

Sygn. akt II Ca 516/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 2 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Mokras (spr.)
Sędziowie:	SSO Henryk Haak SSO Marian Raszewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko P. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim

z dnia 30 września 2013r. sygn. akt I C 619/11

I. Oddala apelację.

II. Zasądza od pozwanego P. J. na rzecz powoda M.

G. kwotę 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

II Ca 516/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 września 2013 r. Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim zasądził od pozwanego W. J. na rzecz powoda M. G. kwotę 43.500 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanego P. J. na rzecz powoda M. G. kwotę 14.500 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2011 r. do dnia zapłaty i orzekł o kosztach postępowania.

Rozstrzygnięcie swoje sąd pierwszej instancji oparł na następujących ustaleniach: pozwani W. J. i P. J. byli współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wchodzącej w skład nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) o powierzchni 0,1000 ha położonej w M., gmina N. – pozwany W. J. w $\frac{3}{4}$ części, pozwany P. J. w $\frac{1}{4}$ części. Pozwany W. J. zawarł w dniu 23 kwietnia 2008 r. z biurem obrotu nieruchomościami umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości o pow. 3000 m², powierzając temu biurowi podejmowanie wszelkich czynności mających na celu zawarcie umowy sprzedaży powyższej nieruchomości. W umowie wskazano, że jest to działka budowlana. W dniu 16 czerwca 2010 r. pozwani zawarli ponownie z biurem obrotu nieruchomościami umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości położonej w (...) o pow. 3000 m² stanowiącą działkę budowlaną, przy czym w ofercie sprzedaży zaznaczono o możliwości jej podziału.

Powód z ogłoszenia dowiedział się, że pozwani chcą sprzedać działkę. Powód chciał kupić działkę budowlaną, miał on wykupiony projekt budowy domu. Powód uzyskał informację, że do sprzedaży jest działka budowlana. Powód obejrzał działkę, na działce nie były zaznaczone żadne urządzenia melioracyjne. Powód wiedział, że działka jest działką orną, chciał się na niej budować, wystąpił o ustalenie warunków zabudowy pod konkretny projekt i otrzymał pozytywną decyzję. Pozwany W. J. wiedział, że na przedmiotowej nieruchomości – przedmiotowej działce znajdują się urządzenia melioracyjne. Pozwany ten wiedział również, że powód chciał się na tej działce budować. Decyzją z dnia 28 grudnia 2010 r. zatwierdzony został projekt podziału nieruchomości na dwie działki: (...) o pow. 0,1000 ha i (...) o pow. 0,3888 ha. Strony zawarły przedwstępną umowę dotyczącą nieruchomości i w dniu 10 lutego 2011 r. aktem notarialnym pozwani sprzedali powodowi swoje udziały w nieruchomości stanowiącą działkę (...) łącznie za kwotę 58.000 zł. tj. na rzecz P. J. kwotę 14.500 zł. i na rzecz W. J. kwotę 43.500 zł. w akcie notarialnym powód oświadczył, że znany jest mu stan prawny, fizyczny i geodezyjny nabywanej nieruchomości i nie wnosi zastrzeżeń.

W marcu 2011 r. powód dowiedział się, że na kupionej działce znajduje się studzienka melioracyjna i zbieracze a następnie uzyskał informację, iż na działce, na której znajdują się urządzenia melioracyjne nie można się budować, informację tę uzyskał około dwa miesiące od zakupu działki. Pismem z dnia 8 kwietnia 2011 r., odebranych przez pozwanych w dniu 11 kwietnia i 27 kwietnia 2011 r. powód zawiadomił pozwanych, że na zakupionej od pozwanych działce występują wady w postaci rur i studzienki melioracyjnej, o których nie dowiedział się od pozwanych przed zakupem działki a których przebudowa wiąże się z dużym nakładem finansowym a także uniemożliwia powodowi rozpoczęcie budowy. W odpowiedzi pozwani nie uznali powództwa wskazując, iż nie wiedzieli o istnieniu urządzeń melioracyjnych.

Pismem z dnia 23 maja 2011 r. powód odstąpił od umowy sprzedaży nieruchomości i wezwał pozwanych do zwrotu otrzymanych pieniędzy. Pozwani nie uznali żądania powoda.

Sąd pierwszej instancji ustalił również, iż na działce (...) znajdują się urządzenia melioracyjne. Urządzenia melioracyjne znajdujące się na działce (...) znajdują się w centrum systemu odwadniającego stanowiącego systematyczną sieć sączków i zbieraczy z rurek ceramicznych. Z uwagi na powyższe urządzenia na działce zakupionej przez powoda od pozwanych nie jest możliwe wybudowanie budynku mieszkalnego według projektu zakupionego przez powoda. Urządzenia drenarskie znajdujące się na działce (...) i na sąsiednich działkach są potrzebne do właściwej gospodarki wodnej na tym terenie, gdyby tych urządzeń nie było, to na wielu sąsiednich nieruchomościach nie byłoby plonów. Jest możliwość zrobienia jedynie jednego obejścia urządzeń melioracyjnych w taki sposób, aby możliwa była budowa domu na tej nieruchomości ale wówczas urządzenia melioracyjne musiałyby przechodzić przez działki, których właściciele nie wyrażają na to zgody. Inne sposoby obejścia urządzeń melioracyjnych nie jest możliwe z uwagi na spadki terenu i zbyt płytkie ułożenie zbieraczy.

Gminna Spółka (...) z siedzibą w N. początkowo wyraziła zgodę na możliwość przełożenia kolektora biegnącego na działce oznaczonej nr (...) pod warunkiem wykonania prac przez wykonawcę i pod nadzorem spółki oraz na własny koszt, następnie jednak po dokonaniu wizji, nie wyraziła zgody na usunięcie lub przesunięcie tych urządzeń z uwagi na zbyt małe spadki a następnie wyraziła ona zgodę na przebudowę drenarską, przy czym nowe studzienki wymagałyby corocznego czyszczenia a projektowane obejście przechodziłoby przez sąsiednie działki. Po dokonaniu powyższych ustaleń sąd pierwszej instancji uznał, że sprzedana powodowi przez pozwanych nieruchomość ma wady i to wady

istotne i w związku z tym uznał za uzasadnione odstąpienie powoda od przedmiotowej umowy i zasądził na rzecz powoda od pozwanych kwoty jakie otrzymali od powoda z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Apelacje od powyższego wyroku w pkt I i III wniósł pozwany W. J., który zarzucił naruszenie przez sąd pierwszej instancji przepisów postępowania i błąd w ustaleniach faktycznych przez błędne przyjęcie, że urządzenia melioracyjne znajdujące się na działce zakupionej przez powoda są wadą sprzedanej działki i w konsekwencji tych zarzutów wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w stosunku do pozwanego W. J. ewentualnie o uchylene wyroku z zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz od skarżącego kosztów postępowania apelacyjnego.

W dniu 14 kwietnia 2014 r. zmarł W. J. i jego następcą prawnym został syn P. J., który poparł apelację W. J..

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie podnieść należy, że przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy przez sąd pierwszej instancji nie doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego, które wpłynęłyby na treść orzeczenia. Opinia biegłego R. K. jest opinią wyczerpującą i rzetelną. Biegły w sposób fachowy i przekonujący udzielił odpowiedzi na zadane przez sąd w zleceniu opinii pytania. Ustalił i objaśnił gdzie i w jaki sposób przebiegają urządzenia melioracyjne, w tym i przez przedmiotową nieruchomość, zaznaczył je czytelnie na dołączonej mapie a swoje stanowisko należycie i przekonująco uzasadnił. Ponadto, wbrew zarzutom apelacji dokładnie i profesjonalnie odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych do opinii przez pozwanych. Udzielił także wyczerpujących odpowiedzi na pytania stron. Przede wszystkim w sposób jasny i jednoznaczny stwierdził, że nie da się dokonać obejścia przez działkę (...) gdyż teren działki stanowiącej drogę wyjazdową jest płaski a zbieracze są zbyt płytkie. Zarzuty zgłoszone do biegłego w kolejnym piśmie pozwanych z dnia 5 grudnia 2012 r. są gołosłowne, w tym także zarzut nieścisłości w opinii biegłego nie jest wykazany. W tym miejscu podnieść należy, że wniosek o powołanie nowego biegłego jest tylko wówczas uzasadniony i może zostać przez sąd uwzględniony jeżeli opinia jest wewnętrznie sprzeczna lub niejasna a dalsze wyjaśnienia biegłego nie są także dostateczne (art. 286 k.p.c.). Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy a nie z samego niezadowolenia stron. Jak była mowa wyżej wniosek pozwanego o powołanie innego biegłego nie jest zasadny a zastrzeżenia do opinii zgłoszone przez pozwanych nie są uzasadnione. W tym miejscu wskazać należy, że brak postanowienia sądu pierwszej instancji o oddaleniu wniosku o nowego biegłego w żadnym razie nie powoduje nieważności postępowania. Sąd drugiej instancji rozpoznając apelację od wyroku zbadał również zasadność zgłoszonych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania. Brak powyższego postanowienia nie miał wpływu na zasadność orzeczenia, gdyż jak była mowa wyżej, wniosek o powołanie nowego biegłego nie był uzasadniony.

Nie uzasadniony jest również zarzut błędu w ustaleniach faktycznych. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że sprzedana powodowi przez pozwanych nieruchomość ma wady i są to wady istotne. Sąd drugiej instancji całkowicie potwierdza rozważania sądu pierwszej instancji w tym zakresie i uznaje je za własne. Nawet jeżeli byłoby możliwe dokonanie obejścia urządzeń przez działki innych właścicieli, którzy na to się nie godzą, byłoby to przedsięwzięcie pracochłonne i czasochłonne a także wymagające szeregu nakładów. Te okoliczności potwierdzają jedynie przyjęcie, że sprzedana nieruchomość ma dla powoda istotną wadę.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że apelacja jako niezasadna winna zostać oddalona.

W tym stanie rzeczy i na zasadzie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w wyroku.