

Sygn. akt II Ca 601/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SR del. Bartłomiej Romanowski (spr.)
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 listopada 2015 roku w S.

sprawy z powództwa P. M. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 10 lutego 2015 roku, sygn. akt I C 385/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda P. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Tomasz Szaj SSR del. Bartłomiej Romanowski

Sygn. akt II Ca 601/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 385/13 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie oddalił powództwo (pkt I.) i zasądził od powoda P. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II.).

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym i wywodach prawnych:

Pozwany Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych w W., Oddział Terenowy w S. zorganizował przetarg na sprzedaż między innymi nieruchomości rolnej niezabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) obrębu I. o powierzchni 14,3030 ha położonej w gminie R..

Powód P. M. (1) przed przystąpieniem do przetargu był na nieruchomości rolnej o powierzchni około 200 ha, z której to nieruchomości wydzielono między innymi działkę numer (...). Powód nie potrafił wówczas zlokalizować działki numer (...), co do jej granic w terenie. Nie miał świadomości, że na działce numer (...) znajdują się jakieś tereny grząskie, czyli nieużytki.

Powód przystąpił do przetargu organizowanego przez pozwanego. Na sali, gdzie odbywał się przetarg, przed jego rozpoczęciem powód podpisał oświadczenie z dnia 21 grudnia 2010 r., w którym złożył oświadczenie, że zapoznał się z przedmiotem sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) obrębu I. o powierzchni 14,3030 ha położonej w gminie R. oraz warunkami przetargu i przyjął je bez zastrzeżeń. Oświadczył, że w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.

W dniu 3 sierpnia 2011 r. pomiędzy powodem P. M. (1) a pozwanym Skarbem Państwa - Agencją Nieruchomości Rolnych w W. została zawarta umowa sprzedaży, na mocy której pozwany sprzedał powodowi niezabudowaną nieruchomość rolną położoną w obrębie I., gmina R., powiat (...) w postaci działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 415/5 o powierzchni 14,3030 ha. W § 1 umowy przedstawiciel pozwanego oświadczył i zapewnił, że w skład działki numer (...) wchodzi grunty orne (w tym w klasie RIVa - 2,8388 ha, RIVb - 4,8419 ha, RV - 3,34 ha, (...) 3,2823 ha) oraz, że działka posiada dostęp do drogi poprzez działkę nr (...), stanowiącą własność sprzedającego. W § 4 umowy strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 186.150 zł, przy czym na poczet ceny zaliczono już uiszczoną przez powoda kwotę 37.330 zł oraz wpłacone przez powoda wadium w wysokości 9.220 zł. Resztę ceny sprzedaży w wysokości 148.820 zł strony rozłożyły na 14 rat, płatnych rocznie po 10.630 zł.

Stosownie do § 16 umowy przedstawiciel pozwanego oświadczył, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy zbywana zostaje zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i wyrysem z mapy ewidencyjnej z dnia 25 sierpnia 2010 r., a kupujący oświadczył, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Kupujący oświadczył, że otrzymał kopię wypisu z rejestru gruntów działki numer (...) wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej.

W § 13 umowy strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu tej umowy we współposiadanie strony nabywającej nastąpiło w dniu dzisiejszym oraz, że znane są kupującemu granice nieruchomości. W § 14 umowy kupujący oświadczył, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkownikiem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w wyłączne posiadanie. Ponadto oświadczył, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i wyrysem z mapy ewidencyjnej z dnia 25 sierpnia 2010 r. działka numer (...) ma powierzchnię 14,3030 ha i składa się z gruntów o następujących symbolach: RIVa - 2,8388 ha, RIVb - 4,8419 ha, RV - 3,3400 ha, (...) 3,2823 ha.

W grudniu 2011 r. powód udał się na zakupioną nieruchomość rolną celem jej pomiaru. Za pośrednictwem geodetów stwierdził, że na zakupionej nieruchomości znajdują się nieużytki.

Pismem z dnia 22 grudnia 2011 r. pełnomocnik powoda zawiadomił pozwanego o wadach nabytej nieruchomości rolnej, wskazując, że wada polega na faktycznym znajdowaniu się na nieruchomości około 1,5 ha nieużytków nieobjętych umową sprzedaży, stanowiących podmokły teren ze stojącą wodą i grzęzawiskiem. Strona powodowa wskazała, że w tej sytuacji nie znajdzie zastosowania § 16 umowy sprzedaży, albowiem oświadczenie powoda o niewystępowaniu z roszczeniami dotyczy wyłącznie niezgodności, co do powierzchni rodzajów użytków oraz powierzchni sprzedawanej nieruchomości, nie zaś składu rodzajów gruntów.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2012 r. pozwany poinformował powoda, że nie podziela jego stanowiska wyrażonego w w/w piśmie. Pozwany wskazał, że roszczenie powoda jest wykluczone ze względu na zapis § 16 umowy, który wyłącza roszczenia w zakresie rodzaju użytków.

Pismem z dnia 20 września 2012 r. pełnomocnik powoda wystąpił do pozwanego z żądaniem obniżenia ceny sprzedanej nieruchomości rolnej z uwagi na jej wady fizyczne. Na podstawie art. 560 § 3 k.c. powód zażądał obniżenia ceny o kwotę 36.000 zł, na którą miała składać się wartość 1,5 ha gruntu omego objętego przedmiotem umowy oraz wartość straty użyteczności pozostałego gruntu - około 10 % - z uwagi na konieczność stosowania innej niż spodziewana techniki prowadzenia prac rolniczych i stosowania innych upraw rolnych.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy ocenił powództwo jako bezzasadne.

Jak podstawę prawną rozstrzygnięcia sąd rejonowy wskazał art. 556 k.c. - 576 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 25 grudnia 2014 r., kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, która dokonała odpowiednich zmian przepisów art. 556 k.c. - 576 k.c., bowiem zgodnie z art. 51 w/w ustawy do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

W pierwszej kolejności, sąd I instancji, powołując się na treść art. 568 § 1 k.c. podkreślił, iż przedmiotowe powództwo oparte o treść przepisów o rękojmi za wady fizyczne wniesione zostało po upływie rocznego terminu zawitego. Wyjaśnił, że w myśl art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Termin ten nie ma zastosowania, jeśli wadę podstępnie zataił (§ 2). Po upływie tego terminu roszczenia z tytułu rękojmi wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem. Dalej sąd rejonowy podkreślił, iż dla zachowania tego terminu nie wystarczy zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny, lecz koniecznym jest wystąpienie przez kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu.

W dalszej kolejności sąd rejonowy zauważył, że stosownie do § 13 umowy sprzedaży wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpiło w dniu podpisania umowy, zatem w dniu 3 sierpnia 2011 r., a więc termin z art. 568 § 1 k.c. upływał z dniem 3 sierpnia 2012 r. Skoro więc powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione w dniu 21 grudnia 2012 r., sąd rejonowy uznał, że jego złożenie nastąpiło zatem po upływie zawitego terminu rocznego.

Sąd I instancji podkreślił, że już ta pierwsza przesłanka wskazuje na bezzasadność powództwa, bez potrzeby stwierdzania czy w przedmiocie sprzedaży wystąpiła wada. Sąd rejonowy zaznaczył także, iż powód nie wykazał ewentualnie (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 568 § 2 k.c.), że pozwany wadę podstępnie zataił. W tym względzie sąd I instancji nie podzielił stanowiska procesowego powoda, odnośnie interpretacji § 1 umowy, w którym znalazło się zapewnienie sprzedającego o wchodzeniu w skład działki gruntów ornych o określonych klasach. Sąd rejonowy wyjaśnił, że takie zapewnienie nie ma charakteru podstępnego zatajenia wady w rozumieniu art. 568 § 2 k.c., czy art. 558 § 2 k.c., bowiem powszechnie przyjmuje się, że za podstępne zatajenie wady uważa się takie umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnienie jej wykrycia przez kupującego.

W dalszej części rozważań sąd I instancji wskazał, że powództwo podlegało oddaleniu również w oparciu o treść art. 558 § 1 k.c. w związku z zapisem § 16 umowy sprzedaży, w którym strony dokonały wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Sąd rejonowy wyjaśnił, iż stosownie do § 16 umowy przedstawiciel pozwanego oświadczył, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy zbywana zostaje zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i wyrysem z mapy ewidencyjnej z dnia 25 sierpnia 2010 r., a kupujący oświadczył, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Kupujący oświadczył również, że otrzymał kopię wypisu z rejestru gruntów działki numer (...) wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej. Powyższe oświadczenia w ocenie sądu rejonowego stanowiły – na podstawie art. 558 § 1 k.c. – podstawę wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi odnośnie roszczeń dotyczących ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w

powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych.

W tym względzie sąd rejonowy nie podzielił stanowiska powoda, że zapis § 16 umowy w kontekście zapewnienia sprzedającego z § 1 umowy wyłącza stosowanie tego zapisu umowy na podstawie art. 558 § 2 k.c. Sąd I instancji zaznaczył przy tym, że powołane w tym zakresie przez powoda orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 czerwca 1993 r. nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania, gdzie przedmiotem oceny był inny stan faktyczny. Dokonując wykładni językowej § 16 umowy, sąd rejonowy zauważył, że wyłączone zostały roszczenia powoda w dwóch przypadkach: 1) odnośnie roszczeń z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków; 2) ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Sąd I instancji podkreślił, przy tym, iż powód niezasadnie wiąże pierwszą sytuację „niezgodność w zakresie rodzaju użytków” z „różnicą w powierzchni sprzedawanej nieruchomości”. Sąd I instancji dodał, że nic tu nie zmienia powoływane zapewnienie z § 1 umowy, gdzie przedstawiciel pozwanego oświadczył i zapewnił, że w skład działki numer (...) wchodzi grunty orne, bowiem to oświadczenie i zapewnienie wynikało z wypisu z rejestru gruntów z dnia 25 sierpnia 2010 r. Dalej sąd rejonowy zaznaczył, że nie sposób podzielić stanowiska powoda, że takie zapewnienie w kontekście art. 558 § 2 k.c. i § 16 umowy powinno stanowić o bezskuteczności wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Sąd I instancji dodał, że § 2 art. 558 k.c. stanowi, że wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest bezskuteczne, jeżeli sprzedawca zataił podstępnie wadę przed kupującym. Jednak sąd równocześnie podkreślił, że zapewnienie z § 1 umowy nie może być interpretowane jako podstępne zatajenie wady przed kupującym. Odpowiada ono bowiem jednej z definicji wady fizycznej rzeczy, co wynika z art. 556 § 1 k.c. Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny wobec kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę polegającą między innymi na braku „właściwości, o których istnieniu (sprzedający) zapewnił kupującego”. Sąd I instancji dostrzegł, że przedstawiciel pozwanego w § 1 umowy zapewnił o właściwości rzeczy, stwierdzając, że w skład działki numer (...) wchodzi grunty orne (w tym w klasie RIVa - 2,8388 ha, RIVb - 4,8419 ha, RV3.34 ha, (...) 3,2823 ha). W ocenie sądu rejonowego z tego zapisu, powód co najwyżej może wywodzić, że sprzedana rzecz ma wadę, bo nie ma właściwości, o których sprzedający zapewniał. Nadto sąd I instancji podkreślił, że wyłączenie odpowiedzialności sprzedającego z tytułu roszczeń (a więc m. in. rękojmi) dotyczyło między innymi roszczeń z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków. Sąd I instancji wyjaśnił przy tym, iż nie przesądzając, czy określona przez powoda wada wystąpiła, czy nie stwierdzić należy, że wada przez niego określona w postaci znajdowania się na sprzedanej nieruchomości obszaru ponad 1 ha nieprzydatnych rolniczo nieużytków stanowiących podmokły teren ze stojącą wodą i grzęzawiskiem, jest wadą w zakresie rodzaju użytków.

W dalszej części sąd rejonowy wyjaśnił, że rodzaje użytków określone zostały w § 67 i 68 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Stosownie do § 67 użytki gruntowe wykazywane w ewidencji dzielą się na następujące grupy:

1) grunty rolne, 2) grunty leśne, 3) grunty zabudowane i zurbanizowane, 4) użytki ekologiczne, 5) (uchylony), 6) grunty pod wodami, 7) tereny różne oznaczone symbolem - Tr. Natomiast § 68 ust. 1 stanowi, że grunty rolne dzielą się na:

1) użytki rolne, do których zalicza się: a) grunty orne, oznaczone symbolem - R, b) sady, oznaczone symbolem - S, c) łąki trwałe, oznaczone symbolem - Ł, d) pastwiska trwałe, oznaczone symbolem - Ps, e) grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem - Br, f) grunty pod stawami, oznaczone symbolem - W., g) grunty pod rowami, oznaczone symbolem - W, h) grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone symbolem - L.;

2) nieużytki, oznaczone symbolem -N.

Powołując się na powyższe przepisy sąd rejonowy dokonał interpretacji zapisu § 16 umowy odnośnie niezgodności w zakresie rodzaju użytków uznając, że wada podnoszona przez powoda - występowanie nieużytków - to wada w zakresie rodzaju użytków. W ocenie sądu I instancji, że strony określiły przedmiot umowy w oparciu o dane wynikające z ewidencji gruntów - gdzie wskazano tylko grunty orne - symbol R. Dodał, że taką interpretację umowy przyjął w oparciu o jej treść i przepisy w/w rozporządzenia, bowiem odmienne rozumienie tego zapisu, jak wskazywał powód

w swoich zeznaniach, uznał za niewiarygodne, bo sprzeczne z istotą samego językowego zapisu i przepisów w/w rozporządzenia. Konkludując sąd rejonowy wskazał, że powództwo, bez przesądzenia czy wada istotnie wystąpiła, czy też nie, podlegało oddaleniu z powodu wyłączenia odpowiedzialności pozwanego na podstawie zapisu § 16 umowy w związku z art. 558 § 1 k.c.

W dalszej kolejności sąd I instancji za niezasadny uznał podnoszony przez pozwanego zarzut niezasadności powództwa w oparciu o treść art. 557 § 1 k.c. Sąd zaznaczył, że podpisanie przez powoda oświadczenia z dnia 21 grudnia 2010 r. nie może stanowić podstawy ustalenia, że powód wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Z przesłuchania powoda wynika bowiem, że wskazane oświadczenie przedłożono powodowi bezpośrednio przed przystąpieniem do przetargu, a powód nie miał konkretnej wiedzy, co do fizycznego położenia w terenie przedmiotu umowy. Ponadto sąd rejonowy za uzasadniony uznał zarzut pozwanego odnośnie naruszenia przez powoda art. 563 § 1 k.c. i niezachowania terminu do zgłoszenia wady, to jest miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności powód mógł wadę wykryć. Powód zawarł umowę sprzedaży w dniu 3 sierpnia 2011 r. Zbadanie przedmiotu sprzedaży w terenie nastąpiło dopiero w grudniu 2011 r., co zdaniem sądu rejonowego stanowiło przekroczenie wskazanego terminu, jako że nastąpiło po około 4 miesiącach od sprzedaży. Chociażby zapis § 14 umowy o bezumownym użytkowniku nieruchomości wymagało podjęcia ze strony powoda staranności w zbadaniu przedmiotu sprzedaży.

W ocenie sądu rejonowego wszystkie powyższe argumenty wystarczały do oddalenia powództwa, bez potrzeby dokonywania ustaleń faktycznych czy wskazywana wada przedmiotu sprzedaży istniała w rzeczywistości, czy też nie. Zatem zaistniała konieczność oddalenia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z wizji lokalnej nieruchomości i dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy. Przeprowadzenie tychże dowodów było bezprzedmiotowe i doprowadziłoby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania. Na marginesie nadto sąd I instancji wskazał, że w oparciu o dowód z wizji lokalnej nieruchomości i tak nie poczyniłby ustaleń, albowiem wiedza potrzebna do wskazania w terenie granic przedmiotowej nieruchomości i oceny, czy znajdują się na niej podnoszone nieużytki, należy do przedmiotu wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły sądowy, a nie sąd. Nadto teza dowodowa, na którą został zgłoszony dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy została w sposób niewystarczający sformułowana, bowiem biegły miał obliczyć wysokość obniżenia ceny nieruchomości z uwagi na istniejącą wadę. Natomiast powód nie zgłosił wniosku dowodowego z opinii biegłego na okoliczność, czy w ogóle wskazywana przez niego wada istnieje, co było konieczne z uwagi na to, iż pozwany zakwestionował istnienie wady. Ustalenie istnienia wady wymagałoby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji, który w terenie dokonałby pomiarów nieruchomości rolnej, ustalenia czy występują na niej nieużytki i jaka jest ich wielkość co do obszaru. W ocenie sądu rejonowego dopiero w oparciu o te ustalenia można by dopuścić dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia obniżenia ceny sprzedaży.

Ponadto sąd I instancji zaznaczył, że na rozprawie w dniu 28 stycznia 2015 r. oddalił również wniosek dowodowy powoda w przedmiocie zobowiązania pozwanego do przedłożenia ogłoszenia o przetargu o operatu szacunkowego. Jako podstawę oddalenia powołał treść przepisu art. 207 § 6 k.p.c. Sąd rejonowy zaznaczył, że powód nie uprawdopodobnił, że niezgłoszenie tych wniosków dowodowych w pozwie, czy ewentualnie w piśmie procesowym po złożeniu odpowiedzi na pozew nastąpiło bez jego winy. Nadto sąd podkreślił, że uwzględnienie tych wniosków dowodowych spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Przy tym sąd zauważył, że powód nie podniósł również „innych wyjątkowych okoliczności”, o których mowa w art. 207 § 6 k.p.c. Dodał, że skoro pełnomocnik powoda oświadczył, że powód przed zgłoszeniem się do przetargu zapoznał się z ogłoszeniem o przetargu i operatem szacunkowym, zatem miał wiedzę, że takie dokumenty istniały, stąd też nic nie stało na przeszkodzie, aby takie dowody zgłosić wcześniej. Marginalnie sąd wskazał również, że dowody ze wskazywanych dokumentów i tak nie zmieniłyby wyniku postępowania, skoro powód twierdził, że z tych dokumentów wynikało, że w skład nieruchomości nie wchodziły nieużytki. Takie okoliczności wynikały przecież również z ewidencji gruntów, w oparciu, o którą określono przedmiot umowy.

O kosztach procesu sąd rejonowy orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że powód jako przegrywający sprawę w całości jest zobowiązany do zwrotu pozwanemu poniesionych przez niego kosztów procesu,

obejmujących wynagrodzenie adwokata w wysokości 2.400 zł na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi sądu I instancji apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowania wskutek uznania za uzasadniony zarzut pozwanego wskazujący na niezachowanie przez powoda terminu z art. 563 § 1 k.c. do zgłoszenia wady, mimo nieudowodnienia przez pozwanego tego zarzutu, co do tego, że powód mógł wadę wykryć wcześniej,

b) art. 65 § 1 i 2 k.c. przez jego niezastosowanie i w następstwie tego dokonanie wadliwej wykładni:

- § 13 umowy sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2011 r., m.in. w oderwaniu od § 14 tej umowy, co spowodowało błędne przyjęcie, że skutek wydania powodowi przedmiotu sprzedaży nastąpiło w dniu podpisania umowy, tj. w dniu 03.08.2011 r.,

- § 16 umowy z dnia 03 sierpnia 2011 r. wskutek błędnego przyjęcia, że na jego podstawie nastąpiło wyłącznie odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży wskazane w pozwie,

c) art. 558 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek uznania, że pozwany dokonał w umowie sprzedaży wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży wskazane w pozwie,

d) art. 563 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek uznania, że zbadanie przez powoda przedmiotu sprzedaży w grudniu 2011 r. nastąpiło z przekroczeniem terminu wskazanego w tym przepisie,

e) art. 568 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek uznania, że z dniem 03.08.2012 r. upłynął termin określony w tym przepisie do dochodzenia przez powoda roszczeń z rękojmi, co ma powodować, że powództwo zostało wniesione po upływie terminu zawitego,

2. obrazę przepisów postępowania, a w szczególności:

a) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy celem ustalenia wysokości kwoty obniżenia ceny nieruchomości w związku z istniejącymi wadami oraz dowodu z wizji lokalnej nieruchomości, na okoliczność istnienia jej wad, a także dowodu z dokumentów w postaci ogłoszenia o przetargu oraz operatu szacunkowego na okoliczność udzielenia przez pozwanego w postępowaniu przetargowym informacji o przedmiocie sprzedaży z pominięciem istniejących wad oraz ustalenia ceny operatem nie uwzględniającym wad,

b) art. 233 § 1 k.p.c. w wyniku braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dowolność w jego ocenie, co skutkowało wyprowadzeniem błędnych wniosków mających wpływ na wynik rozstrzygnięcia w zakresie uznania, że nastąpiło wyłącznie odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady oraz, że powództwo zostało wniesione po upływie terminu zawitego.

Ponadto w oparciu o treść art. 380 k.p.c., wniósł o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowień Sądu I instancji oddalających wnioski dowodowe powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy, dowodu z wizji lokalnej nieruchomości oraz z dokumentów w postaci ogłoszenia o przetargu oraz operatu szacunkowego, których przedłożenia winien dokonać pozwany.

Wskazując na powyższe apelujący na podstawie art. 386§1 kpc wniósł zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w sprawie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy

Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu apelacji powód na wstępie wskazał, że w jego ocenie sąd I instancji dokonał w sposób wadliwy wykładni zapisów § 13 i § 16 umowy sprzedaży z dnia 03 sierpnia 2011 r. - co w konsekwencji doprowadziło do błędnego uznania, że powód uchybił terminowi zawitemu określonemu w art. 568 § 1 k.c. oraz, że pozwany zgodnie z art. 558 § 1 k.c. dokonał w umowie sprzedaży skutecznie wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży wskazane w pozwie. Zaznaczył, że ustawodawca posługując się w art. 558 § 1 k.c. pojęciem „wydanie”, a nie np. „przeniesienie posiadania”, uznał, iż chodzi o umożliwienie kupującemu uzyskania bezpośredniego władztwa nad rzeczą. Apelujący zauważył przy tym, że z zapisów § 13 i § 14 umowy sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2011 r., wynika niewątpliwie, że nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy znajdowała się na dzień jej zawarcia w bezumownym użytkowaniu przez osobę trzecią i kupujący (powód), miał samodzielnie własnymi staraniami podjąć działania do objęcia nieruchomości w wyłączne posiadanie, zaś w momencie zawarcia umowy miał uzyskać jedynie współposiadanie nieruchomości. Fakt ten w ocenie apelującego powinien spowodować uznanie przez sąd rejonowy, iż powodowi nie został wydany przedmiot sprzedaży w dniu zawarcia umowy, bowiem nie uzyskał on bezpośredniego władztwa świadczącego o wydaniu w rozumieniu 558 § 1 k.c., skoro nieruchomością nie mógł wyłącznie dysponować. Konkludując apelujący uznał, że powyższe wskazuje na dokonanie przez sąd I instancji błędnej wykładni § 13 umowy, jakoby momentem wydania powodowi przedmiotu sprzedaży był dzień 3 sierpnia 2011 r. Apelujący podkreślił, że przedmiot umowy objął w bezpośrednie władztwo, własnymi staraniami - tak jak go do tego zobowiązywał § 14 umowy - dopiero w grudniu 2011 r., bowiem bezumowny użytkownik władający całością przedmiotu umowy użytkował go na cele rolnicze, posiadał na działkach zasiewy, a w późniejszym okresie dokonywał ich zbioru, a następnie prac polowych (orka, bronowanie itp.). Zaznaczył, że umożliwił bezumownemu użytkownikowi zbiór plonów, gdyż stanowiły one jego własność. Powołując się na powyższe okoliczności faktycznie apelujący podkreślił, że nie mógł wejść we władanie działki wcześniej, niż przed zakończeniem przez użytkownika swoich działań rolniczych, nie chciał bowiem narazić się na odpowiedzialność odszkodowawczą, czy też wniesienie przeciwko niemu powództwa posesoryjnego.

Wszystkie te okoliczności w ocenie apelującego winny skutkować uznaniem, iż termin zawity do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie nie został przekroczony, z uwagi a nastąpienie skutku wydania przedmiotu umowy dopiero w grudniu 2011 r.

Apelujący podnosząc zarzut naruszenia art. 563 § 1 k.c., nie zgodził się również z sądem I instancji jakoby zbadanie przez powoda przedmiotu sprzedaży w grudniu 2011 r. nastąpiło z przekroczeniem terminu określonego w tym przepisie, skoro z uwagi na władanie nieruchomością przez bezumownego użytkownika w celach rolniczych, nie miał możliwości faktycznego władztwa nad rzeczą. Nadto apelujący wskazał, że na naruszenie przez Sąd I instancji art. 6 k.c. skutek uznania za uzasadniony zarzut pozwanego odnośnie niezachowania przez powoda terminu z art. 563 § 1 k.c. do zgłoszenia wady, w sytuacji gdy pozwany w ogóle nie przejawiał inicjatywy dowodowej dla uzasadniania tego zarzutu a mianowicie, co do tego, że powód mógł rzekomo wadę wykryć wcześniej. Wyjaśnił przy tym, iż w jego ocenie w oparciu o treść art. 6 k.c. należało uznać, że to na pozwanym podnoszącym zarzut przeciwko roszczeniu powoda odnośnie niezachowania przez niego terminu z art. 563 § 1 k.c., ciążyło wykazanie tej okoliczności.

Ponadto apelujący zauważył, iż nie do zaakceptowania jest w jego ocenie dokonana przez sąd I instancji wykładnia § 16 umowy sprzedaży, zmierzająca do uznania, że na jego podstawie nastąpiło skuteczne wyłączenie odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży wskazane w pozwie. W ocenie apelującego sąd I instancji zbagatelizował brzmienie tego zapisu umowy wskazujące wyraźnie, że kupujący (powód) nie będzie występowała z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego (pozwanego) z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie „rodzaju użytków”. Przy tym podkreślił, iż kluczowe znaczenie ma tu bowiem użycie i znaczenie słowa „użytków”, które w swoim zakresie niewątpliwie nie może obejmować „nieużytków”. Następnie apelujący wskazał, iż w jego ocenie zapis § 16 umowy nie może być interpretowany inaczej, jak tylko w ten sposób, że wyłącza on rękojmię na podstawie art. 558 § 1 k.c. za wady rzeczy sprzedanej jeżeli odnoszą się one do wad w zakresie rodzajów „użytków” wskazanych w § 68 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, czyli np. w sytuacji gdyby

wbrew zapewnieniu przedstawiciela pozwanego zawartego w § 1 umowy w skład sprzedawanej działki wchodziłyby grunty orne wyłącznie w klasie (...), a nie również w klasach RIVa, RIVb i RV. Apelujący podkreślił, że wyłączenie rękojmi nie może odnosić skutku w stosunku do wad zgłoszonych przez powoda, a mianowicie występowania „nieużytków” - co tym samym powoduje, że Sąd I instancji naruszył art. 558 § 1 k.c. uznając, że pozwany dokonał w umowie sprzedaży wyłączenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży wskazane w pozwie. Powyższe w ocenie powoda stanowiło o dokonaniu przez sąd rejonowy wadliwej oceny materiału dowodowego (art. 233 § 1 k.p.c.), w zakres którego wchodzi wymieniona umowa.

Ponadto apelujący podkreślił, że stosownie do art. 65 k.c. interpretacja postanowień umowy, nie może być oparta jedynie na analizie językowej tak jak czyni to sąd I instancji, lecz powinna obejmować badanie zamiaru i celu stron, a także kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgadniano i zawierano. W tym aspekcie wskazał na skrajną w jego ocenie sytuację, a mianowicie, że wbrew zapewnieniom pozwanego, co do tego, że przedmiot umowy stanowią grunty orne, okazuje się, że cały obszar nieruchomości zakupionych przez powoda składa się wyłącznie z nieużytków nieprzydatnych rolniczo stanowiących podmokły teren ze stojącą wodą i grzęzawiskiem. Apelujący wyjaśnił przy tym, iż skoro celem zawarcia umowy przez powoda jest prowadzenie działalności rolniczej na zakupiony gruncie, w sytuacji gdy przedmiot umowy nie jest przydatny rolniczo, cele umowy dla której powód ją zawarł nie zostały zrealizowane.

Ponadto apelujący zarzucił również naruszenie art. 217 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda. Apelujący wskazał, że dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy zmierzał do wykazania wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia, zaś dowód z wizji lokalnej miał na celu ustalenie czy w rzeczywistości wskazywane przez powoda w pozwie wady nieruchomości istnieją. Zaznaczył, że w sytuacji gdy sąd I instancji w sposób niezasadny uznał, że nastąpiło wyłączenie odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady oraz, że powództwo zostało wniesione po upływie terminu zawitego, to przeprowadzenie powyższych dowodów dla oceny zasadności powództwa jest niezbędne. Konieczne w ocenie apelującego było także przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci ogłoszenia o przetargu oraz operatu szacunkowego. Dowody te miały bowiem doprowadzić do wykazania, że już na etapie postępowania przetargowego powód był wprowadzany przez przedstawicieli pozwanego w błąd co do jakości i składu oferowanej do sprzedaży nieruchomości, a zatem miały wykazać, że powód nie mógł spodziewać się, że w skład przedmiotu sprzedaży wchodziły nieużytki. Apelujący wyjaśnił również, że konieczność złożenia wniosku dowodowego w zakresie tych dokumentów pojawiła się dopiero po przesłuchaniu świadków P. M. (2) i P. M. (3) na rozprawie w dniu 28 stycznia 2015 r., którzy wypowiadając się na okoliczność przebiegu przetargu wskazywali odmienne opis nieruchomości od tego, który był wskazany w ogłoszeniu o przetargu lub w ogóle nie potrafili wskazać kiedy, gdzie i co konkretnie przetarg obejmował. Apelujący zauważył również, że sąd I instancji, uwzględnił wniosek dowodowy pozwanego z dnia 16 stycznia 2014 r., który był spóźniony.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował twierdzenia powoda, jakoby nie mógł on zapoznać się ze stanem nieruchomości, z uwagi na okoliczność, że nieruchomość była przedmiotem użytkowania bezumownego. W ocenie pozwanego takie ujęcie stoi zupełnie w sprzeczności z ratio legis art. 568 § 1 kc, a jego uznanie przez sąd dopuszczałoby możliwość, aby początek upływu terminu zawitego do wytoczenia powództwa z art. 568 § 1 k.c. nie następował np. w wypadku współposiadania rzeczy przez jej nabywcę. Pozwany podkreślił również, że – bez względu na rezultat wykładni tegoż przepisu – to właśnie powód (art. 6 k.c.) winien udowodnić okoliczność, kiedy ustał stan bezumownego użytkowania i w związku z tym objął nieruchomość w swoje władanie, co jednak nie nastąpiło, ani w toku postępowania przed sądem I instancji, jak i w treści środka odwoławczego. Dodał, że w jego ocenie, po poddaniu analizie § 13 umowy sprzedaży nieruchomości, należy dojść do wniosku, że zgodnie z ustaleniami stron wydanie przedmiotu umowy nastąpiło w dniu podpisania umowy. Pozwany w odniesieniu do zarzutów powoda dotyczących interpretacji § 16 umowy sprzedaży podkreślił, że powód posługuje się w treści apelacji konsekwentnie pojęciem „nieużytek” w sytuacji, gdy w okolicznościach sprawy nie zostało ustalone, czy przedmiotowe grunty w ogóle taki status posiadają, a okoliczność ta nie została przez powoda udowodniona. W ocenie pozwanego przedstawiona w apelacji interpretacja § 16 umowy sprzedaży jest sprzeczna ze zgromadzonym materiałem dowodowym, w szczególności zeznaniami świadka

P. M. (3). Pozwany podkreślił również, że skoro wyłączeniem rękojmi objęta jest sytuacja, gdy sprzedana działka ma w ogóle mniejszą powierzchnię niż wskazano w akcie, to tym bardziej wyłączeniem takim objęta jest sytuacja w której większa jest powierzchnia nieużytków kosztem użytków. Ponadto pozwany podkreślił, że zasadnie sąd w myśl zasady ekonomiki procesowej oraz z postulatu szybkości postępowania oddalił wnioski powoda o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego i wizji lokalnej nieruchomości uznając, że przeprowadzenie dowodów w tym zakresie stało się zbędne. Przy tym zauważył, że powód mógł sam przed wytoczeniem niniejszego powództwa wystąpić do pozwanego ze stosownym wnioskiem o udostępnienie dokumentacji przetargowej, celem pozyskania tychże dokumentów i przedstawienia ich przed sądem, czego nie zrobił.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego wyrok wydany przez Sąd rejonowy był prawidłowy, albowiem ustalenia faktyczne dokonane przez ten Sąd, jak również wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia poglądy prawne, należało w zasadniczej części zaakceptować, przyjmując je za podstawę orzeczenia wydanego w II instancji. Dokonanie przez sąd odwoławczy marginalnie odmiennych ustaleń nie wpłynęło zaś na ocenę trafności rozstrzygnięcia. Jednocześnie należało uznać, że materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania przed sądem I instancji nie wymagał uzupełnienia, jako że w zupełności pozwalał na ustalenie, że rozstrzygnięcie sądu I instancji było prawidłowe, wobec zaistnienia przesłanek do oddalenia przedmiotowego powództwa.

Rozpoznając wniesioną apelację należało w pierwszej kolejności wskazać, że dokonując oceny prawnej powództwa sąd rejonowy zasadnie uznał, że powód wystąpił ze swoim żądaniem po upływie terminu określonego w art. 568§1 k.c. Apelujący negował to ustalenie i wskazywał, że przepis ten nakazuje liczyć początek biegu terminu prekluzyjnego od momentu wydania sprzedanej rzeczy, zaś nie została mu wydana w chwili sprzedaży, tylko późniejszym okresie. Można zgodzić się z poglądem strony powodowej, iż moment wydania rzeczy należy wiązać z chwilą uzyskania przez kupującego władztwa nad przedmiotem umowy. Ustawa posługuje się bowiem terminem „wydanie” rzeczy, nie zaś „przeniesienie posiadania” rzeczy lub „udostępnienie” jej kupującemu. Należało jednak zważyć, że zgodnie z umową w dniu jej zawarcia nieruchomość wydano powodowi we współposiadanie, a przy tym zaznaczono, iż nieruchomość obciążana jest bezumownym użytkownikiem. Zapisy te nie były precyzyjne i trudno tylko na ich podstawie stwierdzić, jaki był zakres posiadania wspomnianego w umowie użytkownika, jakimi atrybutami władztwa dysponował, a także, czy władztwo to dotyczyło całej nieruchomości. Trudno jednak zakładać, żeby władztwo tej osoby było pełne i dotyczyło całego obszaru nieruchomości, co wykluczałoby objęcie nieruchomości w posiadanie przez powoda. Ze zgromadzonych dowodów wynikało bowiem, że polegało ono na dokonaniu zasiewów na terenie działki. Z pewnością nie obejmowały one całej działki, skoro jej część miały stanowić nieużytki, na istnienie których powoływał się kupujący. Przy tym powód przyznawał, że chodził na przedmiotową działkę i brak jest dowodów świadczących o tym, że była ona ogrodzona, a wstęp w jakikolwiek sposób ograniczony.

Przede wszystkim jednak powód w toku całego procesu negując uzyskanie władztwa w chwili zawarcia umowy, jednocześnie nie wskazywał żadnej innej precyzyjnie określonej daty, w której miałyby to nastąpić. Posługiwał się tylko przybliżonymi terminami wskazując na okres grudnia 2011 r. Także w apelacji ograniczył się do podania miesiąca, w którym miało dojść do przejęcia przez niego władztwa. Wynikało z tego, że nie zostało wykazane, aby objęcie przez powoda władztwa nad nieruchomością nastąpiło krócej niż rok przez złożeniem pozwu z dnia 21 grudnia 2012 r., a więc w terminie oznaczonym w art. 568§1 k.c. Aby przyjąć, że powód dochował terminu, należałoby stwierdzić, że objął on nieruchomość w posiadanie po 21 grudnia 2011 r. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał zaś na takie ustalenie.

W tym miejscu zaznaczyć należało zaś, że ciężar dowodu w tej akurat kwestii na zasadzie art. 6 k.c. obciążał powoda a nie pozwanego. Związane jest to z charakterem terminu prekluzyjnego, którego konstrukcja jest odmienna od terminu przedawnienia roszczenia. Przedawnienia wymaga bowiem podniesienia zarzutu przez dłużnika, wobec czego ciężar dowodu obciąża tego, kto chce w ten sposób uchylić od spełnienia świadczenia. Natomiast w przypadku

ustanowienia przez ustawodawcę terminu zawitego powodującego wygaśnięcie roszczenia, sąd z urzędu bierze pod uwagę upływ terminu. Dochowanie terminu prekluzyjnego stanowi więc jedną z tych okoliczności, które wierzyciel musi wykazać, jako przesłankę swojego roszczenia. Pogląd ten zyskuje pełną akceptację w wypowiedziach doktryny i judykatury. Wskazuje się, że „Przewidziane komentowanym przepisem terminy zawite mają zastosowanie do wynikających z rękojmi roszczeń majątkowych, które przysługują kupującemu z tytułu rękojmi. Oznacza to, że jeśli kupujący zamierza w ramach uprawnień z tytułu rękojmi odstąpić od umowy, czy skorzystać z innych, przewidzianych przepisami o odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi, musi udowodnić, że stwierdził wadę przed upływem wskazanych w przepisie terminów. Ciężar dowodu na okoliczność stwierdzenia wady w określonym terminie obciąża kupującego.” [G. Z. w Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, K. A. (red.), Opublikowano: LEX, 2014, Komentarz do art. 568 Kodeksu cywilnego]. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Katowicach stwierdzając, iż „W rozpatrywanej sprawie jeśli powódka dochodzi uprawnień z rękojmi za wady fizyczne rzeczy domagając się od sprzedawcy wymiany rzeczy wadliwej na wolną od wad to jej obowiązkiem było przytoczenie już w pozwie wszystkich twierdzeń i dowodów wykazujących przede wszystkim to, iż rzecz jest dotknięta wadami fizycznymi, tkwiącymi w rzeczy w chwili jej wydania kupującemu ale także rzeczą powódki było powołanie dowodów dla wykazania tego, iż może dochodzić konkretnego uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy ponieważ nie utraciła tych uprawnień (art. 563 k.c.) ani też nie upłynął jeszcze termin do dochodzenia takich roszczeń wobec sprzedawcy (art. 568 § 1 k.c.).” [wyrok z dnia 14 marca 2006 r., sygn. I ACa 1947/05, opubl. LEX nr 196070].

Dlatego ponieważ to powód wywodził skutki prawne z faktu realizacji swoich uprawnień w terminie określonym ustawą, jego obowiązkiem było wykazanie, że temu terminowi nie uchybił, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Prawidłowa była zatem konkluzja sądu rejonowego co do tego, że roszczenie z tytułu rękojmi wygasło na zasadzie art. 568§1 k.c., jako że nie zostało wykazane, iż powód skorzystał z niego przed upływem rocznego terminu wynikającego z ustawy. Sąd rejonowy wskazał tę okoliczność jako podstawową przyczynę oddalenia powództwa. Prawidłowe rozstrzygnięcie tego zagadnienia przesądzało więc o zasadności całego orzeczenia.

Nadto sąd I instancji stwierdził, że strony skutecznie wyłączyły rękojmię w zakresie wady, na którą powoływał się powód w treści pozwu. Wyłączenie to dotyczyło niezgodności co do rodzaju użytków, jakie znajdują się na nieruchomości. Apelujący twierdził, że posłużenie się w umowie pojęciem użytków, świadczyło, iż strony nie zamierzały objąć tym wyłączeniem ewentualnych nieużytków, jako zupełnie innej kategorii gruntów. Powołując się na wykładnię celowościową twierdził również, że skoro przedmiotem umowy były grunty orne, a zakupiona nieruchomość miał służyć do prowadzenia działalności rolniczej, to wyłączenie rękojmi nie mogło obejmować sytuacji, w której część nieruchomości nie nadawałaby się do tego celu.

Zdaniem sądu okręgowego sąd rejonowy prawidłowo zastosował zasady wykładni oświadczenia woli stron i w sposób logiczny dokonał oceny materiału dowodowego w tym zakresie. Po pierwsze przeprowadzając analizę językową umowy we właściwy sposób zastosował przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Wziął pod uwagę, że strony w umowie nie posługiwały się wcale pojęciem „użytków rolnych” jako podkategorii gruntów rolnych. Gdyby tak było, można by wnioskować, że nie zapis umowy nie dotyczył nieużytków, jako odrębnej kategorii gruntów rolnych. W umowie przy wyłączeniu rękojmi posłużono się jednak niedookreślonym pojęciem „użytków”. Należało więc uznać, że stronom chodziło o kategorię bardziej ogólną określoną w §67 rozporządzenia, obejmującą wszystkie użytki gruntowe, w tym nieużytki, jako jeden z typów gruntów rolnych. Nieprzekonująca była też argumentacja apelującego odwołująca się do celu umowy. Nie budzi wątpliwości, że powód zamierzał prowadzić na nieruchomości działalność rolniczą. Jednak nie znaczy to wcale, że część zakupionego gruntu nie mogła być kwalifikowana jako nieużytek, a więc jedna z kategorii gruntów rolnych. W sytuacji, gdy dotyczyło to tylko niewielkiej części gruntu, nie mogło być traktowane jako zniweczenie celu umowy, tylko jako wada gruntu, co do której odpowiedzialność wynikająca z zasad rękojmi mogła podlegać wyłączeniu.

Dlatego zdaniem sądu odwoławczego słuszna była konstatacja sądu rejonowego zgodnie z którą, doszło do umownego wyłączenia rękojmi, w zakresie niezgodności, na której istnienie powoływała się strona powodowa.

Odmienne ocenę do zaprezentowanej w zaskarżonym wyroku sąd okręgowy prezentuje jedynie w kwestii naruszenia przez powoda terminu określonego w art. 563§1 k.c. polegającego na niezawiadomieniu o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł wykryć wadę. Stosowanie tej normy znajduje bowiem zastosowanie tylko gdy zbadanie rzeczy jest przyjęte w danych stosunkach. Sąd rejonowy nie wyjaśnił na czym opiera przekonanie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy należało przyjąć istnienie takiej utrwalonej praktyki, która mogłaby stanowić podstawę do obciążenia kupującego obowiązkiem niezwłocznego zbadania przedmiotu sprzedaży. Zdaniem sądu odwoławczego zgromadzony materiał nie dawał podstaw do takich ustaleń. Nie miało to jednak wpływu na zasadność wydanego wyroku, jako że pozostałe przesłanki oddalenia powództwa należało w pełni zaaprobować.

Ponadto sąd odwoławczy zauważa, że wystąpiła jeszcze jedna ważna przyczyna do oddalenia powództwa, której nie wziął pod uwagę sąd pierwszej instancji. Żądanie obniżenia ceny w stanie prawnym, który należało uwzględnić przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy (art. 560 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 25 grudnia 2014 r., kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta) miało bowiem charakter roszczenia, które, jak powód słusznie zauważył w treści pozwu, zazwyczaj może być realizowane w formie powództwa o zapłatę różnicy między ceną wynikającą z umowy, a wartością rzeczy obciążonej wadą. Jednak wbrew sugestiom powoda, uzasadnienie przywołanej przez niego w treści pozwu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 r. wydanej w sprawie III CZP 96/03, nie mogło w żadnym razie uzasadniać stanowiska, zgodnie z którym żądanie zapłaty z tytułu obniżenia ceny jest uzasadnione bez względu na stan rozliczeń między sprzedawcą i kupującym. Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu jedynie marginalnie odnosił się do kwestii realizacji uprawnienia do obniżenia ceny, ogólnie wskazując na możliwość wystąpienia z powództwem o zapłatę.

Nie negując w żadnym razie słuszności tej zasady należało zastrzec, że znajduje ona zastosowanie tylko, o ile cena została już faktycznie zapłacona. Roszczenie o zapłatę jest bowiem w takim przypadku wyrazem woli kupującego przywrócenia ekwiwalentności świadczeń i ma prowadzić do zwrotu ceny nadpłaconej ponad to, co jest należne sprzedającemu po obniżeniu ceny. Nie ma natomiast żadnego uzasadnienia, aby z takim roszczeniem występować, dopóki cena nie została jeszcze uiszczona w całości lub choćby w części przewyższającej cenę obniżoną wskutek wystąpienia wady. Uwzględnienie powództwa w takich warunkach obciążałoby bowiem kupującego obowiązkiem zwrotu tej części ceny, której jeszcze nie uzyskał, a jednocześnie skutkowało tym, że kupujący musiałby, po ewentualnym uzyskaniu dochodzonej w takim powództwie kwoty, zapłacić następnie cenę w pierwotnej wysokości, mimo że skorzystał z prawa do jej obniżenia. Należało więc odrzucić taką możliwość i stwierdzić, iż o ile kwota pozostała do zapłaty jest wyższa, niż kwota o jaką cena ma być obniżona, kupujący musi realizować swoje roszczenie w innej formie. W orzecznictwie wskazano, że kupujący powinien w takiej sytuacji domagać się od sprzedawcy wyrażenia zgody na obniżenie ceny, a brak takiego oświadczenia sprzedawcy może zostać zastąpiony orzeczeniem sądu, wydanym na podstawie art. 64 KC w zw. z art. 1047 KPC. Inną formą realizacji tego roszczenia jest podniesienie stosownego zarzutu w procesie o zapłatę ceny (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - I Wydział Cywilny z dnia 9 czerwca 2010 r. I ACa 21/10, Legalis numer 365237). Kupujący może też wówczas rozważyć możliwość wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym na podstawie art. 471 k.c.

W okolicznościach niniejszej sprawy powód przyznał w toku składania zeznań, że nie uiszczył całej ceny, a jedynie jej część wynoszącą około 20-30%. Z zawartego w umowie harmonogramu wynikało zaś, że do zapłaty pozostają nadal raty w łącznej kwocie 106 300 zł. Zatem nawet gdyby uznać, że zaistniały przesłanki do obniżenia ceny o wskazaną w pozwie kwotę 23 000 zł, mogłoby to skutkować co najwyżej tym, że kwota należna ciągle pozwanemu tytułem ceny uległaby odpowiedniemu zmniejszeniu, natomiast nie uzasadniałoby to występowania żądaniem zwrotu części ceny która już została uiszczona, Cena zapłacona dotąd przez powoda nie przewyższała bowiem tej, którą powód wskazał jako właściwą skutek uwzględnienia jego uprawnień z tytułu rękojmi.

Wobec powyższego bezzasadne okazały się również zarzuty apelującego dotyczące naruszenia przez sąd I instancji przepisów art. 217 i 227 kpc, na podstawie, których powód domagał się uzupełnienia materiału dowodowego w zakresie dowodu z oględzin, opinii biegłego i dokumentacji przetargowej. Przywołany przez apelującego art. 227 stanowi bowiem, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Skoro więc

sąd odwoławczy stwierdził, że uprawnienie powoda z tytułu rękojmi wygasło, a nadto sama konstrukcja żądania powoda była nieprawidłowa, należało stwierdzić, że prowadzenie dalszego postępowania dowodowego na okoliczność istnienia wady i jej wpływu na wartość nieruchomości byłoby bezprzedmiotowe, jako że wszelkie ustalenia w tym zakresie nie mogły wpłynąć, na rozstrzygnięcie sprawy.

Dlatego ostatecznie sąd okręgowym uznał apelację za bezzasadną, co było podstawą do jej oddalenia na zasadzie art. 385 kpc.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zostało wydane z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez pozwanego, które wyniosły 1 200 zł zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z §13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSR del. Bartłomiej Romanowski SSO Tomasz Szaj SSO Mariola Wojtkiewicz