



Sygn. akt V CSK 161/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa I.F. i K.F.

przeciwko I. M., W. M., M. K.

i G. K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 stycznia 2017 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 29 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa .../13,

uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej dalej idącą apelację pozwanych (punkt 2) oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania za pierwszą instancję (punkt 1), a także za drugą instancję (punkt 3 i 4) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu [...] do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy [...], uwzględniając w całości powództwo I.F. i K. F., zasądził solidarnie od pozwanych I. M., W. M., M. K. i G. K. kwotę 742.078,64 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 października 2010 r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 21 maja 2009 r. powodowie zawarli z pozwanymi jako zbywcami notarialną umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego o pow. 115,34 m. kw. położonego na trzeciej kondygnacji w budynku przy ul. N. 71/6 [...] wraz z odpowiednim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności części budynku, które nie należą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W dniu 24 maja 2009 r. strony sporządziły protokół przekazania mieszkania, w którym stwierdzono brak zastrzeżeń odnośnie stanu technicznego lokalu a wcześniej w ofercie sprzedaży widniała informacja, że mieszkanie jest po remoncie kapitalnym. Powodowie poszukiwali mieszkania gotowego do zamieszkania. Po nabyciu, powodowie wyposażyli mieszkanie w zamówione na wymiar meble i sprzęty kuchenne. W lipcu 2009 r. powodowie na zebraniu wspólnoty dowiedzieli się, że budził wątpliwości stan stropu pomiędzy mieszkaniem powodów i mieszkaniem położonym nad nim. Według sporządzonej dokumentacji technicznej koszt remontu został wyceniony na powyżej 100.000 złotych. Pozwani nie poinformowali powodów o uchwale wspólnoty w sprawie sporządzenia tej dokumentacji oraz, że ze strop nad mieszkaniem był wiele lat zalewany przez lokatorów mieszkających powyżej, Po uzyskaniu tych informacji powodowie skierowali do pozwanych w dniu 20 sierpnia 2009 r. wezwanie do usunięcia wad fizycznych lokalu. W odpowiedzi pozwani wskazali, że usunęli nieszczelności stropu a dokumentacja techniczna nie może stanowić podstawy dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady mieszkania. W tej sytuacji powodowie dnia 19 lipca 2010 r. odstąpili od umowy sprzedaży lokalu i wyznaczyli 6 września 2010 r. jako dzień dokonania wzajemnych rozliczeń, w tym zwrotu przedmiotu sprzedaży. Ponieważ pozwani nie uznali za skuteczne oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy, powodowie dnia 21 września 2010 r. wezwali

ich do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem tytułem zwrotu ceny oraz odszkodowania.

Sąd Okręgowy ustalił także, że pozwani nabyli przedmiotowy lokal 2 lipca 2007 r.. Ponieważ wspólnota mieszkaniowa nie przeprowadziła remontu zgodnie z kosztorysem inwestorskim z 2008 r., pozwani w październiku tego roku rozpoczęli remont lokalu polegający na podłączeniu do pionu brodzika w mieszkaniu powyżej, odnowieniu ścian, wycyklinowaniu podłogi, jednakże nie przeprowadzili remontu oraz naprawy stropu.

Na tej podstawie faktycznej Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów zasługuje w całości na uwzględnienie albowiem zbyty pozwanym lokal mieszkalny miał wadę fizyczną w rozumieniu art. 556 § 1 k.c., którą pozwani zataili przed powodami. Z kolei powodowie mieli prawo do odstąpienia od umowy w terminie trzech lat od wydania lokalu na podstawie art. 560 § 1 i 2 k.c. i byli uprawnieni do żądania zwrotu uiszczonej ceny oraz naprawienia szkody poniesionej wskutek zakupu mieszkania obarczonego wadą fizyczną.

Na skutek apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny [...] wyrokiem z dnia zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie zasądzonej kwoty tytułem odszkodowania i obniżył łącznie świadczenie pieniężne do kwoty 676.920,04 złotych pozostawiając dotychczasowe warunki płatności.

Sąd Najwyższy uwzględniając skargę kasacyjną pozwanych uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego uwzględniający powództwo i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia przesądził, że brak podstaw do przyjęcia, jakoby pozwani zapewniali powodów, że rzecz nie jest wadliwa. Stuletni wiek budynku powinien być znany nabywcom a podstępne zatajenia wady fizycznej wymaga umyślności działania sprzedawcy przejawiającego się w maskowaniu wady lub udzielaniu kupującemu zapewnienia o nieistnieniu wady. Ponadto Sąd Najwyższy wskazał na istotne braki opinii biegłego i konieczność przeprowadzenia dodatkowej opinii.

Sąd Apelacyjny rozpoznając ponownie sprawę dodatkowo ustalił, że szczegółowo opisane w uzasadnieniu wady stropu, w tym rozwój grzybów domowych w zawilgoconych elementach drewnianych, stanowią wadę lokalną

występującą w lokalach 6 i 9. Jest to wada budynku. Prace remontowe pozwanych nie były związane z wadami stropu a obłożenie stropu płytami mogło stanowić dla niego dodatkowe obciążenie. Tym samym, zdaniem Sądu, powodowie wykazali, że przedmiot spornej umowy jest wadliwy w rozumieniu art. 556 k.c. ze względu na uszkodzenia, korozję biologiczną, spróchnienia desek ślepego sufitu oraz podsufitki oraz ze względu na rozwój grzybów domowych na skutek długotrwałego działania wilgoci, złej wentylacji, braku ogrzewania. Wady te wymagające podjęcia dodatkowych robót remontowych niewątpliwie zmniejszyły użyteczność lokalu i ta nawet jeśli uwzględnia się, że ostateczne koszty remontu w porównaniu do wartości lokalu nie były znaczne.

Sąd Apelacyjny podzielił dotychczasowe stanowisko co do zastosowania w przedmiotowej sprawie przewidzianego dla budynków trzyletniego terminu wygaśnięcia uprawnień z rękojmi za wady, jako konsekwencji uznania, że wady elementów konstrukcyjnych stropu odnoszą się do części wspólnych budynku.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się ze stanowiskiem, że sentencja wyroku powinna zawierać jednocześnie zobowiązanie powodów do zwrotu świadczenia wzajemnego. Pomiędzy obowiązkiem zwrotu ceny a obowiązkiem powrotnego przeniesienia własności nieruchomości nie istnieje związek jurydyczny, który implikowałby jednoczesne orzekanie o zobowiązaniu do złożenia oświadczenia woli o pierwotnym przeniesieniu własności, gdy sąd uwzględnia powództwo o zwrot ceny. W związku ze zgłoszeniem przez pozwanych zarzutu zatrzymania kwoty 610.000 złotych do czasu zaoferowania im świadczenia wzajemnego Sąd Apelacyjny z jednej strony podniósł, że oświadczenie to zostało złożone po wydaniu pierwszego wyroku w drugiej instancji, a zatem był to zarzut przedwczesny i nie został złożony powodom, z drugiej strony Sąd uwzględnił, że pozwani nie chcieli przeniesienia na nich własności lokalu ze względu na istniejące obciążenia hipoteczne. Według Sądu wyraźna odmowa zaoferowanego świadczenia wzajemnego pozbawia skutecznego zarzutu zatrzymania spełnienia własnego świadczenia. Dlatego też Sąd drugiej instancji zaakceptował zasądzenie zwrotu ceny w kwocie 610.000 złotych oraz kwoty 30.618,88 złotych obejmującej koszty i opłaty notarialne związane z zawarciem umowy oraz prowizje dla pośrednika, przy czym oba świadczenia Sąd zasądził z odsetkami ustawowymi od

dnia wyznaczonego przez powodów jako dzień rozliczenia tj. od dnia 6 października 2010 r. Oddalając powództwo ponad tę kwotę Sąd Apelacyjny uznał, że powodowie nie udowodnili, że nie odnieśli korzyści z nakładów w postaci mebli kuchennych na wymiar, sprzętu pod zabudowę ora kosztów garderoby.

Pozwani po wydaniu wyroku z dnia 17 sierpnia 2012 r. spełnili na rzecz powodów świadczenie w kwocie 126.145 złotych z zaliczeniem 66.920 złotych na zasądzone tym wyrokiem odszkodowanie, 16.827 złotych z zaliczeniem na ustawowe odsetki od tej kwoty od dnia 6 października 2012 r. Sąd Apelacyjny nie potraktował tej zapłaty jako częściowego spełnienia świadczenia i nie uwzględnił wpłaconej kwoty w wyroku tylko dlatego, że pozwani wnieśli o zwrot tego świadczenia.

Pozwani wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 29 grudnia 2015 r. Oparli ją na obu podstawach wymienionych w art. 398³ § 3 k.p.c. W ramach norm procesowych zarzucili naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. Według skarżących, naruszenie prawa materialnego polegało na błędnym zastosowaniu art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 2 ust. 2, art. 3 ust. 1 i 2 oraz art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej jako u.w.l.) oraz art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 496 k.c. oraz art. 5 k.c. a także na błędnej wykładni art. 568 § 1 k.c. oraz art. 560 § 2 w zw. z art. 494 k.c. Na tych podstawach skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu [...] ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna pozwanych zasługuje na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie zawarte w niej zarzuty są słuszne.

Bezpodstawnie zarzuca się w skardze kasacyjnej naruszenie art. 316 § 1 w zw. z art. 227, 391 § 1, 382 k.p.c. a także art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieprzedstawienie przez Sąd Apelacyjny stanowiska w zakresie wykonanego przez pozwanych w toku postępowania apelacyjnego prawa zatrzymania. W pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, pomimo

niezrozumiałej, a wobec uchylecia wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 17 sierpnia 2012 r., bezprzedmiotowej opinii o przedwczesnym zgłoszeniu zarzutu zatrzymania, który w procesie może być podniesiony aż do zamknięcia rozprawy w drugiej instancji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CSK 356/02, nie publ.), Sąd Apelacyjny, przytaczając stanowisko pozwanych wskazał dlaczego nie uwzględnił ich zarzutów zatrzymania. Jest to wystarczające przyczyna nieuwzględnienia wymienionych zarzutów procesowych, przy czym merytoryczna zasadność stanowiska nie uwzględniającego zarzut zatrzymania podlega ocenie w ramach innych podstaw kasacyjnych.

Nie ma też uzasadnionych podstaw aby uwzględnić zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. przez orzeczenie o roszczeniu w szerszym zakresie niż objęte żądaniem powodów tj. uznanie za zasadne roszczenia w oparciu o ustalenie, że „lokal miał wadę fizyczną w postaci rozwoju grzybów domowych” pomimo, iż podstawą roszczeń powodów była wyłącznie wada fizyczna w postaci złego stanu fizycznego stropu. Wnoszący ten zarzut pomijają treść pozwu, w którym powodowie opierali swe roszczenie na złym stanie stropu mieszkania, ze względu na jego zalewanie w poprzednich latach. Nie można wobec tego podzielić stanowiska skarżących, że wyrok Sądu wykracza poza faktyczną podstawę żądania.

Ponieważ zarzuty naruszenia prawa procesowego okazały się bezpodstawne podstawą dalszych rozważań w zakresie norm prawa materialnego są ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Zgodnie z treścią art. 556 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014 r. (art. 44 i 55 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta Dz. U. 2014.827) i mającym zastosowanie do roszczenia powodów, odpowiedzialność z rękojmi sprzedawcy powstaje między innymi, jeśli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Przewidziana w art. 556 § 1 k.c. odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy jest odpowiedzialnością bezwzględną, której wystarczającą przesłanką faktyczną jest ustalenie, że sprzedana kupującemu rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 kwietnia 2013 r. (I CSK 457/12, nie publ.), zwrócił uwagę, że już sama treść art. 556 § 1 k.c. wskazuje, iż decydujące znaczenie ma kryterium funkcjonalne związane z przeznaczeniem rzeczy oraz jej użytecznością ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy oraz z właściwości, o których istnieniu zapewniał sprzedawca kupującego. Takie rozumienie wady fizycznej rzeczy sprzedanej przeważa w doktrynie i orzecznictwie. Przyjmuje się bowiem, iż dla oceny, czy rzecz sprzedana ma wadę fizyczną decydujące jest nie kryterium normatywno-techniczne, lecz kryterium funkcjonalne (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2002 r. II CKN 111/02, nie publ. oraz z dnia 27 listopada 2003 r. I CK 267/02, nie publ.; z dnia 5 marca 2010 r. (sygn. akt IV CNP 76/09, nie publ.). Obowiązkiem kupującego, poza wymaganym w określonych przypadkach obowiązkiem zbadania rzeczy (zob. art. 545 § 2, 563 § 1 k.c.), jest udowodnienie istnienia wady. W ocenie Sądu drugiej instancji powodowie wywiązali się z tego obowiązku i wykazali, że lokal przez nich nabyty miał wady zmniejszające jego użyteczność. Akceptując tę ocenę należy uwzględnić oczekiwania kupujących wyrażających chęć nabycia mieszkania nadającego się od zaraz do użytkowania, o czym byli zapewniani przez sprzedawców utrzymujących, że lokal jest po remoncie. W tym kontekście stwierdzona wadliwość stropu, wymagająca uciążliwych dla mieszkańców lokalu robót budowlanych, stanowi uzasadnioną podstawę wnioskowania o istnieniu wady i to uprawniającej do odstąpienia od umowy (art. 560 § 1 k.c.).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 października 2014 r. (sygn. akt II CSK 505/13, Biul. SN 2015/2/10) podkreślił, że prawo cywilne prywatne nie definiuje pojęcia "budynek" i zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie występuje rozbieżność stanowisk odnośnie do tego, czy należy je rozumieć tak jak ujmuje je prawo publiczne w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013.1409, j.t. z późn. zm.), czy też przy wykładni art. 568 § 1 k.c. definicję w prawie tym zawartą należy stosować tylko posiłkowo, nie ograniczając pojęcia budynek do obiektu budowlanego trwale związanego z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadającego fundamenty i dach (jak to stanowi Prawo budowlane).

Za pierwszym stanowiskiem opowiedział się Sąd Najwyższy w motywach postanowienia z dnia 26 stycznia 2006 r. (II CK 365/05, nie publ.) oraz w wyroku z dnia 29 kwietnia 2011 r. (I CSK 484/10, nie publ.). W pierwszej ze spraw, o zniesienie współwłasności, Sąd Najwyższy utożsamiał pojęcie budynek, o jakim mowa w art. 46 k.c. oraz art. 235 § 1 k.c. z budynkiem zdefiniowanym w prawie budowlanym, przy czym spór dotyczył m.in. tego, czy jeżeli z nieruchomości budynkowej da się wydzielić dwa odrębne budynki wielorodzinne po osi ściany środkowej, można mówić istnieniu faktycznie dwóch budynków jeszcze przed dokonaniem podziałem. W drugiej z kolei sprawie, chodziło m.in. o ustalenie czy "domek fiński" (domek campingowy) stanowi budynek w rozumieniu art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Najwyższy odwołał się w tej kwestii do definicji budynku z Prawa budowlanego, podnosząc, że jest ona zgodna z pojęciem budynku, jako nieruchomości według art. 46 § 1 k.c.

Odmienne stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 stycznia 2006 r. (I CK 247/05, nie publ.), w sprawie, w której spór dotyczył m.in. tego, czy stadion sportowy, niespełniający kryteriów budynku z Prawa budowlanego, stanowi budynek w rozumieniu art. 568 § 1 k.c. Odpowiadając twierdząco, Sąd Najwyższy podnosząc, że definicje prawa administracyjnego nie przesądzają sposobu rozumienia danego pojęcia na obszarze prawa cywilnego prywatnego, wskazał, że przy interpelacji terminu "budynek" z art. 568 § 1 k.c. chodziło o obiekt budowlany o złożonej konstrukcji oraz poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym, którego ewentualne wady mogą się nie ujawnić w krótkim czasie jednego roku od dnia wydania nabywcy.

Sąd Najwyższy w składzie obecnym, podobnie jak Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 505/13, podziela drugie z prezentowanych stanowisk, popierane też przez większość przedstawicieli doktryny. Słusznie w uzasadnieniu wymienionego wyroku Sąd Najwyższy wywiódł, że przeciwko posługiwaniu się terminem "budynek" w rozumieniu prawa budowlanego dla ustalenia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku przemawia także wykładnia funkcjonalna unormowania zawartego w art. 568 § 1 k.c. Nie ulega wątpliwości, że ustawodawca zastrzegł szczególną regulację odnośnie do wad budynków z uwagi na ich znaczenie gospodarcze oraz złożoność konstrukcji, a także negatywne skutki, jakie

mogą powstać z ich wadliwością, która nierzadko, z uwagi na ową złożoność konstrukcji oraz wpływ czynników zewnętrznych (oddziaływanie warunków atmosferycznych) i wewnętrznych (np. tzw. osiadania budynku) powoduje, że wady ujawniają się w czasie dłuższym niż rok. Ścisłe trzymanie się wykładni językowej i korzystanie z terminu "budynek" z prawa budowlanego, niejednokrotnie godziłoby w potrzebę ochrony obrotu prawnego oraz dobrej wiary kupujących.

Sąd Najwyższy trafnie zwrócił też uwagę, że ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. 2014.827) została zmieniona zasadniczo treść art. 568 § 1 k.c., który obecnie stanowi, że sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. W ten sposób nie tylko zastały wydłużone terminy odpowiedzialności z tytułu rękojmi, ale dłuższy termin zastrzeżony dotychczas dla wad budynku obecnie został odniesiony do wad nieruchomości, a zatem obejmuje także nieruchomości lokalowe. Kierunek zmian legislacyjnych wskazuje zatem, że wolą ustawodawcy była ochrona nabywcy budynku rozumianego w szerszym zakresie niż przewiduje to prawo budowlane (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 września 203 r., III CZP 52/03, OSNC 2004, z. 11, poz. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2005 r. w sprawach sygn. akt III CK 177/04, OSNC 2005/12/217; III CK 179/04; III CK 180 /04, nie publ. w których przyjmuje się że nowelizacja, która usuwa wątpliwości, jakie rodziła interpretacja normy prawnej w pierwotnym brzmieniu, stanowi niejako jej autentyczną wykładnię).

W sprawie II CSK 505/13 przedmiotem umowy sprzedaży zawartej między stronami była wyodrębniona część budynku stanowiąca lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) wraz z pomieszczeniami przynależnymi: garażem i piwnicą oraz związanym z tym lokalem udziałem w prawie własności części wspólnych budynku (451/1000) i gruntu, na którym budynek jest posadowiony. Samodzielnym lokalem mieszkalnym w myśl tej ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z tą definicją za lokal

należy uznać przestrzeń znajdującą się między elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. ścianami nośnymi oraz kondygnacjami. Jest to zatem wyodrębniona część budynku stanowiąca odrębną nieruchomość (art. 46 § 1 k.c.), ale nie odrębny budynek. Przy odmiennym założeniu dochodziłoby do nielogicznej sytuacji, w której budynek wielomieszkaniowy stanowiłby zbiór mniejszych budynków. Z kolei częścią wspólną lokalu, zgodnie z art. 3 ust. 2 powołanej ustawy jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Mowa tu w szczególności o fundamentach, ścianach nośnych, dachu, korytarzach, elewacji budynku, itp.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2014 r., przyjął, że samodzielny lokal mieszkalny, o jakim mowa w ustawie o własności lokali wprawdzie nie stanowi budynku w rozumieniu art. 568 § 1 k.c., jednakże jego właścicielowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności, gdy wady te uzewnętrzniają się, jako wada lokalu (np. zagrzybienie, zawilgocenie mieszkania wskutek nieprawidłowych izolacji poziomych i pionowych).

Wbrew stanowisku skarżących sytuacje występujące w przedmiotowej sprawie i w sprawie II CSK 505/13 są podobne. Nie ma bowiem istotnego znaczenia, czy kilka lokali zostało wyodrębnionych w jednorodnym budynku, czy tak jak w omawianej sprawie, w budynku o zabudowie bliźniaczej.

W przedmiotowej sprawie wada ujawniła się w poziomych elementach konstrukcyjnych budynku łączących lokale mieszkalne położone na różnych kondygnacjach. Była to wada budynku w rozumieniu art. 568 § 1 k.c. uprawniająca do skorzystania z rękojmi za wady fizyczne w terminie trzech od wydania lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

Stosownie do treści art. 560 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 24 grudnia 2014 r. i mającym zastosowanie w sprawie, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Wspólnym celem tych, jak i innych uprawnień z rękojmi jest zlikwidowanie zakłócenia ekwiwalentności świadczeń wynikającej z wadliwości rzeczy. Prawo odstąpienia realizuje ten cel przez zniesienie stosunku prawnego,

otwierające drogę do przywrócenia stanu poprzedniego, a pozostałe uprawnienia przez zrównoważenie wartości świadczeń: przywrócenie pełnej wartości świadczenia sprzedawcy.

Nie ma wątpliwości, że prawo do odstąpienia od umowy jest prawem kształtującym (zob. np. uchwałę składu 7 sędziów SN - zasada prawna - z dnia 19 maja 1969 r., III CZP 5/68, OSNCP 1970, nr 7–8, poz. 117; uchwały SN z dnia 20 maja 1978 r., III CZP 39/77, OSNCP 1979, nr 3, poz. 40 oraz z dnia 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02; uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 5 lutego 2004 r., III CZP 96/03; z dnia 20 czerwca 2013 r., III CZP 2/13, OSNC 2014, nr 2, poz. 10). Jego realizacja następuje pozasadowo przez jednostronne oświadczenie woli. Z kolei art. 560 § 2 k.c. kodeks cywilnego w pierwotnym brzmieniu odsyłał jednoznacznie w tej kwestii do stosowania przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej, co rozumiano jako odesłanie przede wszystkim do art. 494 k.c. (zob. np. wyrok SN z 14 maja 1979 r., II CR 131/79, OSNCP 1980, nr 1-2, poz. 23; wyrok SN z dnia 3 lipca 1980 r., II CR 190/80, OSNCP 1981, nr 1, poz. 18; uchwałę składu 7 sędziów z dnia 13 maja 1987 r. - zasada prawna - III CZP 82/86, OSNCP 1987, nr 12, poz. 189; wyrok SN z 13 października 2000 r., II CKN 288/00, nie publ.; powołaną uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 5 lutego 2004 r., III CZP 96/03;). Zastosowanie znajdzie tu także art. 496, regulujący prawo zatrzymania.

Zgodnie z treścią art. 494 k.c. odstąpienie od umowy pociąga za sobą obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń. Ponieważ odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości nie powoduje automatycznego przejścia własności z powrotem na zbywcę (zob. m.in. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, Nr 3, poz. 42; z dnia 27 lutego 2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003, Nr 11, poz. 141 a także postanowienie z dnia 22 kwietnia 2004 r., II CK 158/03, OSNC 2005, Nr 1, poz. 19) po stronie nabywcy nieruchomości powstaje obowiązek zwrotu świadczenia, który wymaga złożenia stosownego oświadczenia o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości. Wzajemny zwrot świadczeń obejmuje zwrot nieruchomości w takim stanie, w jakim jest w momencie złożenia oświadczenia o odstąpieniu, przy założeniu normalnej, zwykłej eksploatacji (zob. wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 491/2000, nie publ.), przy czym wnioski te opierają się na wyrażonym w piśmiennictwie i orzecznictwie poglądzie, że odstąpienie od umowy na podstawie art. 494 k.c. prowadzi do przekształcenia pierwotnego stosunku umownego w stosunek likwidacyjny (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 2015 r., IV CSK 395/14, nie publ.). W kontekście obowiązku przewidzianego w art. 494 (rozumianego jako zobowiązanie do przywrócenia stanu z chwili zawarcia umowy) problemy te dotyczą skutków zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy, wynagrodzenia za korzystanie przez kupującego z rzeczy, pobranych przez niego pożytków rzeczy oraz zwrotu dokonanych przezeń nakładów na rzecz w tym także zmienionego stanu nieruchomości na skutek znacznego obciążenia hipotekami. Nie jest to kwestia niemożliwości świadczenia kupującego, który jest w dalszym ciągu właścicielem nieruchomości, które polega na zwrotnym przeniesieniu jej własności ale kwestia właściwego wykonania zobowiązania zwrotu rzeczy, którego celem jest powrót do stanu rzeczy sprzed zawarcia umowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2013 r., V CSK 500/12, nie publ.).

Poprzestając na dotychczasowych ustaleniach należy uznać, że kupujący nie wykonują należycie tak rozumianego zobowiązania do zwrotu wszystkiego, co otrzymali od sprzedawców na mocy umowy sprzedaży nieruchomości, oferując jedynie zwrot nieruchomości znacznie przez nich obciążonej hipoteką na zabezpieczenie wykonania ich zobowiązań, bez żadnych innych deklaracji, czy współdziałania w wykonaniu zobowiązania określonego w art. 494 k.c. Wobec tego odmowa przyjęcia przez sprzedawców zaoferowanego świadczenia w takiej postaci była usprawiedliwiona, co oznacza też, że zgłoszone przez nich prawo zatrzymania było skuteczne i uchylało od chwili jego zgłoszenia obowiązek zapłaty odsetek od świadczenia z tytułu zwrotu ceny (z art. 481 § 1 w zw. z art. 496 k.c.). Skuteczne skorzystanie przez stronę z prawa zatrzymania wzajemnego świadczenia przesądza bowiem o braku dalszego opóźnienia w spełnieniu tego świadczenia, które usprawiedliwiłoby przyznanie odsetek za czas opóźnienia.

W wyroku z dnia 20 maja 2004 r. (sygn. akt II CK 326/03, nie publ.) Sąd Najwyższy wskazał, że po odstąpieniu od umowy wzajemnej świadczenia podlegające zwrotowi nie muszą być spełnione jednocześnie. W zakresie każdego

z nich strony nabywają odpowiednie roszczenia o zwrot, których wymagalność w zakresie terminu ich spełnienia nie jest zależna od świadczenia drugiej strony i rządzi się regułami art. 455 k.c. oddzielnie. Tylko bowiem świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umowy wzajemnej powinny być w zasadzie spełnione jednocześnie (art. 488 § 1 k.c. in princ.). Dopuszczalne jest więc po odstąpieniu od umowy wzajemnej domaganie się zwrotu spełnionego świadczenia bez jednoczesnego zaoferowania zwrotu świadczenia otrzymanego (art. 488 § 2 k.c. a contrario); odnośnie do tego ostatniego druga strona ma odrębne roszczenie, którego również może dochodzić na zasadach ogólnych. Jeżeli w sprawie o zwrot świadczenia po odstąpieniu od umowy wzajemnej sąd, uwzględniając powództwo, zasądza powoda na jednoczesny zwrot świadczenia przez niego otrzymanego, to czyni tak nie z uwagi na istotę świadczeń zwrotnych lecz na podstawie art. 496 k.c. tzn. w uznaniu korzystania przez strony z prawa zatrzymania.

Dlatego nie można podzielić wyrażonego w skardze kasacyjnej poglądu o integralnym obowiązku sądu rozstrzygnięcia o jednoczesnym zwrocie drugiego ze spełnionych świadczeń, niezależnym od zgłoszonych żądań.

Z tych wszystkich względów, uznając skargę kasacyjną w części za uzasadnioną, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu [...].

jw

kc