

Sygn. akt II Ca 304/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2023 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dasiewicz – Kowalczyk

Protokolant : Katarzyna Rudnicka

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2023 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. B.

przeciwko M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu

z dnia 8 listopada 2021r.

sygn. akt II C 754/21

**oddala apelację;**

**zasądza od powoda na rzecz pozwanej 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

SO Małgorzata Dasiewicz – Kowalczyk

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** z dnia 8 listopada 2021r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu oddalił powództwo P. B. przeciwko M. P. o zapłatę (pkt I), oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej 3617 zł kosztów postępowania (pkt II).

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości i wniósł o jego zmianę i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych a w przypadku podzielenia przez Sąd II instancji zarzutów pozwalających na stwierdzenie, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

W apelacji powód zarzucił:

1. naruszenie art. 233§1 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj.:

a) zeznań pozwanej, polegającą na przyjęciu, że zeznania te w części dotyczącej pominięcia powierzchni 0,2328 ha przy ustalaniu ceny sprzedaży nieruchomości są wiarygodne, podczas gdy są one całkowicie sprzeczne z wcześniejszym stanowiskiem pozwanej wyrażonym w sprzeciwie od nakazu zapłaty, w którym pozwana kategorycznie zaprzeczyła, aby przy ustalaniu ceny nabycia nieruchomości strony kierowały się ceną 1 ha ziemi rolnej, są sprzeczne ze zgodnymi i spójnymi zeznaniami powoda oraz świadka A. B., a także z ustalonym przez Sąd faktem, że powód dowiedział się o mniejszej powierzchni spornej działki dopiero w 2019 r., w konsekwencji nie było podstaw do tego, aby strony przy ustalaniu ceny sprzedaży nieruchomości na przełomie 2015/2016 roku miały pominąć jej powierzchnię wynoszącą 0,2328 ha,

b) zeznań świadka A. B. oraz powoda, polegającą na przyjęciu, że zeznania te w części dotyczącej ustalenia ceny za 1 ha nieruchomości nie są wiarygodne, albowiem wskazana przez nich cena za 1 ha po przemnożeniu przez powierzchnię 7,2327 ha nie da równej kwoty 560.000,00 zł, podczas gdy ani powód ani świadek A. B. nie wskazywali dokładnej kwoty, ale każdorazowo zaznaczali, że jest to wartość odpowiednio 77.400 zł z groszami (powód) oraz 77.425 zł z groszami (A. B.), zeznania te są ze sobą spójne i wzajemnie się uzupełniają, a przy tym odpowiadają dotychczasowemu stanowisku powoda zaprezentowanemu w odpowiedzi na sprzeciw, że cena finalnie uzyskana w akcie notarialnym była wynikiem negocjacji stron zmierzających do obniżenia propozycji pozwanej, która była bardzo wygórowana, a ponadto została zaokrąglona do pełnej kwoty,

co w konsekwencji doprowadziło Sąd Rejonowy do błędnego ustalenia, niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy faktu, że strony postanowiły przyjąć kwotę 80.000 zł za 1 ha gruntu tj. 560.000 zł za 7 ha, z pominięciem wyceny 0,2328 ha, podczas gdy prawidłowa ocena materiału dowodowego powinna skutkować ustaleniem, że cena 560.000 zł odnosiła się do całej powierzchni działki (...) ha.

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, to jest dokonanie jego oceny z pominięciem szeregu okoliczności wynikających z dokumentów urzędowych, tj. wypisu z rejestru gruntów dotyczącego działki, sporządzonego 7 grudnia 2015 r. (okazany przy sprzedaży), sporządzonego dnia 9 stycznia 2019 r. (po modernizacji) oraz sporządzonego 6 sierpnia 2019 r. (po obmierzeniu działki przez geodetę), umowy sprzedaży oraz zeznań powoda, co doprowadziło Sąd Rejonowy do błędnego ustalenia, niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy faktu, że nie zmienił się aspekt funkcjonalny spornej działki, a nieruchomość nie ma wady zmniejszającej jej wartość lub użyteczność, podczas gdy prawidłowa ocena materiału dowodowego powinna skutkować ustaleniem, że zmienił się aspekt funkcjonalny spornej działki, a nieruchomość ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność;

3) naruszenie art. 228 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie uwzględnienia przez Sąd I instancji faktu powszechnie znanego a mianowicie, że wielkość powierzchni tej samej nieruchomości wpływa na jej wartość i wobec tego nieustalenie wszystkich faktów niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy, tj. nieustalenie proporcji w jakiej wartość działki nr (...) z wadą pozostaje do wartości tej nieruchomości bez wady i w konsekwencji kwoty o jaką powinna zostać obniżona cena nieruchomości z powodu wady rzeczy sprzedanej.

Na wypadek nie podzielenia przez Sąd II instancji powyższego zarzutu i uznania, że ustalenie proporcji w jakiej wartość działki nr (...) z wadą pozostaje do wartości tej nieruchomości bez wady wymagało wiadomości specjalnych, Sądowi I instancji zarzucono:

4) naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. polegające na tym, że Sąd I instancji mimo wniosku powoda, nie przeprowadził dowodu z biegłego w związku z tym nie ustalił wszystkich faktów niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy, tj. nie ustalił proporcji w jakiej wartość działki nr (...) z wadą pozostaje do wartości tej nieruchomości bez wady i w konsekwencji kwoty o jaką powinna zostać obniżona cena nieruchomości z powodu wady rzeczy sprzedanej.

5) naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. Naruszenie art. 560 § 1 Kodeksu cywilnego (dalej jako: „k.c.”) i art. 560 § 3 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że jeśli ustalona przez strony cena rzeczy bez wad odpowiada wartości prawa własności,

to kupującemu nie przysługuje już uprawnienie do obniżenia ceny podczas, gdy prawidłowa wykładnia powyższych przepisów powinna prowadzić do wniosku, że obniżenie ceny z powodu wady rzeczy następuje w stosunku do ceny umówionej, a zatem z faktu, iż strony ustaliły niższą cenę niż wartość prawa własności nie można wyprowadzać wniosku, że w takim wypadku uprawnienie z rękojmi do obniżenia ceny nie może być realizowane;

2. naruszenie art. 556<sup>1</sup> § 1 pkt 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że niezgodna z zapewnieniami sprzedającego rzeczywista powierzchnia sprzedawanej nieruchomości nie stanowi jej wady fizycznej, podczas gdy prawidłowa wykładnia powyższego przepisu powinna prowadzić do wniosku, że niezgodność z zapewnieniami sprzedawcy co do rzeczywistej powierzchni sprzedawanej nieruchomości stanowi jej wadę fizyczną.

3. naruszenie art. 560 § 1 i 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa, mimo, że powodowi przysługiwało uprawnienie do obniżenia ustalonej w umowie ceny sprzedaży spornej działki o proporcję w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady, tj. o kwotę 18.016,81 zł.

**W odpowiedzi na apelację** pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

#### **Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo:**

Powód nie wiedział gdzie dokładnie były punkty graniczne działki nr (...), nie zmierzał do ich zlokalizowania. Od 2005r uprawiał (w terenie) zawsze pole w tych samych granicach. Znajdujące się w ramach działki (...) łąki uwidocznione w wypisie z rejestru gruntów przedłożonym do umowy sprzedaży zostały zaorane pod uprawę jeszcze przed zakupem działki przez powoda. Działka (...) stanowiła ¼ z 30 hektarowego kompleksu uprawianego przez powoda od 30 lat. Powodowi zależało na nabyciu działki (...) by kompleks taki utrzymać. Powód po zakupie nie weryfikował powierzchni działki, informację o różnicy w obmiarze powziął z Banku.

#### **dowód: uzupełniające przesłuchanie powoda k. 365 akt**

Zmiana powierzchni działki r (...) z 7,2328 ha na 6,9734 ha nastąpiła w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków (...) sprawdzonej przez kontrolera wyłonionego przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w ramach prac przy budowie zintegrowanego Systemu (...) o Nieruchomościach. Następnie na skutek prac geodezyjnych (nr operatu (...), (...) z 2019r) nastąpiła zmiana powierzchni działki z 6,9734 ha na 7,0001 ha. Obaj wykonawcy prac geodezyjnych stwierdzili brak użytku gruntowego łąka trwała.

#### **dowód: pismo Starostwa Powiatowego w Ś. z 10 marca 2023r. k. 364 akt**

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

#### **Apelacja nie dostarczyła podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku.**

W ocenie Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na trafnych ustaleniach stanu faktycznego, które Sąd I instancji poddał wnikliwej i słusznej analizie prawnej, wyjaśniając w pisemnym uzasadnieniu swego orzeczenia zarówno znaczenie norm prawnych, które mają zastosowanie w sprawie, jak i ich odniesienie do okoliczności konkretnego przypadku. Sąd I instancji przeprowadził w istotnych elementach tej sprawy w pisemnym uzasadnieniu swego orzeczenia trafny wywód, przedstawiając rzeczową argumentację zajętego stanowiska – co Sąd Okręgowy podziela.

W przedmiotowej sprawie powód P. B., domagał się zasądzenia od pozwanej M. P. na swoją rzecz kwoty 18.016,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 11 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty, wskazując, iż w związku z zawartą przez strony umowy sprzedaży nieruchomości rolnej (działki (...)) z 17 stycznia 2016r. złożył oświadczenie o obniżeniu o w/w kwotę ceny sprzedaży w dniu 27 listopada 2019 r. z uwagi na wadę fizyczną rzeczy (mniejszą powierzchnię nieruchomości rolnej niż wskazaną w umowie sprzedaży).

Jak zasadnie wskazał Sąd Rejonowy, podstawę roszczenia powoda stanowiły przepisy o rękojmi (art. 556 i n. k.c.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości (17 stycznia 2016r.).

Zgodnie z art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, **jeżeli rzecz sprzedana ma wadę** fizyczną lub prawną (rękojmia). Jak stanowi natomiast art. 556<sup>1</sup>§ 1 k.c. wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór; 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; 4) została kupującemu wydana w stanie niepełnym. W świetle z kolei art. 560 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady (§1). Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady (§4).

Dokonując oceny żądania pozwu na kanwie tych przepisów, Sąd I instancja nie znalazł podstaw do jego uwzględnienia. Przyczyny oddalenia powództwa wniesionego w tej sprawie Sąd I instancji dopatrył się w uznaniu, że nawet jeśli przyjąć, że zmniejszenie powierzchni działki w wyniku modyfikacji jej granic nastąpiło z przyczyn tkwiących w rzeczy w chwili wydania, to takiej rozbieżności nie można interpretować jako wady fizycznej w rozumieniu art. 556<sup>1</sup> k.c. w całokształcie okoliczności tej sprawy, co wyklucza odpowiedzialność pozwanej. Z taką oceną Sąd Okręgowy w pełni się zgodził. Co za tym idzie zarzuty apelacji naruszenia przepisów procesowych oraz prawa materialnego były niezasadne i tym samym nie mogły prowadzić do podważenia zaskarżonego wyroku.

Nie jest sporne w orzecznictwie, że przy ocenie pojęcia wady fizycznej zastosowanie znajduje kryterium funkcjonalne. Odnosi się ono do użyteczności rzeczy rozumianej jako spełnianie przez nią wymagań normalnego użytku, które dotyczą z kolei posiadania takich właściwości przez przedmiot sprzedaży, które odpowiadają jego przeznaczeniu, lub wynikają z okoliczności bądź umowy (uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1988 r. III CZP 48/88). Podnosi się w judykaturze, że przy ocenie istnienia wady fizycznej kryterium funkcjonalne wysuwa się na plan pierwszy przed kryterium normatywno-technicznym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r. I CK 267/02.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 21 października 2014 r. I ACa 3/14, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 lutego 2016 r. I ACa 961/15).

Nie budzi zatem wątpliwości, iż sama formalna tylko zgodność lub niezgodność rzeczy z normą techniczną nie przesądzała braku czy istnienia wady fizycznej rzeczy. Zapisy w ewidencji gruntów mają natomiast wyłącznie charakter techniczno-deklaratoryjny. Okoliczność zatem zmiany obmiaru działki o nr ewidencyjnym (...), wbrew wywodom skarżącego nie rodziła w tej sprawie automatycznego wniosku co do zaistnienia przesłanek odpowiedzialności rękojmianej pozwanej, taką też finalnie Sąd Rejonowy wykluczył, nie dopuszczając się uchybień w zakresie postępowania dowodowego i oceny jego wyników.

Okoliczność, iż dowody zgromadzone w sprawie, w tym dowody osobowe (z przesłuchania stron i zeznań świadków) oraz dokumentów, ocenione zostały niezgodnie z oczekiwaniami apelującego, nie czyniło podniesionych zarzutów zasadnymi. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd meriti poczynił ustalenia faktyczne w sprawie bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy. Skuteczne podniesienie zarzutu poczynienia ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym wymaga wskazania przy użyciu argumentów jurystycznych rażącego naruszenia wyżej powołanych dyrektyw oceny dowodów, czemu skarżący nie sprostał. Jeżeli nadto z określonego materiału dowodowego Sąd jak w tej sprawie wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, nawet jeśli w równym stopniu na podstawie tego

materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w takim przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r. II CKN 817/00). Takich uchybień w sprawie Sąd Okręgowy się nie dopatrył.

Bezsporne było w sprawie, iż powód nabył w dniu 27 stycznia 2016r. od pozwanej nieruchomości rolną (działkę nr (...)) o powierzchni 7,2328 ha jak uwidoczniło w akcie notarialnym (w oparciu o wypis z rejestru grunt datowany na 7 grudnia 2015r.), za cenę 560.000 zł. Nie budziło wątpliwości, iż wskazana powierzchnia działki uległa zmniejszeniu. Jak wskazywał przy tym sam powód modyfikacja powierzchni działki była wynikiem prac modernizacyjnych (obmiarów przy użyciu dokładniejszych urządzeń) prowadzonych z końcem 2015r. Powód jako osoba od lat zajmująca się uprawą ziemi miał wiedzę co do zasady o pracach modernizacyjnych w zakresie nieruchomości gruntowych. Wskazał jednak, iż dokonując nabycia działki (...) w styczniu 2016r., nie miał świadomości o przeprowadzeniu takich prac w 2015r. względem powyższej nieruchomości. Strony zawierając umowę opierały się na wypisie z rejestru gruntu z początku grudnia 2015r. Jako, że pozwana w toku sprawy wskazywała poza pracami modernizacyjnymi, również na działania samego powoda mogące leżeć u podstaw zmiany powierzchni działki (postępowanie rozgraniczeniowe), Sąd Okręgowy będą sądem merytorycznym uzupełnił postępowanie dowodowe w powyższym zakresie. W świetle informacji ze Starostwa Powiatowego w Ś. zmiana powierzchni działki r (...) z 7,2328 ha na 6,9734 ha nastąpiła w **wyniku modernizacji** ewidencji gruntów i budynków ( (...)) sprawdzonej przez kontrolera wyłonionego przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w ramach prac przy budowie zintegrowanego Systemu (...) o Nieruchomościach. Następnie na skutek prac geodezyjnych (w 2019r) nastąpiła zmiana powierzchni działki z 6,9734 ha na 7,0001 ha. Obaj wykonawcy prac geodezyjnych stwierdzili brak użytku gruntowego łąka trwała.

Zarówno powód, jak i pozwana wywodzili, iż podpisując umowę sprzedaży nie mieli wiedzy o pracach modernizacyjnych z 2015r. w odniesieniu do działki (...). Wiarygodność tych twierdzeń nie dostarczała zastrzeżeń, brak jest bowiem podstaw prawnych do każdorazowego informowania właścicieli nieruchomości o czynnościach geodezyjnych geodetów. Po wszczęciu procedury związanej z modernizacją ewidencji gruntów i budynków, podejmowane są przez geodetów czynności i dopiero gdy zostanie sporządzony dany operat czy inna niezbędna dokumentacja geodezyjna zmiany uwidaczniana są we właściwych rejestrach. Tak też było w tej sprawie. Strony dokonując czynności prawnej nie wiedziały zatem (posiłkując się wypisem z rejestru gruntu sprzed prawie dwóch miesięcy a nie aktualnym), iż powierzchnia działki uległa zmianie i na datę zawierania umowy nie odpowiada już tej uwidocznionej w akcie notarialnym. W istocie zatem powód faktycznie nabył działkę gruntu o nieco mniejszej powierzchni, co było efektem jedynie dokładniejszych pomiarów. Pomiar (i wyniki w jego ramach dopuszczalne błędy), zależy od użytego sprzętu, warunków pogodowych, prawidłowości wykonania pomiarów. Jak wynika z pisma Starostwa Powiatowego w Ś., a co wskazywał sam powód już w 2019r., gdy na jego zlecenie prowadzono prace geodezyjne, obmiar działki znów przedstawiał się inaczej niż na skutek prac modernizacyjnych z 2015r., co potwierdza powyższe założenia.

Trzeba podkreślić, iż zapisy w ewidencji gruntów w zakresie powierzchni działki **rolnej** będące wypadkową wskazanych wyżej różnych czynników, mają wyłącznie charakter techniczno-deklaratoryjny. Nie wpływało to na właściwości nieruchomości rolnej, jej funkcjonalność, sposób użytkowania. Nie rzutowało to też na cel nabycia nieruchomości przez powoda w tej sprawie.

Zgadza się Sąd Okręgowy, iż wielkość nieruchomości ma wpływ na jej wartość, nie jest to jednak cecha wyłączna kształtowania tej wartości, ta bowiem zależy też od charakteru nieruchomości, położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania czy innych cech wpływających na jej wartość i na sposób ustalenia ceny przez strony w okolicznościach kontentnej sprawy.

Jak wynika z aktu notarialnego (umowy sprzedaży) sposób ustalenia ceny nie został w niej uwidoczniony, nie dokonano tam zatem odniesienia do ceny za metr. Kwestia ta była natomiast sporna w tej sprawie i wymagała oceny, co Sąd uczynił kierując się całokształtem dowodów i między innymi wynikającymi z art. 65 k.c. zasadami wykładni

oświadczeń woli, a więc uwzględniając postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny, w którym treść umowy uzgodniono i z uwzględnieniem którego ją zawierano.

W tej sprawie przedmiotem umowy była **działka rolna kilkuhektarowa**, więc znaczenie dokładnej jej powierzchni (co do metra) w kształtowaniu ceny nie mogło być oceniane na równi np. z nieruchomościami mieszkaniowymi, tym bardziej, że powierzchnia nieruchomości gruntowych wskutek powtarzanych prac modernizacyjnych, co wyżej podkreślano, nie jest żadną stałą. Strony dokonując transakcji miały więc oczywiście na uwadze powierzchnię nieruchomości, postrzegały ją jednak za pewną wypadkową dla ustalenia ceny. O ile bowiem przyjęły pewną należność za hektar, to ustalając cenę całej nieruchomości nie dokonywały szczegółowych przeliczeń, a pewnego zaokrąglenia, na co wskazuje przyjęta suma 560.000 zł. Oczywiście tak ustalona cena przewidziana została za całą działkę o powierzchni 7,2328 ha jak też wskazała pozwana, jednak z odpowiedzi tej nie wynika wniosek jaki buduje apelujący, by jej ustalenie było wynikiem dokładnych ścisłych wyliczeń odniesionych do dokładnej powierzchni nieruchomości. Taka konkluzja nie wyłania się już nawet z zestawienia powierzchni i ceny uwidocznionej w umowie, bowiem kształtuje się wówczas cena za hektar na poziomie około 77400- 77425 zł, jaka to wskazywana była wyłącznie przez powoda i słuchaną w charakterze świadka jego żonę A. B. , a jaka nie pojawiła się nigdy w twierdzeniach pozwanej. Nadto sam powód wskazał najpierw, iż pozwana zaproponowała cenę właśnie 80.000 za hektar, jak też ustalił Sąd Rejonowy. W okolicznościach sprawy wyłania się wniosek, iż powierzchnia działki widoczna w umowie, jak zasadnie uznał Sąd I instancji, nie była ściśle (co do ara) podstawą ustalenia ceny sprzedaży. Zestawienie ceny 80.000 zł z powierzchnią działki, wskazuje, iż strony w istocie dokonały pewnego zaokrąglenia powierzchni (do 7 ha), dla uproszczenia ustalenia ostatecznej należności. Z takim stanowiskiem korespondują dalsze a niesporne okoliczności sprawy. Powód od 2005r. użytkował już nabywaną nieruchomość, jaka wraz z działkami sąsiadującymi stanowiły 30 ha kompleksu ziemi użytkowanej przez powoda. Powód z tego powód nie znał nawet dokładnych granic owej działki (a orientacyjne), bowiem korzystał z niej wspólnie z sąsiednimi. Działka ta nadto w całości była uprawiana (uwidoczniła jeszcze w 2015r. w rejestrze łąka w granicach działki, jak zeznał powód została zaorana już dawno i obsiewana). Zmiana powierzchni działki na skutek prac modernizacyjnych nie skutkowałą żadną zmianą dla funkcjonalności działki, celu jej zakupu czy nawet jej własności. Odmiennego założenia powód nie wykazał. Powód wszak korzystał i korzysta z tego samego pola, **w terenie nic bowiem nie uległo zmianie**. Decyzja apelującego o zakupie działki za daną cenę podyktowana była również faktem użytkowania jej od lat, a nie dokładnym (co do ara) obmiarem działki rolnej. Powód znał to pole, uprawiał i chciał kupić, co sam zeznał i co potwierdziła jego żona słuchana w charakterze świadka. Pozwoliło to na utrzymanie pewnego kompleksu rolnego jaki wykorzystywał od lat, a jaki by utracił gdyby działkę od pozwanej nabył kto inny. Apelujący nabył konkretne pole z jakiego cały czas korzysta w niezmiennym zakresie (w terenie). Nie sposób zatem bronić tezy forsowanej przez powoda jakoby jego decyzja o zakupie nieruchomości i jej cena, być miały następstwem skrupulatnych wyliczeń i ustaleń stron odnoszących się do dokładnego obmiaru działki rolnej. Takiemu założeniu przeczy również okoliczność, iż powód nie oczekiwał przy zakupie nieruchomości ani okazania dokładnych granic w terenie (jakich przecież dokładnie nie znał), ani też aktualnego wypisu z rejestru gruntu, uznając za wystarczający ten sprzed prawie dwóch miesięcy, mimo przy tym jego wiedzy o tym, że nieruchomości gruntowe podlegają co do zasady modernizacji. Również kwestia ujawnienia w złożonym do aktu notarialnego wypisie łąk, które dawno jak wskazał sam powód zostały zaorane i uprawiane, wskazuje, że powód swej decyzji o zakupie za określoną cenę nie łączył ze ścisłymi danymi w rejestrze (ich pełną aktualnością) a z tym, że nabywa konkretną (w terenie), zidentyfikowaną nieruchomość (o określonym numerze geodezyjnym, określonych granicach i określonym sposobie użytkowania), jaką bardzo dobrze znał (użytkując ją od lat), która spełniała jego oczekiwania. Przeprowadzone prace modernizacyjne o ile skutkowałą więc niewielką zmianą powierzchni działki (w rejestrze), to nie skutkowałą żadną zmianą w zakresie zakresu (granic) użytkowania pola przez powoda (w terenie), sposobu tego użytkowania, nie zniweczyły celu w jakim nieruchomość została nabyta przez skarżącego i jest nieustannie przez niego wykorzystywana. Nie wykazano zatem by miało to wpływ na wartość nieruchomości.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uwzględniając przedmiot sprzedaży, sposób jego wykorzystywania, okoliczności transakcji, w tym przesłanki zawarcia umowy przez powoda, treść umowy w jakiej sposobu ustalenia ceny nie odniesiono wyraźnie do ceny za metr, oraz niezmienny (w terenie) zakres i sposób wykorzystania nieruchomości

przez powoda, w niezmiennym celu, uznał, iż sama zmiana powierzchni działki w tej sprawie (będąca wynikiem wyłącznie prac modernizacyjnych), nie rodząca zmian w zakresie innych elementów, nie stanowiła wady, a tym samym nie doszło do niezgodności przedmiotu sprzedaży z umową o jakim stanowi art. 556<sup>1</sup> k.c. , co wykluczało odpowiedzialność z tytułu rękojmi po stronie pozwanej na podstawie art. 560 §1 i §3 k.c., jak słusznie uznał Sąd Rejonowy normom powyższym nie uchybiając. Złożone przez powoda oświadczenie o obniżeniu ceny nie mogło być zatem uznane za skuteczne a tym samym rodzić podstaw do żądania zapłaty od pozwanej.

Co za tym idzie zbędne było również czynienie ustaleń co do proporcji obniżenia ceny zgodnie z art. 560§3 k.c., nie była to bowiem okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.). Pominięcie zatem dowodu z opinii biegłego sądowego na wskazane okoliczności przez Sąd Rejonowy nie uzasadniało zarzutu apelacji naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c.

Uwzględniając powyższe nalazło dojść do konkluzji, iż wywiedziony środek zaskarżenia nie zawierał argumentów w kontekście których w wątpliwość należałoby poddać trafność orzeczenia Sądu I instancji. Wobec powyższego apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. co znalazło wyraz w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II sentencji), znalazło oparcie w regulacji art. 98 k.p.c. Pozwana wygrała w całości postępowanie apelacyjne co uzasadniało zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej jako przegrywającej całości kosztów poniesionych w II instancji. Na zasądzone koszty zostały koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej 1800 zgodnie z § 2 pkt 5 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)