

Sygn. akt I ACa 173/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek SO del. Violetta Osińska
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa C. C. (1) i J. C.

przeciwko I. C.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 13 grudnia 2011 r., sygn. akt I C 413/10

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. w punkcie pierwszym oddala powództwo;**

**2. w punkcie czwartym odstępuje od obciążenia powodów**

**kosztami zastępstwa procesowego pozwanej;**

**II. oddala apelację powódki;**

**III. odstępuje od obciążenia powodów kosztami zastępstwa**

**procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.**

Violetta Osińska Edyta Buczkowska-Żuk Małgorzata Gawinek

Sygn. akt I ACa 173/12

# UZASADNIENIE

Powodowie C. C. (1) i J. C. wnieśli o zobowiązanie pozwanej I. C. do złożenia oświadczenia woli o treści:

„I. C. wyraża zgodę na powrotne przeniesienie przez C. C. (1) i J. C. na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na poddaszu w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta nr (...).

Wyżej wymieniony lokal położony jest na poddaszu i składa się z pokoju z aneksem kuchennym, trzech pokoi, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 44,25 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem (...) powierzchni 18,45 m<sup>2</sup>. Z lokalem związany jest udział do 222/1.000 we współwłasności w częściach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu numer (...) o powierzchni 603 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...)

I. C. oświadcza, że w ciągu 7 dni od daty sporządzenia niniejszej umowy zobowiązuje się zwrócić C. C. (1) i J. C. otrzymaną kwotę 219.000,00 zł. I. C. co do obowiązku zwrotu kwoty 219.000,00 zł w podanym wyżej) terminie poddaje się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Oplaty wynikające z tego aktu – wynagrodzenie notariusza wraz z podatkiem VAT, opłatą sądową- ponosi I. C..”

W uzasadnieniu żądania powodowie wskazali, że w dniu 10 czerwca 2008 roku zawarli z pozwaną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na poddaszu w budynku numer (...) przy ul. (...) w S.. Lokal stanowi część przedwojennego budynku. W dniu 23 lutego 2010 roku powodowie zgłosili liczne wady zakupionej nieruchomości lokalowej, wzywając do ich usunięcia w terminie 14 dni. Pismem z 26 kwietnia 2010 roku powodowie zawiadomili pozwaną o wadzie polegającej na porażeniu belek stropowych. W szczególności wskazali, że 22 kwietnia 2010 roku dokonali rozbiórki podłogi, co ujawniło spróchniałe belki stropowe, zaatakowane przez korniki. Okazało się również, że ponabijane na nie deski są stare i wypaczone. Wobec wykrycia powyższej wady powodowie wezwali pozwaną do zwrotu pieniędzy za zakupione mieszkanie. Pismem z 4 maja 2010 roku pełnomocnik pozwanej odmówił zwrotu żądanej.

W dniu 20 maja 2010 roku powodowie w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. R. z Kancelarii Notarialnej w S. oświadczyli, że na podstawie art. 560 Kodeksu Cywilnego odstępują od umowy sprzedaży wskazanej nieruchomości z powodu wad budynku polegających na porażeniu biologicznym przez owady, szkodniki drewna belek stropowych. Przedmiotowa wada stanowi zagrożenie konstrukcyjne dla budynku. Powodowie odstępując od umowy sprzedaży wyznaczyli pozwaną termin na dzień 16 czerwca 2010 roku do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Pozwana nie stawiała się w kancelarii notarialnej w określonym przez powodów terminie do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Pozwana I. C. wniosła o oddalenie powództwa.

Z ostrożności procesowej pozwana zarzuciła, że:

– powodowie wiedzieli, że kamienica, w której zakupili mieszkanie ma niemal sto lat, me jest to więc budynek nowy. Na elewacji frontowej budynku znajduje się zarówno data budowy, jak też data renowacji;

– powodowie znali już wcześniej stan podłóg, bowiem w momencie zakupu mieszkania miało ono jeden pokój więcej niż obecnie. Powodowie zlecili usunięcie ścianki działowej (dokładnie w tym miejscu, w którym dokonali odkrywki podłogi). W tym czasie powodowie z pewnością zapoznali się ze stanem podłóg i belek stropowych, bowiem na czas demontażu ścianki działowej były one odkryte;

- powodowie znali już wcześniej stan podłóg, bowiem w momencie zakupu mieszkania (oprócz łazienki) były wykonane one w całości z drewna i pokryte płytą OSB i panelami. Powodowie zażyczyli sobie, by w kuchni podłogę drewnianą zamienić na wylewkę w celu ułożenia płytek ceramicznych. W czasie robót podłoga była odkryta;

- niezasadne jest również żądanie pozwu w zakresie złożenia przez pozwaną oświadczenia o zwrocie kwoty 219.000 zł. Zgodnie z treścią art. 494 k.c. strona, która odstępuje od umowy zobowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co od niej otrzymała. Powodowie domagają się od pozwanej zwrotu kwoty 219.000 zł z odsetkami, a w zamian za to zamierzają zwrócić mieszkanie obciążone hipotekami o łącznej wartości niemal 290.000 złotych.

W piśmie z 14 listopada 2011 roku powodowie ostatecznie sprecyzowali roszczenie w ten sposób, że: wnieśli o zobowiązanie I. C. do złożenia oświadczeń woli następującej treści: „W związku ze skutecznym odstąpieniem na podstawie art. 560 § 1 zd. 1 Kodeksu Cywilnego, art. 560 § 1 zd. 1 w zw. z art. 555 Kodeksu Cywilnego przez C. C. (1) i J. C. od umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...), sporządzonej przez notariusza M. R. w Kancelarii Notarialnej w S. w dniu 10 czerwca 2008 r., zarejestrowanej w repertorium A pod numerem (...), C. C. (1) i J. C. przenoszą, a I. C. wyraża zgodę na powrotne przeniesienie przez C. C. (1) i J. C. na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego numer (...) ((...)), położonego na poddaszu w budynku numer (...) ((...)) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer(...). Wyżej wymieniony lokal mieszkalny położony jest na poddaszu i składa się z pokoju z aneksem kuchennym, trzech pokoi, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 44,25m<sup>2</sup>, do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem (...) powierzchni 18,45m<sup>2</sup>. Z lokalem związany jest udział do 222/1.000 we współwłasności w częściach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu numer (...) o powierzchni 0,0603 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą numer (...). I. C. zobowiązuje się do zwrotu, w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, otrzymanej tytułem ceny sprzedaży kwoty 219.000,00 zł na rachunek techniczny (...) SA w W. o numerze (...), a zapłaconej uprzednio przez C. C. (1) i J. C. z kredytu mieszkaniowego Własny Kąt Hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r., uzyskanego w Banku (...) SA w W. (...), na co C. C. (1) i J. C. wyrażają zgodę. Wydanie przez C. C. (1) i J. C. wyżej opisanego lokalu mieszkalnego w posiadanie I. C. nastąpi w dniu zwrotu przez I. C. kwoty 219.000,00 zł na rachunek techniczny (...) SA w W. o numerze (...). Z dniem wydania na I. C. przejdą wszelkie korzyści i ciężary związane z przeniesionym powrotnie lokalem, powstałe po dniu wydania. (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (...), zwana dalej (...) SA oświadcza, że w dziale IV księgi czystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano na rzecz (...) SA Oddział (...) w S., celem zabezpieczenia wiarygodności z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego Własny Kąt Hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. hipotekę umowną zwykłą w kwocie 224.309,09 zł i hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w S. przy ulicy (...). W związku z toczącym się przed Sądem Okręgowym w Koszalinie postępowaniem sądowym o sygnaturze IC 413/10, prowadzonym z powództwa C. C. (1) i J. C. przeciwko I. C., (...) SA oświadcza, że wyraża zgodę na zwolnienie zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr(...) pod warunkiem dokonania uprzednio spłaty kredytu mieszkaniowego Własny Kąt Hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. w kwocie 219.000,00 zł na rachunek techniczny (...) SA o numerze (...). Po wpłaceniu wyżej wskazanej kwoty (...) SA na żądanie I. C. wyda. Jej dokument potwierdzający spełnienie powyższego warunku. (...) SA oświadcza, iż niniejsza zgoda oraz dokument potwierdzający spełnienie warunku stanowią łącznie podstawę do wykreślenia hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).”

Powodowie zgłosili również roszczenie alternatywne o zobowiązanie pozwanej I. C. do zawarcia z nimi umowy w formie aktu notarialnego o następującej treści: „W związku ze skutecznym odstąpieniem na podstawie art. 560 § 1 zd. 1 Kodeksu Cywilnego, art. 560 § 1 zd. 1 w zw. z art. 555 Kodeksu Cywilnego przez C. C. (1) i J. C. od umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w S., dla

którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...), sporządzonej przez notariusza M. R. w Kancelarii Notarialnej w S. w dniu 10 czerwca 2008 r., zarejestrowanej w repertorium A pod numerem (...), I. C. wyraża zgodę na powrotne przeniesienie przez C. C. (1) i J. C. na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na poddaszu w budynku numer (...) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...). Wyżej wymieniony lokal mieszkalny położony jest na poddaszu i składa się z pokoju z aneksem kuchennym, trzech pokoi, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 44,25m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem (...) o powierzchni 18,45m<sup>2</sup>. Z lokalem związany jest udział do 222/1.000 we współwłasności w częściach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu numer (...) o powierzchni 0,0603 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą numer (...).

I. C. zobowiązuje się do zwrotu, w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, otrzymanej tytułem ceny sprzedaży kwoty 219.000,00 zł na rachunek techniczny (...) SA w W. o numerze (...), a zapłaconej uprzednio przez C. C. (1) i J. C. z kredytu Mieszkaniowego Własny Kąt Hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r., uzyskanego w Banku (...) SA w W. (...), na co C. C. (1) i J. C. wyrażają zgodę. I. C. co do obowiązku zwrotu kwoty 219.000,00 zł w podany wyżej sposób oraz w określonym wyżej terminie poddaje się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Wydanie przez C. C. (1) i J. C. wyżej opisanego lokalu mieszkalnego w posiadanie I. C. nastąpi w dniu zwrotu przez I. C. kwoty 219.000 zł na rachunek techniczny (...) SA w W. o numerze (...). Z dniem wydania na I. C. przejdą wszelkie korzyści i ciężary związane z przeniesionym powrotnie lokalem, powstałe po dniu wydania. (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (...), zwana dalej (...) SA, oświadcza, że w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano na rzecz (...) SA Oddział (...) w S., celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego Własny Kąt Hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. hipotekę umowną w kwocie 224.309,09 zł i hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w S. przy ulicy (...). W związku z toczącym się przed Sądem Okręgowym w Koszalinie postępowaniem sądowym o sygnaturze IC 413/10, prowadzonym z powództwa C. C. (1) i J. C. przeciwko I. C., (...) SA oświadcza, że wyraża zgodę na zwolnienie zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) pod warunkiem dokonania uprzednio spłaty kredytu mieszkaniowego Własny Kąt Hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. w kwocie 219.000 zł na rachunek techniczny (...) SA o numerze (...). Po wpłaceniu wyżej wskazanej kwoty (...) SA na żądanie I. C. wyda jej dokument potwierdzający spełnienie wskazanego warunku. (...) SA oświadcza, iż niniejsza zgoda oraz dokument potwierdzający spełnienie warunku stanowią łącznie podstawę do wykreślenia hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Na rozprawie 29 listopada 2011 roku strona powodowa cofnęła ze skutkiem prawnym pozew w zakresie pierwszego żądania zawartego w piśmie procesowym z 14 listopada 2011 roku, pozostając przy żądaniu alternatywnym zgłoszonym w tym piśmie.

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie zobowiązał pozwaną I. C. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „W związku ze skutecznym odstąpieniem na podstawie art. 560 § 1 kc przez C. C. (1) i J. C. od umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 10 czerwca 2008 roku sporządzonej przed Notariuszem M. R. w Kancelarii Notarialnej w S., za numerem Repertorium A (...), ja I. C. wyrażam zgodę na powrotne przeniesienie na moją rzecz, do prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej, prawa własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na poddaszu w budynku numer (...) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta Kw nr (...), składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, trzech pokoi, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 44,25m<sup>2</sup> wraz z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym numer (...)o powierzchni 18,45m<sup>2</sup> oraz udziałem do 222/1000 we współwłasności części wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu numer (...) o powierzchni 603 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą numer (...) – w stanie

wolnym od obciążeń i praw osób trzecich – z jednoczesnym zwrotem przeze mnie na rzecz C. i J. małżonków C. kwoty 219.000zł (dwieście dziewiętnaście tysięcy) złotych”, oddalił powództwo w pozostałym zakresie; umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powodowie C. C. (1) i J. C. w dniu 10 czerwca 2008 roku zawarli z pozwaną I. C. umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na poddaszu w przedwojennym budynku numer (...) przy ul. (...) w S.. Przed zawarciem umowy, a po zakupie budynku przy ul. (...) w S. przez pozwaną, reprezentując ją M. C. (1) zawarł z J. W., prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie ogólnobudowlanym, ustną umowę na roboty remontowe związane z budynkiem. Umowa obejmowała wykonanie docieplenia poddaszy, ułożenie płyt gipsowych na ścianach i suficie, wykonanie ścianek działowych, elewacji, kapitalny remont dwóch klatek schodowych, postawienie ścianek działowych w piwnicach, położenie polbruku, wykonanie ogrodzenia, wyrównanie terenu i posianie trawy. J. W. wykonał również opaskę budynku, odprowadzanie wód opadowych z rynien. Oprócz J. W. remonty przeprowadzały inne firmy remontowe – wykonawcy, których zatrudniał M. C. (1). Podczas remontu okazało się, że belki stropowe w budynku są zniszczone przez korniki, zalane i spróchniałe. Zostały w niewłaściwy sposób wzmocnione. Krokwie dachowe w 95% zostały stare, nie zostały zaimpregnowane, odgrzybione, oczyszczone ze szkodników. Wymieniono tylko dwie krokwie, jednakże kleszcze, które je łączyły były w złym stanie i nie zostały wymienione.

Powodowie w trakcie dokonywanych remontów, przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, nie widzieli stanu technicznego budynku, w szczególności stanu podłóg i dachu. M. C. (1) zapewniał wszystkich lokatorów, w tym powodów, że wszystkie belki w budynku zostały wymienione na nowe.

W dniu 23 lutego 2010 roku powodowie zgłosili wady w zakupionej nieruchomości lokalowej w postaci uginania się podczas chodzenia posadzki, pęknięć na połączeniach i narożnikach ścian, przeciekających okien dachowych i ich niewłaściwego montażu, pęknięć schodów klatki schodowej. W piśmie powodowie wezwali do usunięcia wskazanych wad w terminie 14 dni.

Pismem z 26 lutego 2010 roku pełnomocnik pozwanej odpowiedział, iż reklamacja została przekazana wykonawcy wskazanych prac J. W. w celu naprawienia usterek. Pełnomocnik zapewnił, iż J. W. w najbliższym czasie skontaktuje się z powodami. Nadto wskazał, że gdyby wykonawca nie skontaktował się do dnia 12 marca 2010 roku lub odmówi naprawy usterek, powodowie powinni ponownie skontaktować się z pozwaną. Pismem z tej samej daty, pozwana wezwała J. W. do usunięcia wskazywanych przez powodów wad w lokalu będącym ich własnością. Ten jednak nie przystąpił do prac, albowiem wady te dotyczyły robót, których nie wykonywał, o czym poinformował powodów.

Pismem z 26 kwietnia 2010 roku powodowie zawiadomili pozwaną o wadzie polegającej na porażeniu belek stropowych. W dniu 22 kwietnia 2010 roku rozebrali podłogę i wówczas okazało się, że belki stropowe są spróchniałe i zaatakowane przez korniki, a ponabijane na nie deski stare i wypaczone. Powodowie podnieśli również, że zamierzają odkryć dach, gdyż najprawdopodobniej wygląda tak jak podłoga. W związku z wykryciem powyższej wady powodowie wezwali pozwaną do zwrotu pieniędzy wydatkowanych na zakup mieszkania, zobowiązując pozwaną do odpowiedzi w ciągu 7 dni.

M. C. (1) wraz z wykonawcą M. D. zgłosili gotowość usunięcia zgłoszonych wad. Powodowie okazali belki na podłodze. M. C. (1) stwierdził, że wystarczy je tylko oczyścić i że naprawi tę wadę.

Pismem z 4 maja 2010 roku pełnomocnik pozwanej, odpowiadając na zawiadomienie powodów, odmówił zwrotu świadczeń pieniężnych. Wskazał, że fakt uginania się podłogi i jej skrzywienia był znany już podczas zakupu nieruchomości, tym bardziej, że powodowie byli świadomi zakupu lokalu w odrestaurowanej kamienicy, która posiada drewnianą konstrukcję. Wyjaśnił także, że podłoga ugina się jedynie w miejscach, gdzie łączenia płyt nie opierają się o belkę stropową, tylko znajdują się pomiędzy belkami. Po określeniu przez powodów terminu, usterkę tę pozwana usunie kierując się dobrą wolą. Zakwestionował natomiast twierdzenia, jakoby w mieszkaniu powodów znajdują się spróchniałe i zaatakowane przez korniki belki stropowe. Jego zdaniem stan belek stropowych odpowiada stanowi budynku. Belki są suche, mocne, bez śladów gnicia i wilgoci, jedyne zaniedbanie ze strony wykonawcy polega

na tym, że w momencie poziomowania podłogi nie zdarł cienkiej warstwy próchna w kilku miejscach, w których ono występuje. Odnośnie zgłoszonego przez powodów wysokiego prawdopodobieństwa porażenia również krokwi dachowych i zamiaru rozebrania dachu w celu sprawdzenia istniejącego stanu rzeczy, pełnomocnik pozwanej wskazał, iż takie działanie wymaga prawomocnego pozwolenia na budowę/zgłoszenia wykonywania prac budowlanych i bez takich decyzji administracyjnych wykonywanie prac budowlanych jest nielegalne i podlega karze.

W dniu 20 maja 2010 roku powodowie w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. R. z Kancelarii Notarialnej w S. oświadczyli, że na podstawie art. 560 kodeksu cywilnego odstępują z powodu wad od umowy sprzedaży nieruchomości lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Powodowie odstępując od umowy wyznaczyli pozwanej termin na dzień 16 czerwca 2010 roku do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Pełnomocnik pozwanej pismem z 7 czerwca 2010 r. nie uznał oświadczenia woli powodów o odstąpieniu od umowy sprzedaży z powodu braków podstaw wyrażonych w art. 560 k.c. oraz wyraził gotowość usunięcia wad. Pismem z 11 czerwca 2010 r. pełnomocnik powodów zobowiązał pozwaną do wskazania w terminie do 16 czerwca 2010 roku ewentualnego sposobu i terminu usunięcia wad. W odpowiedzi pełnomocnik pozwanej stwierdził, że wady zostaną usunięte zgodnie z wymogami prawa budowlanego w sposób jak najmniej uciążliwy dla powodów. Dodał, że usunięcie wad wymaga wyczyszczenia belek stropowych i ich impregnacji, a następnie ułożenia płyt podłogowych w taki sposób, aby łączenia były podparte na belkach. W zależności od konieczności będą wykonane wszystkie niezbędne prace z tym, że do wykonania tych czynności niezbędne będzie udostępnienie mieszkania przez powodów.

W kolejnych pismach pełnomocnik pozwanej informował, że w dniu 24 czerwca 2010 roku w mieszkaniu powodów wykonywana będzie ekspertyza techniczna mająca stwierdzić i ustalić sposób usunięcia stwierdzonych przez powodów wad.

W odpowiedzi powodowie stwierdzili, że skoro pozwana nie przystąpiła do niezwłocznego naprawienia wad, podtrzymują złożone uprzednio oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Dodali, że stan techniczny ich mieszkania jest pozwanej znany, stąd nie ma potrzeby powoływania eksperta w tym zakresie.

W związku ze stanowiskiem powodów, pozwana odstąpiła od opinii eksperta wskazując, że do usunięcia wad lokalu powodów niezbędne jest udostępnienie przez nich mieszkania, a skoro nie uczynili tego, pozwana uznaje ich oświadczenie o odstąpieniu od umowy za bezskuteczne.

12 kwietnia 2011 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. wydał decyzję, w której nakazał mieszkańcom budynku, w tym powodom, aby usunęli stwierdzone nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr (...), zlokalizowanym na terenie działki nr (...) w art. 08 przy ul. (...) w S., poprzez wykonanie w terminie do 31 grudnia 2011 roku robót budowlanych polegających na:

- naprawie uszkodzonych ścian fundamentowych i uzupełnieniu ubytków,
- wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych z papy termozgrzewalnej przeznaczonej do wykonywania hydroizolacji części podziemnych budynku po uprzednim oczyszczeniu i przygotowaniu podłoża,
- wykonaniu opaski drenarskiej na poziomie posadowienia fundamentów,
- wykonaniu odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej /sposób odprowadzenia wód opadowych i drenarskich należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacji deszczowej/,
- w przypadku występowania w poziomie posadowienia luźnych piasków – zalecono wykonanie podbicia łąw fundamentowych betonem B20,
- przemurowaniu lub związaniu klamrami stalowymi istniejących rys i pęknięć;

- wykonaniu wieńca żelbetowego o wys. 24 cm w poziomie ułożenia murłat /beton B20 zbrojony stałą AIII – 4 pręty 012/,
- uzupełnieniu ocieplenia ścian zewnętrznych w poziomie poddasza;
- oczyszczeniu stalowych belek stropowych i zabezpieczeniu antykorozyjnym, oczyszczeniu i przemurowaniu pękniętych oraz odkształconych odcinków stropu,
- uzupełnieniu niekompletnych spoin zaprawą cementową;
- usunięciu silnie porażonych belek stropowych oraz drugorzędnych elementów drewnianych wykazujących obecność żerujących owadów,
- całość konstrukcji drewnianej zalecono oczyścić i zaimpregnować środkami chroniącymi ją przed grzybami, owadami oraz ogniem,
- zabezpieczeniu końcówki drewnianych belek stropowych papą,
- wyrównaniu wysokości belek oraz uzupełnieniu braków przekrojów poprzez zamontowanie z boku belek stropowych desek o grubości 5 cm przy pomocy śrub lub gwoździ,
- wykonaniu przekładek tłumiących między legarami oraz zamontowaniu pod podłogą pływającą płyt z wełny mineralnej dźwiękochłonnej,
- przemurowaniu luźnych cegieł w miejscu podparcia belek stropowych,
- przemurowaniu pękniętych i odkształconych nadproży,
- uzupełnieniu niekompletnych spoin zaprawą cementową,
- uzupełnieniu izolacji termicznej pomiędzy nadprożem a płytą gipsowo-kartonową,
- wymianie uszkodzonych lub skorodowanych elementów więźby,
- oczyszczeniu całości konstrukcji i zaimpregnowaniu środkami chroniącymi ją przed grzybami, owadami oraz ogniem,
- wzmocnieniu starych połączeń ciesielskich,
- uzupełnieniu izolacji termicznej i paroizolacyjnej,
- przymocowaniu dachówek do łąt za pomocą śrub lub klamer metalowych w następujących miejscach: na szczytach dachu, przy kalenicy, wzdłuż okapu, na grzbietach, w koszach oraz w sąsiedztwie kominów i okien; przymocować dachówki do płotków przeciwsnieżnych, przejściowych oraz w miejscach nachylenia połaci powyżej 65°,
- dodatkowym zakotwieniu niestabilnego okna.

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego, który, po dokonaniu oględzin, stwierdził, że w lokalu powodów występują wady, których ujawnienie nie wymagało odkrywek a utrudniało użytkowanie lokalu, mając wpływ na jego walory użytkowe i estetyczne oraz wady ujawnione po wykonaniu odkrywek stropu, więźby dachowej oraz odkrywek nadproży i ścian.

Jako pierwsze wady wymienił:

– uginające się i skrzypiące podłogi, pękające połączenia płyt gipsowo-kartonowych, nieszczelne okno w salonie, rozwarstwiające się elementy okien w łazience (wadliwy montaż), szpary na połączeniu posadzki z terakoty ze ścianą w kuchni i łazience;

Kolejnymi wadami były:

– brak izolacji fundamentów i ścian fundamentowych, brak odprowadzenia wód opadowych oraz drenażu, zniszczone i niewymienione lub niewzmocnione elementy konstrukcyjne więźby dachowej oraz stropu (zmniejszenie przekroju elementów drewnianych w wyniku korozji oraz działania szkodników drewna), brak zabezpieczenia elementów drewnianych przed ogniem oraz grzybami i owadami, pozostawione elementy przedwojennych podłóg, wadliwie wykonane ocieplenie w poziomie poddasza, pozostawienie luźnych cegieł w nadprożach.

Biegły dodał, że stwierdzone wady budynku mające wpływ na jego bezpieczne użytkowanie mają wpływ na poszczególne lokale znajdujące się w tym budynku. Natomiast usunięcie wad występujących w lokalu oraz budynku powinno nastąpić poprzez wykonanie robót wymienionych w decyzji PINB w S. z dnia 12 kwietnia 2011 roku. Wykonanie wyszczególnionych w tej decyzji robót ze względu na wszczęte postępowanie administracyjne nie wymaga uzyskania dodatkowo decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednakże, zgodnie z opisem w pkt 1, powinna zostać opracowana ekspertyza mykologiczna w celu oceny zaawansowania korozji elementów drewnianych stropu i więźby dachowej oraz określenia metody i środków do ich zabezpieczenia.

Wykonanie robót wymienionych w pkt 4, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 2 (pdpkt 2.2) decyzji PINB wymaga odkrycia w całości zarówno stropu jak i więźby dachowej w celu oceny ich stanu technicznego i kwalifikacji wszystkich elementów konstrukcyjnych stropu i więźby dachowej do wymiany lub napraw}'. Wymaga to rozbiórki obudów ścian i sufitów z płyt gipsowo-kartonowych oraz rozbiórki warstw podłóg do odkrycia elementów konstrukcyjnych.

Powyższe dodatkowo uzasadnia zakres robót budowlanych zabezpieczających konstrukcję budynku wymienioną w pkt 4 i w pkt 6 decyzji PINB w S..

Przewidywany okres prowadzenia wymienionych robót w lokalu powodów biegły określił na dwa do trzech miesięcy. Natomiast rzeczywisty termin wykonywania robót zależny będzie od zakresu robót ustalonego po odkryciu wszystkich elementów konstrukcyjnych oraz przyjętej technologii wykonywania robót przez wykonawcę.

Biegły wskazał, że w trakcie wykonywania robót budowlanych mających na celu usunięcie stwierdzonych wad lokalu nie powinni w nim zamieszkiwać powodowie wraz z dzieckiem. Co więcej, rodzaj i specyfika robót wyklucza również podczas ich wykonywania przebywanie lokatorów poniżej (lokal nr (...)). Dotyczy to przede wszystkim robót związanych z naprawą stropu, wykonaniem wieńca żelbetowego oraz prac wykończeniowych związanych z doprowadzeniem lokalu do stanu, w którym będzie mógł być bezpiecznie i zgodnie z jego przeznaczeniem użytkowany. Wykonanie tych robót wymaga opróżnienia lokalu w celu udostępnienia do oceny i kwalifikacji wszystkich elementów konstrukcyjnych stropu i więźby. W opinii uzupełniającej biegły stwierdził, że pozwana kupiła budynek w złym stanie technicznym od Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa (...) w S. w 2006 roku. Potwierdza to zapis w treści aktu notarialnego, gdzie budynek z 1914 roku został sprzedany w stanie do generalnego remontu. W ekspertyzie technicznej dotyczącej określenia stanu technicznego budynku z maja 2002 roku opracowanej przez A. S. z Agencji Doradztwa (...) z K. na zlecenie (...)w S. stwierdzono min.:

- ściany fundamentowe piwnic są lekko zawilgocone. Na ścianach piwnicznych stwierdzono nieliczne ukośne pęknięcia o szerokości szczelin dochodzącej do 10 mm;

- na ścianach konstrukcyjnych budynku po zewnętrznej jej warstwie muru występują pionowe pęknięcia. Nadproża okienne obustronnie zarysowane w ilości ponad 10%. Zarysowania występują także na ścianach zewnętrznych przy klatce schodowej na całej wysokości. Powyższe zarysowania i spękania powstały w wyniku niewielkich osiadań fundamentów od drgań przenoszonych z ruchu drogowego ul. (...) oraz stabilizacji gruntu. Zgodnie z tym



opracowaniem konieczny do przeprowadzenia remont ze względów technicznych był nieopłacalny przy założeniu użytkowania budynku po remoncie przez 25 lat.

Stan techniczny budynku oceniono jako średni, jednak bez kapitalnego remontu budynek dopuszczono do eksploatacji jeszcze przez okres tylko 5 lat. Po tym okresie miał zostać wyłączony z eksploatacji i przeznaczony do rozbiórki. Po zakupieniu budynku przez pozwaną, jej pełnomocnik w 2006 roku zlecił inż. R. P. opracowanie inwentaryzacji oraz projektu budowlanego przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego. Zgodnie z oświadczeniem projektanta budynek znajdował się w bardzo złym stanie technicznym. Pozwana wnioskiem z 11 stycznia 2007 roku zwróciła się do Starostwa Powiatowego o wydanie pozwolenia na budowę, załączając do wniosku projekt przebudowy autorstwa inż. R. P., po czym pismem z dnia 1 lutego 2007 roku wycofała wniosek i złożyła zawiadomienie o przystąpieniu do wykonania robót budowlanych w zakresie wymienionym w załączniku do zgłoszenia pt. zakres robót remontowych. Załącznik podpisany przez pozwaną nie zawierał wszystkich prac wyszczególnionych w projekcie. Zakres prowadzonych przez pozwaną prac, po zgłoszeniu robót, nie został udokumentowany (brak dokumentacji powykonawczej pomimo wykonywania nowych odcinków instalacji branżowych) a ich wykonanie nie zostało potwierdzone przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Zakres prac do wykonania w budynku przy ul. (...) w S. został wyszczególniony (po wykonanej przez pozwaną przebudowie) w ekspertyzie stanu technicznego E. Ł..

Biegły podkreślił, że lokal będący przedmiotem sporu został sprzedany przez pozwaną po wykonanej przebudowie. Zatem budynek powinien spełniać warunki przewidziane w prawie budowlanym oraz rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W zakresie odprowadzania wód powierzchniowych biegły ustalił, że w zgłoszeniu o przystąpieniu do wykonania robót budowlanych z 30 stycznia 2007 roku, złożonym przez pozwaną w Starostwie Powiatowym, żadne prace związane z wykonaniem odprowadzenia wód deszczowych nie zostały zgłoszone. Zgodnie natomiast z przywołanym rozporządzeniem, wody deszczowe winny być odprowadzone do kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy (...). Budynek nr (...) jest budynkiem zbudowanym w latach 20-tych i woda deszczowa odprowadzana była na teren przyległy. Brak jest natomiast informacji, jak zmieniły się stosunki wodne na terenie działki przez okres eksploatacji. Pozwana wykonała tzw. Filtry odwrotne, ale brak jest udokumentowania tych prac. Zdaniem biegłego ostateczną decyzję o sposobie odprowadzenia wód opadowych będzie można podjąć w trakcie prowadzenia robót zaleconych do wykonania na podstawie prawomocnej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczecinku z 4 marca 2010 roku w sprawie o sygnaturze akt II K 769/09, pozwana I. C. została skazana za to, że w okresie od stycznia 2007 roku do grudnia 2007 roku w S. przy ulicy (...) bez wymaganego pozwolenia na budowę wykonała roboty budowlane polegające na przebudowie trzech lokali mieszkalnych na pięć lokali w budynku nr (...) i przebudowie czterech lokali mieszkalnych na pięć lokali w budynku nr (...); przebudowa lokali polegała na wykonaniu nowego układu funkcjonalnego, wydzieleniu pomieszczeń łazienek i pokoi z aneksem kuchennym oraz wykonano nowe odcinki wewnętrznych instalacji elektrycznych, wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, tj. o czyn z art. 90 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

8 grudnia 2011 roku powodowie uzyskali z Banku (...) SA oświadczenie o warunkowym wyrażeniu zgody na zwolnienie zabezpieczenia hipotecznego ustanowionego na należącym do nich lokalu mieszkalnym w związku z udzielonym kredytem mieszkaniowym pod warunkiem dokonania uprzednio całkowitej spłaty kredytu wraz z wszelkimi wierzytelnościami ubocznymi takimi jak odsetki, prowizje i ewentualne koszty, na rachunek techniczny (...) SA. Warunkiem wydania dokumentu umożliwiającego wykreślenie wpisów hipotecznych w księdze wieczystej nr (...) jest dokonanie uprzedniej spłaty kredytu przez kredytobiorców.

Jako bezsporny Sąd uznał fakt zawarcia między stronami w dniu 10 czerwca 2008 roku umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, na mocy której powodowie C. C. (1) i J. C. stali się właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ulicy (...). Bezspornym jest również, że powodowie zawiadomili pozwaną o wadach lokalu, jakie ujawniły się w trakcie zamieszkiwania oraz to, że pozwana zobowiązała się te wady usunąć. Istotą sporu

w przedmiotowej sprawie był charakter zaistniałych wad, albowiem to od ustalenia ich natury należało ocenić, czy odstąpienie od umowy sprzedaży mieszkania przez powodów było skuteczne, a tym samym czy ich roszczenie o zobowiązanie do złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli było zasadne.

Odstąpienie od umowy sprzedaży przez powodów Sąd ocenił w kontekście przepisu art. 560 § 1 k.c. Przepis ten określa rozmiar uprawnień, jakie przysługują kupującemu w ramach rękojmi w razie wadliwości przedmiotu sprzedaży. Rodzaj uprawnień jest niezależny od charakteru podmiotów, jakie są stronami umowy sprzedaży, zasadniczo od rodzaju przedmiotu sprzedaży, a także od rodzaju wadliwości, jaki dotyka przedmiot sprzedaży. Kupującemu, z pewnymi zastrzeżeniami, w ramach rękojmi przysługują alternatywnie cztery uprawnienia. W wypadku ujawnienia się wad rzeczy sprzedanej kupującemu zawsze, niezależnie od tego, czy przedmiotem sprzedaży była rzecz oznaczona co do tożsamości czy co do gatunku, przysługują dwa uprawnienia: uprawnienie do żądania obniżenia ceny oraz uprawnienie do odstąpienia od umowy. Dalsze uprawnienia kupującego zróżnicowane zostały w zależności od tego, czy przedmiotem sprzedaży jest rzecz oznaczona co do tożsamości czy też rzecz oznaczona tylko co do gatunku. W pierwszym, wypadku kupującemu może przysługiwać, obok wyżej wskazanych, również uprawnienie do żądania usunięcia wad rzeczy. W przypadku rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku kupującemu przysługiwać będzie uprawnienie do żądania wymiany rzeczy na wolną od wad. Wybór między powyższymi uprawnieniami przysługuje co do zasady kupującemu i po jego dokonaniu jest on nim związany. Uprawnienie kupującego do odstąpienia od umowy to prawo kupującego do jednostronnego doprowadzenia mocą tylko swojego oświadczenia woli do ustania umowy sprzedaży, do zniweczenia jej skutków. Wywołuje ono zatem skutek wstecz i oznacza powrót do stanu, jaki istniał przed zawarciem umowy.

Możliwość skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne, w szczególności z odstąpienia od umowy, nie jest uzależniona od tego, czy wady są istotne. Okoliczność, czy wady są istotne czy nieistotne, ma znaczenie tylko wówczas, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana, a wady występują nadal. „Istotność” i „nieistotność” wady rzeczy jest bez znaczenia dla samej możliwości skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi, a nie jest bez znaczenia dla sposobu realizacji uprawnień z tytułu rękojmi przez kupującego. Ocena co do charakteru wady dotyczącej konkretną rzecz musi być poprzedzona wnikliwą analizą zarówno tej rzeczy, jak i innych rzeczy, które znajdują się w obrocie. W odniesieniu do każdego z przedmiotów sprzedaży wynik badania może być zupełnie różny.

Prawo odstąpienia od umowy przez kupującego nie może być realizowane w sytuacji, gdy sprzedawca niezwłocznie wymieni wadliwą rzecz na rzecz wolną od wad albo wadę usunie. „Niezwłoczne” usunięcie wady, które tamuje uprawnienie kupującego do odstąpienia od umowy, oznacza naprawę w krótkim czasie. Ramy czasu, w których uprawnienie sprzedawcy powinno być zrealizowane, wyznaczają okoliczności konkretnego przypadku. Niewątpliwie ustawa posługuje się terminem elastycznym, ale trudno sobie wyobrazić, by było inaczej, biorąc pod uwagę różnorodność rzeczy będących przedmiotem obrotu i samą złożoność tego obrotu.

Rozważając całokształt materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd ostatecznie uznał, że C. C. (1) i J. C. w sposób skuteczny odstąpili od umowy, gdyż przyczyny jakie legły u podstaw złożonego w tej mierze oświadczenia woli okazały się w pełni uzasadnione. Powodowie, zanim odstąpili od umowy, powiadomili pozwaną o wadach występujących w ich lokalu mieszkalnym, czego pozwana w toku postępowania nie kwestionowała. Jej zdaniem oświadczenie powodów o odstąpieniu od umowy było jednak bezskuteczne, gdyż nie miała ona szansy na dokonanie napraw wskazywanych usterek.

Sąd zważył, że skuteczność odstąpienia od umowy zależy w głównej mierze od dwóch czynników — wad rzeczy sprzedanej i niezwłoczności ich usunięcia przez sprzedającego.

Niewątpliwym i niekwestionowanym faktem jest istnienie wad w lokalu mieszkalnym powodów. Świadczy o tym zarówno dokument w postaci decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z 12 kwietnia 2011 roku wymieniającej wady budynku, w którym położony jest lokal powodów, jak i opinia biegłego sądowego sporządzona w niniejszej sprawie. Wady te obejmują nie tylko lokal mieszkalny powodów, ale cały budynek wielorodzinny. W samym tylko mieszkaniu powodów biegły stwierdził uginające się i skrzypiące podłogi, pękające

połączenia płyt gipsowo-kartonowych, nieszczelne okno w salonie, rozwarstwiające się elementy okien w łazience (wadliwy montaż), szpary na połączeniu posadzki z terakoty ze ścianą w kuchni i łazience, a w budynku brak izolacji fundamentów i ścian fundamentowych, brak odprowadzenia wód opadowych oraz drenażu, zniszczone i niewymienione lub niewzmocnione elementy konstrukcyjne więźby dachowej oraz stropu (zmniejszenie przekroju elementów drewnianych w wyniku korozji oraz działania szkodników drewna), brak zabezpieczenia elementów drewnianych przed ogniem oraz grzybami i owadami, pozostawione elementy przedwojennych podłóg, wadliwie wykonane ocieplenie w poziomie poddasza, pozostawienie luźnych cegieł w nadprożach.

Powodowie już w lutym 2010 roku zawiadomili pozwaną o wadach, które ujawniły się w ich lokalu, wzywając do ich usunięcia w terminie 14 dni. Wady te, pomimo zapewnień pozwanej, nie zostały usunięte. Kolejnym pismem z 26 kwietnia 2010 roku powodowie zawiadomili pozwaną o wadzie polegającej na porażeniu belek stropowych. W szczególności wskazali, że 22 kwietnia 2010 roku rozebrali podłogę, co ujawniło spróchniałe belki stropowe, zjedzone przez korniki oraz ponabijane na nich stare, wypaczone deski. W związku z wykryciem powyższej wady powodowie wezwali pozwaną do zwrotu pieniędzy, zakreślając jej 7 dni na odpowiedź.

Pełnomocnik pozwanej w odpowiedzi odmówił zwrotu świadczeń pieniężnych. Jednocześnie wskazał, że fakt uginania się podłogi i jej skrzywienia był znany już podczas zakupu nieruchomości. Tym bardziej, że powodowie byli świadomi zakupu lokalu w odrestaurowanej kamienicy, posiadającej drewnianą konstrukcję. Wskazał jednak, że po zakreśleniu przez powodów terminu, usterkę tę pozwana usunie kierując się dobrą wolą. Pozwana nie podjęła żadnych czynności w celu naprawienia wad, oczekując w tym zakresie na reakcję powodów. W konsekwencji w dniu 20 maja 2010 roku powodowie w formie aktu notarialnego oświadczyli, że na podstawie art. 560 kodeksu cywilnego odstępują z powodu wad od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...). Korespondencja stron trwała blisko pięć miesięcy i w jej wyniku nie doszło do żadnych rzeczowych działań ze strony pozwanej. Dodatkowo kwestionowała ona istnienie wad, na jakie wskazywali powodowie. Świadek M. C. (1) był co prawda w mieszkaniu powodów i po okazaniu mu stanu belek stropowych zobowiązał się naprawić tę wadę, jednakże ostatecznie nie podjął żadnych konkretnych działań w tym kierunku. Nie można do nich zaliczyć powołania eksperta do przeanalizowania zakresu niezbędnych prac.

Co najważniejsze remont budynku przy ul. (...) został wykonany wadliwie, w sposób nieodzwierciedlający jego rzeczywistego stanu technicznego. Skutkiem czego ujawniły się istotne wady budynku, które powinny zostać wyeliminowane przy wykonywaniu prac budowlanych. Biorąc dodatkowo pod uwagę treść i wnioski opinii biegłego sądowego, który stwierdził, że usunięcie wad lokalu powodów potrwa od dwóch do trzech miesięcy i dotyczy to tylko tych wad, które ujawniły się jeszcze przed odkryciem wszystkich elementów konstrukcyjnych, nie uwzględniając przy tym przyjętej technologii wykonywania robót przez wykonawcę, trudno przyjąć, aby sposób działania pozwanej zmierzającej do naprawienia wad był niezwłoczny. Podkreślenia wymaga również okoliczność, że usunięcie wad mieszkania powodów wiąże się z opuszczeniem przez nich tego lokalu na czas trwania remontu, nie mówiąc o tym, że i mieszkańcy lokalu znajdującego się niżej powinni opuścić lokal na ten czas. W żaden więc sposób nie można w niniejszej sprawie mówić o niezwłoczności usunięcia wad w lokalu powodów, albowiem sam charakter tych wad tę niezwłoczność wyklucza. Potwierdza to dalsze stanowisko biegłego, zgodnie z którym wykonanie robót wymaga odkrycia w całości zarówno stropu, jak i więźby dachowej w celu oceny ich stanu technicznego i kwalifikacji wszystkich elementów konstrukcyjnych stropu i więźby dachowej do wymiany lub naprawy. Wymaga to rozbiórki obudów ścian i sufitów z płyt gipsowo-kartonowych oraz rozbiórki warstw podłóg aż do odkrycia elementów konstrukcyjnych.

W wyniku wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) powstała wspólnota mieszkaniowa, która obecnie jest właścicielem części wspólnych budynku. Wspólnota odmówiła rozpoczęcia jakichkolwiek prac związanych z remontem budynku. Stąd jakiegokolwiek deklaracje pozwanej w sprawie niezwłocznego przystąpienia do napraw są bez znaczenia, skoro na wykonanie tych prac zmuszona jest obecnie uzyskać zgodę wspólnoty. Brak tej zgody wyłącza działania pozwanej. Trudno zresztą dziwić się właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych, w tym powodom, że zajęli takie stanowisko, skoro nie mają zaufania do pozwanej, która sprzedała lokale mieszkalne bez przeprowadzenia zgodnie z zasadami prawa i sztuką budowlaną remontu budynku. Prowadząc remont bez pozwolenia

na budowę, bez kierownika budowy, bez dziennika budowy, bez umów na piśmie z wykonawcami, pozwana dała wyraz bagatelizowania obowiązków wynikających z prowadzenia tak poważnej inwestycji i sprzedaży lokali.

Zgodnie z 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.

Skutkiem skorzystania przez kupującego z najdalej idącego uprawnienia, jakie w ramach rękojmi jest mu przyznane, jest obowiązek zwrotu otrzymanych świadczeń. Obowiązek ten powinien być zrealizowany w oparciu o przepisy o odstąpieniu od umowy wzajemnej, wśród których podstawowe znaczenie ma art. 494 k.c. Przepis ten stanowi o zwrocie wszystkiego, co strony otrzymały w wyniku niweczonej umowy, wyłączając możliwość powoływania się na brak wzbogacenia.

Odnosząc treść tego przepisu do przedmiotowej sprawy Sąd zważył, że powodowie przed zawarciem umowy posiadali środki finansowe na zakup mieszkania w wysokości 219.000 złotych. Dla Sądu nie miało przy tym znaczenia, skąd (z jakiego źródła) środki te pochodziły. Pozycja pozwanej sprowadzała się natomiast do posiadania bez obciążeń i praw osób trzecich lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...).

Mając na uwadze w szczególności fakt skutecznego odstąpienia przez powodów od umowy sprzedaży spornego lokalu mieszkalnego, Sąd w pkt 1 wyroku zobowiązał pozwaną I. C. do złożenia oświadczenia woli wskazanego w punkcie pierwszym wyroku.

Tylko w taki sposób, zdaniem Sądu Okręgowego, zgodnie z art. 494 k.c, możliwe było uwzględnienie roszczenia powodów. Tylko taki bowiem sposób zmierzał do ochrony interesów obu stron postępowania –doprowadzając do stanu, jaki istniał przed zawarciem umowy. Wszystkie natomiast próby konstruowania żądań przez powodów opierające się na zwrocie lokalu wraz z istniejącymi obciążeniami hipotecznymi, obowiązku zwrotu przez pozwaną uiszczonyj ceny a następnie wykreśleniu istniejących obciążeń stały w istotnej sprzeczności do przywołanej regulacji. Oczywistym przy tym było, że powodowie nie są w stanie świadczyć przedmiotu umowy w takim stanie w jakim otrzymali go od strony pozwanej ze względu na brak środków finansowych na spłatę zaciągniętego kredytu.

Brak zainteresowania pozwanej stanem technicznym budynku, w którym następowała sprzedaż lokali mieszkalnych nie może obecnie wyłączać, ani w żaden sposób ograniczać jej odpowiedzialności w tym zakresie.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, albowiem w kształcie wskazanym przez powodów w piśmie procesowym z 8 grudnia 2011 roku nie zasługiwało ono na uwzględnienie. W szczególności dotyczy to poddania się przez pozwaną rygorowi egzekucyjnego z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c, jak i zawarcia oświadczenia Banku (...) SA o zwolnieniu zabezpieczenia hipotecznego na spornym lokalu.

Zdaniem Sądu, nie było możliwe zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie powrotnego przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego należącego obecnie do powodów z obciążeniem hipotecznym, jakie zostało ustanowione na tej nieruchomości z tytułu zaciągniętego przez powodów kredytu mieszkaniowego, albowiem byłoby to sprzeczne z instytucją odstąpienia od umowy i zwrócenia sobie przez strony wzajemnych świadczeń. I. C. sprzedała bowiem powodom lokal mieszkalny bez obciążeń i praw osób trzecich, stąd nie było możliwe przeniesienie na nią własności lokalu obciążonego hipoteką wraz ze zobowiązaniem do zwrotu ceny nieruchomości. W ten sposób oprócz tego, że musiałaby zwrócić pieniądze za zakup mieszkania, to dodatkowo otrzymałaby lokal obciążony hipoteką w wysokości przenoszącej wartość ceny tego lokalu – będąc nadto uzależnioną od zachowań powodów, którzy mieliby dokonać spłaty kredytu i wykreślenia hipoteki. Odstąpienie od umowy wiąże się ściśle ze zwróceniem sobie wzajemnych świadczeń. Stąd powodowie wnosząc pozew w przedmiotowej sprawie musieli liczyć się z tym, że skoro żądają powrotnego przeniesienia prawa własności spornego lokalu na pozwaną – to lokal ten musi być w takim stanie prawnym, w jakim był przed zawarciem umowy.

Oddaleniu podlegało również żądanie powodów zobowiązania pozwanej do poddania się rygorowi egzekucyjnemu z art. 777 §1 pkt 4 k.p.c, albowiem nie znajdowało ono swojego uzasadnienia uprawnienie w treści umowy, od

której powodowie odstąpili. Oddalono również powództwo w zakresie zawarcia w treści oświadczenia woli pozwanej oświadczenia Banku (...) SA, co do wyrażenia zgody na zwolnienie zabezpieczenia hipotecznego na spornym lokalu pod warunkiem spłaty kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez powodów. Bank bowiem nie był stroną postępowania, jak również nie był stroną umowy zawartej między stronami. Stąd uwzględnienie jego oświadczenia w treści oświadczenia woli pozwanej nie mogło być uznane za zasadne, jako nieznajdujące oparcia w przepisach prawa.

W pkt 3 wyroku Sąd umorzył postępowanie w zakresie cofniętego pozwu na rozprawie 29 listopada 2011 roku, na co strona pozwana wyraziła zgodę (art. 355 § 1 w zw. z art. 203 § 4 k.p.c.).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c, zgodnie z zasadą ich wzajemnego zniesienia. Roszczenie powodów zostało uwzględnione tylko w części, stąd należało uznać, że strony wygrały proces w połowie. Z tego też względu Sąd zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu (pkt 4 wyroku).

Natomiast z uwagi na specyfikę sporu oraz sytuację materialną powodów, kosztami sądowymi od uiszczenia których powodowie zostali zwolnieni Sąd obciążył Skarb Państwa.

Powyższy wyrok zaskarżyły apelacjami obie strony.

Strona pozwana zaskarżyła go w części zobowiązującej pozwaną do złożenia oświadczenia woli określonej treści, wskazanego w punkcie 1. oraz w całości – odnośnie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwana wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności:

a. art. 560 § 1 kc, poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na ustaleniu, że:

- powodom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy sprzedaży w sytuacji, gdy konsekwentnie i skutecznie uniemożliwiają oni usunięcie wad przez pozwaną;

- pojęcie „niezwłocznie” w rozumieniu art. 560 § 1 kc jest tożsame z pojęciem „w krótkim czasie” oraz nieuwzględnienie w tym zakresie okoliczności konkretnego przypadku – technologii usunięcia wad nieruchomości oraz ich charakteru;

b. art. 494 kc poprzez uwzględnienie w wyroku jedynie obowiązków pozwanej oraz pominięcie elementu wydania nieruchomości przez powodów, pomimo faktu, że żądanie takie zawarte było w treści pozwu;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności:

a. art. 233 § 1 kpc poprzez nie dokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, które to uchybienie miało wpływ na zaskarżone rozstrzygnięcie, polegało zaś na pominięciu w uzasadnieniu wyroku okoliczności,

że:

- pozwana od chwili stwierdzenia przez powodów wad, do momentu odstąpienia od umowy sprzedaży, po odstąpieniu od umowy sprzedaży oraz w trakcie całego procesu, konsekwentnie gotowa była na usunięcie wad przedmiotowej nieruchomości;

- powodowie od chwili stwierdzenia wad do momentu zakończenia procesu w I instancji, konsekwentnie uniemożliwiali pozwanej usunięcie wad, udaremniając każdą podejmowaną próbę doprowadzenia do naprawy;

b. art. 321 § 1 kpc, poprzez orzeczenie w sprawie ponad żądanie powodów, które to uchybienie polegało na:

- zobowiązaniu pozwanej wyrokiem do złożenia oświadczenia woli określonej treści, w takiej postaci, że orzeczenie sądu wprost zastępuje to oświadczenie, gdy w rzeczywistości powodowie konsekwentnie żądali zobowiązania

pozwanej do złożenia określonego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego, co spowodowało odmienny skutek, jeżeli chodzi o wykonalność orzeczenia;

- zobowiązaniu pozwanej wyrokiem do złożenia oświadczenia woli zobowiązującego ją do zwrotu ceny sprzedaży jednocześnie z przeniesieniem własności nieruchomości, gdy powodowie w trakcie procesu nigdy nie żądali, aby zwrot ceny sprzedaży nastąpił jednocześnie z przeniesieniem własności;

- zobowiązaniu pozwanej do wyrażenia zgody na powrotne przeniesienie na jej rzecz własności nieruchomości, do prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, gdy w rzeczywistości powodowie nie formułowali takiego żądania;

c. art. 328 § 2 kpc, poprzez nie wyjaśnienie w uzasadnieniu podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, w szczególności nie wyjaśnienie podstawy prawnej zobowiązania pozwanej do złożenia zastępczego oświadczenia woli, co uniemożliwia pozwanej podniesienie zarzutów odnośnie ewentualnej błędnej podstawy prawnej orzeczenia, jak również uniemożliwia kontrolę zapadłego orzeczenia;

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym również kosztów zastępstwa procesowego, na podstawie żądań zawartych w odpowiedzi na pozew oraz żądań zawartych w odpowiedzi na oświadczenia powodów o cofnięciu pozwu, albo przekazania w tym zakresie sprawy Sądowi Okręgowemu oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

względnie o:

uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia Sądowi Okręgowemu, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego;

Podstawowy zarzut, jaki pozwana podnosi od początku niniejszego procesu, to zarzut naruszenia art. 560 § 1 kc, który doprowadził do nieuwzględnienia uprawnień pozwanej, jakie przysługują jej względem odstępujących od umowy sprzedaży powodów. Bezsporne jest, że sprzedana powodom rzecz posiada wady. Pozwana nigdy temu faktowi nie zaprzeczała. O charakterze wad i ich rozmiarze pozwana dowiedziała się dopiero z opinii biegłego. Wcześniej bowiem powodowie skutecznie uniemożliwiali pozwanej (i jej przedstawicielom) zbadanie rzeczy i określenie rozmiaru wad. Niemniej jednak, co do istnienia wad sporu, w niniejszej sprawie nie ma. Skonkretyzowane zostało również roszczenia powodów. Z dwóch przysługujących uprawnień, powodowie wybrali uprawnienie do odstąpienia od umowy. Również w tym zakresie pozwana nie zaprzecza, że powodowie mają możliwość wyboru jednego z przysługujących im uprawnień. Najważniejszą dla pozwanej i dla sprawy jest kolejne zdanie cytowanego przepisu, tj. zakaz odstąpienia od umowy, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Zdaniem pozwanej, określone wyżej uprawnienie sprzedawcy przysługuje w każdej sytuacji, gdy wady dadzą się usunąć. W sytuacji niniejszego procesu, bezspornym jest twierdzenie, że wady dadzą się usunąć. Zdaniem pozwanej, w powyższej sytuacji zachowanie stron powinny określać zasady współżycia społecznego oraz ogólne regulacje dotyczące prawa zobowiązań, w szczególności analogicznie stosowanym art. 354 kc. Powodowie, którym przysługuje określone prawo, czyli strona będąca wierzycielem powinna współdziałać przy wykonaniu zobowiązania. Zdaniem pozwanej, w niniejszym stosunku prawnym powodowie powinni przynajmniej umożliwić pozwanej wykonanie naprawy. Powodowie jednak podjęli decyzję, że naprawy nie umożliwią i konsekwentnie wszelkie próby naprawy udaremniali. Pozwana nie miała kluczy do lokalu, nie mogła wykonać remontu „siłą”. Pozwana przyznaje, że w ciągu tych pięciu miesięcy faktycznie nie naprawiła wad, ponieważ nie miała ani jednej szansy na rozpoczęcie naprawy.

Również rozważania Sądu Okręgowego, odnośnie czasu naprawy wady i pojęcia niezwłoczności, są, zdaniem pozwanej, błędne. Przede wszystkim apelująca wskazała, że powodowie w trakcie procesu, określając czas „niezwłoczności” oparli się na wytycznych Sądu Najwyższego w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach rękojmi i gwarancji. Jednakże po zmianie treści art. 560 kc w dniu 28 grudnia 1996r. wykreślono z przepisu pojęcie natychmiastowości. Od tej pory orzecznictwo skierowało się raczej ku elementowi braku zwłoki, niż ku ścisłemu określeniu czasu potrzebnego na naprawę. Również Sąd Najwyższy zauważył potrzebę zmiany

dotychczasowej wykładni i wyrokiem z dnia 10 stycznia 2002r. ustalił zasadę, że naprawa niezwłoczna oznacza naprawę w krótkim czasie, jednakże ramy tego czasu wyznaczają okoliczności konkretnego przypadku.

Skoro przyjęto w orzecznictwie, że niezwłocznie to bez zwłoki, przyjmując okoliczności danego przypadku, to nie można mówić, że naprawa w trakcie dwóch miesięcy nie może być niezwłoczna, a skoro uznaje się, że niezwłocznie to tak szybko, jak pozwalają na to okoliczności i charakter wad, to obarczone błędem logicznym jest stwierdzenie, że charakter wad wyklucza niezwłoczność naprawy. Uniemożliwienie rozpoczęcia naprawy przez powodów zniweczyło skuteczność oświadczenia o odstąpieniu, bowiem powodowie nie mają możliwości wykazania, że naprawa nie mogła być wykonana w sposób niezwłoczny. Odnosząc się w tym miejscu do stwierdzeń Sądu Okręgowego, że faktyczny czas naprawy będzie wynosić od dwóch do trzech miesięcy, a jego określenie będzie możliwe dopiero po jej rozpoczęciu, pozwana wskazuje że wypowiedź biegłej o ustalaniu faktycznego czasu naprawy dopiero po jej rozpoczęciu nie oznaczała, że czas ten może być tylko dłuższy. Biegła nie zakwestionowała, że czas ten może być również krótszy

Powodowie nigdy nie żądali, aby sąd zobowiązał pozwaną do złożenia zastępczego oświadczenia woli, które będzie to oświadczenie zastępować wprost. Pozwana podnosi, że w niniejszej sprawie, abstrahując od zarzutów merytorycznych, żądanie powodów mogło przyjąć dwie formy:

1. żądanie zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli określonej treści. W takim przypadku, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli zastępuje oświadczenie dłużnika. Oświadczenie takie odnosi ten skutek, że do czynności prawnej, której elementem jest zastępcze oświadczenie woli, nie potrzeba osoby dłużnika. Zamiast tego wystarczy prawomocne orzeczenie sądu. Powyższą kwestię reguluje art. 1047 kpc.

2, żądanie zobowiązania pozwanej do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia woli o określonej treści. W takim przypadku, strona żąda, aby to dłużnik osobiście zachował się zgodnie z treścią orzeczenia sądu, tj. złożył oświadczenie woli. Żądanie takie (i wyrok) odnosi ten skutek, że dłużnik osobiście musi złożyć oświadczenie woli o treści wskazanej przez Sąd. Kwestię wykonalności reguluje art. 1050 kpc.

Powodowie od samego początku procesu żądali, aby sąd zobowiązał pozwaną do złożenia w formie aktu notarialnego określonego oświadczenia woli, wybrali więc opcję drugą z przedstawionych powyżej. Nie można twierdzić, że obowiązki oparte na art. 1047 kpc są tożsame z tymi opartymi na art. 1050 kpc. Nie wiadomo więc, na jakiej podstawie Sąd Okręgowy zamiast orzec zgodnie z żądaniem powodów, zastosował inną instytucję prawną, o której powodowie nawet w pozwie i pismach nie wspomnieli. Ponadto, Sąd Okręgowy w dowolny sposób ukształtował obowiązki pozwanej, wbrew (ponad) żądaniom powodów. Powodowie nie sformułowali żądania, aby cena sprzedaży została im zwrócona jednocześnie z przeniesieniem własności nieruchomości. Skoro tak, to nie było również podstawy, aby Sąd Okręgowy w tej materii orzekł w sposób bardziej dla powodów przychylny, niż ci żądali w pozwie. Orzeczenie jest również niedopuszczalne w tym zakresie, w jakim zwalnia ono powodów z obowiązku zwrotu nieruchomości pozwanej. Skoro powodowie żądali ustalenia tej okoliczności w wyroku, sami obciążając się określonymi obowiązkami, to brak jest podstaw do przyznawania wyrokiem wszelkich dostępnych praw powodom, całkowicie zwalniając ich z jakichkolwiek obowiązków. W powyższym zakresie zaskarżone orzeczenie jest niezgodne z art. 494 kc oraz narusza art. 321 § 1 kc.

Sąd Okręgowy nie tylko nie uzasadnił, lecz nawet nie wskazał, jaka jest podstawa prawna do zobowiązania pozwanej, aby oświadczenie woli złożyła. Uzasadnienie wyroku zakończyło się na kwestiach związanych z rękojmią. Z tego względu pozwana nie jest w stanie formułować dalszych zarzutów, bowiem Sąd Okręgowy nie uzasadnił rozstrzygnięcia.

Apelację wywiedli także powodowie, zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt. 1, 2 i 4. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie:

I. prawa materialnego tj. art. 494 kc w zw. z art. 64 kc przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że tylko treść zobowiązania pozwanej I. C. wskazana w pkt. 1 orzeczenia zaskarżonego wyroku umożliwia uwzględnienie

roszczenia powodów, gdyż tylko taki stan zmierza do ochrony interesu obu stron postępowania, doprowadzając do stanu, który istniał przed zawarciem umowy, podczas gdy treść zobowiązania sformułowana przez stronę powodową w piśmie z dnia 8 grudnia 2011 r. w następującym kształcie:

„W związku ze skutecznym odstąpieniem na podstawie art. 560 § 1 zd. 1 Kodeksu Cywilnego oraz art. 560 § 1 zd. 1 w zw. z art. 555 Kodeksu Cywilnego przez C. C. (1) i J. C. od umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...), sporządzonej przez notariusza M. R. w Kancelarii Notarialnej w S. w dniu 10 czerwca 2008 r., zarejestrowanej w repertorium A pod numerem (...), I. C. wyraża zgodę na powrotne przeniesienie przez C. C. (1) i J. C. na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego numer (...) ((...)) położonego na poddaszu w budynku numer (...) ((...)) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...), wyżej wymieniony lokal mieszkalny położony jest na poddaszu i składa się z pokoju z aneksem kuchennym, trzech pokoi, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 44,25m<sup>2</sup>, -do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem(...)o powierzchni 18,45m<sup>2</sup>, z lokalem związany jest udział do 222/1.000 we współwłasności w części wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu numer (...) o powierzchni 0,0603 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą numer(...). I. C. zobowiązuje się do zwrotu w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy otrzymanej tytułem ceny sprzedaży kwoty 219.000,00 zł (dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych) na rachunek techniczny (...) SA w W. o numerze (...), a zapłaconej uprzednio przez C. C. (1) i J. C. z kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. uzyskanego w Banku (...) SA w W. (...), na co C. C. (1) i J. C. wyrażają zgodę. I. C. co do obowiązku zwrotu kwoty 219.000,00 zł w podany wyżej sposób oraz w zakreślonym wyżej terminie poddaje się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Wydanie przez C. C. (1) i J. C. wyżej opisanego lokalu mieszkalnego w posiadanie I. C. nastąpi w dniu zwrotu przez I. C. kwoty 219.000,00 zł (dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych) na rachunek techniczny (...) SA w W. o numerze (...). Z dniem wydania na I. C. przejdą wszelkie korzyści i ciężary związane z przeniesionym powrotnie lokalem, powstałe po dniu wydania. (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (...), zwana dalej (...) SA, oświadcza, że w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano na rzecz (...) SA Oddział (...) w S., celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. hipotekę umowną zwykłą w kwocie 224.309,09 zł i hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w S., przy ulicy (...). W związku z toczącym się przed Sądem Okręgowym w Koszalinie postępowaniem sądowym o sygnaturze IC 413/10 prowadzonym z powództwa C. C. (1) i J. C. przeciwko I. C., (...) SA oświadcza, że wyraża zgodę na zwolnienie zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w S., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)pod warunkiem dokonania uprzednio przez Państwo C. i J. C. spłaty kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. w kwocie 219.000,00 zł na rachunek techniczny (...) SA o numerze (...). Po wpłaceniu w/w kwoty (...) SA na żądanie I. C. wyda jej dokument potwierdzający spełnienie w/w warunku. (...) SA oświadcza, iż niniejsza zgoda oraz dokument potwierdzający spełnienie warunku stanowią łącznie podstawę do wykreślenia hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w S., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)”

Również mieści się w dyspozycji normy wynikającej z art. 494 kc w zw. z art. 64 kc i zasługuje na ochronę materialno prawną w kształcie wskazanym przez powodów, co w konsekwencji doprowadziło Sąd I instancji do zmiany treści zastępczego oświadczenia woli, którego dochodzili powodowie poprzez określenie innego sposobu płatności zwrotu ceny, usunięcia oświadczenia (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. o wyrażeniu zgody na zwolnienie zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł po wpłacie kwoty 219.000,00 zł oraz usunięciu zapisu o poddaniu się przez I. C. w zakresie zwrotu ceny rygorowi egzekucji określonego w art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego.



2. prawa procesowego, w zakresie zniesienia wzajemnie między stronami kosztów postępowania, tj. art. 100 zd. 2 kpc poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy strona powodowa uległa tylko co do nieznaczącej części swego żądania, a określenie należnej stronie pozwanej sumy zależało od oceny sądu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 1, 2 i 4 poprzez zobowiązanie I. C. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

-W związku ze skutecznym odstąpieniem na podstawie art. 560 § 1 zd. 1 Kodeksu Cywilnego oraz art. 560 § 1 zd. 1 w zw. z art. 555 Kodeksu Cywilnego przez C. C. (1) i J. C. od umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...), sporządzonej przez notariusza M. R. w Kancelarii Notarialnej w S. w dniu 10 czerwca 2008 r., zarejestrowanej w repertorium A pod numerem (...), I. C. wyraża zgodę na powrotne przeniesienie przez C. C. (1) i J. C. na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego numer (...) ((...)) położonego na poddaszu w budynku numer (...) ((...)) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...), wyżej wymieniony lokal mieszkalny położony jest na poddaszu i składa się z pokoju z aneksem kuchennym, trzech pokoi, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 44,25m<sup>2</sup>, -do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem (...) o powierzchni 18,45m<sup>2</sup>,

- z lokalem związany jest udział do 222/1.000 we współwłasności w części wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu numer (...) o powierzchni 0,0603 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą numer (...).

I. C. zobowiązuje się do zwrotu w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy otrzymanej tytułem ceny sprzedaży kwoty 219.000,00 zł (dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych) na rachunek techniczny (...) SA w W. o numerze (...), a zapłaconej uprzednio przez C. C. (1) i J. C. z kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. uzyskanego w Banku (...) SA w W. (...), na co C. C. (1) i J. C. wyrażają zgodę. I. C. co do obowiązku zwrotu kwoty 219.000,00 zł w podany wyżej sposób oraz w określonym wyżej terminie poddaje się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Wydanie przez C. C. (1) i J. C. wyżej opisanego lokalu mieszkalnego w posiadanie I. C. nastąpi w dniu zwrotu przez I. C. kwoty 219.000,00 zł (dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych) na rachunek techniczny (...) SA w W. o numerze (...). Z dniem wydania na I. C. przejdą wszelkie korzyści i ciężary związane z przeniesionym powrotnie lokalem, powstałe po dniu wydania.

(...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (...), zwana dalej (...) SA, oświadcza, że w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano na rzecz (...) SA Oddział (...) w S., celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. hipotekę umowną zwykłą w kwocie 224.309,09 zł i hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w S., przy ulicy (...). W związku z toczącym się przed Sądem Okręgowym w Koszalinie postępowaniem sądowym o sygnaturze IC 413/10 prowadzonym z powództwa C. C. (1) i J. C. przeciwko I. C., (...) SA oświadcza, że wyraża zgodę na zwolnienie zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w S., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr(...) pod warunkiem dokonania uprzednio przez Państwo C. i J. C. spłaty kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny nr (...) z dnia 3.06.2008 r. w kwocie 219.000,00 zł na rachunek techniczny (...) SA o numerze (...). Po wpłaceniu w/w kwoty (...) SA na żądanie I. C. wyda jej dokument potwierdzający spełnienie w/w warunku.

(...) SA oświadcza, iż niniejsza zgoda oraz dokument potwierdzający spełnienie warunku stanowią łącznie podstawę do wykreślenia hipoteki umownej zwykłej w kwocie 224.309,09 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 65.049,63 zł na lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w S., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr(...).” Oraz zasądzenie od pozwanej I. C. na rzecz powodów C. C. (1) i J. C. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji wskazali, że Sąd I instancji co do zasady uwzględnił roszczenia powodów, jednakże uznał, iż treść art. 494 k.c. nie pozwala mu na skonturowanie roszczenia opierającego się na zwrocie lokalu wraz z istniejącymi obciążeniami hipotecznymi oraz zawierającego w swej treści rygor natychmiastowej egzekucji przewidziany w art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Zdaniem powodów Sąd mylnie zrozumiał treść normy prawnej art. 494 k.c., wyrzucając poza jej zakres stany faktyczne, w których zwykli obywatele w celu zakupu nieruchomości lokalowej, która następnie okazała się wadliwa, zaciągają kredyt w banku oraz ustanawiają na kupionej nieruchomości zabezpieczenie rzeczowe w postaci hipoteki. Następnie zaś z uwagi na brak możliwości finansowych nie są w stanie samodzielnie usunąć wpisu o hipotece, co w konsekwencji uniemożliwia im z uwagi na hipotekę realne skorzystanie z uprawnień z rękojmi pozwalających odstąpić od umowy, gdyż w przypadku nieruchomości nie niesie ono za sobą skutku prawnego rzeczowego w postaci automatycznego przeniesienia własności nieruchomości z powrotem na sprzedawcę. Aby taki skutek osiągnąć kupujący muszą wystąpić do Sądu z roszczeniem zastępczego oświadczenia woli sprzedającego, które następnie staje się częścią aktu notarialnego. Prawomocne orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę, z zachowaniem wymaganej formy.

Oznacza to, iż przedmiotowe orzeczenie jest tylko składnikiem umowy, która powinna z uwagi na jej przedmiot, zostać zawarta w formie aktu notarialnego.

Sąd I instancji dokonując ścisłej wykładni językowej art. 494 kc w sposób błędny i nieuzasadniony nie uwzględnił roszczenia powodów w żądanym zakresie, z czym nie sposób się zgodzić z następujących względów. Interpretacja Sądu I instancji uzależniająca skorzystanie z praw rękojmi od usunięcia jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich z księgi wieczystej danej nieruchomości prowadzi do rażącego pokrzywdzenia kupujących oraz sprawia, iż odpowiedzialność cywilna z tytułu rękojmi, a w szczególności uprawnienie do odstąpienia od umowy sprzedaży, staje się iluzoryczne, a przepis art. 560 § 1 kc w tym zakresie staje się martwy.

Tymczasem rozwiązanie przedmiotowego problemu sprowadzać się może do zagwarantowania przez Sprzedającego co najmniej na czas wyrokowania, iż roszczenie banku, zabezpieczone hipoteką wygaśnie z chwilą zapłaty ceny na wskazane konto banku. Do tego służy oświadczenie banku o zgodzie na warunkowe wykreślenie hipotek. Powszechnie takie dokumenty bankowe stanowią podstawę w obrocie nieruchomościami nadzorowanym przez notariuszy, pomimo iż dany bank nie jest stroną umowy, której przedmiotem jest rozporządzenie obciążoną nieruchomością. Bank w niniejszej sprawie nie musi być stroną procesu, by takie oświadczenie mogło być odzwierciedlone w treści zastępczego oświadczenia woli. Oświadczenie Banku jest bowiem formą zagwarantowania przez powodów, iż w konsekwencji zwrotu ceny sprzedaży na konto Banku – zgoda Banku na wykreślenie hipotek staje się skuteczna. Dokonując wykładni systemowej instytucji rękojmi, należy wskazać iż przepis art. 494 kc jest przepisem podrzędnym wobec art. 560 kc, wskazuje on bowiem jedynie na drogę w realizacji celu jakim jest pociągnięcie do odpowiedzialności cywilnej sprzedającego oraz udzielenie ochrony kupującemu. Interpretując zatem ten przepis należy wykorzystać w opisie zastępczego oświadczenia woli wszelkie prawnie niezakazane metody, które bez zbędnej zwłoki, przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego oraz praktyk występujących na rynku dadzą możliwie pełne zabezpieczenie interesu obu stron stosunku umownego.

Podobnie rzecz ma się, jeżeli chodzi o umieszczenie w treści zastępczego oświadczenia woli składanego przez pozwaną rygoru poddania się przez nią natychmiastowej egzekucji określonej w art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie zwrotu ceny. Jest to bowiem metoda zmierzająca do zabezpieczenia interesu powodów w zakresie zwrotu ceny. Oświadczenie pozwanej ma stać się bowiem częścią aktu notarialnego, a powyższy zapis ułatwi powodom szybkie dochodzenie zwrotu uiszczonej ceny poprzez nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności.

Powodowie podkreślili, że w niniejszej sprawie proces co do zasady wygrali. Skoro bowiem zastępcze oświadczenie woli co do koniecznych warunków przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości zostało uwzględnione

zgodnie z żądaniem powodów, to brak jest podstaw by uznać, iż powództwo zostało wygrane jedynie w 50%, a w konsekwencji znosić koszty postępowania między stronami.

Obie strony złożyły odpowiedzi na apelacje przeciwnika i wniosły o oddalenie apelacji strony przeciwnej.

Powodowie podkreślili, że od początku wskazywali w podstawie swojego roszczenia art. 64 kc oraz art. 1047 kpc. Nie sposób zatem zrozumieć zarzutu pozwanej oraz wywodów pełnomocnika pozwanej. Strona powodowa od początku dążyła bowiem do wydania wyroku, który by zastępował oświadczenie woli pozwanej w zakresie powrotnego przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Odnośnie zarzutu, iż Sąd Okręgowy w Koszalinie w wyroku wskazał, iż zwrot ceny powinien nastąpić jednocześnie ze zwrotem prawa własności nieruchomości to obowiązek taki wg Sądu należy wyprowadzić z treści art. 560 § 2 kc w zw. z art. 494 kc, gdyż wówczas następuje pełna ochrona obu stron kontraktu. W ocenie strony powodowej pełne zabezpieczenie stron niniejszego postępowania nastąpiłoby na skutek uwzględnienia powództwa w całości, jak wywodzą powodowie w wywiedzionej przez nich apelacji. Ustosunkowując się do ostatniego z zarzutów apelacji, powodowie wskazali, iż istotnie Sąd Okręgowy w treści uzasadnienia nie powołał się na treść art. 64 kc. Jednakże nie jest to błąd, który miał wpływ na treść wyroku oraz możliwość obrony swych praw przez pozwaną. Powodowie bowiem od początku wywodzili, iż dążą w procesie do zastępczego sformułowania oświadczenia pozwanej w zakresie zwrotu wzajemnych świadczeń. Wskazane przez stronę pozwaną uchybienie Sądu w tym zakresie nie uzasadnia uchylecia zaskarżonego wyroku, gdyż nie miało ono wpływu na jego treść.

Pozwana w swojej odpowiedzi na apelację powodów wskazała, że nie zamierza zawierać jakichkolwiek umów z osobą trzecią. Fakt, że powodowie w przeszłości zawarli z tą osobą określoną umowę, zobowiązuje jedynie powodów (na warunkach określonych w tej umowie). Przy uwzględnieniu, że powodowie w sposób skuteczny odstąpili od umowy sprzedaży, ewentualnemu rozliczeniu (obowiązek zwrotu) dotyczy jedynie dwóch podmiotów: odstępującego i drugiej stronie umowy. Powodowie, formułując treść roszczenia, zażądali zaś, aby pozwana zwróciła całość ceny sprzedaży, a w zamian otrzymała lokal obciążony w stopniu przekraczającym jego wartość. W takiej sytuacji pozwana nie otrzymałaby od powodów rzeczy w stanie takim, jaki powodowie od niej otrzymali. Rozliczenie nie byłoby więc zgodne z treścią art. 494 kc, do czego pozwana nie zamierza dopuścić. Pozwana wskazała również, że powodowie nie wykazali, że złożone oświadczenie osoby trzeciej faktycznie od niej pochodzi. Stosownie do przepisów ksh, osobę prawną reprezentuje zarząd. Akta sprawy nie zawierają żadnego dokumentu z którego wynikałoby, że oświadczenia (...) S.A. od tej spółki pochodzą. Skoro to powodowie zamierzają z tych oświadczeń skorzystać, powinni wykazać ich skuteczność. Podkreśliła również, że treść rzekomego oświadczenia woli (...) S.A. uniemożliwia jego zastosowanie. Wskazuje ono na księgę wieczystą o innym numerze niż numer księgi wieczystej, której treść zamierzają zmodyfikować powodowie.

Pozwana wskazała także, że brak jest podstawy prawnej, aby kupujący odstępujący od umowy miał prawo żądać od sprzedawcy, aby ten poddał się egzekucji. Również treść art. 494 kc w żaden sposób nie wskazuje, że obowiązek zwrotu tego, co strona ta otrzymała od drugiej na mocy umowy, powinien zawierać oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Pozwana podniosła także, że żądanie powodów, aby Sąd II instancji zmienił wyrok w ten sposób, że zamiast żądania złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego (ostateczna wersja żądania sformułowana w procesie w I instancji), zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli, które miałyby oświadczenia woli pozwanej zastąpić stanowi zmianę żądania niedopuszczalną na etapie apelacji. Ostatecznie sformułowane przez nich żądanie miało zobowiązać pozwaną, aby złożyła określone oświadczenie woli w formie aktu notarialnego. W apelacji zaś powodowie żądają, aby to sąd zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli. Różnica między tymi dwoma sposobami wymuszenia na stronie określonego oświadczenia jest istotna. W przypadku żądania, aby strona złożyła oświadczenie woli w formie aktu notarialnego, egzekucja orzeczenie następuje w sposób określony przepisami kpc odnośnie egzekucji świadczeń niepieniężnych. Jeżeli zaś chodzi o zastępcze oświadczenia woli zastępujące oświadczenie woli, orzeczenie sądu zastępuje to orzeczenie wprost i nie jest przedmiotem egzekucji. Powodowie w procesie przed Sądem I instancji konsekwentnie żądali, aby pozwana złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego. W apelacji zaś zmieniają swoje żądanie.

## SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne bez ponownego przytaczania w tej części uzasadnienia. Ustalenia te nie zostały zresztą przez żadną ze stron zakwestionowane.

Wbrew stanowisku pozwanej Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się także naruszenia art. 233 k.p.c. Zebrany w sprawie materiał dowodowy został oceniony kompleksowo, spójnie i logicznie, Sąd szczegółowo wskazał dowody, na których się oparł, podał także rzeczowe argumenty na uzasadnienie stanowiska odnośnie braku wiary zeznaniom pozwanej i świadka M. C.. Nikt nie neguje, iż pozwana wyraziła początkowo gotowość usunięcia wad lokalu i budynku, jednakże jej zapewnieniom w tym względzie nie towarzyszyły żadne działania faktyczne. Natomiast Sąd Apelacyjny podziela pogląd, wyrażony w wyroku Sąd Najwyższego z dnia 9 października 2002 r. sygn. akt: IV CKN 1372/00, w którym wskazano, że zgodnie z art. 560 § 1 k.c. w wypadku oświadczenia kupującego w przedmiocie odstąpienia od umowy, sprzedawcy przysługuje kontruprawnienie, którego wykonanie może uniemożliwić kupującemu realizację odstąpienia od umowy. To kontruprawnienie sprzedawcy, to niezwłoczna wymiana rzeczy wadliwej na wolną od wad albo niezwłoczne usunięcie wady. Należy przy tym podkreślić, że skuteczność działań sprzedawcy musi być oceniona z zastosowaniem niezwłocznej wymiany rzeczy lub niezwłocznego usunięcia wady, a nie niezwłocznego oświadczenia o gotowości wymiany lub naprawy. Jakkolwiek zgodzić się należy z poglądem pozwanej, iż termin niezwłocznie wymieniony w art. 560 k.c. jest terminem niedookreślonym, a jego interpretacja jest uzależniona od indywidualnej sytuacji stron umowy i jej przedmiotu, jednak nie oznacza to, iż może być on dowolnie kształtowany przez zobowiązanego. Od ujawnienia się wad do wytoczenia powództwa upłynął okres kilku miesięcy, natomiast pomiędzy pierwszym zawiadomieniem o wadzie a odstąpieniem przez powodów od umowy okres ponad dwumiesięczny. W tym czasie żadna wada nieruchomości nie została usunięta, a zwłaszcza w fazie początkowej sporu między stronami nie istniał jeszcze tak silny konflikt jak obecnie.. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, iż pozwana realnie zaoferowała powodom usunięcie wad tj. skorzystała z kontruprawnienia niweczącego skutki oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Pozwana zarzuca także powodom brak współdziałania, nie dostrzegając przy tym bądź całkowicie tę okoliczność pomijając, że rozpoczęcie ewentualnych robót budowlanych wymaga nie tylko zgody powodów i udostępnienia ich lokalu, ale także wpływa na sytuację właścicieli lokalu położonego poniżej, co jednoznacznie wynika z opinii biegłej, a w zakresie części wspólnych (dach, fundamenty, ściany nośne) także zgody pozostałych współwłaścicieli. Powodowie nie mają jednak bezpośredniego wpływu na decyzje osób trzecich, ani też możliwości wyegzekwowania ich zgody, abstrahując już całkowicie od faktu, czy zachowali jakiegokolwiek zaufanie do profesjonalizmu pozwanej. Nie są także zobowiązani do negocjacji z sąsiadami w tej materii. Jeżeli pozwana faktycznie zamierzała wady usunąć to do niej należała inicjatywa uzyskania takiej zgody. Natomiast sama pozwana w tym czasie także nie podjęła konkretnych działań zmierzających do uzyskania wstępu na nieruchomość i zgody na usunięcie wad. Dodatkowo podnieść należy, iż co prawda z punktu widzenia sztuki budowlanej są to na pewno wady możliwe technicznie do usunięcia, ale uwzględniając zakres niezbędnych prac w samym już tylko lokalu powodów, w rzeczywistości prowadziłyby do kompletnej dewastacji istniejącego wyposażenia i bez wątpienia długotrwałą konieczność zapewnienia sobie innego lokum, co w przypadku lokalu mieszkalnego jest szczególnie uciążliwe i dyskomfortowe. Słusznie więc Sąd Okręgowy uznał, że odstąpienie od umowy było uzasadnione i prawnie skuteczne na podstawie art. 560 § 1 k.c., bez naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 k.c.

Rację natomiast należało przyznać pozwanej, iż Sąd Okręgowy uwzględniając częściowo powództwo nie podał materialnoprawnej podstawy roszczenia powodów. Jednakże nie mogło budzić wątpliwości, iż taką normę stanowi art. 64 k.c. w zw. z art. 560 § 1 k.c. i art. 494 k.c. Artykuł 64 k.c. nie jest bowiem samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyr. SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, s. 30; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, OSA 2010, z. 11, s. 35 i n.; wyr. SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2010 r., VI ACa 373/10, Lex nr 736250; wyr. SN z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, Lex nr 1101659). Obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli może wynikać z czynności prawnej, z ustawy albo z aktu administracyjnego. Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli

podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna, jednak źródłem omawianego obowiązku mogą być również jednostronne czynności prawne oraz uchwały. Artykuł 64 k.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności prawnej (złożenia oświadczenia woli). Z obowiązkiem tym musi być skorelowane odpowiednie uprawnienie drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego. Przesłanka ta jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. Wynika to z brzmienia komentowanego przepisu, który przewiduje możliwość zastąpienia orzeczeniem sądu tylko "oznaczonego oświadczenia woli". Inaczej mówiąc, przymusowa realizacja obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest możliwa tylko wówczas, gdy istnieją przepisy prawa lub inne "źródła" pozwalające na ustalenie podmiotu zobowiązanego i uprawnionego oraz konkretnej treści roszczenia (por. uchw. SN z dnia 11 marca 1994 r., III CZP 17/94, OSNC 1994, nr 10, poz. 185; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, Lex nr 466433; wyr. SA w Poznaniu z dnia 5 lutego 2009 r., I ACa 39/09, Lex nr 518092; Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 315; A. Łuszek-Zajac, Realizacja roszczenia..., op. cit., s. 1 i n.; A. Walaszek-Pyziol, W. Pyziol, Obowiązek zawarcia umowy..., op. cit., s. 9). Przepis art. 64 k.c. określa jedynie prawne konsekwencje uprawomocnienia się orzeczenia stwierdzającego obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Nie może być on jednak traktowany jako samodzielne źródło tego obowiązku - ten bowiem winien wynikać zawsze z określonej czynności prawnej bądź też przepisu ustawy. W tym zakresie zarówno obowiązki stron jak i ich zakres normuje art. 494 k.c. w związku ze skutecznym odstąpieniem od umowy przez powodów.

Orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje tylko oświadczenie woli strony uchylającej się od jego złożenia (art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c.). W takim więc zakresie ma ono charakter konstytutywny. Nie będąc samo oświadczeniem woli, w połączeniu z oświadczeniem woli złożonym przez wierzyciela, orzeczenie sądu wywołuje zmianę w sferze stosunków cywilnoprawnych i tworzy taki sam stan prawny, jaki by powstał, gdyby złożone zostało oświadczenie woli przez stronę zobowiązaną (por. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 316; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 612; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 356; A. Łuszek-Zajac, Realizacja roszczenia..., op. cit., s. 159 i n.; też, Rozważania o skutkach prawnych orzeczenia sądowego zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli stanowiącego składnik umowy na tle regulacji zawartej w art. 64 kodeksu cywilnego, Rejent 2008, nr 2, s. 115 i n.; uchw. SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199, z glosami: W. Czachórskiego, OSP 1969, z. 5, poz. 97, B. Dobrzańskiego, OSP 1969, z. 5, poz. 97 i M. Kępińskiego, NP 1970, nr 1, s. 107 i n.; post. SN z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CSK 37/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 29; wyr. SA w Poznaniu z dnia 20 stycznia 2010 r., I ACa 1059/10, Lex nr 898631).

Orzeczenie sądu uwzględniające powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie także wówczas, gdy zobowiązany miał złożyć oświadczenie w szczególnej formie. Orzeczenie sądu zastępuje bowiem zachowanie formy aktu notarialnego oraz wszelkich innych form szczególnych wymaganych dla ważności dokonania danej czynności prawnej (por. np. uchwała SN (7) z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199, z glosami: W. Czachórskiego i B. Dobrzańskiego, OSP 1969, z. 5, poz. 97 oraz M. Kępińskiego, NP 1970, nr 1, s. 107 i n.; wyr. SN z dnia 19 września 2002 r., II CKN 930/00, Lex nr 55569; wyrok. SN z dnia 19 czerwca 2002 r., II CKN 997/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 85). Zastępcza funkcja orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 64 k.c. spełnia się *ex lege* z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia – *vide*: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2002 r., sygn. akt: II CKN 1035/00. Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę, z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodne z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (zob. pkt 2 uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199; OSPiKA 1969, nr 5, poz. 97). Gdy jednak powód żąda jedynie stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia woli przez pozwanego, a taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, wówczas przedmiotem osądu jest to żądanie. Wtedy jednak sąd, stwierdzając obowiązek złożenia oświadczenia woli tylko jednej strony umowy, powinien, przy zastosowaniu w drodze analogii przepisu

art. 1047 § 2 k.p.c., zakreślić powodowi termin do złożenia korelatywnego oświadczenia woli, by nie pozostawiać pozwanego w stanie niepewności, czy umowa dojdzie do skutku. Stosowanie analogii jest uzasadnione luką prawną wobec nieuregulowania roszczenia o zawarcie umowy. Ostatnie stwierdzenie jest poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy w cytowanym już wyżej wyroku w sprawie II CKN 997/00, jednak Sąd orzekający w pełni go aprobuje.

Powyższe wywody teoretyczne oraz zarzut pozwanej dotycząy orzekania przez Sąd Okręgowy praktycznie obok zgłoszonego w procesie roszczenia, a więc z naruszeniem art. 321 k.p.c. i jednocześnie, choć prawdopodobnie wbrew intencji skarżących, analiza apelacji strony powodowej, spowodowały wydanie orzeczenia reformacyjnego. Jakkolwiek bowiem strona powodowa była reprezentowana przez profesjonalistę, jednak treść żądania praktycznie przez cały proces była zmieniana i to nie tylko w zakresie treści oświadczenia woli jakie miałyby złożyć pozwana, ale także w zakresie mocy obowiązującej wydanego w sprawie orzeczenia. Z jednej strony ostateczne żądanie strony powodowej dotyczyło wyłącznie oświadczenia pozwanej (oświadczenie pełnomocnika powodów na rozprawie apelacyjnej), jednocześnie jednak zawierać miało elementy oświadczenia powodów (wydanie nieruchomości pozwanej, określenie przez powodów rachunku bankowego, na który ma nastąpić wpłata, zgoda na zapłatę na rzecz banku), elementy umowy z osobą trzecią dodatkowo nie uczestniczącą w procesie i oświadczenia tej osoby (Bank, będący wierzycielem hipotecznym), a nadto nie zastępować oświadczenia, a jedynie określać jego treść. Nieuwzględnienie oczekiwań powodów w zakresie tych elementów spowodowało wystąpienie przez nich z apelacją, co jednoznacznie wskazuje, że są to elementy oświadczenia na tyle istotne, że bez nich złożenie oświadczenia woli przez powodów jest co najmniej wątpliwe, jeżeli nie wykluczone. Jednocześnie co słusznie wskazał Sąd Okręgowy, zawarcie tych elementów w wyroku nie znajduje podstaw prawnych. Skoro bowiem orzeczenie ma zastąpić oświadczenie woli wyłącznie pozwanej to nie można w nim umieszczać oświadczeń innych osób. Z tej też przyczyny niezasadny jest zarzut podnoszony z kolei przez pozwaną o braku orzeczenia o wydaniu. Udziału osób trzecich przy zwrocie wzajemnych świadczeń nie przewiduje także brzmienie art. 560 §2 k.c. i art. 494 k.c., a to te normy wyznaczają zakres obowiązku pozwanej wynikającego z jednostronnego oświadczenia powodów o odstąpieniu. Jest oczywistym, że w ramach swobody umów strony dobrowolnie zawierające umowę mogą zawrzeć w niej dodatkowe zastrzeżenia, o ile tylko nie sprzeciwiają się one ustawie, celowi zobowiązania i dobrem obyczajom. Jednakże jeżeli oświadczenie woli ma zostać złożone w wykonaniu ustawy, nawet wbrew woli zobowiązanego, Sąd jest uprawniony jedynie do takiego określenia jego zakresu, który wprost wynika z konkretnej normy prawnej. Zwrot świadczeń na podstawie art. 494 k.c. nie zawiera w sobie mechanizmu umożliwiającego weryfikację wysokości spełnionych a następnie zwracanych świadczeń, nie pozwala także na zobowiązanie w ramach przymusu państwowego kontrahenta odstępującego do przyjmowania świadczenia zwrotnego obciążonego prawami osób trzecich, o pomniejszonej wartości wynikającej z innego niż normalne zużycie powodu, chyba że utratę przedmiotu świadczenia bądź jego nadmierne zużycie wynika z wady, stanowiącej podstawę odstąpienia. Poglądy o zniweczeniu umowy na skutek odstąpienia, oparte na sformułowaniu art. 395 § 2 k.c., są trafne w odniesieniu do skutków obligacyjnych jej istotnych postanowień. Zwrot ustawowy "umowa uważana jest za niezawartą" wskazuje na element fikcji, konieczny wtedy, gdy umowa była zawarta oraz w znacznej części już wykonana. Ustawa określa przywracanie stanu sprzed jej wykonania – vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2007 r. sygn. akt: II CNP 101/07. Zwrot świadczeń powinien nastąpić w naturze. Podkreśla się, że bezpośrednią konsekwencją odstąpienia od umowy z mocą *ex tunc* powinien być powrót do takiego stanu prawnego, jak gdyby umowa sprzedaży nie była zawarta. Tym samym, wbrew wywodom apelujących powodów, słusznie Sąd Okręgowy uznał, iż ustawowym obowiązkiem pozwanej jest jedynie zwrotnie przejąć własność lokalu wraz z udziałem w gruncie w stanie prawnym jak z chwili sprzedaży czyli bez obciążenia hipotecznego i zwrócić powodom cenę nabycia. Jeżeli działania pozwanej wywołały inną szkodę w majątku powodów zgodnie z treścią art. 494 k.c. mają dodatkowo roszczenie odszkodowawcze. Jednak nie zmienia to faktu, iż sami są obowiązani zwrócić przedmiot umowy w stanie takim jak w chwili zawarcia umowy. Jeżeli jednak zdaniem powodów jest to wymóg niemożliwy do wykonania, ich żądanie traci rację bytu, gdyż nie jest możliwe zawarcie umowy zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu pierwotnej umowy sprzedaży. Skoro zaś orzeczenie ma doprowadzić do uregulowania sytuacji prawnej stron takiej jakby do umowy nigdy nie doszło, nie jest możliwe wbrew woli odstępującego takie ukształtowanie oświadczenia woli zobowiązanego do zwrotnego nabycia własności, że odstępujący nie będzie miał realnej możliwości złożenia

oświadczenia kompatybilnego z określonym w wyroku. Prowadziłoby to bowiem do sytuacji patowej, wbrew sensowi instytucji uregulowanej w art. 64 k.c.

Nie można także zgodzić się z argumentacją powodów, iż interpretacja Sądu Okręgowego pozbawia ich faktycznej możliwości odstąpienia od umowy ze względu na zaciągnięty kredyt. Oczywistym jest, że strona, zwłaszcza inicjująca proces, wybiera sobie spośród przysługujących jej roszczeń to, które uważa za najlepiej realizujące jej uprawnienia. Jest to prawo powoda i nie istnieją podstawy do ingerencji w to prawo. Jednakże nie sposób pominąć faktu, iż powodowie wystąpili o ochronę roszczenia, w zakresie którego są dłużnikami. Nie zdecydowali się natomiast do wystąpienia z żądaniem zwrotu świadczenia, wobec którego są wierzycielami. Nie żądali bowiem zwrotu ceny mimo odstąpienia od umowy. Co prawda z literalnego brzmienia przepisu art. 494 k.c. nie wynika możliwość zróżnicowania w czasie wykonania świadczeń w zakresie zwrotu świadczeń po odstąpieniu od umowy, ale zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie nie istnieje przeszkoda materialno prawna, aby umożliwić stronie odstępującej uzyskania swojego świadczenia na tyle wcześniej, aby była ona w stanie usunąć wszelkie zabezpieczenia z przedmiotu umowy i wydać go stronie przeciwnej w stanie adekwatnym do stanu z dnia zawarcia umowy. Taki wniosek można w drodze bezpiecznej analogii wywieść z art. 496 k.c. jak też z przepisów prawa procesowego tj, z art. 320 k.p.c. tym bardziej nie można wykluczyć, że strona przeciwna wyrazi zgodę na spełnienie świadczenia zwrotnego wcześniej, tak jak to jest możliwe w ramach świadczenia wzajemnego uprawnionego.

Już z tej przyczyny Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Dodatkowo za słuszny należało uznać zarzut pozwanej naruszenia art. 321 k.p.c. dotyczący bardziej rygorystycznego określenia przez Sąd Okręgowy obowiązków pozwanej w zakresie terminu zapłaty niż wywodzili w swoim żądaniu powodowie. Biorąc pod uwagę, iż termin złożenia oświadczenia przez powodów nie został w jakikolwiek sposób określony, tym samym termin zapłaty byłby całkowicie uzależniony od decyzji powodów. W tej sytuacji okres 7 dni na zapewnienie środków na spełnienie świadczenia pieniężnego, który wskazywali sami powodowie, nie stanowi naruszenia zasady ekwiwalentności świadczeń. Brak było także podstawy do określania masy majątkowej, do jakiej ma wejść zwrotnie nabyte prawo. Powodowie takiego żądania nie zgłaszali, a pozwana ma prawo do swobodnego decydowania czy zapłaconą cenę zwróci z masy majątkowej swojego przedsiębiorstwa czy też z majątku osobistego i do której części tego majątku nabędzie zwrotnie prawo własności.

Za całkowicie chybione uznać należało żądania poddania się przez pozwaną egzekucji z aktu notarialnego w zakresie zwrotu ceny. Takie oświadczenie jest jednostronne i dobrowolne, a żadna norma prawna nie nakłada na dłużnika takiego obowiązku. Brak jest więc materialno prawnej podstawy do zobowiązania pozwanej w tym zakresie.

Wobec powyższych rozważań tylko dla porządku należy odnieść się do zarzutu pozwanej naruszenia art. 1047 i 1050 k.p.c. Artykuł 1047 k.p.c. jako przepis szczególny wyłącza bowiem stosowanie art. 1050 k.p.c., a postępowanie egzekucyjne jest w ogóle zbędne. Przepis art. 1047 § 1 k.p.c., mieszczący się w dziale o egzekucji roszczeń niepieniężnych, normuje skutek orzeczenia sądowego, równoznaczny ze złożeniem oświadczenia woli przez dłużnika, w odniesieniu do postępowania egzekucyjnego, czyniąc w ten sposób zbędnym przymusowe wykonanie takich orzeczeń. W braku bowiem normy zawartej w art. 1047 k.p.c. orzeczenia zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli ulegałyby wykonaniu przymusowemu według przepisów o wykonaniu przez dłużnika czynności, której inna osoba za niego wykonać nie może, a której wykonanie zależy wyłącznie od jego woli (art. 1050 k.p.c.). Ze względu na powyższą funkcję, jaką spełnia przepis art. 1047 k.p.c., mowa jest w nim tylko o orzeczeniach sądowych. Przepis § 1 art. 1047 k.p.c. uzupełniony jest przez § 2 tego artykułu, który w razie istnienia przesłanek w nim przewidzianych odracza powstanie skutków orzeczenia stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli do chwili prawomocnego nadania mu klauzuli wykonalności. Ten ostatni przepis pozostaje w związku z treścią art. 786 k.p.c. i dotyczy tylko takich orzeczeń, które złożenie oświadczenia woli przez dłużnika, a zatem i powstanie skutku przewidzianego w § 1 uzależniają od wykonania przez wierzyciela świadczenia wzajemnego. Stosownie więc do tego przepisu oraz przepisu art. 786 k.p.c., jeżeli sentencja orzeczenia stwierdzającego obowiązek dłużnika do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uzależni ten obowiązek od uprzedniego lub równoczesnego spełnienia przez wierzyciela oznaczonego świadczenia wzajemnego, to skutek takiego orzeczenia w postaci fikcji złożenia oświadczenia woli nastąpi dopiero z chwilą

prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności, którą sąd nada po złożeniu przez wierzyciela dowodu spełnienia tego świadczenia. Tym samym, skoro art. 1047 k.p.c. wyłącza jako *lex specialis* stosowanie art. 1050 k.c. nie mogło dojść do niepewności w zakresie egzekucji orzeczenia.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zarówno w pierwszej jak i drugiej instancji, znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c. Co prawda, literalnie rzecz ujmując, należałoby przyjąć, iż powodowie przegrali proces. Jednak biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, zakres istniejących wad budynku i lokalu oraz art. 5 k.c., stwierdzić należało, iż wynik sprawy powstał jedynie w wyniku nieumyślnie błędnego sformułowania żądania przez powodów, wynikającego z odmiennej od klasycznie przewidzianej kodeksem ich sytuacji prawnej. Dodatkowo ich sytuacja majątkowa, związana w nabyciem nieruchomości obciążonych takimi wadami, że normalne korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem społeczno-gospodarczym jest praktycznie niemożliwe, wymaga udzielenia im ochrony. Spłacają bowiem kredyt za lokal, w którym nie mogą bezpiecznie i w sposób niezakłócony zamieszkiwać. Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny uznał, iż zachodzi szczególna sytuacja wymieniona w art. 102 k.p.c. pozwalająca na nieobciążanie powodów kosztami procesu należnymi pozwanej.

V. Osińska E. Buczkowska-Żuk M. Gawinek