

Sygn. akt I ACa 231/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Ewa Solecka SA Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. R.

przeciwko M. D. i J. D.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 22 grudnia 2016 r., sygn. akt I C 138/15

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanych 10 800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Ewa Solecka
----------------------	--------------------------	-----------------

Sygn. akt I ACa 231/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 22 grudnia 2016r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo K. R. wniesione przeciwko M. D. i J. D. o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego-umowy sprzedaży nieruchomości

- z 30 grudnia 2013r. sporządzonego przez notariusza M. K. w M., repertorium A nr (...), zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w M. z 30 maja 2014 r.; sygn. akt I Co 562/14. Nadto, zasądził od powoda na rzecz pozwanych 7.217 zł z tytułu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, że pozwana J. D., jako inwestorka decyzją Starosty (...) z 15 kwietnia 2013r., nr (...) uzyskała pozwolenie na budowę czterech budynków mieszkalnych z garażami w W., na działce nr (...). W kwietniu 2013r. uprawniony geodeta, wyznaczył na gruncie położenie budynków. Gdy budynki były wybudowane w części przyziemia i wykonane były przyłącza wody, energetyki i kanalizacji geodeta sporządził projekt podziału nieruchomości na cztery działki. Projekt ten został zatwierdzony przez Wójta Gminy W.. Umową przedwstępną z 11 czerwca 2013r. strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w stanie surowym zamkniętym. Sprzedający wyrazili zgodę na wykonywanie przez kupującego prac wykończeniowych w budynku przed zawarciem ostatecznej umowy sprzedaży. Pod koniec września 2013r. powód otrzymał decyzję o podziale nieruchomości - wyodrębniona została ta jej części, która miała być przedmiotem umowy sprzedaży na rzecz powoda. Na przełomie września i października 2013r. powód prowadził prace wykończeniowe wewnątrz budynku. Przed świętami, w grudniu 2013r. wraz z rodziną wprowadził się do budynku. Woda, gaz i prąd były już wówczas podłączone. 30 grudnia 2013r., przed notariuszem M. K., strony zawarły notarialną umowę sprzedaży nieruchomości, zarejestrowaną w rep. A numer (...) za cenę 320.000zł. Jej przedmiotem była działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,0784ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, wolnostojącym, murowanym, parterowym z poddaszem użytkowym, o powierzchni całkowitej 177,10m<sup>(2)</sup>, krytym dachówką ceramiczną, w stanie surowym zamkniętym, z ociepleniem zewnętrznym i elewacją zewnętrzną. W umowie zostało stwierdzone, że budynek został wybudowany zgodnie z projektem budowlanym i w oparciu o prawomocną decyzję Starosty (...) z 15 kwietnia 2013r. nr (...), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, a nadto stwierdzono, że w planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy W. 20 stycznia 2010r. działka usytuowana jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami ((...) (...)) oraz na terenie komunikacji ((...) (...)). Powód zobowiązał się zapłacić pozwany resztę ceny sprzedaży tj. 310.000zł w trzech ratach i w zakresie tego zobowiązania poddał się egzekucji wprost z aktu notarialnego w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Powód oświadczył, że jest już we współposiadaniu nieruchomości oraz zapewnił, że znany jest mu stan prawny nieruchomości, jej położenie, granice oraz komunikacja z drogą publiczną i że nie wnosi do powyższego zastrzeżeń. Zapewnił, że zapoznał się ze stanem technicznym budynku, zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi, dokumentacją, w oparciu o którą wzniesiono budynek i że nie wnosi do tego zastrzeżeń.

Sąd Okręgowy ustalił również, że powód wystąpił z wnioskiem o przeniesienie na siebie pozwolenia na budowę oświadczając, że przyjmuje do wykonania warunki określone w decyzjach wydanych na rzecz J. D.. Starosta (...), decyzją nr (...) z 20 stycznia 2014r. przychylił się do tego wniosku i przeniósł na powoda prawa z pozwolenia na budowę. 3 marca 2014r. powód zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M. o tym, że 18 lutego 2014r. zakończył budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrzną instalacją gazową. Powiatowy Inspektor Budowlany w M. zgłoszenie to przyjął, bez sprzeciwu. Oświadczeniem z 29 września 2014r. powód odstąpił od umowy sprzedaży nieruchomości, wskazując że zawarł ją na skutek błędu co do stanu nieruchomości wywołanego przez sprzedających i wskutek ujawnienia wad prawnych i fizycznych przedmiotu sprzedaży. Wad tych upatrywał w tym, że: rów melioracyjny był zasypany, co skutkowało koniecznością jego odtworzenia; granica działki jest przesunięta dalej na południe w stosunku do projektowanej; gazociąg i wodociąg przebiegają w głębi działki, a miały przebiegać w granicy, a co za tym idzie liczniki znajdują się także w głębi działki; budynek posadowiony jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną przez plan zagospodarowania przestrzennego, co powoduje, że pozwolenie na budowę jest niezgodne z prawem i może zostać stwierdzona nieważność tego pozwolenia, co w konsekwencji spowoduje konieczność wyburzenia budynku; nie jest możliwe ogrodzenie działki od strony ulicy; w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę pozwani nie przedłożyli opinii geologiczno-górnicznej i istnieje ryzyko wystąpienia szkód górniczych, przed którymi budynek nie został zabezpieczony. Posiłkując się opinią biegłego sądowego A. C. Sąd Okręgowy ustalił, że lokalizacja budynku jest zgodna z projektem i pozwoleniem władzy administracyjnej. Ustalił też, że powód nie uiszczył na rzecz pozwanych reszty ceny sprzedaży.

Poddając powyższe ustalenia ocenie prawnej, Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie udowodnił, że nie ma obowiązku uiszczenia na rzecz pozwanych reszty ceny z tytułu kupna nieruchomości, a oświadczenie powoda z 29 września 2014r. w przedmiocie odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości uznał za bezskuteczne. Wskazał, że powód nie udowodnił, że przedmiot umowy sprzedaży, w dacie jej zawarcia, dotknięty był wadą fizyczną lub prawną. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że zarówno składnik gruntowy, jak i budowlany odpowiadają treści umowy sprzedaży, w szczególności granice działki zostały wyznaczone w sposób prawidłowy, a lokalizacja budynku na gruncie jest zgodna z decyzjami władzy administracyjnej. Także przebieg gazociągu i wodociągu jest zgodny z dokumentacją. Zasypanie i odbudowa rowu odwadniającego nie pozostają w związku z jakąkolwiek wadą, która usprawiedliwiłaby odstąpienie od umowy. A brak zasięgnięcia opinii geologiczno-górnicznej przez władzę administracyjną w procesie poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę nie wzrusza decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę. Przyjął, że powód nie udowodnił, że zawarł umowę pod wpływem błędu, a tym bardziej, że błąd ten wywołali pozwani podstępnie. Podkreślił, że inwestycja realizowana była początkowo przez pozwaną, a następnie przez powoda w oparciu o wymagane przepisami prawa budowlanego dokumenty, zatwierdzane lub wydawane przez uprawnione organy władzy. Posiłkując się opinią biegłego sądowego w zakresie budownictwa lądowego A. C. przyjął, że nie ma podstaw do stwierdzenia, że budynek został wykonany niezgodnie z pozwoleniami władzy administracyjnej lub że nieruchomość została źle wytyczona. Konstatacje te legły u podstaw stwierdzenia braku podstaw, by w oparciu o art. 840 § 1 k.p.c. w zw. z art. 556 k.c. i art. 84 k.c. i 86 § 1 k.c. pozbawić wykonalności tytuł wykonawczy, stanowiący zaopatrzone w sądową klauzulę wykonalności akt notarialny, zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji zapłaty reszty ceny sprzedaży nieruchomości. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98§ 1 i 3 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanych 7.200zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od wyroku wniósł powód, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje. Alternatywnie wniósł o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Podniósł, iż został pozbawiony możliwości działania przez pełnomocnika na rozprawie 19 kwietnia 2016r., ponieważ Sąd Okręgowy nie odroczył w tym dniu rozprawy mimo usprawiedliwionej nieobecności pełnomocnika, co naruszało uprawnienia powoda określone w treści art. 91 k.p.c. Zarzucił, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że powód nie udowodnił, że nie ma obowiązku uiszczenia na rzecz pozwanych reszty ceny i nie udowodnił wad praw prawnych i fizycznych przedmiotu umowy, a nadto błędnie przyjął, że odstąpienie przez powoda od umowy było bezskuteczne. Wywodził, iż zawarł umowę pod wpływem błędu, który to błąd został wywołany przez stronę pozwaną podstępnie. Zarzucił, iż Sąd Okręgowy bezpodstawnie zignorował przedłożoną przez niego dokumentację prywatną, a jednocześnie oddalił jego wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sądowych, uniemożliwiając wykazanie wad przedmiotu umowy. Podniósł zarzut naruszenia:

- art. 233 §1 k.p.c. przez dokonanie wybiórczej, fragmentarycznej oceny dowodów i oparcie orzeczenia o kwestie, które nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w tym przyjęcie jako wiarygodnej opinii biegłego sądowego A. C., podczas gdy była ona sprzeczna z treścią dokumentów przedstawionych przez powoda, a także przyjęcie, że przedstawione przez powoda dokumenty i argumenty nie dają podstaw do uwzględnienia powództwa w całości;

- art. 232 k.p.c. przez uniemożliwienie powodowi wykazania swoich racji przez pominięcie zawnioskowanych opinii biegłych sądowych i zaniechanie przesłuchania świadka G. R.;

- art. 328§2 k.p.c. przez niewystarczające i niewyczerpujące uzasadnienie zaskarżonego wyroku;

- art. 556 k.c. przez przyjęcie, że pozwani nie ponoszą względem powoda odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji, jako bezzasadnej i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W toku postępowania apelacyjnego, na wniosek powoda Wojewoda (...) decyzją z 20 lipca 2017r. stwierdził nieważność decyzji Starosty (...) z 15 kwietnia 2013r., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwanej pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych z garażami wbudowanymi, wraz z wewnętrzną instalacją gazową w W. przy ul. (...), na parceli(...). Nieważności tej Wojewoda dopatrył się w naruszeniu przez Starostę art. 35 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 35 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (w brzmieniu obowiązującym w dacie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę), wyrażającym się w braku sprawdzenia w należyty sposób projektu budowlanego. Stwierdził, że uszło uwagi Starosty, że autorka adaptacji zatwierdzonych projektów typowych mgr inż. arch. J. K. posiadała uprawnienia budowlane bez ograniczeń do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności architektonicznej, lecz nie posiadała uprawnień budowlanych w specjalności konstrukcyjnej wymaganych w sytuacji, gdy teren którego dotyczy inwestycja położony jest w terenie górniczym. Stwierdził, że fakt niedołączenia do projektu opinii w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów nie mógł stanowić samodzielnej i wystarczającej przesłanki dla stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, ponieważ to projektant posiadający uprawnienia w odpowiedniej specjalności (w tym wypadku konstrukcyjne) decyduje, czy zasięgnięcie takiej opinii jest konieczne, a żaden przepis nie uprawnia organu decydującego o pozwoleniu na budowę do nałożenia takiego obowiązku. Wojewoda stwierdził, że Starosta (...) nie nałożył na inwestora obowiązku zatwierdzenia adaptacji projektu przez osobę do tego kompetentną, do czego obligowała go norma art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego. Odnosząc się do zarzutu usytuowania budynku mieszkalnego na działce nr (...) z naruszeniem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy, Wojewoda stwierdził że w projekcie zagospodarowania terenu wszystkie budynki wyrysowane są w sposób nieprzekraczający tej linii, a ewentualne błędne przeniesienie przez projektanta nieprzekraczalnej linii zabudowy z rysunku planu na mapę do celów projektowych nie świadczy o rażącym naruszeniu przepisów przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Decyzja Wojewody nie jest ostateczna. Pozwana odwołała się od niej. W Prokuraturze Rejonowej w Mikołowie pod sygn. 1 Ds. 810/16 toczy się postępowanie w sprawie przekroczenia uprawnień przez funkcjonariuszy Starostwa Powiatowego w M. w trakcie prowadzonego postępowania dotyczącego wydania pozwanej pozwolenia na budowę, tj. o przestępstwo z art. 231 §1 k.k. W toku tego postępowania w maju 2017r. mgr inż. M. S. (1) rzeczoznawca budowlany w specjalności konstrukcyjno-budowlanej wydała opinię, w której wnioskach (k. 696) stwierdziła, że projekt zagospodarowania działki (...) jest niezgodny z zapisem planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji obiektu, w szczególności budynek zlokalizowany na działce (...) przekracza nieprzekraczalną linię zabudowy, a maksymalne przekroczenie wynosi 1,73m, co stanowi podstawę do wydania decyzji nakazującej rozbiórkę przedmiotowego obiektu budowlanego. Stwierdziła też, że brak dostosowania konstrukcji typowej budynku do wymagań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie do jego zabezpieczenia przed skutkami eksploatacji górniczej, nawet przy założeniu, że na etapie budowy nie popełniono dodatkowych błędów wykonawczych może skutkować w przypadku wystąpienia takich oddziaływań awarią - w przypadku wolnego ujawniania się wpływów eksploatacji górniczej, a katastrofą budowlaną w przypadku nagłego ujawniania się wpływów eksploatacji górniczej, co stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa zdrowia lub życia użytkowników obiektu.

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

Wbrew wywodom apelacji powód nie został pozbawiony możliwości działania przez pełnomocnika na rozprawie 19 kwietnia 2016r. W dniu tym stawił się świadek M. S. (2), który zeznał, że kompletnie nie wie o co w sprawie chodzi i nie zna stron, przypomniał sobie jedynie, że jego firma budowała gazociąg, zgodnie z pozwoleniem na budowę i projektem. Przewodniczący zwolnił świadka i odroczył rozprawę. Nie została zatem podjęta żadna czynność sądowa, która pozbawiłaby powoda możliwości działania. Powód nie wniósł o uzupełniające przesłuchanie tego świadka, nie wskazał okoliczności, które ten świadek mógłby wyjaśnić. Nie wniósł też w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżeń do protokołu na najbliższym posiedzeniu. Wbrew też wywodom apelacji nie można w kategoriach uchybienia procesowego rozpatrywać pominięcia dowodu z zeznań świadka G. R., której adresu, mimo zobowiązania, powód nie wskazał, co uniemożliwiło Sądowi wezwanie jej na rozprawę w celu przesłuchania. Osoba ta była przed pozwanymi właścicielką nieruchomości, sprzedała ją jako niezabudowaną i mało prawdopodobnym jest, by miała wiedzę o przebiegu inwestycji związanej z zabudową nieruchomości. Sąd Apelacyjny nie podziela także zarzutu, że uzasadnienie

zaskarżonego wyroku nie spełnia wymogów określonych w art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut taki byłby bowiem zasadny tylko wówczas, gdyby uzasadnienie Sądu pierwszej instancji uniemożliwiła Sądowi odwoławczemu dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała miejsca. Przeciwnie uzasadnienie pozwalało na pełną kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w oparciu o treść dokumentów, uzupełnione o treść dokumentów ujawnionych w toku postępowania apelacyjnego, tj. decyzji Wojewody (...) z 20 lipca 2017r. i opinii rzeczoznawcy M. S. (1) są wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. Poddając je ocenie prawnej, w pierwszej kolejności podkreślania wymaga rozgraniczenie kompetencji oraz kognicji organów administracji publicznej i sądu powszechnego.

Otóż Sąd cywilny związany jest treścią ostatecznej decyzji administracyjnej, jako dokumentu urzędowego. Zasada ta oznacza, że w rozpatrywanej sprawie związany jest treścią decyzji z 15 kwietnia 2013r. i nie może samodzielnie ustalać ważności i skuteczności tej decyzji, w tym istnienia wad, które mogłyby tę decyzję wzruszyć, a które powód wskazuje jako podstawę odstąpienia od umowy. Zarówno w dacie orzekania przez Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny decyzja zatwierdzająca projekt i udzielająca pozwolenia na budowę była dla Sądu wiążąca, ponieważ nie została skutecznie wyeliminowana z obrotu prawnego. Konstatacji tej nie zmienia fakt wydania i treść decyzji Wojewody (...) z 20 lipca 2017r., ponieważ decyzja ta nie jest decyzją ostateczną. I co istotne dla rozstrzygnięcia, dokonane nią stwierdzenie nieważności nie zostało oparte na żadnej z podstaw wskazanych przez powoda w odstąpieniu od umowy sprzedaży. Przeciwnie, stwierdza ona, że brak dołączenia opinii w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów do projektu budowlanego przy ubieganiu się o wydanie pozwolenia na budowę nie stanowi samodzielnej i wystarczającej przesłanki dla stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, a także stwierdza, że przesłanki takiej nie stanowi ewentualne błędne przeniesienie przez projektanta nieprzekraczalnej linii zabudowy z rysunku planu na mapę do celów projektowych. Nie bez znaczenia pozostaje też okoliczność, iż pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za wadliwość decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Nie wprowadzili oni bowiem organu administracyjnego, ani powoda w błąd. Organowi administracyjnemu przedłożyli dokumenty projektowe do weryfikacji, zaś powodowi przekazali zgodną ze stanem rzeczywistym informację o zatwierdzeniu przez organ administracji projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Prawa z tego pozwolenia zostały przeniesione na powoda, zatem był on także stroną postępowania administracyjnego, miał wgląd do wszystkich dokumentów złożonych w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę. Trafnie zatem Sąd Okręgowy przyjął, że powód nie mógł uchylić się skutecznie od skutków swego oświadczenia woli kupna nieruchomości w oparciu o art. 84§1 k.c., powołując się na wadliwość pozwolenia na budowę, ponieważ wadliwość ta (o ile rzeczywiście istnieje) nie została wywołana przez pozwanych, a tym bardziej nie mógł odstąpić od umowy w oparciu o art. 86§1 k.c., jako że nie może być mowy o jakimkolwiek podstępnie pozwanych w uzyskaniu, czy zapewnieniu powoda o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Nie może też ująć uwagi, że pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za szkody wyrządzone powodowi wskutek stwierdzenia nieważności decyzji z 15 kwietnia 2013r., nawet jeśli ostatecznie uznana ona zostanie za nieważną i nie będzie możliwości sanowania tej decyzji.

Odnosnie do zarzutu wadliwego wytyczenia granic działki, jak i przekroczenia linii zabudowy wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zauważyć trzeba, że projekt podziału nieruchomości został zatwierdzony przez Wójta Gminy W., a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego przyjął bez sprzeciwu i żadnych zastrzeżeń powykonawczą inwentaryzację geodezyjną inwestycji. Treści tych dokumentów, jako dokumentów urzędowych nie jest w stanie wzruszyć opinia rzeczoznawcy M. S. (1), zwłaszcza że: po pierwsze wnioski jej opinii są sprzeczne z wnioskami opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego A. C., a po wtóre - wbrew wywodom powoda i treści odstąpienia od umowy okoliczności te nie stały się podstawą stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę, jak i nie stały się dotąd podstawą wydania nakazu rozbiórki. Jak to już wyżej podkreślono, nie jest rolą sądu cywilnego podważanie decyzji organów administracji i ocena, czy lokalizacja budynku została zatwierdzona prawidłowo, czy nie i ewentualnych skutków administracyjnoprawnych tego stanu rzeczy, do jakich powód odwołuje się w odstąpieniu od umowy (konieczność rozbiórki domu). Wytyczenie granic i lokalizacja budynku zostały dokonane przez uprawnionego geodetę i urzędowo zatwierdzone. Za ewentualne wadliwości w tej materii nie odpowiadają

pozwan. Nie zachodziły też przesłanki odstąpienia przez powoda od umowy w oparciu o art. 556§2 k.c., jako że sprzedana powodowi nieruchomość nie stanowi własności osoby trzeciej, ani nie jest obciążona prawem osoby trzeciej.

Natomiast wada fizyczna przywołana w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy w postaci zasypania rowu melioracyjnego nie jest istotna. Brak jej istotności należy wywieść z porównania kosztów udrożnienia (odkopania) tego rowu do wartości całej nieruchomości i jej przeznaczenia. Zatem, tak jak to trafnie przyjął Sąd Okręgowy, wada ta nie mogłaby stanowić podstawy odstąpienia od umowy, ani na podstawie art. 84§1 k.c., ani w oparciu o art. 560§4 k.c. Jeśliby nawet rozpatrywać kwestię ograniczenia w możliwości ustawienia ogrodzenia nieruchomości i umiejscowienia liczników w kategoriach wady, to stosownie do art. 557 §1 k.c. pozwani są zwolnieni od odpowiedzialności, ponieważ powód w chwili zawierania umowy sprzedaży zamieszkiwał już w nabywanym domu, zatem zarówno potencjalne możliwości ogrodzenia działki, czy umiejscowienie liczników były mu być już znane.

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny uznał, iż zarzuty apelacji nie są w stanie wzruszyć trafności zaskarżonego wyroku. Brak skutecznego odstąpienia od umowy determinował uznanie umowy sprzedaży nieruchomości za wiążącą i stwierdzenie braku przesłanek do pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego nakazującego powodowi zapłatę pozwanym pozostałej części ceny sprzedaży nieruchomości. Konkluzje te legły u podstaw oddalenia apelacji - w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadnej. O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, zasądzając - w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. - od powoda na rzecz pozwanych 10.800zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, nieprzekraczającego stawki minimalnej, określonej w § 2 pkt.7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn. Dz. U. z 2015r., poz. 1.800 ze zm.).

SSA Joanna Naczyńska SSA Zofia Kawińska-Szwed SSA Ewa Solecka