750 złotych, a na rzecz powódki M. L. kwotę 31.250 złotych, natomiast od pozwanej J. M. zasądził na rzecz powódki S. S. (1) kwotę 78.750 złotych, a na rzecz powódki M. L. kwotę 26.250 złotych.

Odsetki ustawowe (art. 481 k.c.) zasądził Sąd pierwszej instancji od dnia następnego po upływie terminu do spełnienia świadczenia określonego w piśmie strony powodowej z dnia 2 lutego 2014r., tj. w odniesieniu do pozwanego S. W. (1) od 6 lutego 2014r., zaś w stosunku do pozwanej J. M. od 11 lutego 2014r. Oddalił natomiast żądanie zasądzenia odsetek za okres wcześniejszy.

O kosztach procesu orzekł Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. w związku z art. 105 § 1 k.p.c. przyjmując, że pozwani przegrali proces niemal w całości, a zatem winni zwrócić powódkom całość poniesionych przez nie kosztów procesu, które wyniosły 10.200 złotych. Wskazał, iż pozwani, jako współuczestnicy materialni, zobowiązani są do zwrotu kosztów procesu w częściach równych, tj. po 5.100 złotych (2.550 złotych na rzecz każdej z powódek).

Stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 105 § 1 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa łączną kwotę 13.272,07 złotych z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani zarzucając naruszenie norm prawa materialnego, a to: art. 494 k.c. w związku z art. 560 § 2 k.c., art. 155 § 1 k.c. i art. 156 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wobec oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży wymagalne stało się roszczenie o zwrot ceny, w sytuacji gdy nadal przysługuje im prawo odrębnej własności przedmiotowego lokalu, art. 560 § 2 k.c. przez jego zastosowanie, art. 560 § 1 k.c. przez przyjęcie, że odstąpienie od umowy sprzedaży nie musi być poprzedzone umożliwieniem sprzedającemu usunięcia wady oraz jego zastosowanie do oceny skuteczności odstąpienia od umowy sprzedaży garażu nr (...), który jest lokalem samodzielnym, zaś z treści oświadczenia nie wynika by był on dotknięty wadą fizyczną, art. 60 k.c. i art. 61 § 1 k.c. w związku z art. 77 § 3 k.c. i art. 129 § 1 k.p.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało przesłane pozwanym przez posłańca, art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 stycznia 2014r. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że powodowie zachowali termin do złożenia zawiadomienia o wadzie lokalu, art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 49 § 1 k.c. przez uznanie, że instalacja wentylacyjna jest częścią składową lokalu i może stanowić jego wadę, § 147 ust. 1, § 309, § 316 ust. 2, § 318 oraz § 322 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, normy PN-83/B-03430 oraz art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przez ich zastosowanie w odniesieniu do obiektu już istniejącego. Zarzucili również naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na wynik procesu, a to: art. 207 k.p.c., art. 217 k.p.c. i art. 3 k.p.c. przez oddalenie ich wniosku dowodowego o nakazanie powódce odsłonięcia rury spiro w pomieszczeniu kuchennym, art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pozwani mogli wykonać prace mające na celu „zniweczenie skutków prawnych złożonego oświadczenia o odstąpieniu od umowy”, podczas gdy w piśmie z dnia 14 lutego 2014r. pełnomocnik powodów podtrzymywał oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży wskazując, że pozwani mogą odebrać klucze do „swojego” lokalu, art. 258 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czy w lokalu nr (...) znajduje się wentylacja, czy jest sprawna, a jeśli nie to z jakiej przyczyny oraz kiedy powstała wada, art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku dostatecznego uzasadnienia motywów wyroku, w szczególności wyjaśnienia powodów dla których Sąd Okręgowy uznał, iż roszczenie powodów nie jest przedwczesne oraz że nieprawidłowa konstrukcja

instalacji wentylacyjnej (jeżeli jej źródłem były elementy części wspólnych budynku) stanowi wadę fizyczną lokalu. Podnieśli również sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że: do pisma z dnia 2 lutego 2014r. informującego o odstąpieniu od umowy sprzedaży załączono nie odpis, lecz kopię aktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2014r., nieprawidłowa konstrukcja instalacji wentylacyjnej stanowi wadę fizyczną lokalu podczas, gdy jej przyczyna może znajdować się w wadzie części wspólnych budynku, odsłonięcie przyłączonej do systemu wentylacyjnego rury spiro znajdującej się w kuchni spowoduje obniżenie przepustowości, w sytuacji gdy oddalono wniosek dowodowy pozwanych zawarty w piśmie z dnia 25 września 2015r., lokal objęty sporem nie spełnia wymagań określonych w § 147 ust. 1, § 309, § 316 ust. 2, § 318 oraz § 322 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, normy PN-83/B-03430 oraz art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, strumień powietrza wywiewanego dla pomieszczenia łazienki z wc wynosi  $50\text{m}^{(3)}/\text{h}$ , co nie znajduje oparcia w materiale dowodowym, powodowie byli uprawnieni do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w sytuacji, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje na fakt istnienia wentylacji w lokalu nr (...) położonym przy ul. (...) w C..

Skarżący domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Wnieśli również o zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanych jest uzasadniona tylko częściowo.

W oparciu o przedstawiony przez strony materiał dowodowy Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny podziela, a w konsekwencji przyjmuje za swoje.

Trafnie także przyjął Sąd za podstawę dla dochodzonego roszczenia przepisy Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym w styczniu 2014r. (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 121) skoro strony zawarły umowę sprzedaży 14 stycznia 2014r. (k. 19 – 24), a powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy 31 stycznia 2014r. (k. 15 – 18).

Na podzielenie zasługuje stanowisko Sądu Okręgowego, że nabyty od pozwanych za cenę 210.000 złotych lokal mieszkalny nr (...), położony w C. przy ul. (...), pozbawiony był sprawnego systemu wentylacji. Pomieszczenie kuchenne połączone z pokojem dziennym nie ma własnej wentylacji, a znajdujące się tam okna nie są wyposażone w niezbędne nawiewniki powietrzne. Wyprowadzona z kuchni rura spiro, zabudowana podwieszanym sufitem, połączona jest z przewodem wentylacyjnym w łazience, który nie ma jednak wystarczającego przepływu powietrza. Czynniki te powodują, że istniejący w lokalu system wentylacji nie jest w stanie usunąć nadmiaru wilgoci, co doprowadziło do rozwoju w nim pleśni i grzybów.

Bez znaczenia pozostaje w tej sytuacji twierdzenie zawarte w apelacji jakoby nieprawidłowa konstrukcja instalacji wentylacyjnej stanowiła wadę lokalu skoro przyczyna ta może znajdować swoje źródło w wadzie części wspólnych budynku. Okoliczność ta nie zmienia bowiem faktu, że lokal będący przedmiotem rozpoznawanej sprawy jest dotknięty wadą, którą pozwani zataili. O wadzie tej pozwani wiedzieli co najmniej od marca 2013r. kiedy to, z inicjatywy pozwanej J. M., komisja w składzie zarządcy Wspólnoty B. S., Ł. D. legitymującego się uprawnieniami budowlanymi i pozwanej stwierdziła istnienie w tym lokalu mieszkalnym widocznych śladów zagrzybienia, wyrzuseń, pęcherzy farby wokół otworu wentylacyjnego w kuchni obok okna, szarych smug na suficie w sypialni wzdłuż belek, które nie były spowodowane – mimo przypuszczeń pozwanej – usterkami dachu (k. 201). W wyniku kontroli kominiarskiej z 14 marca 2013r. ustalono zaś, że przewód wentylacyjny w kuchni dobudowany został z rury PCV śr. 50 mm, a jego wylot na zewnątrz budynku był nieprawidłowy, widoczne były zacieki z przewodu kominowego w związku z czym zachodziła potrzeba dobudowania nowego przewodu z materiału niepalnego o średnicy 130 mm, ocieplonego ponad dachem o wysokości 1 m (k. 202). Okoliczności te potwierdził powołany przez Sąd pierwszej

instancji biegły z zakresu budownictwa, mgr inż. K. M. (1) w opinii z 31 marca 2015r. (k. 308 – 332) oraz w pisemnych opiniach uzupełniających z 12 sierpnia 2015r. (k. 385 – 404) i 11.01.2016r. (k. 436 – 444), a nadto w ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 12 stycznia 2016r. (k. 445). Biegły wyjaśnił m.in., że istniejącej wady, w postaci braku prawidłowej konstrukcji wentylacji, nie usunie odsłonięcie znajdującej się w kuchni rury spiro podłączonej do ciągu systemu wentylacyjnego w łazience, ponieważ przewody wentylacyjne znajdujące się w łazience nie mają odpowiedniego przepływu powietrza z uwagi na zawężenie przekroju wlotu (k. 445v.), co wynika z pomiarów zawartych w opinii z 31 marca 2015r. (k. 315 – 318). Nie zachodziła zatem potrzeba prowadzenia dodatkowego dowodu, w warunkach odsłonięcia w pomieszczeniu kuchni płyty kartonowo -gipsowej, w celu ustalenia czy istnieje wentylacja w postaci rury spiro, o jakim przekroju i o jakiej wydajności. Zgłoszone w związku z oddaleniem tego wniosku dowodowe zastrzeżenie do protokołu rozprawy z dnia 12 stycznia 2016r, w oparciu o dyspozycję art. 162 k.p.c., nie może odnieść skutku, a tym samym nie zasługuje na uwzględnienie zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 207, 217 oraz 3 k.p.c. Nie doszło też do naruszenia art. 258 § 1 k.p.c. na skutek oddalenia wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu na okoliczność czy w rzeczonym lokalu znajduje się wentylacja, czy jest ona sprawna, a jeśli nie to jaka jest tego przyczyna i kiedy wada ta powstała. Okoliczność dotycząca przyczyn wadliwie działającej instalacji i jej braku w pomieszczeniu kuchennym wyjaśniona została zarówno w opinii biegłego mgr. inż. K. M. (1) jak i w piśmie Zakładu (...) z 14 marca 2013r. (k. 202). Bez znaczenia dla oceny dochodzonego roszczenia jest natomiast ustalenie kiedy wada ta powstała skoro oczywistym jest, że nastąpiło to przed zawarciem przez strony umowy sprzedaży lokalu.

Odnosząc się do zarzutu apelacji dotyczącego błędnego zastosowania przepisów zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2015, poz. 1422) oraz normy PN – 83/B – 03430, w oparciu o które biegły stwierdził istotne wady konstrukcyjne instalacji wentylacyjnej w tymże lokalu, uznać przyjdzie, że nie mogą one podważyć dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny. Powołane rozporządzenie istotnie weszło w życie 16 grudnia 2002r. (§ 332) lecz z tą też datą utraciło moc wcześniejsze rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 1999, Nr 15, poz. 140 z późn. zm.). To ostatecznie rozporządzenie weszło w życie z dniem 1 kwietnia 1995r. i szczegółowo regulowało sporne kwestie w Rozdziale 6 Wentylacja i Klimatyzacja - §§ 147 – 155.

Zgodnie z § 147 ust. 1 tegoż rozporządzenia instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne powinny umożliwiać spełnienie warunków wymiany i czystości powietrza oraz bezpieczeństwa pożarowego, określonych w rozporządzeniu i przepisach szczególnych, a także warunków dotyczących wymiany powietrza, temperatury i wilgotności pomieszczeń, określonych w Polskich Normach. W myśl ust. 5 pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych i sanitarno-zdrowotnych nie należy przyłączać do wspólnych układów wentylacyjnych, co wszak w rzeczonym lokalu mieszkalnym miało miejsce. Polską Normą, o jakiej mowa w ust. 1, jest zaś bezpodstawnie zakwestionowana w apelacji norma PN – 83/B – 03430, która ustanowiona została przez Polski Komitet Normalizacji, Miar i Jakości dnia 31 marca 1983r. jako norma obowiązująca od dnia 1 października 1983r. (Dz. Norm i Miar nr 5/1983, poz. 8). Norma ta w części 2. Wentylacja w budynkach mieszkalnych określa wymagania, jakie powinien spełniać układ wentylacji mieszkań oraz strumień objętości powietrza wentylacyjnego (punkty 2.1.1 i 2.1.2), które zgodnie z tym uregulowaniem powołał biegły mgr inż. K. M. (1) w opinii z 31 marca 2015r., str. 7-8 (k. 314 – 315). Norma PN – 83/B – 03430 uchwałą nr 2/2000 – o Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z dnia 8 lutego 2000r. uległa zmianie na PN – 83/B – 03430/ Az 3, co jednak pozostało bez wpływu na dotychczasową objętość strumienia powietrza wentylacyjnego. Celem tej zmiany było bowiem m.in. wskazanie wymagań dotyczących nawiewników powietrza zewnętrznego i zakres ich stosowania, czy też wyeliminowanie możliwości stosowania przewodów zbiorczych wentylacji grawitacyjnej. Zmiana ta miała spowodować poprawę jakości powietrza wewnętrznego w pomieszczeniach wentylowanych i klimatyzowanych. Wobec tego nie znajduje też uzasadnienia zarzut apelacji dotyczący przyjętej przez Sąd pierwszej instancji wielkości strumienia powietrza dla łazienki z wc, skoro zgodnie z Polską Normą PN – 83/B – 03430, niezależnie od rodzaju wentylacji, powinien on wynosić co najmniej  $50 \text{ m}^3/\text{h}$  (pkt 2.1.2. tiret szósty tekstu normy). Pozwani nabyli bowiem lokal w 2002r. od dewelopera, który remontował ten budynek, a w czasie zamieszkania w nim przeprowadzali remonty, w tym m.in. zasłonili koniec rury spiro wychodzącej z kuchni płytą kartonowo-gipsową (zeznania pozwanego S. W. (2), k. 245v.-246, nośnik zawierający nagranie, k. 249).



Trafnie wskazuje apelacja, że zarówno powołany w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepis art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali jak i art. 5 ust. 1 ustawy prawo budowlane nie mają bezpośredniego zastosowania w rozpoznawanej sprawie, lecz nie zmienia to prawidłowej oceny, że sprzedany przez pozwanych lokal mieszkalny dotknięty był wadą, o której dowiedzieli się oni najpóźniej w marcu 2013r. (k. 201, 202) i mimo obowiązku wynikającego z art. 546 § 1 k.c., nie powiadomili o tym powodów.

Powodowie w dniu 31 stycznia 2014r. złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 2014r. obejmującej zarówno nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny jak i garaż z powodu występowania istotnej wady fizycznej lokalu mieszkalnego, zatajonej przez stronę sprzedającą, w postaci znacznego zawilgocenia tegoż lokalu mieszkalnego i nieprawidłowej jego wentylacji. Równocześnie oświadczyli, że nabycie garażu uwarunkowane było nabyciem lokalu (k. 15-18). Kopię tego aktu notarialnego wraz z pismem z 2 lutego 2014r. pełnomocnik powodów doręczył pozwanej J. M. w dniu 10 lutego 2014r. (k. 14, 25), a pozwanemu S. W. (2) w dniu 5 lutego 2014r. (k. 13, 26).

Pozbawiony racji w tym kontekście jest zarzut apelacji jakoby powodowie nie złożyli pozwanym w przepisanej formie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a tym samym doszło do naruszenia przepisów art. 60 k.c., 61 k.c. w związku z art. 77 § 3 k.c. oraz art. 129 § 1 k.p.c. Przesłana pozwanym kopia wypisu aktu notarialnego zawierała jednoznaczną informację o skorzystaniu z uprawnienia zawartego w art. 560 § 1 k.c. Oświadczenie to – jako oświadczenie woli – złożone zostało przez powodów w formie aktu notarialnego, o czym pozwani zostali zawiadomieni w terminie wynikającym z art. 563 § 1 k.c., tj. miesiąca od wykrycia wady. Nie ma znaczenia wskazywana w apelacji okoliczność, że pełnomocnik powodów przesłał pozwanym kopię aktu notarialnego nie zaś jego wypis skoro w razie powzięcia wątpliwości pozwani mogli ustalić prawdziwość tego dokumentu, którego co do istoty nie kwestionowali. Zarzut ten jest nadto nieistotny z uwagi na treść art. 564 k.c. zgodnie z którym utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Na zakwalifikowanie zachowania sprzedawcy jako podstępnego pozwala zaś sam fakt, że wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej pozostającego w nieświadomości kupującego. Jak wcześniej wskazano pozwana J. M. o przyczynach zagrzybienia wokół otworu wentylacyjnego w kuchni dowiedziała się z treści protokołu z 4 marca 2013r. (k. 201), a o sposobie usunięcia tej wady z pisma Zakładu (...) z 14 marca 2013r. (k. 202). Pozwani nie podjęli wszak żadnych działań zmierzających do usunięcia tej wady ograniczając się do zeszkobania wybrzuszeń farby i przemalowania tego miejsca (zeznania pozwanego S. W. (2), k. – 246, nośnik z nagraniem, k. 249). Pozwana J. M. wyprowadziła się z tego lokalu mieszkalnego we wrześniu 2013r. (k. 246), a pozwany S. W. (2) na przełomie 2010r. – 2011r. (k. 245v.). W takim stanie lokal sprzedany został powodom w dniu 14 stycznia 2014r.

Konkludując ten wątek rozważań trzeba stwierdzić, że powodowie złożyli w sposób uprawniony i mający oparcie w stanie faktycznym sprawy, oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży. Nie podziela także Sąd Apelacyjny stanowiska skarżących by prawidłowym ciągiem zdarzeń miało być w pierwszej kolejności zawiadomienie pozwanych o wadzie i umożliwienie im jej usunięcia, a dopiero później – w przypadku bezskutecznych działań naprawczych – odstąpienie od umowy sprzedaży. Trafnie bowiem wskazał Sąd pierwszej instancji, że zgodnie z art. 560 § 1 k.c., w przypadku oświadczenia kupującego o odstąpieniu od umowy, sprzedawcy przysługuje kontruprawnienie, którego wykonanie może uniemożliwić kupującemu realizację odstąpienia od umowy. To kontruprawnienie sprzedawcy to niezwłoczne usunięcie wady (por. m. in. wyrok SN z 9.10.2002r., IV CKN 1372/00, Lex nr 483306).

Pozwani wprawdzie w pismach z dnia 13 i 14 lutego 2014r. zgłosili, że prace polegające na wycięciu fragmentu płyty w suficie pod płytą kuchenną, wyciągnięcie rury spiro i sprawdzenie jej drożności oraz przepływu powietrza mogą być wykonane w dniu 15 lutego 2014r. bądź w innym wskazanym terminie (k. 27, 28) lecz w konsekwencji do tego nie doszło mimo, iż pełnomocnik powodów powiadomił ich o możliwości przeprowadzenia „jakichkolwiek” prac poczynając od 20 lutego 2014r., po godz. 15:00 (pismo z 14 lutego 2013r., k. – 160). Zauważyć wszakże trzeba, iż zaoferowane przez pozwanych działania naprawcze nie usunęłyby istniejącej wady, która zagraża zdrowiu i zmniejsza komfort użytkownika mieszkania wobec możliwości pęcznienia drewnianych drzwi i mebli. Wada ta jest szczególnie dotkliwa dla powódki M. L., która cierpi na atopowe zapalenie skóry i alergię (k. 39). W celu usunięcia wady konieczne

jest bowiem dobudowanie nowego przewodu wentylacyjnego zgodnie z wymaganiami technicznymi i wyprowadzenie go ponad dach, powiększenie otworu wentylacyjnego w łazience do wymiarów 14 cm x 14 cm oraz wykonanie przyokiennych nawiewników powietrza (opinia biegłego mgr. inż. K. M. (1), k. 332, zalecenia Zakładu (...), k. 202). W konsekwencji brak jest podstaw do stwierdzenia, że pozwani skutecznie wyłączyli możliwość odstąpienia od umowy przez powodów w zakresie lokalu mieszkalnego.

Podzielić natomiast należy wyrażone w apelacji stanowisko, że nie zachodziły podstawy, określone w art. 560 § 1 k.c., do odstąpienia od umowy sprzedaży lokalu niemieszkalnego – garażu skoro nie był on dotknięty żadną wadą. Lokal ten nabyli S. L. (obecnie S.) i A. L. od pozwanego S. W. (2) za cenę 20.000 złotych (§(...) i §(...) aktu notarialnego z 14 stycznia 2014r., k. 19 – 29). Zgodnie z treścią art. 565 k.c. jeżeli spośród rzeczy sprzedanych, tylko niektóre są wadliwe i dają się odłączyć od rzeczy wolnych od wad, bez szkody dla obu stron, uprawnienie kupującego do odstąpienia od umowy ogranicza się do rzeczy wadliwych. Istotnym elementem przywołanego przepisu jest wzięcie pod uwagę interesu każdej ze stron, a nie tylko kupującego, którego ma chronić rękojmia. Powodowie nie wykazali natomiast by na skutek kupna samego garażu – bez lokalu mieszkalnego – ponieśli szkodę. Samo oświadczenie, że nabycie garażu uwarunkowane było nabyciem lokalu mieszkalnego nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy sprzedaży bez wykazania wynikającej z tego szkody. Z tych też względów powództwo w tym zakresie ulec musiało oddaleniu.

Nie może natomiast odnieść zamierzonego skutku zarzut skarżących jakoby roszczenie powodów było przedwczesne. W oparciu o unormowanie zawarte w art. 560 § 2 k.c., jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. Świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie, a tym samym każda ze stron może powstrzymać się ze spełnieniem oświadczenia, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego (art. 488 k.c.). Wbrew odmiennym wywodom apelacji, dochodzone roszczenie nie znajduje podstaw w uregulowaniu wynikającym z art. 64 k.c., ani też zastosowania nie mają wskazywane przepisy art. 155 § 1 k.c. i 156 k.c. w związku z art. 494 k.c. Skoro art. 560 § 2 k.c. nakłada na strony obowiązek wzajemnego zwrotu otrzymanych świadczeń, Sąd Apelacyjny uzależnił spełnienie świadczenia przez pozwanych od jednoczesnego zaoferowania przez powodów zwrotnego przeniesienia na pozwanych ich udziałów w lokalu mieszkalnym objętym umową sprzedaży z dnia 14 stycznia 2014r.

Pozwani byli współwłaścicielami lokalu w 1/2 części, a ponieważ został on sprzedany za cenę 210.000 złotych, każdy z nich zobowiązany jest do zwrotu 105.000 złotych. Na skutek spadkobrania po A. L. udział powódki S. S. (1) wynosi 3/4, zaś powódki M. L. 1/4 wobec czego ich roszczenie w stosunku do każdego z pozwanych jest uzasadnione odpowiednio do kwot po 78.750 złotych i po 26.250 złotych.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny, z mocy art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok, a w pozostałej części powództwo i apelację oddalił wobec ich bezzasadności.

O kosztach postępowania za pierwszą instancję orzeczono pomiędzy stronami na podstawie art. 100 w związku z art. 105 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ..., zaś na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach w oparciu o art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia przepis art. 100 w związku z art. 105 § 1 k.p.c. w części obejmującej lokal mieszkalny oraz § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Ewa Tkocz SSA Lucyna Świdarska-Pilis