

Sygn. akt I ACa 344/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Dariusz Małkiński SA Elżbieta Bieńkowska (spr.)
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. W. i A. W.**

przeciwko (...) **S.A. w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 24 lutego 2016 r. sygn. akt I C 972/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie 10.800 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powodowie A. W. i Z. W. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) S.A. w W. tytułem zwrotu ceny za nabytą pod wpływem błędu w sierpniu 2014 r. nieruchomości kwoty 845.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana (...) S.A. w W. w odpowiedzi na pozew, kwestionując skuteczność oświadczenia powodów o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powodów solidarnie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2016 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 845.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w zakresie pozostałych odsetek oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 49.467 zł tytułem kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 26 sierpnia 2014 r. w G. strony zawarły umowę sprzedaży Rep. (...) nr (...) nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 1,7982 ha, położonej w obrębie (...)S., gmina G., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczystą KW Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość powstała w wyniku podziału nieruchomości nr (...). Według umowy stron nieruchomość miała być nabyta za cenę netto 1.500.000 zł plus podatek VAT w wysokości 345.000 zł. Powodowie z umówionej ceny zapłacili pierwszą ratę w wysokości 845.000 zł, pozostałe dwie w wysokości po 500.000 zł miały być płatne do 30 czerwca 2015 r. oraz do 30 czerwca 2016 r. Nieruchomość powodowie nabyli w celu prowadzenia przez powoda Z. W. działalności gospodarczej pod nazwą: (...). Oświadczenie pozwanej o dostępie działki do drogi publicznej znalazło się w treści aktu notarialnego - § 1 Umowy str. 5. Po sąsiedztwie z działką powodów znajduje się działka (...) – pomiędzy działkami znajduje się ogrodzenie, wjazd i brama.

Powodowie nieruchomość od pozwanej kupili celem prowadzenia przez powoda działalności gospodarczej polegającej na produkcji masy betonowej prefabrykowanej – miał tam powstać oddział firmy. Powód chciał na nieruchomości wybudować węzeł betonowy (wytwórnia betonu), których posiada już 3 w innych miejscach. Możliwość swobodnego dojazdu do działki bezpośrednio do drogi krajowej przez utwardzony, legalny wjazd była ściśle związana z kierunkiem prowadzonej działalności powoda – który niejednokrotnie korzysta w ramach działalności z ciężkiego sprzętu. Stąd też przed zakupem nieruchomości powód szczegółowo dopytywał o istniejący wjazd do drogi krajowej, informował pozwaną w jakim celu nabywa nieruchomość. Gdyby powodowie mieli świadomość nieistnienia legalnie zjazdu z nieruchomości na drogę krajową, nie kupiliby przedmiotowej nieruchomości.

Pozwana nie miała świadomości, iż wjazd istniejący na nieruchomości jest prowizoryczny i nielegalny. Przekazując wiadomości powodom pracownicy pozwanej opierali się na dokumentacji - wyrysach i wypisach z mapy zasadniczej, opatrzonych pieczętkami osób uprawnionych oraz planu zagospodarowania terenu dla potrzeb wytwórni mas bitumicznych z 2007 r. Działający z ramienia pozwanej I. G. przed zawarciem umowy sprzedaży we właściwym Urzędzie Gminy i w Starostwie Powiatowym w G. w Wydziale Geodezji pobrał dokumenty na potwierdzenie, że istniejący na nieruchomości, widniejący na mapie wjazd jest legalny. Korespondując mailowo z powodem wyrażał przekonanie, iż nie ma konieczności ustalania legalności istniejącego zjazdu, gdyż według dokumentacji oraz zapewnień drogowców pracujących w pozwanej firmie wjazd był legalny i fizycznie znajdował się na nieruchomości. W notatce ze spotkania stron przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości na wyraźną prośbę powoda pozwana zobowiązała się doręczyć mu m.in. dokumenty dotyczące wjazdu i wyjazdu z nieruchomości. Pracownik pozwanej D. S. sporządzający notatkę ze spotkania odniósł wrażenie, że wiedza o wjeździe na nieruchomość jest dla nabywcy bardzo ważną informacją. Przed zakupem działki nr (...) powód poprosił przedstawicieli pozwanej o ustanowienie go pełnomocnikiem pozwanej celem uzyskania decyzji środowiskowej, aby powód mógł osobiście zweryfikować prawidłowość dokumentacji dotyczącej nieruchomości. Pozwana odmówiła, argumentując chęcią pozostawienia sobie kontroli nad nieruchomością, ale na prośbę powoda pozwana ustanowiła pełnomocnika w osobie pracownika J. P. (1) do reprezentowania pozwanego przed urzędami i organami administracji rządowej i samorządowej w sprawie uzyskania decyzji środowiskowej oraz pozwolenia na budowę kontenerowego węzła betoniarskiego.

Powód po powzięciu wiadomości o braku legalnego zjazdu w kilka tygodni po zawarciu aktu notarialnego próbował uzyskać usankcjonowanie prawne istniejącego na działce zjazdu tymczasowego. W tym celu wystąpił do (...) o informację o możliwości uzyskania wjazdu z działki na drogę krajową. W odpowiedzi uzyskał informację, iż działka nr (...) nie posiadała, nie posiada i nie będzie posiadała wjazdu na drogę krajową. Działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów eksploatacji kruszywa na podstawie Uchwały Nr (...) Rady Gminy w G. z dnia 28 marca 2002 r., zgodnie z którym wjazd na teren nieruchomości należy zlokalizować zgodnie z Rysunkiem

Planu na działce nr (...) w km około 9+396 str. Lewa. Istniejący obecnie wjazd jest więc samowolą budowlaną. Nie ma możliwości doprowadzenia tego zjazdu do stanu zgodnego z prawem, był on utworzony tymczasowo dla potrzeb innej inwestycji maksymalnie na okres 120 dni.

Ponieważ wbrew składanym przez pozwaną zapewnieniom dotyczącym istotnych warunków umowy zakupiona działka nie jest skomunikowana z drogą krajową nr (...) i nie ma prawnej możliwości ustanowienia takiego wjazdu nawet w wyniku działań samych powodów, pismem z dnia 16 grudnia 2014 r. na podstawie art. 84 k.c. uchylili się oni od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, w którym zobowiązali się do kupna przedmiotowej nieruchomości. Następnie pismem z dnia 13 stycznia 2015 r. powodowie wezwali pozwaną do dobrowolnego uregulowania należności w postaci zapłaconej pierwszej raty za nieruchomość. Ich wezwanie pozostało bez odzewu.

Mając na uwadze powyższe Sąd po uprzednim odwołaniu się do przepisów art. 84 § 1, 2 k.c. i art. 88 k.c. oraz poglądów doktryny i orzecznictwa uznał, że powodowie zdołali wykazać iż w chwili podpisywania umowy z pozwaną znajdowali się pod wpływem błędu, błąd ten był istotny i wywołany był zachowaniem pozwanej – jakkolwiek niezawinionym.

W pierwszej kolejności stwierdził, że za istotnością błędu przemawiało już stanowisko zajęte przez powodów przed podpisaniem aktu notarialnego – powód szczegółowo dopytywał bowiem o istniejący, legalny zjazd z nieruchomości, informował o profilu swojej działalności pozwaną i pozwana przez to wiedziała, iż powyższa okoliczność miała dla powodów przy zawieraniu transakcji z pozwaną kluczowe znaczenie.

Zdaniem Sądu ekonomicznie uzasadnione nie było też dla powoda korzystanie z bramy i poruszanie się ciężkim sprzętem przez cudzą działkę – tj. działkę (...), jak sugerowała w toku procesu pozwana. Z ekonomicznego punktu widzenia powoda, który – jak bezspornie dowiedziono w toku postępowania i czemu nie zaprzeczała pozwana – przedmiotową działkę kupił dla prowadzenia działalności gospodarczej, takie działania pozbawione było zupełnie sensu i nieracjonalne. Nie może mieć przy tym znaczenia, jak sugerowała w toku procesu pozwana, zachowanie powodów po odkryciu braku zjazdu na nieruchomości. To bowiem wyłącznie dobra wola powodów spowodowała, iż próbowali oni najpierw usankcjonować prawnie istniejący faktycznie na nieruchomości prowizoryczny zjazd, a dopiero potem – gdy czynności te nie doprowadziły do oczekiwanych rezultatów – odstąpili od umowy z pozwaną.

Sąd zauważył także, iż ustanowiony przez pozwaną pełnomocnik w osobie J. P. ustanowiony został jedynie dla uzyskania decyzji środowiskowej potrzebnej dla zamierzonej inwestycji, w związku z czym nie można stwierdzić, jak podnosiła pozwana, iż w ramach tego pełnomocnictwa, miał powód możliwość sprawdzenia wszelkich okoliczności dotyczących nieruchomości.

W ocenie Sądu nie miał też – dla oceny, czy powodowie znajdowali się pod wpływem błędu w dacie zawierania umowy – fakt, iż pozwana przekonując powodów o istnieniu legalnego zjazdu z nieruchomości opierała się na aktualnych dokumentach dotyczących nieruchomości, a więc że uzasadnione było jej przekonanie, iż nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi krajowej. Zgodnie bowiem z art. 84 § 1 zdanie drugie spełniona być musi jedna z trzech wskazanych w nim przesłanek, a w niniejszej sprawie spełniona została przesłanka druga – strona (pозwana) błąd wywołała swoim choćby niezawinionym zachowaniem. Tak więc choć pozwana opierała się na dokumentach dotyczących nieruchomości i w związku z tym nie można jej za powyższe przypisać winy, nie zmienia to jednak faktu, iż swoimi informacjami dotyczącymi stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, przekazywanymi przed transakcją z powodami, wywołała ona błąd.

W tych okolicznościach Sąd uznał, iż co do zasady powództwo było usprawiedliwione, zaszyły w sprawie przesłanki z art. 84 k.c. i art. 88 k.c. Były podstawy do odstąpienia od umowy. Dlatego też Sąd uznał, iż złożone pozwanej przez powodów oświadczenie o odstąpieniu od umowy było skuteczne, a spełnione w wyniku zawarcia umowy sprzedaży przez powodów świadczenie stało się nienależne z przyczyn określonych w art. 410 § 2 k.c.

Jednocześnie Sąd wskazał, że podstawa świadczenia odpadła, gdy złożone przez powodów oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu dotarło do adresata (art. 84 § 1 k.c. w zw. z art. 88 k.c. i art. 61 § 1 k.c.). Miało to miejsce w dniu 29 grudnia 2014 r. Ponieważ w przedmiotowym piśmie

powodowie wyznaczyli pozwanej termin na spełnienie świadczenia wynoszący 14 dni, odsetki – zgodnie z art. 455 w zw. z 481 k.c. - należą się powodom od 13 stycznia 2015 r. Roszczenie dalej idące podlegało oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zd. 2 k.p.c. uznając, że powodowie ulegli jedynie w nieznaczej części swojego roszczenia, i dlatego kosztami w całości należało obciążyć pozwanych.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która - zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i zasądzonej od niej na rzecz powodów koszty procesu - zarzuciła:

- 1) sprzeczność istotnych ustaleń i wniosków Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, że ona swoim zachowaniem wywołała błąd uzasadniający uchylenie się przez powodów od skutków oświadczeń woli,
- 2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, a to przez wadliwą, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego,
- 3) naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 84 § 1 k.c. oraz art. 88 k.c., a w konsekwencji także art. 410 § 2 k.c.

Wskazując na te zarzuty, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wniosła również o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, aprobując jednocześnie dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę prawną.

Okoliczności faktyczne, które stanowiły podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia, były zresztą w przeważającej części bezsporne. W szczególności poza sporem było, że działający z ramienia pozwanej I. G. jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, korespondując mailowo z powodem, wyraził przekonanie, że nie ma konieczności ustalania legalności zjazdu z nieruchomości (będącej przedmiotem sprzedaży) na drogę krajową Nr (...), argumentując, że według dokumentacji oraz zapewnień drogowców pracujących w pozwanej firmie zjazd fizycznie znajduje się na nieruchomości i jest legalny. (k.60, 61 i 63). Ten sam I. G., działający w imieniu i na rzecz pozwanej Spółki, zawierając umowę także oświadczył m.in. że nieruchomość „posiada dostęp do drogi publicznej – posiada wjazd na drogę krajową”, co znalazło odzwierciedlenie w treści aktu notarialnego (k.34).

Ustaleń Sadu pierwszej instancji w wymienionym zakresie skarżąca nie kwestionuje również w apelacji. Pozwalają one zaś na przyjęcie – jak uczynił to Sąd pierwszej instancji - że spełniona została niezbędna przesłanka z art. 84 § 1 k.c. prawnej doniosłości błędu, a mianowicie wywołanie błędu przez drugą stronę swoim zachowaniem, choćby niezawinionym.

Do takiej konstatacji prowadzi wykładnia art. 84 § zd. 2 1 k.c., zgodnie z którą wystarcza aby zachowanie drugiej strony było współprzyczyną błędu. Wymieniony przepis mówi bowiem o wywołaniu błędu przez drugą stronę, nie jest więc konieczne aby działanie drugiej strony było wyłączną przyczyną błędu, wystarczy by było jego współprzyczyną. (zob. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 12 października 2000 roku, Sygn. IV CKN 144/00, OSNC 2001/4/60).

Nie ulega wątpliwości, że zapewnienia reprezentanta pozwanej Spółki odnośnie tego, że istniejący faktycznie zjazd z nieruchomości na drogę krajową został ustanowiony legalnie wywołały u powoda przeświadczenie o wymienionej własności nabywanej nieruchomości. Brak jest bowiem racjonalnych argumentów aby przyjąć, że było inaczej,

w sytuacji, gdy bezspornym jest, że okoliczność ta - jako istotna dla powoda ze względu na rodzaj działalności, którą zamierzał prowadzić na przedmiotowej nieruchomości - była przedmiotem rozmów pomiędzy stronami przed zawarciem umowy, a reprezentanci pozwanej na spotkaniu w dniu 5 czerwca 2014 roku zobowiązali się do przedstawienia powodowi „satisfakcjonujących go dokumentów dotyczących (...) wjazdu i wyjazdu z przedmiotowej nieruchomości.” (k.64), następnie zaś zapewniali powoda o tym, że dostarczone mu dokumenty wskazują na istnienie zjazdu i „nie zachodzi potrzeba innych, dodatkowych uzgodnień z zarządcami dróg” (k. 60 i 61).

Dwa pierwsze zarzuty podniesione w apelacji. tj zarzut sprzeczności ustaleń Sądu z zebraniem materiałem dowodowym oraz zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c zmiernają – najogólniej rzecz ujmując – do wykazania, że zebrany w sprawie materiał dowodowy, prawidłowo oceniony, dawał podstawę do ustalenia, że powodowie mieli możliwość samodzielnego ustalenia czy nieruchomość, którą zamierzali nabyć, ma legalnie ustanowiony zjazd na drogę krajową nr (...), a zatem ich zaniechania były przyczyną pozostawania w błędnym przekonaniu o istnieniu owego zjazdu.

W świetle tego co już powiedziano odnośnie do wykładni art. 84 § 1 k.c. oraz prawidłowości wniosku Sądu pierwszej instancji, że ustalone w sprawie okoliczności uzasadniały przyjęcie, że błędne przeświadczenie powodów co do istnienia zjazdu na drogę krajową zostało wywołane przez pozwaną, wskazywane przez skarżącą mankamenty ustaleń Sądu pierwszej instancji pozostają bez znaczenia dla oceny zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Nie można oczywiście odmówić racji skarżącej, że Sąd sprzecznie z treścią dokumentu pełnomocnictwa stwierdził, że J. P. (1) umocowany został przez pozwaną jedynie „w celu uzyskania decyzji środowiskowej”. Nie wynika też z zebranego w sprawie materiału dowodowego aby J. P. (1) był pracownikiem pozwanej, chociaż zauważyć też trzeba, że ustalenie Sadu w tej kwestii jest nieprecyzyjne – nie wskazano bowiem wprost czym pracownikiem był ustanowiony przez pozwaną pełnomocnik - powodów czy pozwanej. Fakty te jednak nie mają istotnego w sprawie znaczenia. Argumentacja skarżącej przywołana w uzasadnieniu omawianych zarzutów uzasadniać może bowiem co najwyżej wniosek, że powodowie mieli możliwość samodzielnego ustalenia czy istniejący faktycznie na gruncie zjazd z nieruchomości na drogę krajową został ustanowiony legalnie, a w konsekwencji wniosek, że zaniechania powodów w tym zakresie było współprzyczyną ich błędnego przeświadczenia, że nabywana nieruchomość ma oczekiwaną przez nich, omawianą właściwość. W żadnym natomiast razie nie podważa ustaleń Sadu pierwszej instancji odnośnie tego, że powodowie byli zapewniani przez reprezentanta pozwanej o istnieniu legalnego zjazdu z nieruchomości na drogę krajową oraz że te zapewnienia wywołały u nich błędne przeświadczenie co tego, że nabywana nieruchomość ma tę właściwość o jakiej byli zapewniani.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Dla porządku przypomnieć należy, że wymieniony przepis dotyczy oceny dowodów, aby więc mógł zostać uwzględniony skarżący musi wykazać, posługując się wyłącznie juredyicznymi argumentami, że sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego oceniając wiarygodność albo moc dowodową konkretnego dowodu oraz że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Nie wystarczy zaś - jak czyni to skarżąca - przedstawienie alternatywnych wniosków co do istnienia przesłanek określonych w art. 84 § 1 zd. 2 k.c..

Przechodząc do zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego wskazać trzeba że art. 84 k.c. określa dwie pozytywne i niezbędne przesłanki błędu w znaczeniu prawnym: musi to być błąd co do treści czynności prawnej i musi być błędem istotnym. Stanowisko Sadu pierwszej instancji odnośnie istnienia tych przesłanek Sad Apelacyjny aprobuje. Nie wzbudziło ono także kontrowersji skarżącej, która naruszenia przepisu art. 84 § 1 k.c. upatruje w zastosowaniu tego przepisu, pomimo ustalenia, że pozwana „...przed podpisaniem aktu notarialnego, w ramach obustronnych uzgodnień, przekazała powodom posiadane dokumenty, udzieliła wszelkich wyjaśnień, a dodatkowo udzieliła wskazanej przez powodów osobie pełnomocnictwa celem zweryfikowania w odpowiednich urzędach rzeczonych dokumentów oraz informacji”. Skarżąca kwestionuje zatem wniosek Sądu odnośnie istnienia w ustalonym stanie faktycznym przesłanki określonej w zd. 2 art. 84 § 1 k.c..

Zarzut ten jest nietrafny. Po pierwsze odwołuje się do faktu nie wynikającego z przeprowadzonych dowodów – z samej treści pełnomocnictwa udzielonego przez pozwaną J. P. (1), ani z żadnego innego dowodu nie wynika, że udzielono

go „celem zweryfikowania w odpowiednich urzędach przekazanych dokumentów oraz informacji udzielonych powodowi przez pozwaną, jak twierdzi skarżąca. Zupełnie natomiast inną kwestią jest czy powodowie osobiście bądź pełnomocnik J. P. (1), który został ustanowiony do reprezentowania pozwanej przed urzędami i organami administracji rządowej i samorządowej w sprawie uzyskania decyzji środowiskowej oraz pozwolenia na budowę kontenerowego węzła betoniarskiego, działając w oparciu o to pełnomocnictwo, mieli możliwość zweryfikowania udzielonych przez pozwanego informacji. Z istnienia takiej możliwości nie można jednak wywodzić, że bez znaczenia dla wywołania błędu były zapewnienia pozwanej, o których była mowa wcześniej. Zarówno ta okoliczność, jak i przekazanie powodowi posiadanych dokumentów wskazujących na istnienie zjazdu oraz udzielenie wyjaśnień wskazuje jedynie na brak winy pozwanej, jak ocenił to Sąd pierwszej instancji.

Nie przekonuje także o trafności stanowiska skarżącej teza wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 czerwca 2014 roku, sygn. I ACa 406/14, przywołanego w uzasadnieniu zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego. Wyrok ten zapadł bowiem w odmiennym stanie faktycznym – z uzasadnienia tego wyroku wynika, że powódka nie wykazała aby błąd co do przedmiotu umowy sprzedaży, na który się powoływała, został wywołany przez jakiegokolwiek zachowanie drugiej strony umowy.

Podsumowując, Sąd Apelacyjny aprobuje ocenę Sądu pierwszej instancji, że powodowie skutecznie uchylili się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, jako złożonego pod wpływem błędu, uznając w konsekwencji za chybione także zarzuty naruszenia art. 88 k.c. oraz art. 410 § 2 k.c..

Z przedstawionych względów orzeczono jak w sentencji na mocy art. 385 k.p.c i art. 98 k.p.c.

(...)