

Sygn. akt VI ACa 617/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)

Sędziowie: SA Agata Wolkenberg

SA Aleksandra Kempczyńska

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko (...) Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...) w W.

o stwierdzenie, zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 grudnia 2014 r.

sygn. akt XXV C 440/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od T. S. na rzecz (...) Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...) w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI A Ca 617/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 31 marca 2014 r. T. S. wystąpiła przeciwko (...) Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...) w W. z żądaniem zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kwoty 383.231,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 31 marca 2004 r. oraz zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na dochodzoną kwotę składają się: cena lokalu w wysokości 331.794,37 zł oraz 51.437,02 zł strat powódki wywołanych niewykonaniem umowy przez pozwaną.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że 3 listopada 2000 r. strony zawarły – zmienianą trzema aneksami – umowę nr (...) oraz w dniu 21 lutego 2002 r. umowę na budowę lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi, prawem do udziału w pomieszczeniach wspólnych budynku i prawem do udziału w nieruchomości gruntowej, na której stoi budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal. Następnie w dniu 24 listopada 2003 r.,

strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego, na mocy której wydzielone zostało powódce stanowisko garażowe oznaczone nr (...), a 8 grudnia 2003 r. strony zawarły umowę przeniesienia na rzecz powódki własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Lokalu jednak powódka do dziś nie otrzymała, jego budowa nie została zakończona, pomimo, że w przedmiotowej umowie pozwana zobowiązała się wydać lokal do 31 marca 2004 r. po usunięciu w nim usterek.

Wobec powyższego powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umów z 24 listopada 2003 r. i 8 grudnia 2003 r. i domaga się zwrotu zapłaconej ceny oraz wyrównania strat, jakie poniosła na skutek nie wykonania umowy.

Pozwana (...) Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego wnosila o oddalenie powództwa wobec braku podstaw do odstąpienia od przedmiotowych umów. Zgłosiła zarzut przedawnienia. Zakwestionowała powództwo co do zasady i co do wysokości.

W ocenie pozwanej, powódka od początku istnienia sporu wskazywała jedynie na wady fizyczne w lokalu mieszkalnym, nie odnosząc się do lokalu garażowego.

Pozwana przyznała, że strony łączy umowa o wybudowanie i przeniesienie prawa do lokalu mieszkalnego z 3 listopada 2000 r. wykonana przez zawarcie umowy zobowiązującej z 8 grudnia 2003 r. tzw. deweloperskiej, wzajemnej.

Zdaniem pozwanej, powódka nie miała podstaw do skutecznego odstąpienia od umowy, bowiem pozwana nie popadła w zwłokę. Pozwana spełniła swoje zobowiązanie, tj. wybudowała i przeniosła na powódkę prawo własności. Pozwana niezwłocznie po zawarciu umowy zaoferowała wydanie przedmiotu umowy, jednak powódka odmówiła jego przyjęcia, a zatem to powódka pozostawała w zwłoce z odbiorem lokalu.

Pozwana podniosła, że powódka nie skorzystała z uprawnień z tytułu rękojmi w terminie trzyletnim (art. 568 k.c.), zatem roszczenia te wygasły.

Przedawnieniu uległy także roszczenia odszkodowawcze, bowiem upłynął również 10-letni termin (art. 120 k.c.).

Wskazała też, że przystępując do umowy w dniu 8 grudnia 2003 r. powódka wskazała na wady lokalu, o czym świadczy § 9 umowy i określiła rodzaj szkody.

Termin do dochodzenia roszczeń z tytułu wad obiektu budowlanego również upłynął (art. 638, 637, 656 k.c.), bowiem już przy podpisywaniu umowy w dniu 8 grudnia 2003 r. powódka знаła stan techniczny lokalu i zażądała usunięcia istniejących według niej wad.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, nie obciążył powódki kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej, a koszty sądowe, od uiszczenia których powódka była zwolniona przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

W dniu 3 listopada 2000 r. strony zawarły umowę o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 ze zm.). Umowa ta zmieniana była aneksami z 3 listopada 2000 r. i 21 lutego 2002 r.

W dniu 24 listopada 2003 r. strony zawarły umowę w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienia udziałów w prawie własności w lokalu garażowym.

W dniu 8 grudnia 2003 r. w wykonaniu umowy zobowiązującej z 3 listopada 2000 r., strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i jego

przeniesienia na rzecz powódki wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi i udziałem we współwłasności gruntu.

Strony określiły wartość lokalu wraz z pomieszczeniami gospodarczymi na kwotę 259.516,03 zł.

Pozwana potwierdziła uiszczenie przez powódkę wkładu budowlanego w powyższej wysokości.

W umowie tej strony wskazały, że wydanie lokalu nie nastąpiło, lecz nastąpi niezwłocznie po usunięciu usterek w lokalu, jednakże nie później niż do 31 marca 2004 r. Wydanie miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Sąd ustalił również, że powódka wystąpiła przeciwko pozwanej z powództwem o upoważnienie do zastępczego wykonania robót w celu usunięcia usterek w przedmiotowym lokalu. Sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Woli pod sygn. akt I C 1666/06. W 2014 r. zapadł wyrok uwzględniający powództwo, jednakże na dzień wyrokowania w przedmiotowej sprawie nie był on prawomocny.

W piśmie z 28 marca 2014 r. zaadresowanym do pozwanej, powódka oświadczyła, że odstępuje od umów zawartych w formie aktów notarialnych z pozwaną w dniu 8 grudnia 2003 r. Rep. A nr (...) przed notariuszem C. K. w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i przenoszącej jego własność wraz z udziałem w gruncie, jak również od umowy zawartej w formie aktu notarialnego za Rep. A nr (...) dotyczącej udziału we własności w garażu wielostanowiskowym. Pozostawiła do dyspozycji pozwanej prawo do przedmiotowego lokalu i stanowiska w garażu. Podniosła, że oczekuje zwrotu uiszczonej kwoty wraz z odszkodowaniem za niewykonanie zobowiązania w wysokości 383.231,39 zł.

Wskazała, że zapłaciła za przedmiotowy lokal i stanowisko w garażu wielostanowiskowym jak za lokal bezusterkowy, a przez okres od 31 marca 2004 r. pozwana nie usunęła usterek, zaś lokal pozostaje w posiadaniu pozwanej i nie nadaje się do zamieszkania. Jako podstawę wskazała art. 491 § 1 k.c.

Sąd wskazał, że ustaleń faktycznych dokonał w oparciu o złożone do akt dokumenty, które były między stronami bezsporne.

Istotne dla sprawy dokumenty przedstawione zostały przez strony w niepoświadczonych kopiach, lecz strony nie kwestionowały zgodności kopii z oryginałami, ani też nie żądały od przeciwnika złożenia oryginału dokumentu, dlatego też, zgodność kopii dokumentów z ich oryginałami Sąd uznał za bezsporną.

Sąd nie uwzględnił wniosków powódki o dołączenie akt Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie w sprawie upoważnienia do zastępczego usunięcia usterek w lokalu. Powódka nie wskazała bowiem dowodów, jakie miałyby zawierać te akta, które jako całość nie mogą stanowić dowodu, nie wskazała również okoliczności, które miałyby być ewentualnie udowodnione dowodami zawartymi w tych aktach sądowych. Takich wniosków nie zgłosił również profesjonalny pełnomocnik strony powodowej.

Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem określenia szkody, jaką poniosła powódka na skutek nie wykonania zobowiązania przez pozwaną, było niecelowe wobec nie wykazania przez powódkę niewykonania umowy przez pozwaną. Natomiast złożone przez powódkę przy pozwie dokumenty na k. 11-26 mające obrazować jej straty wraz z ich opisem (k. 8-10) nie miały, zdaniem Sądu Okręgowego, wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, bowiem nie został wykazany związek przyczynowy między poszczególnymi roszczeniami.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu.

Sąd wskazał, że istotą sprawy jest kwestia skuteczności złożonego oświadczenia o odstąpieniu.

Sąd Okręgowy przywołując treść art. 491 § 1 k.c. podkreślił, że powódka składając oświadczenie o odstąpieniu od umów nie spełniła jednej z przesłanek określonych w tym przepisie, mianowicie nie wyznaczyła pozwanej dodatkowego

terminu z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie ona uprawniona do odstąpienia od umowy. Umowa z 8 grudnia 2003 r. zawiera termin usunięcia usterek, jednak nie zastrzega zagrożenia o odstąpieniu.

Już z tej przyczyny, zdaniem Sądu pierwszej instancji, odstąpienie jest nieskuteczne. Powódka innych przypadków wyznaczania dodatkowego terminu z zagrożeniem odstąpienia nie wskazywała.

Sąd zwrócił ponadto uwagę, że powódka wystąpiła przeciwko pozwanej z powództwem o tzw. zastępcze wykonanie, wobec czego dąży do usunięcia wad istniejących w lokalu na koszt pozwanej. Zdaniem Sądu świadczy to, o tym, że powódka - odmiennie niż w niniejszym postępowaniu - dąży do wykonania umowy, nie zaś do uznania jej za niebyłą. Te dwie drogi, w ocenie Sądu Okręgowego, wzajemnie się wykluczają. Nawet bowiem w przypadku prawdziwości twierdzeń powódki odnośnie stanu lokalu, to nie może ona jednocześnie odstąpić od umowy dążąc do uznania jej za niezawartą (zwrotu spełnionego świadczenia i odszkodowania) i żądać jednocześnie jej wykonania.

Sąd zwrócił również uwagę, że powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umów zawartych w formie aktów notarialnych, a zatem ustanawiających już i przenoszących własność lokali, natomiast nie złożyła oświadczenia odnośnie do umowy z 3 listopada 2000 r. zmienionej późniejszymi aneksami o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tymczasem umową z 2000 r. powódka zobowiązała się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, a pozwana do wybudowania lokalu. Zatem między stronami istniałoby zobowiązanie wynikające z tej umowy zobowiązującej.

Sąd podkreślił, że wskazana przez powódkę podstawa prawna nie wiąże Sądu, lecz Sąd związany jest podstawą faktyczną powództwa. Okoliczności sprawy, zdaniem Sądu wskazują, że powódka zgłosiła wady w lokalu wybudowanym przez pozwaną w § 9 umowy z 8 grudnia 2003 r.

Sąd wskazał, że stosunek zobowiązaniowy, jaki istnieje między stronami nosi cechy zarówno umowy o roboty budowlane jak i sprzedaży. Przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane odsyłają zaś do regulacji umowy o dzieło. W tym ostatnim przypadku, zamawiający może odmówić odbioru dzieła (tu: mieszkania) jedynie, gdy posiada ono wady istotne. Powódka, w ocenie Sądu, istnienia takich wad nie wykazała. Profesjonalny pełnomocnik nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie, a akta innej sprawy sądowej nie stanowią dowodu.

Powódka była, wobec powyższego, zobligowana do odbioru lokalu mieszkalnego, natomiast do lokalu niemieszkalnego powódka nie zgłaszała jakichkolwiek zastrzeżeń.

Sąd zwrócił uwagę, że z przepisów dotyczących rękojmi przy sprzedaży wynikają różne uprawnienia kupującego, jak np. odstąpienie (art. 560 k.c.), czy żądanie usunięcia wad (art. 561 § 2 k.c.). Niemniej jednak uprawnienia te wzajemnie się wyłączają. Zatem do powódki należało prawo wyboru, którego dokonała wnosząc powództwo o wykonanie zastępcze.

Ponadto uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają (terminy zawite) z upływem 3 lat (art. 568 § 1 k.c.).

Odnośnie do terminu przedawnienia roszczenia z art. 491 k.c., Sąd wskazał, że zastosowanie w sprawie znajdzie termin 10-letni z art. 118 k.c., który nie upłynął wobec zgodnego przedłużenia terminu wydania mieszkania w umowie z 8 grudnia 2003 r. do 31 marca 2004 r., bowiem powództwo wraz z oświadczeniem o odstąpieniu wpłynęło do Sądu 31 marca 2014 r. - art. 112 k.c.

Sąd Okręgowy podkreślił, że żądając upoważnienia do wykonania czynności na koszt dłużnika z powodu jego zwłoki (art. 480 §1 k.c.) wierzyciel zachowuje roszczenie o naprawienie szkody. Jednakże powódka nie wykazała zasadności zgłoszonego roszczenia odszkodowawczego co do zasady i co do wysokości w kwocie 51.437,02 zł.

Na okoliczność powyższego roszczenia powódka przedłożyła kopie faktur i pism, zaświadczeń potwierdzających uiszczenie poszczególnych kwot składających się na tę kwotę oraz własne wyliczenia. Dowody te, zdaniem Sądu, mogły

wskazywać na fakt poniesienia przez nią pewnych kosztów, a zatem określać wysokość roszczenia odszkodowawczego. Jednakże powódka nie wykazała zasadności żądanego odszkodowania.

Odnosnie do roszczenia odszkodowawczego, Sąd Okręgowy podkreślił, że teza wniosku dowodowego dotycząca opinii biegłego do spraw budownictwa dla ustalenia strat powódki wobec nie dostarczenia lokalu bez usterek, nie obejmowała faktów istotnych dla rozstrzygnięcia. Wniosek był bardzo ogólnikowy, nie wskazywał zakresu strat, w połączeniu zaś z opisem przedstawionym przez stronę był zbędny. Strona sama wskazała wysokość szkody. Załączyła dokumenty na te okoliczności. Wniosek nie wskazywał na aspekty wymagające wiedzy specjalistycznej. Takiego wniosku nie zgłosił również pełnomocnik profesjonalny reprezentujący powódkę.

Opis szkody, natomiast dokonany przez powódkę wskazuje na brak związku przyczynowego między szkodą a jej wysokością. Kredyt zaciągnięty w banku wraz z wszelkimi opłatami i odsetkami na zakup mieszkania nie stanowi normalnego następstwa czy to zwłoki w oddaniu mieszkania, czy też wad fizycznych lokalu. Powódka nie wskazała, by termin jego spłaty został wydłużony, bądź zaszły inne sytuacje powodujące zwiększenie tych kosztów w porównaniu gdyby lokal nie miał wad. Koszty związane z postępowaniami sądowymi również nie pozostają w normalnym związku przyczynowym. Normalnym, tzn. zgodnym z procedurą cywilną (art. 98 k.p.c.), jest, że zwrot wszelkich kosztów celowych do dochodzenia swoich praw strona ma zasądzone w każdej wygranej sprawie cywilnej.

Odnosnie opłat za energię elektryczną Sąd wskazał, że fakt, że powódka w tym lokalu nie przebywała, wiąże się z brakiem podstaw do odmowy odbioru lokalu. Ponadto powódka, jak wskazała, wniosła opłaty według swoich wyliczeń do czasu demontażu licznika.

Zdaniem Sądu powódka nie wykazała również, by lokal był całkowicie niezdatny do użytku. Z tych względów, w ocenie Sądu, brak jest adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy uiszczonymi kosztami energii do czasu demontażu licznika, pozostającego w gestii powódki, a szkodą z tego tytułu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął zgodnie z art. 102 k.p.c. mając na uwadze trudną sytuację życiową powódki związaną z długotrwałym dochodzeniem swoich praw dotyczących wad spornego lokalu, rzutujących na niniejszy proces.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła powódka. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa procesowego – art. 316 § 1 k.p.c. i 233 § 1 i 2 k.p.c. polegające na wydaniu wyroku w sytuacji gdy roszczenie powódki nie zostało dostatecznie wyjaśnione, gdyż Sąd nie przeprowadził postępowania dowodowego, nie przesłuchał stron, nie przeprowadził dowodu z akt sprawy Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli i nie rozważył dokumentów dołączonych do pozwu, co doprowadziło do błędnych ustaleń polegających na przyjęciu, że termin usunięcia usterek w umowie z dnia 8 grudnia 2003 r. nie był obwarowany zagrożeniem odstąpienia od umowy, że strona powodowa bez sprecyzowania zgłosiła dowód z akt sprawy I C 1666/06 tymczasem Sąd nie dopuścił powódki do wskazania konkretnych stron z dowodami odmawiając dołączenia przedmiotowych akt.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie całej dochodzonej kwoty, a nadto o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie I C 1666/06, ponieważ cel obydwu spraw jest tożsamy, a każdy wyrok w sprawie I C 1666/06 będzie miał wpływ na przedmiotową sprawę.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny aprobuje poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne. Należy również zgodzić się z oceną prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy dochodzonego przez powódkę roszczenia, która to ocena znalazła wyraz w wyroku oddalającym powództwo.

Jakkolwiek powódka domaga się zasądzenia wskazanej w pozwie kwoty tytułem odszkodowania, to jednak zasadniczą kwestią dla oceny tego roszczenia jest ocena skuteczności dokonanego przez powódkę pismem z dnia 28 marca 2014 r. odstąpienia od umowy łączącej powódkę ze Spółdzielnią.

Zgodnie z art. 491 § 1 k.c. jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.

W doktrynie prezentowany jest pogląd, że wyznaczenie odpowiedniego terminu do wykonania przez dłużnika zobowiązania stanowi ochronę interesów dłużnika. Wyrażany jest też pogląd, że jeżeli strona umowy wzajemnej jednoznacznie odmawia wykonania zobowiązania, wyznaczenie dodatkowego terminu nie jest konieczne (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r., VI ACa 971/12, LEX nr 1369438). Potrzeba uwzględnienia także interesów dłużnika przemawia jednak raczej za tym, aby nie pomijać istnienia przesłanki określonej w art. 491 k.c., ale podjąć w takiej sytuacji wysiłek pogłębionej interpretacji zachowań stron umowy. Nieraz otwiera się wówczas możliwość ustalenia, że jednak doszło do wyznaczenia dodatkowego terminu z zagrożeniem odstąpienia od umowy.

Analiza całokształtu okoliczności ujawnionych w toku niniejszego postępowania nie daje podstaw do uznania, jak tego chce powódka, że kierowanie przez nią do pozwanej pism żądających usunięcia usterek, może być uznane za udzielenie stronie dodatkowego terminu do wykonania zobowiązania. Nawet jednak gdyby podejmowane przez powódkę działania uznać za wyznaczenie przez nią Spółdzielni dodatkowego terminu zgodnie z art. 491 § 1 k.c., to brak jest spełnienia koniecznego do skutecznego odstąpienia od umowy zagrożenia, że w przypadku niewykonania zobowiązania, powódka uprawniona będzie do odstąpienia od umowy. O braku spełnienia tej przesłanki świadczy zachowanie powódki polegające na wniesieniu w 2004 r. powództwa o upoważnienie przez Sąd do wykonania przez nią czynności na koszt dłużnika (spółdzielni). Upoważnienie to miało obejmować między innymi usunięcie usterek, z powodu których powódka nie odebrała przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wystąpienie z tego rodzaju żądaniem dowodzi, że powódka zainteresowana była sfinalizowaniem umowy, odebraniem lokalu i zamieszkaniem w nim. Jakkolwiek ustawodawca w przepisie art. 491 § 1 k.c. nie przewidział konkretnej formy koniecznej dla złożenia oświadczenia o wyznaczeniu dodatkowego terminu z zagrożeniem odstąpienia od umowy, to jednak wyżej wskazane okoliczności, nawet przy ich interpretacji *in favorem creditoris*, nie dają podstawy do przyjęcia, że powódka nosiła się chociażby z zamiarem odstąpienia od umowy.

Powódka twierdzi, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożyła, gdy zorientowała się, że zakres prac, do wykonania których na koszt pozwanej, Sąd upoważnił ją, przekracza znacznie jej możliwości finansowe. Tego rodzaju stanowisko powódki nie może zostać zaakceptowane. Należy bowiem podkreślić, że powództwo T. S. o upoważnienie obejmowało znacznie szerszy zakres prac, aniżeli zostało uwzględnione przez Sąd Rejonowy w sprawie I C 1666/06, zatem uwzględnienie żądania powódki w całości, pociągałoby za sobą konieczność wyłożenia przez nią jeszcze większych kwot, aniżeli konieczne na realizację prac, do których została przez Sąd Rejonowy upoważniona. Dodatkowo wskazać również należy, że powódka wniosła apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego częściowo jej roszczenie, a zatem dążyła do zmiany orzeczenia w kierunku rozszerzenia upoważnienia Sądu na wszystkie wskazane przez nią czynności.

Wprawdzie w myśl art. 491 § 1 k.c. odstąpienie od umowy musi być poprzedzone wyznaczeniem drugiej stronie dodatkowego terminu do wykonania umowy z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tego terminu strona będzie uprawniona do odstąpienia, nie ma jednak przeszkód do odstąpienia bez wyznaczania tego terminu, w sytuacji gdy kontrahent jednoznacznie odmówił wykonania (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, sygn. akt V A Ca 12/15).

Stan faktyczny przedmiotowej sprawy nie daje jednak podstaw do przyjęcia, że pozwana jednoznacznie odmówiła wykonania, skoro już w 2004 r. toczyła się, z jej udziałem po stronie pozwanej, sprawa o wykonanie zastępcze.

Dlatego też powyższe twierdzenia mające uzasadniać złożenie w marcu 2014 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy, podniesione przez powódkę na rozprawie apelacyjnej, nie są przekonujące.

Nie znajduje uzasadnienia zarzut apelacji jakoby Sąd Okręgowy pozbawił powódkę możliwości wykazania, o przeprowadzenie jakich dowodów z akt I C 1666/06 wnioskuje. Powódka była inicjatorką postępowania o wykonanie zastępcze, zatem nie mogła uzależniać wskazania znajdujących się w tych aktach dowodów od dołączenia akt sprawy I C 1666/06 do niniejszej sprawy i zapoznania się z nimi. Należy również podkreślić, że powódka w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika.

Powódka w apelacji odwołuje się do sprawy o wykonanie zastępcze wskazując, że Sąd Okręgowy rozpoznając apelację od wyroku w sprawie I C 1666/06 stwierdził, że w sposób nie budzący wątpliwości usterki lokalu nie zostały usunięte, co oznacza, że pozwana jest w zwłoce wobec powódki w wykonaniu swojego zobowiązania do wydania jej lokalu w stanie wolnym od wad, a ponadto Sąd ten stwierdził, że powódce co do zasady przysługuje roszczenie z art. 480 k.c.

Sąd Apelacyjny nie ma podstaw do kwestionowania powyższego stanowiska. Wyrok w sprawie o wykonanie zastępcze jest wyrokiem prawomocnym i potwierdza przysługiwanie powódce roszczenia z art. 480 k.c.

Przepis art. 480 § 1 k.c. daje wierzycielowi możliwość żądania odszkodowania, które jednak ma być konsekwencją zwłoki dłużnika, a więc szkoda ma pozostawać w związku ze zwłoką.

Elementy, jakie składają się na roszczenie odszkodowawcze powódki nie sposób jest uznać jako będące konsekwencją zwłoki pozwanej. Skoro powódka uzyskała częściowe przynajmniej uwzględnienie powództwa o wykonanie zastępcze, to nie ma podstaw do żądania zwrotu wartości lokalu oraz odsetek od spłaconego kredytu zaciągniętego na zakup lokalu, prowizji bankowej, kwoty ubezpieczenia kredytu, czy kosztów wydanych zaświadczeń. Kwoty te, które powódka określa ogólnie mianem szkody nie pozostają w związku ze zwłoką pozwanej.

Choć, Sąd Apelacyjny uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest prawidłowe, to jednak nie można zgodzić się z konstatacją Sądu pierwszej instancji, że powódka winna konsekwentnie odstąpić również od umowy z 2000 r. w której zobowiązała się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, a pozwana do wybudowania lokalu. Umowa ta była umową zobowiązującą, która została wykonana przez umowy zawarte w dniu 8 grudnia 2003 r. dotyczącą lokalu mieszkalnego oraz 24 listopada 2003 r. dotyczącą lokalu niemieszkalnego. Nawet skuteczne odstąpienie od powyższych umów nie powoduje bowiem, że „odżywa” umowa zobowiązująca. Zatem brak jest podstaw do uznania, że brak odstąpienia od umowy z 2000 roku pozbawiałoby skuteczności odstąpienia od umów późniejszych.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.