Sygn. akt I ACa 654/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Joanna Kurpierz (spr.)
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SO del. Beata Bijak-Filipiak
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. G.

przeciwko K. W. (poprzednio T.)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I C 28/10,

uchyla zaskarżony wyrok i – znosząc postępowanie prowadzone przed Sądem Okręgowym w Częstochowie w okresie od 2 grudnia 2009 roku do 16 marca 2011 roku – przekazuje temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 654/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy:

1. zasądził od pozwanej K. T. na rzecz powoda S. G. kwotę 78.077,05 zł;

2. oddalił powództwo w pozostałej części;

3. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.526,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu po ich stosunkowym rozdzieleniu.

Powód w pozwie o zapłatę z dnia 1 grudnia 2009 r. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej K. T. kwoty 200.000 złotych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że zawarł z pozwaną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej
w C. przy ul. (...). Zdaniem powoda przedmiot umowy obciążony był istotną wadą w postaci braku dojazdu do nieruchomości.
W ocenie powoda taki stan rzeczy tworzy po jego stronie prawo do roszczenia o obniżenie ceny przedmiotu sprzedaży, gdyż w istocie zapłacił on cenę w kwocie przewyższającej faktyczną wartość nieruchomości, jakiej nie zgodziłby się zapłacić w sytuacji posiadania wiedzy o rzeczywistym stanie prawnym przedmiotu umowy. Ponadto powód poniósł szkodę poprzez obciążenie dodatkowymi wydatkami i kosztami związanymi m.in. z opłaceniem podatku od nieruchomości, z ustanowieniem służebności drogi koniecznej do nieruchomości, z opłaceniem odsetek od kredytu, który z powodu wady przedmiotu umowy nie mógł być przeznaczony na realizację celu w jakim został udzielony. Swoje roszczenie powód oszacował na łączną kwotę 418.004,88 zł, jednakże
z ostrożności procesowej wytoczonym powództwem dochodzi jedynie części tej kwoty, zastrzegając przy tym, że pozostałej części będzie domagał się
w przyszłości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Zdaniem pozwanej powód posiadał pełną wiedzę co do stanu prawnego przedmiotu sprzedaży.

W piśmie z dnia 31 maja 2011r. pełnomocnik pozwanej podniósł, iż powód utracił uprawnienia z tytułu rękojmi z uwagi na fakt zgłoszenia wady po ustawowym terminie przewidzianym w art. 563 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Na podstawie umowy sprzedaży warunkowej zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 14 sierpnia 2008 r. K. T. sprzedała S. G. użytkowanie wieczyste gruntu położonego przy ul. (...) w C., o powierzchni 1.2515 ha, oznaczonego jako działka nr (...), obręb nr (...), oddanego w użytkowanie wieczyste do dnia 4 grudnia 2089 r., dla którego Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczysta Kw Nr (...) za cenę 1.500.000.,00 zł. Z umowy sprzedaży wynika, że S. G. nabył prawo użytkowania wieczystego na wspomnianej nieruchomości na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej pod firmą:(...) z siedzibą w C. przy ul. (...). We wspomnianym akcie notarialnym obie strony zgodnie oświadczyły, że nieruchomość nie jest zabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Następnie aktem notarialnym z dnia 29 sierpnia 2008r.pozwana w wykonaniu zobowiązania wynikającego z poprzedniego aktu notarialnego przeniosła na powoda użytkowanie wieczyste wyżej opisanego gruntu.

W celu sfinansowania przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zakupie w/w prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz budowie hali magazynowej wraz z zapleczem biurowo-socjalnym i hali produkcyjnej, powód zawarł umowę kredytu bankowego z (...) Spółka Akcyjna na kwotę 2.700.000,00 zł, a także zawarł umowę o dzieło z Biurem Usług (...), której przedmiotem było zobowiązanie do wykonania dla powoda kompletnego wielobranżowego projektu budynku biurowo - magazynowego.

Jeszcze przed dokonaniem umowy sprzedaży nieruchomości powód dysponował jej operatem szacunkowym, gdyż jego sporządzenia domagał się bank, jako warunek udzielenia kredytu. W owym operacie biegły określił dostęp do drogi publicznej jako dobry. Pod koniec 2008 r. powód wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenu. Wydział Planowania Urzędu Miasta
w piśmie z dnia 4 grudnia 2008 r. poinformował powoda, iż na części działki, która w naturze stanowi drogę dojazdową do nieruchomości od ul. (...), ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego, a uprawnionym z tego prawa jest przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. Sąd Okręgowy stwierdził dalej, że: „z zeznań świadka K. B. wynika, że dopiero w tym momencie powód dowiedział się o braku dostępu zakupionej nieruchomości do drogi publicznej.

Taki stan faktyczny potwierdzają także zeznania świadka P. L., który prowadząc obsługę prawną przedsiębiorstwa powoda, konsultował z nim większość czynności zmierzających do nabycia nieruchomości i jak zeznał: „Powód dokonując zakupu nieruchomości był przekonany, że ma ona dostęp do drogi publicznej". Powód o zaistniałej sytuacji poinformował ojca pozwanej z którym czynił wszystkie ustalenia nabycia przedmiotowej nieruchomości".

W wyniku braku dostępu zakupionej nieruchomości do drogi publicznej planowana przez powoda inwestycja nie mogła być realizowana, gdyż w świetle obowiązującego prawa nie można było wydać decyzji o warunkach zabudowy terenu, która była warunkiem sine qua non podjęcia czynności wykonawczych przedsięwzięcia. W obliczu zaistniałych okoliczności powód wystąpił do Sądu Rejonowego w Częstochowie celem ustanowienia służebności drogi koniecznej, na pasie terenu dzielącym nabytą przez powoda nieruchomość z drogą publiczną. W wyniku postępowania przeprowadzonego przez Sąd w sprawie pod sygnaturą II Ns 27/09, na mocy postanowienia z dnia 22 grudnia 2009 r. ustanowiono na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki numer (...) położonej w C. przy ul. (...) służebność drogi koniecznej przez działki nr (...), położone w C. przy ul. (...). Koszty przeprowadzonego postępowania, w łącznej kwocie 3.077,05 zł. w całości pokrył powód.

Wszyscy zeznający w sprawie świadkowie, a także strony zgodnie stwierdzili, że w rzeczywistości istnieje fizycznie utworzony dojazd do spornej nieruchomości. W obliczu zebranych dowodów z dokumentów wynika jednak, że stan ten do czasu ustanowienia służebności drogi koniecznej, nie był formalnie zalegalizowany i w świetle istniejących regulacji prawnych de facto nie znajdował oparcia. Co do zgodności tych okoliczności z prawdą Sąd nie dostrzega występowania jakichkolwiek wątpliwości.

Sąd Okręgowy uznał za dostatecznie wykazaną okoliczność, że powód zainteresowany był nabyciem spornej działki dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. W związku z tym, kierując się zasadą logicznego rozumowania, uznał za udowodnioną okoliczność braku świadomości powoda o fakcie prawnego nieistnienia połączenia nabytej przez niego nieruchomości z drogą publiczną. Z kolei biorąc pod uwagę okoliczność występującego między stronami pokrewieństwa oraz widocznymi w związku z tym oznakami dużego zaufania w trakcie podejmowanych czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży, a także fakt, iż to powód zainteresowany był nabyciem nieruchomości i to on od samego początku przejawiał zdecydowaną wolę dokonania transakcji zakupu, uznał Sąd Okręgowy, że zachowania pozwanej nie zmierzały do wprowadzenia powoda w błąd przy czynności prawnej sprzedaży gruntu. Sąd uznał, że pozwana, podobnie jak powód, w chwili dokonania czynności prawnej sprzedaży nieruchomości, nie posiadała wiedzy o braku jej dostępu do drogi publicznej.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że różnica w wartości przedmiotowej nieruchomości z dostępem do drogi, a bez dostępu do drogi wynosi 5% .Powód zakupił nieruchomość za kwotę 1 500.000zł czyli ta różnica wynosi 75.000zł. Ponadto powód poniósł koszty związane z ustanowieniem drogi koniecznej w kwocie 3077,05 zł. Powód nie udowodnił żądania pozwu w pozostałym zakresie .

Zaznaczył Sąd I Instancji, że w sprawie przeprowadzono dowód z trzech opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości, których głównym celem było ustalenie, czy wartość sprzedanej nieruchomości w przypadku jej dostępu do drogi publicznej jest wyższa (a jeśli tak to i ile), aniżeli w sytuacji braku tego dostępu. Ostatecznie Sąd podzielił w całości opinie biegłego D. S. z której wynika, że nieruchomość posiadająca uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej przedstawia wartość wyższą od pozbawionej tego dostępu nieruchomości gruntowej w 5%. W rzeczonej sprawie różnica tych wartości opiewa na kwotę 75.000 zł. na korzyść nieruchomości dostęp posiadającej. Sąd I Instancji uznaje opinię biegłego w przytoczonym zakresie za wiarygodne źródło dowodowe.

Sąd Okręgowy nie podzielił opinii biegłych Z. J. i biegłego A. S.uznając, że opinie te są mało przekonujące i zawierają wiele sprzeczności.

Sąd Okręgowy zważył, że dochodzone w treści pozwu roszczenie jest w części zasadne ze względu na fakt występowania wady rzeczy sprzedanej, pod postacią braku prawnie uregulowanego dostępu nabytej przez powoda nieruchomości do drogi publicznej, pomimo iż fizycznie droga taka w rzeczywistości występuje. W efekcie przyjęcia takiego stanu rzeczy, zastosowanie znajdą tutaj przepisy Kodeksu Cywilnego o rękojmi za wady. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi

występuje w przypadku sprzedaży rzeczy posiadającej wadę, przy czym nie ma tutaj znaczenia fakt, czy sprzedawca rzeczy wiedział o istnieniu owej wady. W myśl art. 556 § 2 kc w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny za ich istnienie. W rzeczonej sprawie istota sporu zasadza się na braku prawa użytkowania wieczystego (bądź innego prawa np. służebności drogi koniecznej), które uprawniałoby do używania istniejącej w naturze drogi, w związku z czym wada przedmiotu sprzedaży, jaka zaistniała ma charakter wady prawnej, a nie fizycznej.

W ocenie Sądu I Instancji wobec skorzystania przez powoda z możliwości żądania obniżenia ceny nabytej rzeczy obciążonej wadą prawną, zastosowanie znajdzie dyspozycja art. 560 § 3 kc, w myśl której obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad istniejących. Dodał, że „w rozpatrywanym przypadku kwota o jaką powód może żądać obniżenia zapłaconej ceny wynosić 30.000 zł. Kierując się danymi przedstawionymi w opinii sporządzonej przez Biegłego Sądowego z zakresu wyceny nieruchomości Sąd ustalił, że wartość spornej nieruchomości, pozbawionej wady prawnej w chwili dokonywania umowy sprzedaży wynosiła 1.111.000,00 zł natomiast występowanie owej wady zmniejsza tą wartość do kwoty 1.081.000,00 zł. Prowadzi to do wniosku, że stosunek wartości (o którym mowa w art. 560 § 3 KC) rzeczy wolnej od wad do wartości rzeczy obciążonej wadą prawną, w konkretnej sprawie, przedstawia wartość 30.000,00 zł". Nie ma tutaj najmniejszego znaczenia cena jaką powód w rzeczywistości zapłacił za nabytą nieruchomość, gdyż strony umowy w myśl obowiązującej zasady swobody umów, mogą ułożyć istniejący między nimi stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W rozpatrywanym przypadku strony uzgodniły w drodze negocjacji wszystkie warunki zawieranej umowy, łącznie z ceną jaka będzie miała być uiszczona za nabywany przedmiot umowy. W chwili uzgadniania warunków umowy oraz jej realizacji, nabywana przez powoda nieruchomość przedstawiała w jego subiektywnym odczuciu, wartość ekwiwalentną do świadczenia wzajemnego, jakie zobowiązał się spełnić za przeniesienie na jego osobę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Wynika to z całokształtu okoliczności składających się na zaistniały stan faktyczny, a także z faktu, iż powód w trakcie toczącego się postępowania nie zgłaszał żadnych uwag co do ceny zakupionego gruntu, które to uwagi nie mieściłyby się w treści art. 560 § 3 kc. Wobec tego brak jest podstaw dla przyjęcia innej wartości obniżenia ceny, aniżeli wspomniana wyżej kwota 75.000zł.

Na pełny wymiar zasądzonego na rzecz powoda świadczenia pieniężnego składa się ponadto przyznana w oparciu o dyspozycję art. 574 KC kwota odszkodowania, jakie pozwana obowiązana jest zapłacić powodowi w związku z poniesionymi przez powoda nakładami, które w zamiarze skierowane były na zrealizowanie planowej inwestycji. Przepis wskazanego artykułu stanowi, że jeżeli powód żąda obniżenia ceny, to może także żądać naprawienia szkody poniesionej przez to, że zawarł umowę nie wiedząc o istnieniu wady i to nawet w przypadku, gdy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca odpowiedzialności nie ponosi. W rozpatrywanym przypadku powód nabywając sporną nieruchomość, poniósł koszty postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej w kwocie 3.077,05 zł . Pozostałe wskazane przez powoda koszty nie są związane z powstała szkodą z uwagi na co powództwo w pozostałym zakresie nie zostało uwzględnione.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc.

Apelację od opisanego wyroku wniosły obie strony.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części tj. w pkt 1 i 3 wnosząc o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych

ewentualnie

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Częstochowie przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła obrazę przepisów postępowania, a w tym:

I. Wadliwość ustaleń faktycznych polegającą na:

1/ braku ustaleń w zakresie twierdzenia pozwanej o podstawach do stosowania oceny staranności kupującego z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a przez to stosowania wymogu badaniu przedmiotu sprzedaży i niezwłocznego zawiadomienia sprzedawcy o wykrytej wadzie,

2/ zastąpienie ustaleń sądowych ustaleniami poczynionymi przez świadków, a ponadto brak wystarczających ustaleń faktycznych odnośnie:

a) zarzutu pozwanej o utracie przez powoda uprawnień z tytułu rękojmi,

b) statusu i roli J. T., jako domniemanego adresata oświadczenia

kupującego o wykryciu wady rzeczy sprzedanej

3/ niejednoznaczności ustaleń wyprowadzanych z opinii biegłych co do stosunku rzeczy wolnej od wady do rzeczy obarczonej wadą prawną oraz wartości uzasadniającej obniżenie ceny.

II. Naruszenie art. 328 par. 2 k.p.c. przez brak dostatecznego wyjaśnienia podstawy faktycznej wyroku.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo, oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) jego wydanie na podstawie błędnie poczynionych ustaleń faktycznych, poprzez przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że koszty i wydatki jakie poniósł powód, w związku z nabyciem przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, obciążonej wadą braku zgodnego z prawem dostępu do drogi publicznej, poza kosztami postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej, nie są związane powstałą szkodą, wskutek dopuszczenia się przez Sąd zasadniczego naruszenia art. 233 § l kpc w zw. art. 328 § 2 kpc, polegającego na dokonaniu powyżej wskazanych ustaleń w sposób całkowicie uznaniowy i wybiórczy, wbrew zasadom logicznego rozumowania, jak i bez ich jakiegokolwiek, uzasadnienia, poprzez ograniczenie się przez Sąd w tym zakresie do dokonania lakonicznej konkluzji, nieujawniającej toku rozumowania przyjętego przez Sąd, jaki stał u podstaw takiego rozstrzygnięcia, co w sposób niekwestionowany uniemożliwia stronie powodowej dokonanie właściwej kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia,

2) jego wydanie na podstawie błędnie poczynionych ustaleń faktycznych, poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że różnica w wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości bez zgodnego z prawem dostęp do drogi publicznej, a nieruchomości posiadającej zgodny z prawem dostęp do drogi publicznej wynosi 5% wartości rynkowej nieruchomości posiadającej zgodny z prawem dostęp do drogi publicznej, z jednoczesnym dopuszczeniem się przez Sąd istotnego naruszenia art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc, polegającego na przyznaniu waloru wiarygodności opinii sporządzonej przez biegłego sądowego D. S., bez jakiegokolwiek uzasadnienia, w sposób całkowicie uznaniowy i wybiórczy, a także dowolnym i nieuzasadnionym uznaniem opinii biegłego A. S., sporządzonej w przedmiotowej sprawie, za niewiarygodną - Sąd I instancji zupełnie pominął okoliczność braku jakiejkolwiek użyteczności inwestycyjnej przez przedmiotową nieruchomość, z uwagi na niemożność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy terenu, i tym samym pozwolenia na budowę, co zostało wyraźnie i logicznie zawarte w opinii biegłego A. S., opartej na realnych transakcjach sprzedaży przeprowadzonych na wolnym rynku, oraz wskazanej przez niego uśrednionej różnicy, w wysokości 29% wartości rynkowej nieruchomości posiadającej zgodny z prawem dostęp do nieruchomości,

3) jego wydanie na podstawie błędnych ustaleń faktycznych, poczynionych w oparciu o opinię biegłego sądowego D. S., wskutek naruszenia art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z par. 29 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, poprzez danie, wbrew tymże ¡przepisom, pierwszeństwa metodzie szacowania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, oderwanej od realiów i warunków, jakie panują w obrocie nieruchomościami na Wolnym rynku, a polegającej na oszacowaniu ceny rynkowej w oparciu o wzór matematyczny z zastosowaniem współczynnika

korygującego, podczas gdy w sprawie została sporządzona opinia biegłego A. S., który sporządził ją mając na względzie realia rynkowe, w tym rzeczywiste transakcje, jakie miały miejsce w obrocie prawami użytkowania wieczystego do podobnych nieruchomości, uwzględniając przy tym dyspozycje wskazanych powyżej przepisów.

Na podstawie art. 386 kpc, wniósł o:

1. zmianę wyroku Sądu I instancji, poprzez uwzględnienie żądań powództwa w całości, a ewentualnie,

2. o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

3. zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według.

W piśmie procesowym z 21.11.2013 roku (k. 512-514) pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego przez nią w części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a to wobec nieważności postępowania, w związku z brakiem umocowania dla pełnomocnika pozwanej adwokata L. K. (art. 379 pkt 2 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Zasadne są zarzuty obu apelacji, w których zarzuca się wadliwość sporządzenia uzasadnienia orzeczenia w stopniu uniemożliwiającym kontrolę instancyjną (naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.), brak prawidłowych ustaleń faktycznych (naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.), które to uchybienia w istocie stanowią o nierozpoznaniu istoty sporu i prowadzą do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji (art. 386 § 4 k.p.c.).

Przede wszystkim jednak, w pierwszej kolejności wskazać należy na nieważność postępowania w okresie trwającym do dnia 16 marca 2011 roku, w czasie którego pozwana zastępowana była przez adwokata L. K., który nie posiadał umocowania do występowania w sprawie niniejszej w charakterze pełnomocnika pozwanej. Taka przyczyna nieważności, przewidziana w art. 379 pkt 2 k.p.c. brana jest pod uwagę przez Sąd Odwoławczy z urzędu, niezależnie od tego, czy taki zarzut podniosła strona zaskarżając wyrok. Wskazać jednak wypada, że pozwana zauważyła tę przyczynę nieważności postępowania, wnosząc dodatkowo w postępowaniu apelacyjnym pismo procesowe z dnia 21.11.2013 roku (k.512-514).

Pozew w niniejszej sprawie wniesiony został 2 grudnia 2009 roku. Odpowiedź na pozew z dnia 6 kwietnia 2010 roku podpisana została przez adwokata L. K., który nie złożył w niniejszej sprawie pełnomocnictwa. Aż do dnia 16 marca 2011 roku pozwana reprezentowana była przez adwokata L. K., który działał w sprawie bez umocowania. W dniu 17 marca 2011 roku pozwana umocowała w sprawie radcę prawnego J. W. (pełnomocnictwo k. 108) i od tej pory zastępowana była przez pełnomocnika z ważnym umocowaniem (na marginesie wypada zwrócić uwagę, że adw. L. K. nadal występował w procesie, a jako że Sąd Okręgowy nie zastosował wymogu określonego w art. 141 § 3 k.p.c., doręczeń dokonywano dwom pełnomocnikom). Pozwana, wezwana przez Sąd Apelacyjny do złożenia pełnomocnictwa dla adwokata L. K., lub do złożenia oświadczenia o zatwierdzeniu czynności zdziałanych przez niego w okresie gdy występował bez umocowania, pełnomocnictwa nie złożyła, odmówiła też zatwierdzenia czynności zdziałanych przez pełnomocnika bez umocowania (pismo pozwanej k.505). Trzeba zauważyć, że pozwana udzieliła co prawda pełnomocnictwa adw. L. K., lecz jedynie do sprawy o zapłatę kwoty 27.500 złotych z jej powództwa przeciwko S. G., z tytułu umowy pożyczki. Ta sprawa toczyła się oddzielnie w Sądzie Rejonowym w Częstochowie (sygn. I Nc 1624/09), zaś „pozew wzajemny" S. G. został z tamtej sprawy wyłączony, potraktowany jako nowy pozew i jako taki przekazany do Sądu Okręgowego w Częstochowie, zgodnie z właściwością rzeczową, gdzie zarejestrowany został jako pozew w sprawie niniejszej. Pełnomocnictwo złożone przy pozwie K. T., wniesionym do Sądu Rejonowego, nie rozciąga się na postępowanie w nowej, odrębnie prowadzonej sprawie przed Sądem Okręgowym. Zgodnie z art. 379 punkt 2 k.p.c. zachodzi nieważność postępowania, gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. Przepis art.386 § 2 k.p.c. stanowi z kolei, że w razie stwierdzenia nieważności postępowania sąd drugiej instancji uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazuje sprawę sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W tym stanie rzeczy należało z powodu nieważności (art. 379 pkt 2 k.p.c.) zaskarżony wyrok uchylić i znieść postępowanie prowadzone w okresie od wniesienia pozwu do dnia 16 marca 2011roku (art.386 § 2 k.p.c.). W tym czasie w sposób wadliwy dokonywano doręczeń do rąk nieumocowanego w sprawie adwokata L. K., składał on też pisma procesowe w imieniu pozwanej, z jego udziałem odbyły się rozprawy w dniach 12 maja 2010 r., 15 września 2010 r., 1 grudnia 2010 r. , 9 lutego 2011 r., w trakcie których przesłuchano świadków i strony. Nieważność postępowania dotyczy zatem przeprowadzenia w znacznej części postępowania dowodowego, w tym przeprowadzenia dowodów z zeznań świadków i stron, które z tej przyczyny nie mogą stanowić podstawy ustaleń faktycznych, co prowadzić musi do uchylenia wyroku w całości z powodu nierozpoznania istoty sporu (art. 386 § 4 k.p.c.). Niezależnie od tego, zarzuty obu apelacji dotyczące wadliwie sporządzonego uzasadnienia i błędnie ustalonego stanu faktycznego, a w zasadzie znaczących braków w tych ustaleniach (zarzuty naruszenia art. 328 § 2 i 233 § 1 k.p.c.), przyjdzie uznać za uzasadnione.

Sąd obowiązany jest bowiem, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, wszechstronnie rozważyć cały zebrany w sprawie materiał, ustalając na jego podstawie stan faktyczny, który nie może składać się z cytatów zeznań poszczególnych świadków czy stron. Tymczasem w omawianej sprawie Sąd wybiórczo zacytował zeznania świadków (który to dowód i tak wymaga powtórzenia z uwagi na nieważność), co nie może zastąpić dokonania ustaleń faktycznych. Sąd ma obowiązek przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Zauważyć wypada, że ocena postępowania dowodowego w zakresie opinii biegłych jest niezwykle lakoniczna, nie ujawnia sposobu rozumowania Sądu i uniemożliwia dokonanie kontroli instancyjnej. W dodatku Sąd I Instancji wyraźnie stwierdził, że zasądzając kwotę 75.000 zł oparł się na opinii biegłego D. S. (k. 345-384), gdy tymczasem w części zważeniowej, ustalając stosunek wartości nieruchomości pozbawionej wady do nieruchomości z wadą, wyraźnie zacytował dane z opinii biegłego Z. J. (k. 124-156), której to opinii wszakże nie podzielił. Podał przy tym, że różnica tej wartości wynosi 30.000 złotych. Obie strony, nie bezzasadnie wskazują w apelacjach na swoiste „pomieszanie" przez Sąd Okręgowy treści różnych opinii biegłych, co sprawia, że zaskarżone orzeczenie staje się nieczytelne, a przyjęte przez Sąd I Instancji kryteria niejasne i niemożliwie do skontrolowania.

Sąd ma też obowiązek wyjaśnić podstawę prawną z przytoczeniem przepisów prawa. Co prawda Sąd Okręgowy przeprowadził wywód prawny, lecz nie jest on pełny, a w dodatku nie jest prawidłowy. Nie jest bowiem wadą prawną, lecz wadą fizyczną przedmiotu sprzedaży w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, brak dostępu tej nieruchomości do drogi publicznej. Definicję wady prawnej zawiera art. 556 § 2 k.c. W świetle art. 556 § 2 k.c. z wadą prawną mamy do czynienia w przypadku, gdy: sprzedana rzecz stanowi własność osoby trzeciej, sprzedana rzecz jest obciążona prawem osoby trzeciej, prawo będące przedmiotem sprzedaży nie istnieje. Niewątpliwie nie zachodzą w sprawie pierwsze dwie z wymienionych w tym przepisie sytuacji. Nie zachodzi też sytuacja trzecia. Nie zostało bowiem sprzedane prawo, które nie istnieje, jak przyjął Sąd I Instancji. Sprzedano istniejące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, lecz okazało się, że nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej, co zmniejsza wartość rzeczy sprzedanej, bądź też rzecz nie ma właściwości, o istnieniu których sprzedawca zapewnił kupującego. Jest to zatem wada fizyczna o jakiej mowa w art. 556 § 1 k.c. W tym stanie rzeczy Sąd I Instancji nie rozpoznał istoty sprawy, bowiem nie wyjaśnił i pozostawił poza oceną okoliczności faktyczne stanowiące przesłankę zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą żądania, jak i całkowicie pominął merytoryczne zarzuty pozwanej (vide Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 11.03.1998 r. sygn. III CKN 411/97, z 16.07.1998 sygn. I CKN 804/97, z 23.09.1998 r. sygn. II CKN 897/97 i z 20.07.2006 r. sygn. V CSK 140/06). Pozwana podnosiła zarzuty utraty przez powoda praw z rękojmi, wskazując na treść art. 563 k.c., do czego Sąd Okręgowy nie odniósł się. Nie wyjaśnił też (co słusznie podnosi skarżąca) jaki był status i rola świadka J. T., co ma znaczenie w kontekście zawiadomienia pozwanej-sprzedającej przez nabywcę-powoda o wadzie rzeczy sprzedanej. Nie została także dostatecznie wyjaśniona wysokość uwzględnionego roszczenia, a to wobec opisanych wyżej uchybień związanych z nieczytelną oceną opinii biegłych, co podnoszą obie strony. Powód zasadnie zarzuca z kolei, że zbyt lakoniczne jest uzasadnienie oddalenia jego żądań odszkodowawczych (ich podstawą prawną jest przy tym art. 566 § 1 k.c., a nie art. 574 k.c.), a szczegółowo wymienionych w piśmie z 21 grudnia 2010 r. (k. 66-68).

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy powtórzy postępowanie dowodowe w części w jakiej zostało ono zniesione z powodu nieważności, a w razie potrzeby przeprowadzi inne dowody, o ile to okaże się konieczne, ponownie rozważy żądanie powoda z uwzględnieniem powyższych uwag, mając na uwadze zarzuty pozwanej, a wydając ponownie orzeczenie uzasadni je w sposób odpowiadający treści art. 328 § 2 k.p.c., ustalając stan faktyczny, po wszechstronnym rozważeniu i ocenie materiału dowodowego, dokonując subsumcji prawa materialnego i rozstrzygnie o kosztach postępowania, z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.