

Sygn. akt I ACa 820/12

I ACz 920/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz (spr.) SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. (1) i R. S. (1)

przeciwko Powiatowi (...) - Staroście (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 20 marca 2012 r., sygn. akt I C 425/10

oraz na skutek zażalenia pozwanego

na postanowienie Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 15 maja 2012r., sygn. akt I C 425/10

1) oddala apelację;

2) oddala zażalenie;

3) zasądza od pozwanego na rzecz powodów 6 600 (sześć tysięcy sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt I ACa 820/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego Powiatu (...) – Starosty (...) solidarnie na rzecz powodów A. W. (1) i R. S. (1) kwotę 267.497,18 zł z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym i dalszymi w razie zmiany ich wysokości od dnia 7 września 2010 roku do dnia zapłaty, zobowiązując jednocześnie powodów do przeniesienia na rzecz pozwanego prawa własności nieruchomości położonej w Z. stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 4257 m², dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)/, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 września 2009 r. pozwany Powiat (...) zawarł z powodami A. W. (1) i R. S. (1), przedsiębiorcami prowadzącymi działalność gospodarczą pod firmą: (...) S. C. R. S., A. W. umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego położonej w Z., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zawierciu. Umowa ta zawarta została na skutek przeprowadzonego przetargu z dnia 2 września 2009 r., w którym powodowie zaoferowali najwyższą cenę, spełniając tym samym warunek zawarcia umowy sprzedaży. Dnia 16 czerwca 2009 r. opracowany został operat szacunkowy na zlecenie pozwanego dotyczący przedmiotowej nieruchomości - działki ewidencyjnej nr (...) obręb Z., z którego wynikało że jedynie część wschodnia nadaje się do zabudowy i innego sposobu użytkowania, stanowiąca około połowę powierzchni działki. Do przedmiotowego operatu sporządzony został aneks w dniu 20 maja 2010 r., którego przedmiot wyceny obejmował prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Z. przy ulicy (...), działka ewidencyjna nr (...), mapa 64, obręb Z.. Zawarto w nim informację, powołując się na pismo Naczelnika Wydziału (...) z dnia 12 maja 2010 r., że na terenie działki znajdowała się sieć uzbrojenia technicznego taka jak gazociąg (...), kabel energetyczny wysokiego napięcia oraz światłowodowa linia wysokiego napięcia.

Dnia 7 maja 2010 r. powodowie wysłali pismo do pozwanego, z którego wynikało, iż przedmiotowa nieruchomość obciążona jest istotnymi wadami prawnymi, tym samym zażądali unieważnienia umowy wraz ze zwrotem kosztów poniesionych przez powodów lub przedstawienia alternatywnych propozycji w terminie 14 dnia od dnia otrzymania przedmiotowego pisma. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwany nie wyraził zgody na żądanie powodów przesyłając jednocześnie w załączeniu kserokopię korespondencji wysłanej do rzeczoznawcy majątkowego.

Powodowie dnia 26 maja 2010 r. skierowali do pozwanego pismo, w którym kwestionują kompetencje osób przeprowadzających przetarg. Pismem z dnia 29 czerwca 2010 r. adresowanym do (...) S.C., pozwany odniósł się do zastrzeżeń powodów określonych w pismach z dnia 26 maja 2010 r. nie znajdując podstaw do poszukiwania alternatywnych rozwiązań, w szczególności do unieważnienia umowy sprzedaży.

Następnie powodowie skierowali do pozwanego pismo datowane na 19 sierpnia 2010 r., w którym złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży jednocześnie wzywając pozwanego do dobrowolnej zapłaty kwoty 262.300,00 zł wraz z kwotą 2.601,18 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez powodów, będących konsekwencją nabycia przedmiotowej nieruchomości oraz kwoty 2.597,00 zł tytułem uiszczanego podatku od przedmiotowej nieruchomości w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszego wezwania. Powodowie powoływali się na istnienie wad istotnych wskazanych w aneksie do operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2010 r. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwany oświadczył, że nie uznaje

za skuteczne oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Okolicznością uzasadniającą oświadczenie pozwanego, była znajomość ograniczeń w zagospodarowaniu przedmiotowej działki. Dodatkowo podniesiono, że treść aneksu nie wniosła, w zakresie obszaru nie przeznaczanego do zagospodarowania jak i w kwestii ceny, żadnych modyfikacji.

Nadto powodowie otrzymali dnia 11 sierpnia 2010 r. pismo pochodzące od rzeczoznawcy majątkowego, stanowiące odpowiedź na pismo Pana A. W. (1), dotyczące możliwości wybudowania na działce nr (...) położonej w Z. przy ul. (...) budowli, w którym rzeczoznawca stwierdził niemożliwość wzniesienia budynku magazynowego, parterowego,

murowego, wzniesionego w technologii tradycyjnej oraz piętrowego budynku biurowego wraz z parkingiem dla pojazdów ciężarowych. Wynika ona z istnienia jak i sposobu rozmieszczenia sieci uzbrojenia technicznego na którą składa: gazociąg (...) wybudowany po 2001 r., Gazociąg starego typu aktualnie nieczynny, dwa kable energetyczne średniego/wysokiego napięcia oraz światłowodowa linia telekomunikacyjna. Zabudowę na przedmiotowej działce można realizować w około

25 procentach.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny ustalił w oparciu o następujące dowody: kopię aktu notarialnego (k.12-16), kopie ogłoszenia (k.17-18), kopie operatu szacunkowego i wypisu z ksiąg wieczystych, aneksu do operatu szacunkowego (k. 19-37), oświadczenia (k.43-45), protokołu (k.57-58), ogłoszenia (k.71), kopii aktu notarialnego i załączników (72-80), opinie biegłych (k.200-215, 173-188,- 241-242), zeznania świadków G. P. (k.119), T. W. (k.119), M. W. (k. 120-121), zeznania powoda (k. 122-123).

Sąd Okręgowy podkreślił, że w rozpoznawanej sprawie istotną jest kwestia czy nabyta nieruchomość w chwili przeniesienia własności obciążona była wadą zmniejszająca jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, czy rzecz miała właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewniał kupującego.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż pod powierzchnią przedmiotowej nieruchomości, znajduje się sieć uzbrojenia technicznego, która uniemożliwia posadowienia na niej jakiegokolwiek budowli, która byłaby niezbędna do prowadzenia działalności gospodarczej przez powodów. W ogłoszeniu przetargu co prawda, znajdowała się informacja, iż nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, sieci energetycznej oraz kanalizacyjnej, jednak samo określenie „dostęp” może nasuwać wątpliwości czy wystarczy dokonać małych prac adaptacyjnych poprzez dołączenie do sieci przebiegającej obok, czy chodzi o włączenie się do sieci przebiegającej przez działkę. Co więcej w treści ogłoszenia nie zawarto informacji o tym, że przez przedmiotową nieruchomość przebiega sieć gazociągowa. Okoliczność ta została potwierdzona zarówno w opinii biegłego, sporządzonej przez mgr inż. T. K. dnia 28 września 2011 r. jak i w aneksie do operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2010 r. Z opinii sporządzonej przez biegłego T. K., wynika iż występowanie pod powierzchnią ziemi uzbrojenia gazowego, uniemożliwia wykonywanie działalności zamierzonej przez powodów, ze względu na około 75% niezdolność adaptacyjną gruntu do jakiegokolwiek działalności, w tym gospodarczej. Okoliczność ta została potwierdzona również przez biegłego sądowego G. M. w wydanej opinii. W ocenie Sądu I Instancji jest to okoliczność, uzasadniająca odstąpienie od umowy. Regulacja kodeksu cywilnego umożliwia w sytuacji, gdy rzecz ma cechy zmniejszające jej wartość lub użyteczność, ze względu na cel w umowie oznaczony lub wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy, zastosowanie instytucji odstąpienia od umowy według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej (art.490 k.c.). Ponadto, w aneksie do operatu szacunkowego sporządzonego przez Biuro (...) wynika ten sam wniosek, co z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego T. K., iż przedmiotowa nieruchomość obciążona jest wadą fizyczną zmniejszającą jej użyteczność do zamierzonego przez powodów celu. Sąd Okręgowy stwierdził w tym miejscu, że nie dał wiary zeznaniom świadków zgłoszonych przez pozwanego, gdyż nie znajdują one potwierdzenia w całościście zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Podkreślił Sąd Okręgowy, że pozwany próbuje podnosić okoliczność, jakoby powodowie mieli możliwość uzyskania odpowiednich informacji na temat przebiegu gazociągu przez przedmiotową nieruchomość od właściwych organów lub instytucji. Wskazał, że sprzedawca nie ponosiłby odpowiedzialności za wady, gdyż kupujący dopełniając transakcji o nich wiedział (art. 557 k.c.). Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom pozwanego o możliwości zapoznania się ze stanem gruntu w odpowiednich instytucjach. Pozwany nie mógł mieć takiej informacji, gdyż dopiero po zgłoszeniu nieprawidłowości w stanie gruntu, pozwany zlecił opracowanie operatu szacunkowego do niego się odnoszącego, wskazującego istnienie gazociągu.

Odstąpienie jest jednostronną czynnością prawną, której skuteczność nie jest uzależniona od zgody strony przeciwnej. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest odpowiedzialnością na zasadzie ryzyka, dlatego sprzedawca nie może zwolnić

się od niej wskazując, że ani on, ani osoba, za którą odpowiada, nie ponosi winy spowodowania wady przedmiotu sprzedanego. Sprzedawca odpowiada więc nawet wtedy, gdy o wadzie nie mógł wiedzieć.

W ocenie Sądu I Instancji nie jest aż tak istotną okolicznością położenie na nieruchomości rowu melioracyjnego, jak gazociągu czy sieci teleinformacyjnej. Row melioracyjny może, być, po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń usunięty z nieruchomości. Prawdą jest, że właściciel musi podjąć odpowiednie działania mające na celu utrzymywanie przedmiotowego rowu we właściwym stanie. Natomiast w odniesieniu do gazociągu sytuacja jest o wiele poważniejsza. Naruszenie integralności, poszycia rury spowoduje bardzo wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia wybuchu, co zagroziłoby życiu i zdrowiu. Dlatego naganna jest niewiedza strony pozwanej o położeniu rur gazociągowych. Ich wystąpienie uniemożliwia nie tylko prowadzenie działalności zamierzonej przez powodów, ale jakiegokolwiek czynności na tej nieruchomości. Nawet zwykła budowa domu może spowodować katastrofę. W realiach mniejszej sprawy, wbrew twierdzeniom pozwanego, to nie na kupującym ciąży obowiązek sprawdzenia stanu rzeczy na nieruchomości. Umowa sprzedaży między stronami cechuje się zaufaniem. Bez niego żadna umowa nie doszła by do skutku. Przyjmując odmiennie, strona pozwana nie musiałaby w ogłoszeniu podawać jakichkolwiek informacji o stanie nieruchomości, przerzucając ten obowiązek na drugą stronę. Odnosząc się do przebiegu przez nieruchomość sieci teleinformatycznych, Sąd wskazał masowy charakter tej działalności teleinformatycznej. Potencjalne przerwanie przedmiotowych linii mogłoby narazić na szkodę wielu mieszkańców pobliskich domów.

Za nietrafny uznał Sąd zarzut strony powodowej o istnieniu służebności.

Punkt drugi sentencji wyroku jest pochodną uregulowania w art. 494 k.c., które rodzi dwa odrębne roszczenia po stronie odstępującej, a mianowicie roszczenie o zwrot tego co świadczyła na rzecz drugiej strony oraz roszczenie o naprawienie szkody. Powstaje w tym miejscu kwestia skutków odstąpienia od umowy wzajemnej.

Zgodnie z ogólnym przepisem art. 395 § 2 k.c. „W wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za nie zawartą”. Oświadczenie zatem wywołuje skutek wsteczny. Biorąc za podstawę dwa wyżej wymienione przepisy powstaje po stronie odstępującej obowiązek zwrotu tego co świadczyła drugiej stronie. Przy umowie sprzedaży powstaje nadto problem czy oświadczenie o odstąpieniu pociąga za sobą tylko skutek obligacyjny, gdzie strony są zobowiązane do zwrotnego przeniesienia własności w przyszłości, czy też czy pociąga za sobą skutek rzeczowy, powodujący automatyczne, zwrotne nabycie przez odstępującego własności rzeczy. W orzecznictwie stwierdzono, iż oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości (jako umowy zobowiązująco - rozporządzającej) pociąga za sobą jedynie skutek obligacyjny, nie rzeczowy. Dopiero zawarcie drugiej umowy, która będzie stanowiła wykonanie umowy zobowiązującej będzie wywoływała pożądany skutek w postaci zwrotu wzajemnego świadczenia, w tym wypadku skutku

przenoszącego własność nieruchomości. Tak rozstrzygnął SN w uchwale 7 sędziów z dnia 30 listopada 1994 r. III CZP 130/94, poprzez wskazanie, że „Strona może

odstąpić od umowy zobowiązująco - rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, w ramach ustawowego uprawnienia. Umowa taka może być przez strony rozwiązana, jeżeli nie została w całości wykonana”. Podniesiono, iż Kodeks cywilny określa w art. 155 § 1 przeniesienie własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej (nieruchomości) w sposób, którego istota prawna sprowadza się do wyposażenia umowy zobowiązującej w skutek rzeczowy, polegający na przeniesieniu własności. Zastosowanie będzie zatem miała jedna umowa przybierająca charakter zobowiązująco - rozporządzający, tzn. taka umowa, w której wolą stron jest nie tylko zaciągnięcie przez zbywcę zobowiązania do przeniesienia własności, ale także równocześnie i bezpośrednio przeniesienie własności na nabywcę. Gdyby zatem poprzestać na umowie czysto zobowiązującej, to taka umowa nie może rodzić skutku rzeczowego. Nie koresponduje ona bowiem z dyspozycją art. 155 § 1 k.c. w takim znaczeniu, w jakim przepis ten ustanawia praworzeczowy mechanizm przeniesienia własności, wprowadzając jako zasadniczą jego podstawę umowę o podwójnych skutkach - obligacyjnym i rzeczowym. Odnosząc to zagadnienie do odstąpienia od umowy wypada powrócić do postanowień art. 395 § 1 k.c., według których w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za nie zawartą. Takie uregulowanie skutku odstąpienia zachęca do przyjęcia, że odstąpienie od

umowy zobowiązująco - rozporządzającej powoduje samo przez się przejście własności nieruchomości z powrotem na zbywcę. Pogląd taki znajduje wsparcie w tych głosach doktryny, które wskazują na kauzalność umów przenoszących własność rzeczy. Według zwolenników także rzeczowego skutku odstąpienia od umowy to, że odpadła przyczyna, dla której doszło do przeniesienia własności nieruchomości, powinno przywrócić stan poprzedni w znaczeniu zniesienia wszelkich skutków podjętej czynności. Ten, z formalnego punktu widzenia zachęcający pogląd, nie da się jednak utrzymać ze względów celowościowych, które każą brać pod rozwagę możliwość zaistnienia różnorodnych stanów faktycznych, czy też prawnych przeszkód z zakresu reglamentacji obrotu nieruchomościami. W szczególności chodzi tu będzie o sytuacje, gdy własność nieruchomości przeszła już na osobę trzecią lub doszło do istotnych zmian fizycznych, np. przez gruntowną zabudowę terenu. W takich też i podobnych stanach faktycznych w miejsce przeniesienia własności wstąpi świadczenie pieniężne (wynagrodzenie).

Podobnie rozstrzygnął SN wyroku z dnia 5 lipca 2007 r. II CSK 140/07, a mianowicie „Przy orzekaniu z powództwa kupującego w oparciu o art. 494 k.c. w zw. z art. 560 § 1 k.c., prawidłowo sformułowana sentencja wyroku z zasady przewiduje zwrot powodowi ceny za równoczesnym zwrotem zakupionej rzeczy”. Gdyby zobowiązany do przeniesienia własności nieruchomości z powrotem na drugą stronę, nie chciał zadośćuczynić obowiązkowi nałożonemu w sentencji przez sąd, to druga strona może na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., żądać wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli zobowiązanego, które pociągać będzie skutek rzeczowy.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł jak na wstępie.

Orzeczenie o kosztach procesu oparł na treści art.98 k.p.c.

Apelację od opisanego wyżej orzeczenia wniósł pozwany, który zaskarżył wyrok w całości.

Zarzucił mu naruszenie art.231 i 233 kpc przez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i przyjęcie jako fakt istnienie wiedzy pozwanego o planowanej przez powodów działalności gospodarczej oraz sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego a nadto nie wyjaśnienie, czy czynności podjęte przez powodów nie stanowią nadużycia prawa podmiotowego na gruncie art. 5 kc.

Wniósł zatem o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna, a zaskarżone rozstrzygnięcie jest trafne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art.233 § 1 kpc jest chybiony. Wskazany przepis wyraża jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, czyli zasadę swobodnej oceny dowodów. Stanowi on, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Jeśli zatem strona zarzuca naruszenie tego przepisu, to musi wykazać, że sąd przyjmując wiarygodność określonego dowodu lub odmawiając tej wiarygodności przekroczył granice swobodnej oceny, bądź też, że sąd zignorował zebrane w sprawie dowody. Inne uzasadnienie naruszenia art. 233 § 1 kpc nie jest adekwatne do treści tego przepisu. Temu obowiązkowi skarżący nie sprostał. Przyjąć zatem należy, że apelujący polemizuje jedynie z oceną dokonaną przez Sąd I Instancji, co nie jest wystarczające dla uznania, że Sąd ten dopuścił się naruszenia art. 233 kpc.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, zaś informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, a jako takie są w pełni wiarygodne. W dodatku ustalony stan faktyczny sprawy nie jest w istocie sporny. Sąd Okręgowy ustalając stan faktyczny oparł się także na zeznaniach świadków T. W. (2), G. P. (2) i M. W. (2), czemu dał wyraz w uzasadnieniu, w końcowej

części dotyczącej ustaleń faktycznych. Ustalenia te, Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. Istotnie w części „zważeniowej” Sąd Okręgowy zawarł zdanie, że nie dał wiary zeznaniom świadków zgłoszonych przez pozwanego, ale zdanie to zawarte zostało w kontekście rozważania prawnego, czy sprzedana powodowi nieruchomość obciążona była wadą fizyczną zmniejszającą jej użyteczność ze względu na cel oznaczony w umowie, lub wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy (art. 556 § 1 kc).

Dodać należy, że nie stanowi o naruszeniu przepisu art. 233 § 1 kpc dokonana przez sąd orzekający ocena prawna, stanowiąca rozważanie czy w ustalonym stanie faktycznym znajduje zastosowanie konkretna norma prawa materialnego.

Zeznania świadków zgłoszonych przez pozwanego mimo, że w tej części ocenione przez Sąd I Instancji negatywnie, w istocie nie przeczą stawianej wyżej tezie, a wynika z nich, że przed przetargiem powodowie zapoznawali się z operatem szacunkowym dotyczącym nieruchomości. Nie jest sporne, że chodziło o operat z 16 czerwca 2009 r., w którym nie były ujęte wiadomości na temat przebiegu przez nieruchomość gazociągu i linii energetycznych i telekomunikacyjnych. Zawarto w nim natomiast informacje o przebiegającym przez działkę rowie melioracyjnym, nasadzonych drzewach, powstałym nasypie, a nawet o betonowej podmurówce nadającej się do wyburzenia. Ten obszar w ocenie rzeczoznawcy sporządzającego operat, w około połowie nie nadawał się do zabudowy i innego sposobu użytkowania (operat na k. 19-26). Dopiero 20 maja 2010 r., a więc już po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, sporządzony został aneks do tego operatu (k. 32-36), w którym uzupełniono opis działki o występujące na niej sieci uzbrojenia technicznego. Świadców G. P., T. W. i M. W. pamiętali, że około połowa nieruchomości nie nadawała się do zabudowy i innego sposobu użytkowania, nie znali już jednak szczegółów aneksu do operatu, a wręcz twierdzili, że nie wiedzieli, że przez działkę przebiega gazociąg, kable elektryczne i telekomunikacyjne. Dodać należy, że w umowie sprzedaży z 18.09.2009 r. (k. 12-16) powodowie wskazali, że prowadzą działalność gospodarczą pod firmą (...). Okazali stosowne dokumenty (zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej) na tę okoliczność, co wynika z umowy (k.12-13), oraz oświadczyli (w § 3), że nieruchomość kupują celem prowadzenia działalności gospodarczej. Nie jest sporne, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość oznaczona została jako tereny usług. Jako działalność podstawową wskazano w nim działalność usługową, a jako działalność dopuszczalną – działalność produkcyjno-składową, parkingi, garaże oraz zabudowę mieszkaniową, przy czym powierzchnia pod zabudowę – wskaźnik nie mógł przekroczyć 50%, a wskaźnik powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonej nie mógł przekroczyć 80 %. Nie jest też sporne, że działalność gospodarcza prowadzona przez powodów jest działalnością usługową, polegającą m.in. na prowadzeniu transportu, magazynowaniu i przechowywaniu towarów, przeładunku towarów (zaświadczenie o wpisie do ewidencji gospodarczej k. 10 i 11). Nie tylko zatem z samej umowy, ale i z okoliczności przy jej zawarciu (powodowie okazywali zaświadczenia o wpisie do ewidencji gospodarczej, co wynika z aktu notarialnego), jak również z przeznaczenia rzeczy, określonego w planie zagospodarowania przestrzennego, wynikał cel umowy – zakup nieruchomości celem prowadzenia na niej konkretnej działalności gospodarczej. Zgodnie więc z tym przeznaczeniem, ujawnionym w planie zagospodarowania przestrzennego, odpowiadającym profilowi działalności gospodarczej prowadzonej przez powodów, powodowie mieli prawo zakładać, że zakupiona działka spełnia warunki do wybudowania na niej magazynu celnego z miejscami postoju samochodów (parkingów) i budynku biurowego. Tymczasem w rzeczywistości, co wynika z niekwestionowanych opinii biegłych G. M. (2) i T. K., nieruchomość nadawała się pod zabudowę jedynie w ok.20-25 %, w dodatku w pasie o szerokości 9,5 do 12,5 metrów, co wyklucza de facto jakąkolwiek zabudowę, w tym obiektów magazynowych wraz z parkingami (opinia biegłego G. M.).

Wbrew zarzutom apelacji, nie doszło zatem do dokonania ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Nie wskazuje nadto apelujący na czym miałyby polegać naruszenie art. 231 kpc.

Przepis ten stanowi, że Sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wnioski takie można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Ustanawia zatem tryb dowodzenia, w granicach swobodnej oceny dowodów, ułatwiając ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. U

podstawy domniemania znajduje się fakt pośredni, którego udowodnienie jest podstawą wyprowadzenia wniosku domniemania, przy czym Sąd może przyjąć domniemanie faktyczne tylko wtedy, gdy brak jest bezpośrednich środków dowodowych, ponieważ domniemanie to pozwala na dokonanie ustaleń faktycznych polegających na uznaniu faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (zob. wyrok SN z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, Lex nr 54362). Jeśli skarżący wiąże naruszenie tego przepisu z „przyjęciem jako faktu istnienia wiedzy pozwanego o planowanej przez powodów działalności gospodarczej”, to jest to zarzut chybiony, co wyjaśniono już we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego rozstrzygnięcie swoje oparł Sąd I Instancji na właściwych normach prawnych oraz nie dopuścił się mylnej subsumcji.

Odpowiedzialność sprzedawcy za wady z tytułu rękojmi (art. 556 kc) ukształtowana jest na zasadzie ryzyka i sprowadza się do odpowiedzialności za skutek, polegający na istnieniu wady przedmiotu sprzedaży. Sprzedawcy nie zwalnia zatem brak winy, ani też brak jego wiedzy o istnieniu wady, a ewentualna wiedza sprzedawcy o istnieniu wady może tylko zaostrzyć jego odpowiedzialność (art. 564 kc). Z kolei to, czy kupujący mógł wadę zauważyć przy dochowaniu należytej staranności, czy powinien był wiedzieć o wadzie (czy mógł się o niej dowiedzieć przy dochowaniu należytej staranności) nie wyłącza odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi. Tylko wiedza kupującego o wadzie w chwili zawarcia umowy wyłącza tę odpowiedzialność (art. 557 § 1 kc), czego jednak pozwany nie starał się nawet wykazać. Podkreślenia wymaga, że ciężar dowodu w tej kwestii obciąża sprzedawcę. Zaznaczyć trzeba, że posiadanie wiedzy przez powodów o przydatności jedynie połowy nieruchomości do zagospodarowania nie stanowi okoliczności, o jakiej mowa w art. 557 § 1 kc, tym bardziej, że okazało się, że powierzchnia nieruchomości nie nadająca się do zagospodarowania sięga w rzeczywistości 75 %, co w istocie wyklucza możliwość korzystania z całej działki na cele związane z zabudową o charakterze usługowym (wnioski biegłego K. k. 182).

Wskazywane przez apelującego w uzasadnieniu apelacji jego „przypuszczenia”, że „powodowie posiadali pełną wiedzę w zakresie ograniczeń w wykorzystaniu nieruchomości” nie są wystarczające, zaś sugestie, że powodowie „zamierzali wbrew tym ograniczeniom zrealizować inwestycję”, w tym usunąć „urządzenia wodne”, co skutkowałoby zalewaniem dróg publicznych oraz, że względu na sąsiedztwo nieruchomości, na której otwarto stację pogotowia ratunkowego, niemożliwe okazały się zamierzenia powodów, stanowią jedynie niczym nie poparte spekulacje. Nie było też potrzeby badania przez Sąd, czy istnieją możliwości przeniesienia linii przesyłowych i czy prawnie dopuszczalne byłoby usunięcie rowu melioracyjnego, bowiem nie dość, że pozwany nie przejawiał w tym kierunku inicjatywy dowodowej, to wykracza to poza przedmiot sprawy. Istotne było bowiem ustalenie, że przedmiot umowy posiadał wadę fizyczną, a pozwany jako sprzedający był za to odpowiedzialny, stosownie do treści art. 556 § 1 kc oraz, że powodowie skutecznie odstąpili od umowy (art. 560 § 1 kc i 494 kc). Trafnie zatem Sąd I Instancji uwzględnił powództwo.

Nie znajduje uzasadnienia zarzut skarżącego naruszenia przez Sąd Okręgowy art.5 kc, wobec niezbadania przez ten Sąd, czy odstąpienie od umowy przez powodów nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego. Zarzut nie został bliżej sprecyzowany, zaś przypuszczenia i sugestie pozwanego – co już wyżej podniesiono – pozostały jedynie spekulacjami. Skorzystanie przez powodów z przysługujących im uprawnień nie może samo w sobie stanowić o nadużyciu przez nich prawa.

Zarzuty apelacji okazały się nieuzasadnione, co powoduje, że apelacja podlega oddaleniu (art.385 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art.108 § 1 kpc, art. 98 kpc, stosowane po myśli art. 391 § 1 kpc oraz § 6 pkt 7 i § 13 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.163 poz.1348 z późn.zm.), doliczając je do kosztów postępowania zażaleniowego (łącznie zasądzone, jako koszty postępowania odwoławczego).