

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa K. G. przeciwko M. B. (1) o zapłatę, na skutek sprzeciwu pozwanej M. B. (1) od wyroku zaocznego z dnia 28 listopada 2014 r., w sprawie o sygn. akt II C 575/15 wyrokiem z dnia 9 października 2017 r.:

1. utrzymał w mocy punkt 1 wyroku zaocznego z dnia 28 listopada 2014 r. w zakresie obowiązku zapłaty przez M. B. (1) na rzecz K. G. sumy 24.197,93 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lipca 2014 r. do dnia zapłaty wyżej wskazanej sumy;
2. w pozostałym zakresie uchylił wyrok zaoczny z dnia 28 listopada 2014 r. i oddalił powództwo;
3. zasądził od M. B. (1) na rzecz K. G. sumę 813,25 zł z tytułu kosztów procesu;
4. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z tytułu kosztów sądowych:
 - a. od K. G. sumę 288,01 zł, przy czym na poczet wyżej wskazanej należności sądowej przeksięgować wyżej wskazaną kwotę z sumy 666,51 zł stanowiącej niewykorzystaną część zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego uiszczonej w dniu 21 września 2015 r., zaksięgowanej pod pozycją 2411 15/2412,
 - b. od M. B. (1) sumę 337,01 zł;
5. nakazał zwrócić K. G. sumę 378,50 zł, stanowiącą pozostałą do wypłaty niewykorzystaną część zaliczki opisanej w punkcie 4a.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana M. B. (1), zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu 1, 3 i 4b.

Apelująca zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i zaniechanie dokonania wszechstronnej i dogłębnej analizy i oceny całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a tym samym naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez:
 - a. błędne ustalenie, że brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że warstwa odpadów powstała w okresie niecałych 2 lat między nabyciem nieruchomości przez powoda i rozpoczęciem prac budowlanych, podczas gdy z materiału dowodowego nie wynika, ażeby odpady znajdowały się na nieruchomości w dniu jej wydania, zaś jak wynika z zeznań świadków a także dokumentów, nieruchomość sprzedana powodowi została oczyszczona a w tym celu pozwana wynajęła firmę (która posiadała samochód z przyczepą), a także kontener na odpady, z drugiej strony po wydaniu nieruchomości powodowi stała ona nieogrodzona od strony północnej, gdzie przebiega polna droga oraz nie była ona w żaden sposób dozorowana;
 - b. błędne przyjęcie, że żadna ze stron postępowania nie kwestionowała wykonania przez przedsiębiorstwo (...) na zlecenie powoda w ramach aneksu do umowy, prac polegających na pogłębieniu wykopu pod planowaną płytą fundamentową budynku o 25 cm w stosunku do projektu pierwotnego, wykonaniu w jednej części – o pow. 112 m² – wykopu o dodatkowej głębokości 60 cm, tj. do głębokości 185 cm od pierwotnego poziomu gruntu, podczas gdy pozwany kwestionował prace firmy (...) w zasadzie na każdym etapie postępowania zarówno pisemnie jak i podczas rozpraw, a nie kwestionował jedynie stawek wskazanych w aneksie do umowy i w konsekwencji przyjęcie przez Sąd I instancji ww. parametrów za podstawę ustalenia wysokości kwoty zasądzonej;

c. błędne przyjęcie, że wykazano, że w jednym miejscu tj. w części o powierzchni 112 m², pierwotnie planowany wykop należało pogłębić do głębokości 165 cm, gdy z okoliczności sprawy wynika, że świadkowie (K., B., W.) nie byli w stanie jednoznacznie wskazać powierzchni ani głębokości wykopu, kwestii tej nie rozstrzygnęły też zapisy w tak istotnym dokumencie jak dziennik budowy, które to zapisy zgodnie ze sztuką budowlaną winny były się tam znaleźć, a nadto biegły wyraźnie wskazał, podczas wydawania kolejnej uzupełniającej ustnej opinii, że: „nie ma w aktach sprawy dokumentu, z którego by wynikało, na jakiej głębokości stwierdzono grunt nośny (...)”;

d. nieuwzględnienie, jako podstawy merytorycznego rozstrzygnięcia dowodu z zeznań świadków M. B. (2) oraz D. B. (1), co do tego, iż budynek określany jako altana istniejący uprzednio na nieruchomości był budynkiem drewnianym, a także całkowite pominięcie w analizie materiału dowodowego dowodu z zeznań R. R. (1) w ww. zakresie i w konsekwencji przyjęcie, iż altana była budynkiem murowanym zaś warstwa gruzu i odpadów pochodziła z rozebranej altany, podczas gdy, po pierwsze brak jest dowodów wprost wskazujących na pochodzenie odpadów oraz na czas ich posadowienia na nieruchomości, po drugie z zeznań świadków M. B. (2), D. B. (1) oraz R. R. (1) zgodnie wynika, iż altana była drewniana, a także, iż podczas prac rozbiórkowych zorganizowany został kontener na odpady, po trzecie ze zdjęć przedłożonych przez powoda do pozwu oraz do kolejnych pism procesowych wynika, iż w skład rzekomych odpadów wchodziły m.in. opony, co przeczy, aby odpady te mogły pochodzić z altany, po czwarte z zeznań K. W. (który był znajomym powoda od dziecka) nie wynika – jak to wskazał Sąd I instancji – wyraźny opis przywołanego budynku jako murowanego, po piąte to, że rodzice powódki w umowie darowizny oświadczyli, że budynek- altana - był murowany, nie przesądza o tym, iż oświadczenie to było zgodne z rzeczywistością, skoro osoby składające oświadczenie były osobami starszymi, nieposiadającymi wiedzy technicznej, a nadto osoby te nadużywały alkoholu, co w konsekwencji czyni ustalenia poczynione w tym zakresie przez Sąd I instancji za bezpodstawne i nie pozwala na przypisanie pozwanej odpowiedzialności kontraktowej;

e. błędne przyjęcie, że na podstawie zebranego materiału dowodowego można uznać, iż pozwana nienależycie wykonała ciążące na niej na podstawie umowy sprzedaży zobowiązanie, podczas gdy pozwana wywiązała się ze swoich obowiązków kontraktowych wynikających z umowy sprzedaży, bowiem pozwana sprzedała działkę budowlaną i taką też działkę wydała powodowi, działka ta nie utraciła przymiotu działki budowlanej, co wielokrotnie potwierdzał biegły w swych licznych opiniach wydanych w przedmiotowej sprawie, natomiast pozwana, zgodnie z zapisami umowy, nie była zobowiązana do przewidywania co i w jakiej technologii powód zamierza wykonać na zakupionej nieruchomości, nie składała w tym zakresie żadnych oświadczeń i zapewnień czy to w trakcie negocjacji, czy w samej umowie;

f. całkowite pominięcie w analizowanym materiale dowodowym, dowodu z dokumentu w postaci umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 6 lipca 2012 roku i postanowień tam zawartych dot. zaakceptowania przez powoda stanu prawnego oraz faktycznego nieruchomości, co w konsekwencji spowodowało, iż Sąd błędnie przeniósł ryzyko powstania niedogodności na nieruchomości na pozwaną, podczas gdy to ryzyko przeszło na mocy umowy sprzedaży na kupującego, który znał stan nieruchomości w chwili jej wydania i nie wnosił w tym zakresie zastrzeżeń, a także braku uwzględnienia opinii prywatnej – niekwestionowanej przez powoda, a zatem zawierającą fakty przyznane, z której wynikały okoliczności mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie to, iż rzekome odpady nie wpłynęły na możliwość wykorzystania przez powoda nieruchomości na cele uprzednio przez niego zaplanowane i nie uniemożliwiły wykonania prac budowlanych przez powoda,

g. przyjęcie, że z materiału dowodowego wynika, iż pozwana gdyby dołożyła należytej staranności, to na datę zawierania umowy sprzedaży wiedziałyby o tym, że pod wierzchnią warstwą gruntu znajduje się warstwa gruzu i innych odpadów utrudniających wykorzystanie nieruchomości na cele budowlane, podczas gdy z materiału dowodowego nie wynika, ażeby odpady znajdowały się na nieruchomości w dacie jej sprzedaży, tym bardziej aby zostały zakopane na skutek prac rozbiórkowych altany (zeznania świadków D. B., M. B., R. R.), po drugie, bezpodstawne przyjęcie i ustalenie w sposób nieprawidłowy wzorca należytej staranności wymaganego od pozwanej – konsumenta jak dla przedsiębiorcy;

h. ustalenie, jako właściwej do obliczenia wysokości kwoty zasądzonej pełnej stawki 254,18 złotych za m³, która zawierała koszt mieszanki niezbędnej do zasypania wykopu, koszt robocizny związanej z zasypaniem i zagęszczeniem

mieszanki w wykopie, podczas gdy z drugiej strony Sąd I instancji uznał, iż bezzasadne jest zagęszczenie gruntu, gdyż jak to wynika z zebranego materiału dowodowego takowe prace musiałyby zostać wykonane również bez względu na znalezienie odpadów i były do przewidzenia już wcześniej (korespondencja mailowa J. K. i M. G.) i w konsekwencji przyjęcie stawki zawyżonej w stosunku do kosztów jakie w związku z pracami koniecznymi do usunięcia odpadów w przybliżonej wysokości musiałyby ponieść powód;

i. uznanie za wiarygodne zeznań świadka A. B., w szczególności w zakresie, w jakim wskazał on, że podczas usuwania odpadów wywieziono ok 15-20 wywrotek ziemi z odpadami, który to świadek jako małżonek osoby fizycznej będącej wykonawcą prac zleconych przez inwestora, był z oczywistych względów zainteresowany w pozytywnym rozstrzygnięciu sporu, skoro jego małżonka otrzymała z tego tytułu dodatkowe wynagrodzenie, z drugiej zaś strony jego zeznania były niespójne, nieprecyzyjne a świadek nawet nie potrafił odpowiedzieć na jakiej głębokości był planowany wykop (mówił o 40-50 cm);

j. dokonanie oceny złożonych przez biegłego opinii zarówno ustnych jak i pisemnych w sposób wybiórczy, gdy z opinii tych jasno wynika, że okoliczności podnoszone przez powoda nie wynikają z materiału dowodowego, a powód mógł te okoliczności z łatwością wykazać, dochowując minimalnych standardów wymaganych w sztuce budowlanej, a dodatkowo same twierdzenia powoda są wewnątrznie sprzeczne;

k. nieuzasadnione pominięcie przy rozstrzygnięciu sporu tego, że prace firmy (...) nie mogły być wykonywane w oderwaniu od projektu zamiennego, bowiem jak wynika z umowy o roboty budowlane nr 4/4/2014 r. §1 pkt 1 przedmiotem umowy była budowa budynku mieszkalnego wykonana według projektu budowlanego autorstwa pracowni M. G., tym samym jeśli, jak stwierdził biegły prace wykonane przez firmę (...) miały się nijak do projektu, a prac z projektu zamiennego nie wykonano w ogóle, to oznacza to, że brak jest jakichkolwiek podstaw do przerzucania na pozwaną odpowiedzialności z tego tytułu;

l. nieuzasadnione pominięcie przy rozstrzygnięciu sporu tego, iż wynagrodzenie za prace firmy (...) zgodnie z umową o roboty budowlane nr 4/4/2014 r. miało charakter ryczałtowy, zaś zgodnie z pierwotnym projektem budowlanym, z koniecznością przegłębienia wykopu należało się liczyć, skoro zatem wykonawca nie uwzględnił tego w swoich wyliczeniach, to brak jest podstaw do przerzucania odpowiedzialności na pozwaną;

m. nieuzasadnione pominięcie tego, iż zgodnie z projektem budowlanym (str. 74), z koniecznością przegłębienia wykopu należało się liczyć od samego początku zaś okoliczność, iż niekiedy wykop należy wykonać głębiej jest normalnym ryzykiem każdego inwestora, co wynika wprost z opinii biegłego (ustna uzupełniająca opinia – 00:29:50 – z dnia 27 września 2017 r.);

n. przyjęcie w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, że odpady nie zostały zakopane w okresie 2 lat od dnia wydania nieruchomości, gdy z opinii geologicznej Pana Pielki z 2013 r. jasno wynikało, że grunt nadaje się do budowy, a co za tym idzie powód sam przedstawił dowód, który potwierdza, iż odpady zostały zakopane po 2013 r.,

o. pominięcie, iż z zeznań wszystkich świadków jak i stron wynika, że powód znał nieruchomość od lat, zapoznał się z jej stanem a tym samym znał jej stan;

2. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przerzucenie w całości ciężaru dowodu na pozwaną, gdy to powód nie udowodnił roszczenia co do zasady i co do wysokości, a tym samym nie sprostał ciężarowi na nim ciężarowi dowodu, w konsekwencji skoro powód nie udowodnił szkody to pozwana nawet nie była zobowiązana do obalenia domniemania, iż szkoda jest następstwem okoliczności obciążających dłużnika;

3. art. 322 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie przez Sąd sumy pieniężnej według swojej dowolnej oceny gdy jak wynika z materiału dowodowego w sprawie w tym opinii biegłego, ściśle udowodnienie żądania było możliwe, zaś w razie udowodnienia powództwa co do zasady powód miał ewentualną możliwość wykazania szkody;

4. art. 100 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie proporcjonalnego rozdzielenia kosztów, w sytuacji, w której powództwo było niezasadne i winno zostać oddalone w całości;

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, mające istotny wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia tj.:

5. art. 471 k.c. w zw. z art. 472 k.c. w zw. z art. 355 k.c. poprzez błędną wykładnię a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że:

a. domniemanie obciążające dłużnika, zawarte w przepisie art. 471 obejmuje wszystkie okoliczności związane z odpowiedzialnością za niewykonanie zobowiązania, w sytuacji, w której to wierzyciel winien udowodnić, że zobowiązanie istnieje a ściśle określona szkoda powstała, czemu powód nie sprostał tym samym, pozwana nie była nawet zobowiązana do wykazania, że szkoda nie jest następstwem okoliczności obciążających dłużnika;

b. nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy zawartej między stronami należy utożsamiać z rzekomą wadą nieruchomości przy ul. (...) w 20 w Ł., gdy z okoliczności sprawy w szczególności z literalnego brzmienia zapisów umowy wynika, że pozwana sprzedała powodowi działkę budowlaną, zaś działka ta nigdy przymiotu tego nie utraciła, zaś pozwana nie zapewniała kupującego o innych walorach gruntu budowlanego, czy też nie zobowiązywała się wobec powoda, że będzie miał możliwość wybudowania budynku w określonej technologii bez ponoszenia dodatkowych kosztów;

c. kwalifikacja należytej staranności wymaganej od pozwanej w niniejszej sprawie winna być bardzo surowa, gdy z brzmienia przepisu jasno wynika, że miernik staranności nie może być oceniany w oderwaniu od wzorca wymagań stawianych w „stosunkach danego rodzaju”.

6. art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. 363 § 2 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i zasądzenie odsetek od dnia 24 lipca 2014 roku, tj. od dnia wytoczenia powództwa, podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy, w tym w szczególności okres jaki upłynął od dnia wniesienia pozwu do dnia wyrokowania, tj. 3 lata, zmiana siły nabywczej pieniądza, uzasadniały zasądzenie odsetek dopiero od dnia wydania orzeczenia, ewentualnie od dnia wydania przez biegłego opinii w sprawie.

7. art. 361 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie i pominięcie, że ewentualna odpowiedzialność pozwanej ograniczona jest normalnymi następstwami działania lub zaniechania co oznacza, że nawet jeśli przyjąć, że pozwana ponosi odpowiedzialność za rzekomo zakopane odpady, to nie jest zobowiązana do pokrywania kosztów budowy domu powoda, a co za tym idzie wysokość szkody w tym wypadku ograniczona byłaby do pogłębienia wykopu poniżej 80 cm (taka była głębokość pierwotnie planowanego wykopu) oraz pokrycia kosztów zasypania tylko i wyłącznie przegłębienia na ściśle określonej powierzchni do głębokości 80 cm i to najtańszym możliwym wypełnieniem, w przeciwnym razie doszłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powoda;

8. art. 548 §1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i pominięcie, iż z chwilą wydania nieruchomości powodowi, przeszło na niego ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy.

9. art.65 §2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie wykładni woli stron wbrew zapisom umowy, gdy z okoliczności sprawy i materiału dowodowego wprost wynika, że wolą stron była sprzedaż nieruchomości na cele budowlane zaś strony nie przewidziały żadnych dodatkowych wymagań co do sprzedawanej działki, w szczególności nie złożono zapewnień co do cech sprzedawanego gruntu, jego gęstości etc. a co za tym idzie jedynym zobowiązaniem jakie zgodnie z umową przyjęła na siebie pozwana, było wydanie działki budowlanej, zaś działka ta do dnia dzisiejszego nie straciła tego przymiotu a w konsekwencji umowa została należycie wykonana.

Na podstawie art. 380 k.p.c., pozwana wniosła o rozpoznanie wniosków dowodowych oddalonych postanowieniem sądu z dnia 28 września 2015 r., wskazując, że jej pełnomocnik złożył w dniu 28 października 2015 r. stosowne zastrzeżenie do protokołu. Pozwana podkreśliła, że wnioski te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem dotyczyły kwestii ewentualnego zakresu odpowiedzialności pozwanej.

W związku z podniesionymi zarzutami pozwana wniosła o zmianę pkt 1 zaskarżanego wyroku poprzez uchylenie pkt 1 wyroku zaocznego z dnia 28 listopada 2014 roku w zakresie obowiązku zapłaty przez M. B. (1) na rzecz K. G. sumy 24.197,93 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lipca 2014 r. do dnia zapłaty wyżej wskazanej sumy i oddalenie powództwa, a w konsekwencji o uchylenie także pkt. 3 i 4 b zaskarżonego wyroku oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego oraz o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci wydruku z mapy G., na okoliczność układu nieruchomości i budynków w Ł. przy ul. (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna co skutkowało jej oddaleniem.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelującą zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Na tej podstawie Sąd Odwoławczy oddalił wnioski dowodowe podniesione przez pozwaną w apelacji, jak i w odpowiedzi na apelację przez powoda, jako zbędne i nie mające żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Natomiast w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, który jest w pełni wystarczający do wydania rozstrzygnięcia oraz w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w przedmiotowej sprawie.

Wobec sformułowania przez skarżącą zarzutów naruszenia przepisów postępowania, należało odnieść się do nich w pierwszej kolejności, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania, co do kolejnych zarzutów apelacyjnych. Jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania, mogą być bowiem podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Sformułowane przez apelującą zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. były chybione.

W myśl powołanego wyżej przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych

praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Dla skuteczności podniesionego zarzutu nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (zob. wyrok SA w Poznaniu z 21.05.2008 r., I ACa 953/07, LEX nr 466440).

Wbrew stanowisku pozwanej, Sąd I instancji nie naruszył powyższych dyrektyw oceny dowodów. W szczególności Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, okoliczności kiedy powstała warstwa odpadów na nieruchomości powoda, powierzchni 112 m², na której w związku z odpadami konieczne było pogłębienie wykupu do głębokości 165 cm. Jak słusznie podkreślił Sąd Rejonowy w swoim uzasadnieniu, chociaż w dzienniku budowy brak było informacji dotyczących wymiarów dodatkowego wykupu koniecznego do wykonania dla usunięcia wyżej opisanej warstwy gruzu i innych odpadów, to ostatecznie wbrew twierdzeniom apelującej powierzchnia oraz głębokość koniecznego do pogłębienia wykupu została przez Sąd I instancji na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym przedstawionych dokumentów, zeznań świadków J. K. (2), A. B., M. K. i K. W. oraz opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Sąd Odwoławczy nie dopatrzył się żadnych powodów, dlaczego Sąd miał nie dać wary zeznaniom wskazanych świadków, albowiem zeznania te są ze sobą spójne, logiczne i korespondują z pozostałym materiałem dowodowym.

Nie można również zgodzić się ze skarżącą w zakresie w jakim budynek „altana”, znajdujący się uprzednio na nieruchomości, którą od pozwanej kupił powód był budynkiem drewnianym, nie zaś jak uznał Sąd I instancji murowanym. Sąd Rejonowy słusznie nie uznał za wiarygodne zeznań świadków M. i D. B. (1) co do tego, że budynek (określany przez nich jako „altana”) istniejący uprzednio na przedmiotowej nieruchomości był budynkiem drewnianym. Nie budzi żadnych wątpliwości w ocenie Sądu Odwoławczego, że wskazana altana była budynkiem murowanym, o czym świadczy treść aktu notarialnego z dnia 25 września 1998 r., tj. umowa darowizny, w której treści wyraźnie jest mowa o murowanej altanie, co też potwierdzają zeznania świadka K. W.. Zalegający zaś gruz i odpady na nieruchomości, które powód musiał następnie usunąć przy budowie domu, pochodziły ze zleconej przez męża pozwanej wycinki krzaków i drzew owocowych oraz zburzenia budynku – altany. Na nieruchomości został wykonany wykop koparką, do którego wrzucono pozostałości budynku. W tym miejscu należy podnieść, że wbrew twierdzeniom pozwanej Sąd I instancji nie ustalił dla niej wzorca należytej staranności jak dla przedsiębiorcy, a nie konsumenta, ale wzorzec należytej staranności, jakiej można by oczekiwać od właściciela nieruchomości. Sąd Okręgowy w pełni podziela wywód poczyniony przez Sąd Rejonowy, który uznał, że przy dołożeniu należytej staranności pozwana powinna mieć wiedzę na temat działań, jakie miały miejsce na posiadanej przez nią nieruchomości oraz stanu tej nieruchomości, w szczególności zalegającego gruzu i odpadów. Wprawdzie kilkakrotnie w złożonej apelacji pozwana podkreślała, że powód przy zakupie przedmiotowej nieruchomości znał jej stan oraz złożył oświadczenie o tym, że akceptuje stan prawny i faktyczny nieruchomości, ale skarżąca zdaje się zupełnie nie dostrzegać okoliczności, że nie poinformowała w sposób należyty powoda o stanie nieruchomości, zaś bez wątpienia zalegające pod wierzchnią warstwą gruntu odpady były dość istotną okolicznością z uwagi na charakter nieruchomości, która jest działką budowlaną. Z samej swej definicji taka nieruchomość musi posiadać odpowiednie warunki do jej zabudowy, zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działkę budowlaną stanowi nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Natomiast nieruchomość, którą pozwana sprzedała powodowi częściowo tych wymogów nie spełniała, bowiem jak to już było wielokrotnie podkreślane, pod powierzchnią gruntu znajdowała się warstwa odpadów, której usunięcie było konieczne dla tego, aby stało się możliwe wzniesienie w tym miejscu budynku.

W odniesieniu do zarzutów pozwanej dotyczących przyjętej przez Sąd Rejonowy stawki za m³ usuniętych odpadów i zasypania powstałego zagłębienia oraz zakresu wykonanych prac przez przedsiębiorstwo (...) na omawianej nieruchomości trzeba zauważyć, że zasądzona przez Sąd Rejonowy kwota roszczenia w punkcie 1 wyroku nie odpowiada, co do wysokości kwocie, na jaką została wystawiona powodowi faktura VAT za wykonane przez przedsiębiorstwo (...) usługi. Wbrew twierdzeniom pozwanej Sąd I instancji, zgodnie z opinią biegłego sądowego,

uwzględnił, że zakres prac dodatkowych faktycznie wykonanych przez wyżej wskazane przedsiębiorstwo był zasadniczo odmienny od zakresu prac wynikającego z tzw. projektu zamiennego inż. M. B. (4). Ostatecznie zasądzona od pozwanej kwota na rzecz powoda wynika ze szczegółowo wykonanych obliczeń, m.in. w oparciu o opinię biegłego oraz obejmuje wyłącznie pogłębienie wykopu celem usunięcia zalegającego gruzu i odpadów na części nieruchomości o powierzchni 112 m², pierwotnie planowany wykop należało pogłębić do głębokości 165 cm od pierwotnej powierzchni gruntu, tj. o 85 cm w stosunku do dna pierwotnie planowanego wykopu (dodatkowe 25 cm + 60 cm), co łącznie daje objętość dodatkowego wykopu wynoszącą 95,2 m³ (0,85 x 112). W ten sposób obliczona objętość została przemnożona przez stawkę, wskazaną przez biegłego w opinii, jako adekwatną – tj. stawkę jednostkową wynoszącą 254,18 zł za m³, która to zawiera ona w sobie dwie pozycje kosztowe – koszt mieszanki potrzebnej do zasypania wykopu określony na 134,36 zł netto za m³ i koszty robocizny związanej z zasypaniem i zagęszczeniem mieszanki w wykopie określony na 34 zł za m³, a także wykonanie dodatkowego wykopu koniecznego do usunięcia warstwy gruzu i odpadów oraz jego wypełnienie mieszanką piasku i cementu. Jednocześnie wymaga zaznaczenia, że Sąd I instancji uznał, za wystarczającą i właściwą metodę polegającą na wypełnieniu wykopu gotową mieszanką piasku i cementu, która była metodą tańszą od faktycznie zastosowanej metody zasypania wykopu, zwłaszcza że nie zostało wykazane, że zastosowanie droższej metody zasypania wykopu było niezbędne.

Sformułowany przez apelującą zarzut naruszenia art. 232 § 1 k.p.c. również był chybiony. Podnieść należy, iż przepis ten, stanowiący niejako odpowiednik art. 6 k.c., wskazuje jedynie na obowiązek przedstawienia przez strony dowodów na poparcie faktów, z których wywodzą one skutki prawne. Przepis ten adresowany jest zatem do stron i nie stanowi podstawy wyrokowania Sądu, co uniemożliwia jego wpływ na poprawność wydanego przez Sąd rozstrzygnięcia.

Odnosnie zaś zarzutu naruszenia art. 6 k.c., wskazać należy, że kwestionowanie prawidłowości uznania przez Sąd, że przeprowadzone dowody są wystarczające do przyjęcia za udowodnione okoliczności, których ciężar udowodnienia spoczywał na jednej ze stron, nastąpić może w drodze zarzutu naruszenia odpowiednich przepisów prawa procesowego, nie zaś art. 6 k.c. O naruszeniu tego przepisu można by mówić wówczas, gdyby Sąd orzekający przypisał obowiązek dowodowy innej stronie, aniżeli ta, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010r. w sprawie o sygn. II CNP 44/10). Wbrew argumentacji pozwanej należy wskazać, że to na niej ciążył obowiązek przeprowadzenia kontrdowodu, że gruz i odpady odkryte na przedmiotowej nieruchomości nie powstały w okresie, w jakim to ona była właścicielką tej działki, któremu to obowiązkowi pozwana nie sprostała. Jak to zostało już wyżej wskazane i omówione, Sąd Rejonowy słusznie doszedł do wniosku, że znalezione odpady stanowią pozostałości po przeprowadzonej w 2011 r. na omawianej nieruchomości wycince drzew oraz zburzeniu murowanego budynku, określanego mianem altany.

Sąd I instancji również nie naruszył reguł art. 322 k.p.c., bowiem jak już zostało wskazane we wcześniejszej części uzasadnienia, zasądzona od pozwanej kwota roszczenia na rzecz powoda wynika ze szczegółowo dokonanych obliczeń, m.in. w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa oraz obejmuje wyłącznie pogłębienie wykopu na nieruchomości celem usunięcia zalegających odpadów na części nieruchomości oraz ekonomicznie uzasadnione koszty przeprowadzenia niezbędnych prac.

Sformułowane w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego również należy uznać za nietrafne. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej subsumcji stanu faktycznego pod przepisy prawa materialnego, którą w pełni podziela Sąd Odwoławczy.

Sąd I instancji nie naruszył przede wszystkim przepisu art. 471 k.c. w zw. z art. 472 i 355 k.c. oraz przepisu art. 548 k.c.. Przede wszystkim w sposób prawidłowo Sąd Rejonowy ocenił przesłanki odpowiedzialności pozwanej z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży. W ocenie Sądu Odwoławczego z okoliczności przedmiotowej sprawy wynika, iż pod powierzchnią gruntu na nieruchomości, którą powód kupił od pozwanej znajdowała się warstwa odpadów i której usunięcie było konieczne dla tego, aby stało się możliwe wzniesienie w tym miejscu budynku. Pozwana również nie może się powoływać na okoliczność, iż nie ponosi odpowiedzialności za plany powoda dotyczące wzniesienia za zakupionej nieruchomości budynku, albowiem takie jest właśnie przeznaczenie działki budowlanej, natomiast bez usunięcia zalegających pod powierzchnią gruntu odpadów oraz zasypania powstałego zagłębienia nie

było mowy o zachowaniu wymogów do realizacji na niej obiektów budowlanych. Nie można się zgodzić ze skarżącą, że to pozwana dochowała należytej staranności, bowiem jak słusznie podkreślił Sąd I instancji gdyby tak było to pozwana na datę zawierania umowy sprzedaży z powodem wiedziałaby o tym, że pod wierzchnią warstwą gruntu znajduje się warstwa gruzu i innych odpadów utrudniająca wykorzystanie nieruchomości na cele budowlane. Z powyższego wynika również to, że Sąd Rejonowy nie naruszył również art. 65 § 2 k.c., dokonując prawidłowej wykładni woli stron związanej z okolicznościami zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Wreszcie wymaga podkreślenia w odpowiedzi na sformułowany zarzut naruszenia przepisu art. 361 § 1 k.c., że wbrew argumentacji pozwanej w żadnym wypadku nie została ona zobowiązana do pokrywania kosztów budowy domu powoda. Został już poczyniony wywód dotyczący sposobu ustalenia wysokości zasądzonych od pozwanej na rzecz powoda roszczenia, w tej sytuacji nie ma więc potrzeby jej ponownego przytaczania. Nadmienić można, że zasądzona w punkcie 1 wyroku Sądu Rejonowego kwota świadczenia odpowiada wyłącznie wysokości uzasadnionych kosztów niezbędnych do wykonania pogłębienia wykopu celem usunięcia zalegającego gruzu i odpadów na części nieruchomości.

Jako że apelacja okazała się bezzasadna, zaś orzeczenie Sądu I instancji prawidłowe i jako takie musi się ostać, tym samym wbrew zarzutowi apelacji prawidłowe jest także rozstrzygnięcie o kosztach procesu przed Sądem I instancji, który prawidłowo zastosował art. 100 k.p.c. dotyczącym proporcjonalnego rozdzielenia kosztów procesu do stopnia, w jakim każda ze stron wygrała proces, tj. po 50%.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia przepisów art. 481 k.c. w zw. z 455 k.c. i 363 § 2 k.c. należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie brak było podstaw do zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty roszczenia od dnia wyrokowania, nie zaś od dnia wytoczenia powództwa. Pozwana miała możliwość wykonania zobowiązania wraz z wezwaniem do jego spełnienia, co nastąpiło najpóźniej w dniu 23 czerwca 2014 r., w którym pozwana знаła już treść pismnego wezwania do zapłaty skierowanego do niej przez powoda. Zatem, skoro w tym zakresie roszczenie uznane zostało przez Sąd pierwszej instancji za uzasadnione, pozwana nie wykonując zobowiązania od dnia następnego po dniu, kiedy dowiedziała się o roszczeniu powoda pozostawała w opóźnieniu, co z kolei uzasadnia zasądzenie od tej daty odsetek od zasądzonych roszczenia. Stanowisko to znajduje oparcie w orzecznictwie, w którym prezentowany jest pogląd, że jeżeli pozwany został wezwany do zapłaty poprzez doręczenie mu odpisu pozwu, a żądanie w nim zawarte było wówczas usprawiedliwione, choćby tylko w części, to brak jest podstaw do kwestionowania oceny, że pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą od momentu doręczenia jej odpisu pozwu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 listopada 2006 r., sygn. akt V CSK 266/06, LEX nr 276339).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. 2018 r. poz. 265) zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w apelacji.