

Sygn. akt I ACa 656/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bogdan Wysocki /spr/
Sędziowie:	SA Jan Futro SA Małgorzata Gulczyńska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. Z.**

przeciwko **A. C. i J. C.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 11 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 284/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 2.700 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ J. Futro /-/ B. Wysocki /-/ M. Gulczyńska

Sygn. akt I ACa 656/12

UZASADNIENIE

Powódka E. Z. wniosła pozew przeciwko **pozwany** **A. C. i J. C.** o nakazanie złożenia oświadczenia woli następującej treści: „A. C. i J. C. nabywają od E. Z. za cenę 110.000 zł nieruchomość rolną położoną w obrębie L., gm. S., powiat (...), składającej się z działki oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy we Wschowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Zielonej Górze wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2012 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

29 maja 2008 r. Rada Miejska w S. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego, a w tym czynności przygotowawcze do opracowania i uchwalenia planu obejmującego również obręb L. w tym działkę nr (...). Burmistrz Miasta S. zawiadomił 8 stycznia 2009 r. właściwe instytucje i organy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i podał do publicznej wiadomości ogłaszając w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędzie Miasta w S. o możliwości składania wniosków do planu. Następnie w dniu 22 lipca 2010 r. wyłożono plan do publicznego wglądu i publicznej dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami.

Powódka jest dyrektorem finansowym w Zakładach (...) w S.. Mieszka w Z. i codziennie dojeżdża do pracy do S.. Chciała zakupić działkę nad jeziorem (w pobliżu miejsca pracy), wybudować na niej dom i w to miejsce przenieść swoje centrum życiowe.

Pozwany uzyskała w lutym 2010 r. licencję pośrednika obrotu nieruchomościami, obecnie prowadzi firmę (...) Biuro Zarządzania i Pośrednictwa Nieruchomościami, biuro mieści się w lokalu na Nowym (...) w S.. Trudni się również usługami finansowymi i ubezpieczeniowymi. Pozwany jest właścicielem wielu nieruchomości, sprzedawał je jako osoba fizyczna nie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

W lipcu 2010 r. powódka prowadziła rozmowy z pozwanym dotyczące sprzedaży działki w obrębie L., gm. S.. Pozwany pokazał jej swoją inwestycję budowlaną w L., na działce oznaczonej nr (...). Pozwani otrzymali w 2007 r. pozwolenie na budowę na tej działce siedliskowego gospodarstwa rolnego, w tym domu mieszkalnego o pow. 200 m² i pięciu domów gospodarczych o pow. użytkowej do 200 m².

Powódka oglądała nieruchomość pozwanych. Pozwany informował ją, że teren jest objęty ochroną przyrody i, że jego budowa rozpoczyna się 25 m od linii brzegu. Powódka dokładnie wypytywała się pozwanego jak można w takim stanie prawnym uzyskać pozwolenie na budowę. Uzyskała informację od pozwanego, że proces zbierania dokumentacji jest trudny i może potrwać nawet do dwóch lat, należy liczyć się z możliwością zapadnięcia decyzji administracyjnych niekorzystnych, od których jednak skutecznie można odwołać się i ostatecznie uzyskać pozwolenie na budowę.

Powódka starannie przygotował się do zawarcia umowy. Przed popisaniem aktu notarialnego zażądała dostarczenia zaświadczeń z ZUS i US o niezaleganiu z należnościami publicznymi. W przedmiocie zakupu nieruchomości powódka konsultowała się z prawnikami.

29 lipca 2010 r. powódka i pozwani zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości rolnej położonej przy Jeziorze S., w obrębie L., gm. S., powiat (...), składającej się z działki oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy we Wschowie prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), w której pozwani zobowiązali się do sprzedaży ww. nieruchomości do dnia 15 sierpnia 2010 r.

W tym samym dniu powódka E. Z. zleciła pozwanemu J. C. wykonanie czynności związanych z pozyskaniem całości dokumentacji niezbędnej do posadowienia budynku mieszkalnego. Na tę okoliczność strony zawarły pisemną umowę.

Następnie w dniu 12 sierpnia 2010 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży ww. nieruchomości. Za nieruchomość powódka zapłaciła pozwanym kwotę 110.000 zł. Podczas podpisywania aktu notarialnego strony nie zgłaszały żadnych wątpliwości, co do treści aktu. W umowie znalazł się zapis, że sprzedawana nieruchomość nie jest objęta szczególną ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody lub środowiska. Notariusz umieściła ten zapis w umowie opierając się na zaświadczeniu wydanym przez Burmistrza S. o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikało, że nieruchomość nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i w którym nie były ujawnione szczególne warunki, co do ochrony na postawie

przepisów o ochronie zabytków albo o ochronie przyrody lub środowiska. Notariusz analizując zaświadczenia z gminy, na podstawie których sporządził akt notarialny, nie stwierdził żadnych przeszkód do sprzedaży nieruchomości.

28 października 2010 r. Rada Miejska S. uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości w Gminie S.. Plan obejmował nabytą przez powódkę działkę. W § 8 ust. 8 planu wskazano, że ustala się ochronę obrzeży zbiorników wodnych i wód płynących: obowiązuje lokalizacja planowanych obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych, w odległości nie mniejszej niż 100 m od linii brzegowej Jeziora S., zakaz obowiązuje na terenach znajdujących się w O. Krajobrazu nr 20 „. S. P.

17 grudnia 2010 r. powódka złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowanie terenu dla budowy siedliskowego gospodarstwa rolnego (ekologiczno - zielarskie gospodarstwo rolne, a w tym budynek gospodarczy i mieszkalny), dla nieruchomości położonej w obrębie L., gm. S., powiat (...), składającej się z działki oznaczonej nr (...). Wniosek został sporządzony przez pozwanego.

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2011 r. Burmistrz S. zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr (...), położonej w obrębie L., gm. S., toczące się z wniosku, który złożyła powódka. W uzasadnieniu wskazano, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego zawierał ustalenia odmienne od wnioskowanego przez powódkę sposobu zagospodarowania tego terenu.

20 kwietnia 2011 r. powódka złożyła oświadczenie pozwanym o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli - w dniu 12 sierpnia 2010 r. Powódka podała, że złożyła je pod wpływem błędu, bowiem pozwani zapewniali ją - i zapewnienie to znalazło się w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości, że nieruchomość nie jest objęta szczególną ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody lub środowiska. Powódka wezwała pozwanym do stawienia się w dniu 18 maja 2011 r. o godz. 12.00 w Kancelarii Notarialnej S. G. we W., celem sporządzenia stosownego aktu notarialnego przenoszącego własność ww. nieruchomości na rzecz pozwanym i zwrotu powódce do godz. 12.00 kwoty 110.000 zł.

W dniu 10 czerwca 2011 r. powódka stawiała się w Kancelarii Notarialnej w celu podpisania umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości, w związku z pisemnym uchyleniem się od skutków prawnych oświadczenia woli. Pozwani nie stanęli do aktu notarialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Złożenie oświadczenia woli pod wpływem błędu obwarowane jest sankcją nieważności względnej. Zgodnie z treścią przepisu art. 88 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. W kwietniu 2011 r. powódka złożyła pozwanym pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości - w jej ocenie - pod wpływem błędu. Spełniła, zatem konieczną przesłankę formalną do powoływania się na swój błąd zachowując przy tym termin zawity z art. 88 § 2 k.c. Jednakże nie zostały spełnione materialnoprawne przesłanki powoływania się przez powódkę na prawnie relewantny błąd, a co za tym idzie brak było podstaw do przyznania powódce uprawnienia do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli skutkującego zawarciem umowy sprzedaży w dniu 12 sierpnia 2010 r.

Sąd dał wiarę pozwanym, że powódka wiedziała, że Jezioro S. i tereny z nim graniczące objęte są ochroną przyrody, co dotyczyło również działki, której zakupem zainteresowana była powódka. Powódka wiedziała, że jedyną drogą do otrzymania zgody na zabudowę działki w bliskiej odległości od linii brzegu było spełnienie warunków do utworzenia siedliskowego gospodarstwa rolnego. Chciała skorzystać z wiedzy pozwanego, który przetestował drogę administracyjną i ostatecznie otrzymał pozwolenie na zabudowę sąsiedniej działki. W tym celu zleciła pozwanemu J. C. wykonanie czynności związanych z pozyskaniem całości dokumentacji niezbędnej do posadowienia budynku mieszkalnego. Konsekwentnie realizując uzgodnienia, zakupiła grunt rolny i uzyskała status

średnio-powierzchniowego gospodarstwa rolnego w gminie S.. Następnie wystąpiła do Burmistrza S. z wnioskiem (przygotowanym przez pozwanego) o ustalenie warunków zabudowy.

Zgodnie z zapisem w rozządzeniu nr 3 Wojewody (...) z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu - § 4 ust. 1 pkt 6 - na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzony był zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów, rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Z okoliczności, które towarzyszyły zawarciu umowy sprzedaży i sekwencji zdarzeń po jej zawarciu wynika, że właśnie w oparciu o regulację z cyt. rozporządzenia powódka zamierzała zrealizować swój cel, a zapis w akcie notarialnym umowy sprzedaży, iż nieruchomość nie jest objęta szczególną ochroną przyrody, nie wpłynął na podjęcie przez powódkę decyzji w przedmiocie zakupu nieruchomości. Powódka, bowiem była doskonale zorientowana w sytuacji prawnej nabywanej nieruchomości, a tym samym, jakie działania zgodnie z prawem może względem niej podejmować.

Sytuacja uległa zmianie na skutek uchwalenia przez Radę Miejską w S. w październiku 2010 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zawierał ustalenia odmienne od wnioskowanego przez powódkę sposobu zagospodarowania tego terenu. W § 8 ust. 8 wskazano, że ustala się ochronę obrzeży zbiorników wodnych i wód płynących: obowiązuje lokalizacja planowanych obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych, w odległości nie mniejszej niż 100 m od linii brzegowej Jeziora S., zakaz obowiązuje na terenach znajdujących się w O. Krajobrazu nr 20 -„P. S. P.. W rezultacie powódka nie mogła już skorzystać z korzystnego dla niej zapisu Rozporządzenia nr 3 Wojewody (...) z dnia 17 lutego 2005 r.

W ocenie Sądu, powódka nie była w błędzie, co do treści czynności prawnej, nie istniała bowiem rozbieżność między stanem rzeczywistym a wyobrażeniem powódki o tym stanie. Błąd bowiem polega na, nieprawidłowości widzenia, a nie na nieumiejętności przewidywania i wnioskowania. Błąd oznacza mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli, nie odnosi się do sfery motywacyjnej; nadto błąd dotyczyć musi stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, nie zaś okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu była błędna.

Powódka składając oświadczenie woli o nabyciu sprzedawanej przez pozwaną nieruchomości czyniła to w określonym porządku prawnym. Jednakże nie przypuszczała, że zmiana stanu prawnego zweryfikuje jej plany, co do nabywanej nieruchomości. Nietrafionej prognozy w tym zakresie nie sposób uznać za wynik błędu, lecz za wynik nietrafionego przewidywania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości. Powódka zarzucała zaskarżonemu orzeczeniu:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwany J. C. informował powódkę, że nieruchomość przez nią zakupiona jest objęta szczególną ochroną przyrody,
- naruszenie art. 84 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i w efekcie przyjęcie, że powódka nie działała pod wpływem błędu co do przymiotu rzeczy sprzedanej,
- naruszenie art. 354 § 1 k.c. poprzez pominięcie, że pozwani wiedząc o błędzie powódki wykorzystali to i sprzedali jej nieruchomość za cenę 110.000 zł, która jest ceną niewspółmierną za nieruchomość objętą szczególną ochroną przyrody;
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów wyznaczonej logicznym rozumowaniem i zasadami doświadczenia życiowego oraz nie rozważenie wszystkich okoliczności niniejszej sprawy, w efekcie prowadzących do niezgodności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym zebrany w tej

sprawie i w konsekwencji ustalenie, że powódka miała świadomość tego, że kupowana przez nią nieruchomość od pozwanych jest objęta ochroną przyrody,

- naruszenie art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków i stron ponad osnowę dokumentu w postaci aktu notarialnego umowy sprzedaży,
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie wadliwego uzasadnienia wyroku w niniejszej sprawie, przez nie wskazanie dlaczego Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki, a oparł się wyłącznie na twierdzeniach pozwanych.

Wskazując na te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego; ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Zielonej Górze do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania, z uwzględnieniem kosztów za instancję odwoławczą.

Pozwani wniesli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację należy uznać za bezzasadną, i to w zasadzie bez konieczności oceny zasadności podnoszonych w niej zarzutów.

Powództwo podlegało bowiem oddaleniu a limine, już tylko na podstawie samych twierdzeń pozwu oraz treści dołączonych do niego dokumentów, a dla takiego rozstrzygnięcia nie było potrzebne badanie, czy powódka skutecznie uchyliła się od skutków zawartej z pozwanymi umowy nabycia nieruchomości.

Zgłoszone w pozwie roszczenie nie przystaje bowiem do osnowy faktycznej powództwa.

Powódka opierała swoje żądanie wyłącznie na podstawie twierdzenia o skutecznym uchyleniu się, z uwagi na błąd (art. 84 kc), od skutków prawnych swojego oświadczenia woli o zakupie od pozwanych nieruchomości, złożonego w akcie notarialnym (umowie sprzedaży) z dnia 12 sierpnia 2008r.

W tej sytuacji należy zwrócić uwagę na konsekwencje prawne, jakie niesie dla dwustronnej czynności prawnej (tu – umowy) uchylenie się przez jedną ze stron tej czynności od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, z uwagi na jego wadę w postaci błędu.

Otóż przyjmuje się, że skuteczne złożenie oświadczenia, o jakim mowa w art. 88 § 1 kc, jest formą pozasądowego unieważnienia czynności prawnej z mocy woli samej strony tej czynności.

W jego wyniku czynność prawna staje się nieważna od początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu działa z mocą wsteczną (ex tunc) od momentu dokonania czynności prawnej.

Czynność ta nie może zatem wywierać żadnych skutków, zaś te, które powstały, zostają z mocą wsteczną przekreślone, co dotyczy zarówno skutków o charakterze obligacyjnym, jak i **prawnorzeczowym** (zob. bliżej: B. Lewaszkiewicz – Petrykowska, „Wady oświadczenia woli w polskim prawie cywilnym”, Wyd. Prawnicze, W-wa 1973, str. 178 – 179, S. Rudnicki, w: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Wyd. Prawnicze LexisNexis, Wyd. 6, Warszawa 2006, str. 374, K. Pietrzykowski, w: Kodeks cywilny, Komentarz pod red. K. Pietrzykowskiego, Wyd. C.H. Beck, Wyd. 5, Warszawa 2008, Tom I, str. 439 itp.).

Oznacza to m.in., że zniweczone zostają z mocą wsteczną np. skutki prawne zbycia rzeczy w postaci przeniesienia jej własności na inną osobę.

Gdyby zatem hipotetycznie założyć, że powódka, na skutek oświadczenia złożonego pozwanym w piśmie z dnia 20 kwietnia 2011r (k. 20 – 23), skutecznie uchyliła się od swojego oświadczenia woli, zawartego w umowie kupna

sprzedaży nieruchomości o jakiej mowa w pozwie, to w ten sposób unieważnione zostałyby z mocą wsteczną wszystkie prawne skutki tej umowy, w tym przede wszystkim przejście na powódkę własności tej nieruchomości.

W takim przypadku z mocy prawa właścicielami nieruchomości pozostawaliby przez cały czas pozwani.

Oczywiste jest w tej sytuacji, że powódka nie mogłaby domagać się od pozwanych, aby „nabyli” oni od niej własność tej nieruchomości.

Gdyby natomiast założyć, że oświadczenie powódki o uchyleniu się od skutków dokonanej czynności nie było skuteczne, np. z uwagi na brak przesłanek z art. 84 kc, powództwo tym bardziej byłoby bezzasadne.

Apelująca nie wskazywała bowiem na jakiegokolwiek inne okoliczności faktyczne i prawne, które usprawiedliwiłyby żądanie nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli o „nabyciu” od niej przedmiotowej nieruchomości.

Z tych przyczyn na podstawie przepisu art. 385 kpc oraz powołanych przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych pozwanym kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 kpc, przy uwzględnieniu § 2 ust. 1 i 2 oraz § 13 ust. 1 pkt. 2) w zw. z § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).

/-/ J. Futro /-/ B. Wysocki /-/ M. Gulczyńska