

Sygn. akt II Ca 1129/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu - Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Danuta Silska (spr.)

Sędziowie: SSO Ewa Fras-Przychodni

SSO Jarosław Grobelny

Protokolant: prot. sąd. Michał Marciszonek

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W. i K. W.

przeciwko Z. D.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego we Wrześni z dnia 13 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 1724/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

- 1. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów 44.233,40 (czterdzieści cztery tysiące dwieście trzydzieści trzy i 40/100) zł;**
- 2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów 4.646 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów 4.612 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

Ewa Fras-Przychodni Danuta Silska Jarosław Grobelny

## UZASADNIENIE

D. W. i K. W., po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu, domagali się od Z. D. zapłaty 42.768 zł. Jako przesłankę żądania ww. świadczenia pieniężnego powodowie zażądali stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, tj. niezabudowanej działki numer (...) o obszarze 0,00972 ha położonej w N., gmina W., powiat (...), województwo (...) zawartej z pozwanym przed notariuszem K. K. w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...) w dniu 21.5.2013 r., Rep. A. nr (...). Powodowie domagali się zatem zasądzenia od pozwanego na ich rzecz 42.768 zł tytułem zwrotu ceny sprzedaży ww. nieruchomości oraz 1.465,40 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty związane z zawarciem przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości. Strona powodowa wniosła również o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 9.4.2015 r., sygn. akt I Nc 1373/15 Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W złożonym sprzeciwie pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu według norm przypisanych.

Wyrokiem z dnia 13.4.2016 r., sygn. akt I C 1724/15 Sąd Rejonowy we Wrześni: oddalił powództwo (punkt 1.); kosztami postępowania obciążył w całości powodów i z tego tytułu zasądził od solidarnych powodów na rzecz pozwanego 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji:

Z. D. był właścicielem nieruchomości położonej w N., gmina W., powiat (...), województwo (...), stanowiącej działki numer (...) o obszarze 6.4957 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ś., prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 10 sierpnia 2012 roku Burmistrz Miasta i Gminy W. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy dwóch budynków mieszkalnych na działce (...) położonej w N..

W dniu 16 listopada 2012 roku Burmistrz Miasta i Gminy W. wydał decyzję nr (...) o zatwierdzeniu projektu planu podziału działki (...) na działki (...). Decyzja jest ostateczna. W decyzji wskazano, iż działka (...) przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W grudniu 2012 roku działkę (...) kupił od pozwanego jego krewny A. K..

W dniu 19 maja 2013 roku A. K. złożył w Urzędzie Miasta i Gminy W. wniosek o ustalenie warunków zabudowy działki (...). W dniu 10 maja 2013 roku sporządzono projekt pozytywny, orzekający o przyznaniu warunków zabudowy dla wskazanej działki. Następnie, z uwagi na fakt, iż z dniem 26 maja 2013 roku weszły w życie przepisy zmieniające możliwość budowania na gruncie klasy 3, w dniu 27 maja 2013 roku sporządzono nowy projekt, tym razem odmawiający wydania warunków zabudowy dla działki A. K.. W dniu 30 maja 2013 roku wydano ostateczną decyzję odmawiającą budowy na działce (...).

Powodowie zamierzali dokonać zakupu nieruchomości w celu budowy domu jednorodzinnego dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. W tym celu spotkali się z pozwanym w celu zakupu oferowanej do sprzedaży niezabudowanej działki numer (...) o obszarze 0,00972 ha położonej w N., gmina W., powiat (...), województwo (...). Pozwany poinformował pozwanych, iż posiada decyzję o warunkach zabudowy z dnia 10 sierpnia 2012 roku dotyczącą działki (...) oraz decyzję z dnia 16 listopada 2012 roku zatwierdzającą wydzielenie działki (...) przeznaczoną na zabudowę jednorodzinną mieszkaniową. Powodowie w żaden sposób nie zweryfikowali informacji przekazanych im przez pozwanego. Przede wszystkim nigdy nie żądali okazania dokumentów, o których mówił pozwany, nie zdecydowali się też na żadnym etapie negocjacji czy przeprowadzania transakcji na zapoznanie się z ich treścią. Nadto, powodowie nie weryfikowali stanu prawnego działki (...) w księdze wieczystej dotyczącej nieruchomości (...), nie uzyskiwali też informacji w żadnych organach administracyjnych. Dokonując kupna nieruchomości za kwotę ponad 40.000 zł powodowie bazowali wyłącznie na tym, co oświadczył im ustnie sprzedawca.

W dniu 21 maja 2013 roku powodowie spotkali się z pozwanym u notariusza K. K. w Kancelarii Notarialnej we W., gdzie po przedstawieniu dokumentów przez pozwanego (notariusz decydował, które dokumenty są mu potrzebne do sporządzenia przedmiotowego aktu notarialnego), notariusz sporządził umowę sprzedaży zawartą w akcie notarialnym nr Rep. A (...) dotyczącą działki (...). Na dzień sporządzenia umowy z powodami pozwany nie posiadał informacji dotyczącej odmowy przyznania warunków zabudowy A. K..

Jesienią 2013 roku K. W. udał się do Urzędu Miasta i Gminy W. celem pozyskania informacji co do potrzebnych dokumentów w sprawie rozpoczęcia budowy domu jednorodzinnego na działce (...). Powód uzyskał wówczas

informację, iż nigdy nie wydano decyzji dotyczącej warunków zabudowy na działce (...), a jedynie dotyczącą działki (...). Poinformowano go, iż możliwym jest przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy z działki (...) na działkę (...).

W dniu 11 grudnia 2013 roku Burmistrz Miasta i Gminy W. wydał decyzję nr (...) o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy z pozwanego na powodów odnośnie działki (...). W uzasadnieniu decyzji pouczone strony, iż podział geodezyjny działki (...) nie gwarantuje uzyskania decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowo wyodrębnionych działek.

W dniu 9 maja 2014 roku Burmistrz Miasta i Gminy W. wydał decyzję nr (...) o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego na działce (...). W dniu 14 sierpnia 2014 roku Burmistrz Miasta i Gminy W. wydał decyzję nr (...) o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczo-garażowego na działce (...). Obydwie decyzje zostały wydane z uwagi na obowiązujące przepisy zabraniające budowy na gruncie klasy 3.

Pismem z dnia 4 lutego 2014 roku powodowie złożyli pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków woli złożonego pod wpływem błędu. W treści pisma powodowie wskazali, iż pozwany wprowadził powodów w błąd twierdząc, iż posiada decyzję o warunkach zabudowy dla działki (...), która nigdy nie została wydana. Powodowie wezwali również pozwanego do zwrotu kwoty 43.768 zł tytułem zapłaconej kwoty sprzedaży oraz kwoty 2.320,40 zł tytułem poniesionych kosztów związanych z zawartą umową sprzedaży.

Pismem z dnia 12 lutego 2014 roku pozwany zaprzeczył, iż powodowie zawierali przedmiotową umowę sprzedaży pod wpływem jakiegokolwiek błędu, czy przymusu.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2014 roku powodowie wezwali pozwanego do stawienia się w dniu 8 maja 2014 roku o godz. 11.00 w Kancelarii notariusza K. K. we W. celem powrotnego przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Nadto, ponownie wezwali pozwanego do zapłaty 43.768 zł tytułem zapłaconej kwoty sprzedaży oraz 2.320,40 zł tytułem poniesionych kosztów związanych z zawartą umową sprzedaży.

Pismem z dnia 6 maja 2014 roku pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko.

D. W. z wykształcenia jest nauczycielką, natomiast K. W. prowadzi własną działalność gospodarczą.

Po dokonaniu oceny dowodów, na podstawie których ustalono stan faktyczny, Sąd Rejonowy stwierdził, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 84 §1 k.c., na który to przepis powoływali się powodowie, w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Z treści przytoczonej regulacji wynika, że błąd stanowi wadę oświadczenia woli, polegającą na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu uzależniona jest od spełnienia kilku przesłanek. Po pierwsze, musi wystąpić błąd co do treści czynności prawnej, po drugie, musi to być błąd istotny. Definicję błędu istotnego formułuje art. 84 § 2 k.c., powołując dla obiektywizacji oceny istotności błędu miernik rozsądnego działania. Przepis ten wskazuje, że błąd jest istotny, jeżeli zachodzi taka sytuacja, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści. W orzecznictwie podkreśla się, że warunkiem prawnej doniosłości błędu w świetle art. 84 k.c. jest przede wszystkim to, aby błąd składającego oświadczenie woli dotyczył treści czynności prawnej. Przepis ten zakłada więc istnienie po stronie składającego oświadczenie woli mylnego wyobrażenia o treści tego oświadczenia (pomyłka) lub o takich okolicznościach, jak np. fakty, do których odnosi się to oświadczenie, normy prawne, mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo skutki

prawne dokonywanej czynności prawnej. Sąd podkreślił, iż samo niespełnienie oczekiwań strony umowy odnośnie do sposobu jej wykonania przez drugą stronę i związane z tym twierdzenie, że nie doszło do właściwego wykonania umowy, w żadnym razie nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta w warunkach błędu co do treści czynności prawnej. Błąd oznacza bowiem mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli, nie odnosi się on 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.

Przepis art. 88 § 1 k.c. stanowi, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Każdorazowo jednak uprawnienie to wygasa z upływem roku od wykrycia błędu (art. 88 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu I instancji, powodowie nie wykazali, aby zaktualizowały się przesłanki do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Po pierwsze, zostało wykazane w sposób wiarygodny, że pozwany poinformował powodów o wszystkich posiadanych przez siebie dokumentach dotyczących sprzedawanej działki. Nie można przede wszystkim uznać, że stwierdzenie pozwanego, iż dla działki (...) posiada warunki zabudowy było nieprawdziwe, albowiem decyzję taką faktycznie posiadał - dla działki (...), a z niej miały być wyłączone działki (...)/ i (...) z zaznaczeniem, że działki te były przeznaczone pod budowę dwóch domów jednorodzinnych. Niewątpliwie, zdaniem Sądu, gdyby nie doszło do zmiany przepisów odnośnie kwalifikacji ziem trzeciej klasy pod budowę, powodowie bez żadnych problemów uzyskaliby pozwolenie na budowę na swojej nieruchomości. Tak więc twierdzenie pozwanego o możliwości budowy domu na zakupionej ziemi było w chwili sporządzania aktu notarialnego całkowicie aktualne i prawdziwe, choć może nie do końca precyzyjne. Kierując się jednak logiką, skoro jest zatwierdzony podział geodezyjny działki, a działka przed tym podziałem ma przyznane warunki zabudowy to oczywistym jest, że sprzedawca nie wprowadza w błąd kupującego twierdząc, że działka może być przeznaczona pod budowę. To nieszczęśliwy zbieg okoliczności sprawił, iż sytuacja prawna spornej nieruchomości tak diametralnie się zmieniła.

Sąd Rejonowy wywodził dalej, iż bezspornym było w sprawie to, że pozwany posiadał dwie działki na sprzedaż. Gdyby miał świadomość tego, że na działkach tych nie będzie można budować domu czy też, że wydane na tamtą chwilę decyzje administracyjne nie są wystarczające do uzyskania pozwolenia na budowę, z pewnością nie doszłoby do sprzedania jednej z działek krewnemu pozwanego. Gdyby pozwany chciał w sposób nieuczciwy zarobić na sprzedaniu swoich nieruchomości, z pewnością sprzedałby je obcym osobom, a nie własnej rodzinie.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe, zdaniem Sądu Rejonowego, nie wykazało, iż w sprawie zaistniały przesłanki z art. 84 k.c. Zachowanie pozwanego nie było nacechowane złą wolą czy próbą oszukania pozwanych. W ogóle nie można mówić w zaistniałej sytuacji o błędzie, albowiem gdyby nie zmiana przepisów, to całość postępowania stron w procesie sprzedaży zakończyłaby się pozytywnie dla powodów i mogliby oni swobodnie budować na nabytej ziemi dom. Tym samym, w chwili podpisywania aktu notarialnego obowiązujące na tamten dzień decyzje administracyjne były wystarczające do uzyskania następczo pozwolenia na budowę przez powodów.

Sąd podniósł nadto, iż rzetelność postępowania notariusza nie była prawidłowa, albowiem z zeznań powodów wynikało, iż tak naprawdę nie zdawali sobie sprawy z tego, że warunki zabudowy dotyczyły działki przed podziałem, a nie już konkretnie wyodrębnionej działki (...). To rolą notariusza było wyjaśnienie stronom aktu notarialnego szczegółów transakcji, mimo iż - jak zeznał notariusz - „często jest tak, że dopiero po podziale i po sprzedaży danej działki kupujący występuje o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tej konkretnej działki. Nie ma przepisu, który wymagałby, aby ta decyzja była podjęta już w chwili sprzedawania działki. Uważam, że to jest ryzyko kupującego czy decyzja zostanie wydana czy też nie. Strony najczęściej przed kupnem orientują się w gminie czy taka decyzja może być wydana.”.

Sąd dodał, iż postępowanie dowodowe, w tym przede wszystkim przesłuchanie powodów, potwierdziło, iż powodowie, nabywając nieruchomość, wykazali się rażącym niedbalstwem i niestarannością. Powodowie potwierdzili, iż wydając ponad 40.000 zł na działkę, ufali pozwanemu na „słowo”, nie dokonując w tym zakresie żadnej weryfikacji. Nikt nie jest

zwolniony od obowiązku dbania o własne interesy, samodzielnego myślenia i zawierania umów z pełną starannością. Nie można zachowywać się zupełnie biernie, a następnie przerzucać odpowiedzialność za własne zaniechania na drugą stronę umowy. Powód dopiero jesienią 2013 roku udał się po raz pierwszy do Urzędu Miasta i Gminy W. w celu uzyskania informacji dotyczących wszystkich niezbędnych dokumentów do budowy domu i wówczas został poinformowany o przeszkodach do wydania pozwolenia na budowę. Sprawdzenie treści księgi wieczystej czy też udanie się do urzędu celem zapoznania się z wydanymi decyzjami to - zdaniem Sądu - tak niewiele, że trudno uznać zaniechanie podjęcia tych działań za coś innego niż rażąca niestaranność. Czynności te nie wiążą się ani ze znacznymi kosztami, ani nie wymagają poświęcenia dużej ilości czasu (szczególnie w tak niewielkich miejscowościach jak w powiecie (...)). Już samo zachowanie powodów, w ocenie Sądu I instancji, przesądziło, iż nie było możliwości odstąpienia przez nich od umowy z powodu błędu.

Sąd uznał, iż odstąpienie powodów od umowy sprzedaży nieruchomości było pozbawione podstaw, a tym samym ustalenie to przesądza, że pomiędzy stronami procesu nadal obowiązuje umowa z dnia 21 maja 2013 r.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo o zapłatę jako niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zasądzając od pozwanego solidarnie od pozwanych kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od wyroku wywiedli powodowie. Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 84 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w wyniku przyjęcia, że zachowanie pozwanego nie było nacechowane złą wolą czy próbą oszukania pozwanych, a nadto w ogóle nie można mówić w zaistniałej sytuacji o błędzie, albowiem gdyby nie zmiana przepisów, to całość postępowania stron w procesie sprzedaży zakończyłaby się pozytywnie dla powodów i mogliby oni swobodnie budować na nabytej ziemi dom oraz że już samo zachowanie powodów przesądziło, iż nie było możliwości odstąpienia przez nich od umowy z powodu błędu;

b) art. 4 ust. 1 i 2 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przyjęcie, że w chwili podpisywania aktu notarialnego obowiązujące na tamten dzień decyzje administracyjne były wystarczające do uzyskania następczo pozwolenia na budowę przez powodów;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez całkowicie dowolną ocenę zeznań powodów oraz dokonanie ustaleń wbrew treści zebranych w sprawie dowodów, albowiem Sąd za niewiarygodne uznał zeznania powodów oraz świadka J. D. dotyczące poinformowania ich przez pozwanego o fakcie posiadania przez niego zezwolenia na budowę odnośnie działki (...), a oświadczenie o tej treści znalazło się nawet w akcie notarialnym: działka nr (...) jest przeznaczona pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r., nr (...) Burmistrza Miasta i Gminy W.”. Sąd I instancji w żaden sposób nie uzasadnił, dlaczego w tej części nie dał wiary zeznaniom powodów, ograniczając się do rozważań o wiedzy pozwanego o zmianie przepisów. Nadto, pozwany zeznał: „Nie pokazałem przed umową tej decyzji powodom bo nie musiałem tego robić”, a Sąd przyjął: „zostało wykazane w sposób wiarygodny, że pozwany poinformował powodów o wszystkich posiadanych przez siebie dokumentach dotyczących sprzedawanej działki.”;

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym przyjęciu, że pozwany poinformował powodów, iż posiada decyzję o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r. dotyczącą działki (...) oraz decyzję z dnia 16.11.2012 r. zatwierdzającą wydzielenie działki (...) przeznaczonej na zabudowę jednorodzinną mieszkaniową, podczas gdy cały czas informował, iż posiada decyzję o warunkach zabudowy dla działki (...).

Apelujący wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa co do roszczenia o zapłatę kwoty 44.233,40 zł;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powodów okazała się zasadna, choć nie wszystkie zarzuty zasługiwały na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji w zdecydowanej mierze są prawidłowe i dlatego Sąd Okręgowy przyjął je za własne (art. 382 k.p.c.), poza jednak dwiema okolicznościami, istotnymi, o których mowa będzie w dalszej części uzasadnienia. Sąd Rejonowy, choć prawidłowo odtworzył normy prawne wyrażone w art. 84 k.c. i art. 88 k.c., dokonał jednak wadliwej ich subsumpcji pod ustalony stan faktyczny.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów okazał się zasadny. Niesłusznie Sąd I instancji uznał zeznania powodów za wiarygodne w przeważającej części, a nie w całej rozciągłości. Zdaniem Sądu odwoławczego, jako wiarygodne należy uznać także te zeznania powodów, w których wskazali, że pozwany informował ich o posiadaniu decyzji o warunkach zabudowy odnośnie działki nr (...), a nie działki nr (...). Powodowie zamierzali kupić nieruchomość pod zabudowę domu jednorodzinnego. W ich zainteresowaniu pozostawała zatem tylko taka działka, która pod względem fizycznym i prawnym będzie nadawała się pod taką zabudowę. Gdy rozmawiali z pozwanym o stanie prawnym działki, która miała być przedmiotem umowy między nimi, chodziło o działkę, która będzie spełniała wszelkie kryteria właśnie działki pod zabudowę domu jednorodzinnego. Sprzecznym z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie, że powodowie toczyliby negocjacje z pozwanym odnośnie nieruchomości, która nie spełnia ww. kryteriów. Poza tym, pozwany zeznał na rozprawie w dniu 16.3.2016 r., iż „udostępnił powodowi na jego prośbę decyzję o warunkach zabudowy co do jego działki”, pokazał powodowi „decyzję o warunkach zabudowy do działki nr (...)”, uważał, że „była to decyzja o warunkach zabudowy konkretnie do działki (...) i w decyzji był wymieniony numer tej działki” (k. 110v). Z pisma Burmistrza Miasta i Gminy W. z dnia 11.1.2016 r. wynika zaś, że dla działki nr (...) wydano dwie decyzje, tj. z dnia 9.5.2014r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy oraz z dnia 14.8.2014 r. także o odmowie ustalenia warunków zabudowy (k. 102). Pozwany nie mógł zatem udostępnić powodowi decyzji o warunkach zabudowy odnośnie działki nr (...), gdyż takiej decyzji ww. organ w ogóle nie wydał. Żadnej decyzji dot. działki nr (...) Burmistrz Miasta i Gminy W. nie wydał do dnia zawarcia przez strony umowy z dnia 21.5.2013 r. Pozwany zeznał również, że „ta decyzja odnośnie działki nr (...), o której mówił wyżej, to ta decyzja, która jest wpisana w akcie notarialnym” (k. 110v). Tymczasem w przedmiotowym akcie notarialnym, tj. z dnia 21.5.2013 r., Rep. A nr (...) w § 1 tiret 5 zapisano, iż „w skład nieruchomości wchodzi niezabudowana działka nr (...), (...), przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r., nr (...) Burmistrza Miasta i Gminy W.” (k. 13). Bezspornym w sprawie zaś było, że decyzja Burmistrza Miasta i Gminy W. o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r., nr (...) dotyczyła działki nr (...) (k. 126). Skoro decyzja o warunkach zabudowy, o której pozwany mówił w toku negocjacji powodowi, to decyzja opisana w akcie notarialnym, a jest to decyzja z dnia 10.8.2012 r. i dot. działki nr (...), to pozwany wprowadził w błąd powodów co do istnienia decyzji o warunkach zabudowy pod dom jednorodzinny odnośnie działki, którą chcieli nabyć od niego powodowie, tj. działki nr (...) i którą to działkę pozwany sprzedał powodowi na mocy umowy z dnia 21.5.2013 r.

Uznać zatem należało, iż powodowie byli wiarygodni, zeznając, że uzyskali od pozwanego w toku negocjacji zapewnienie, że to właśnie działka nr (...), która pozostawała w ich zainteresowaniu i którą pozwany oferował powodowi do nabycia, objęta była decyzją o warunkach zabudowy. Tym samym, zasadny okazał się także zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że pozwany poinformował powodów,

iż posiada decyzję o warunkach zabudowy odnośnie działki nr (...), podczas gdy cały czas informował powodów, że posiada decyzję z dnia 10.8.2012 r. o warunkach zabudowy pod dom jednorodzinny dla działki nr (...), którą powodowie zamierzali nabyć.

Sąd Rejonowy dopuścił się nadto błędu w ustaleniach faktycznych w postaci braku ustalenia istotnej okoliczności. W § 1 tiret 5 aktu notarialnego z dnia 21.5.2013 r., Rep. A nr (...) zapisano, jak już wyżej wskazano, że w skład nieruchomości wchodzi niezabudowana działka nr (...), (...), przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r., nr (...) Burmistrza Miasta i Gminy W.” (k. 13). W tym sformułowaniu, będącym częścią oświadczenia woli pozwanego, zachodzi sprzeczność. Pozwany składa bowiem oświadczenie woli co do działki nr (...), odnosząc jednak do niej decyzję Burmistrza Miasta i Gminy W. z dnia 10.8.2012 r., nr (...) która tej działki nie dotyczy, a obejmuje swym zakresem, jak ustalono jako okoliczność bezsporną, działkę nr (...). Pozwany dokonał zatem sprzecznego w samym sobie oświadczenia woli, wprowadzając tym samym w błąd powodów co do treści samej czynności prawnej, tj. umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr (...). Skoro bowiem przedmiotem sprzedaży była działka nr (...), a sprzedający, wskazując na jej właściwości, powołał się na decyzję, która dotyczyła innej działki, tj. nr (...), to nie może budzić wątpliwości, że powodowie zostali wprowadzeni w błąd przez pozwanego, abstrahując od tego, czy był to błąd zawiniony czy też niezawiniony. Dopiero w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 11.6.2015 r. pozwany sprecyzował, iż decyzja o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r., o której mowa w przedmiotowym akcie notarialnym, dotyczy „całej nieruchomości pozwanego, tj. działki nr (...)” (k. 69-70). Przedmiotem zaś umowy sprzedaży między stronami sporu była działka nr (...), a nie działka nr (...), której dotyczy decyzja o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r. Decyzja zaś Burmistrza Miasta i Gminy W. z dnia 16.11.2012 r., nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia projektu podziału działki nr (...) na działki o numerach: (...) tylko odnosi się w swej treści do decyzji z dnia 10.8.2012 r., tj. stwierdza się w niej, że przedstawiony projekt podziału jest zgodny z ustaleniami ww. decyzji o warunkach zabudowy (k. 95). Decyzja z dnia 16.11.2012 r. nie mogła jednak stanowić dowodu na okoliczność, że działka nr (...) objęta jest decyzją o warunkach zabudowy. Zeznający w charakterze świadka notariusz K. K., na rozprawie w dniu 1.12.2015 r., podał, że „wystarczyło mu, iż w decyzji z dnia 16.11.2012 r. była opisana decyzja z dnia 10.8.2012 r.” (k. 98). Wskazać jednak należy, iż przedmiotem umowy sprzedaży była działka nr (...), a więc działka dopiero powstała z podziału działki nr (...), który to podział został zatwierdzony decyzją z dnia 16.11.2012 r. Nielogicznym było zatem założenie notariusza, że decyzja o warunkach zabudowy mogła odnosić się do działki nr (...), która nie istniała przed datą 16.11.2012 r. Poza tym, o charakterze działki nr (...) przesądzać mogła tylko decyzja bezpośrednio dotycząca tej działki, a nie decyzja z dnia 16.11.2012 r., która tylko zawierała w swej treści odniesienie do decyzji o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r. i nie wymieniała nawet działki, której dotyczy owa decyzja. Notariusz, formułując oświadczenie woli pozwanego, oparł się zatem na dowodzie pośrednim - decyzja z dnia 16.11.2012 r., a nie dowodzie bezpośrednim, z którego jednoznacznie wynikałoby, czy działka nr (...) posiada warunki zabudowy. Mylił się nadto notariusz, zeznając, że musiała być wydana decyzja o warunkach zabudowy do działki, „która była przedmiotem sprzedaży” (k. 97v). Jak wskazano powyżej, w stosunku do działki nr (...) nie wydano decyzji o warunkach zabudowy pod budowę domu jednorodzinnego.

Sąd odwoławczy ustalił zatem, że pozwany w toku negocjacji informował powodów, iż posiada decyzję o warunkach zabudowy pod dom jednorodzinny dla działki nr (...), która stała się przedmiotem umowy sprzedaży w dniu 21.5.2013 r. Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r., jaką posiadał pozwany, dotyczyła działki nr (...). Pozwany wprowadził zatem powodów w błąd co do przedmiotu, do którego odnosiło się oświadczenie woli pozwanego, będące przedmiotem czynności prawnej stron, dokonanej w formie aktu notarialnego w dniu 21.5.2013 r. Pozwany oświadczył bowiem, że działka nr (...) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 10.8.2012 r., gdy tymczasem przedmiotowa decyzja dotyczyła działki nr (...).

Zasadny okazał się w konsekwencji zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 84 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Pozwany wywołał błąd u powodów co do treści czynności prawnej, jaką była umowa sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...). Dodać przy tym należy, iż notariusz, przed którym zawarto przedmiotową umowę w formie aktu notarialnego, nie wyprowadził powodów z tego błędu. Obowiązkiem notariusza jest bowiem czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których dokonywana

czynność może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 ustawy z dnia 14.2.1991 r. Prawo o notariacie). Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3 ww. ustawy). Dalej wskazać należy, iż ów błąd był jednocześnie istotny, gdyż - jak wynika z zeznań powodów - a nadto z zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, że powodowie nie złożyliby oświadczenia woli o wskazanej treści, gdyby nie działali pod wpływem ww. błędu i oceniali sprawę rozsądnie (art. 84 § 1 i 2 k.c.). Powodowie twierdzili, że o powyższej sytuacji dowiedzieli się jesienią 2013 r., nie precyzując jednak daty. Na podstawie przedłożonych dokumentów należy przyjąć, że powodowie wykryli ów błąd nie później niż w dniu 6.2.2014 r., a więc w dniu nadania w urzędzie pocztowym „Oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu z dnia 4.2.2014” (k. 25, 23-24). Umowa sprzedaży została zawarta w dniu 21.5.2013 r., stąd przepisany roczny termin został zachowany (art. 88 § 2 k.c.). Oświadczenie to zostało złożone pozwanemu na piśmie i dotarło do niego w dniu 7.2.2014 r. (art. 88 § 1 k.c.; k. 26).

Przyjąć zatem należało, że powodowie skutecznie uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 21.5.2013 r. Tym samym, nie wiąże ich z pozwanym umowa sprzedaży działki nr (...) - umowa jest nieważna od samego początku (ze skutkiem *ex tunc*). Złożenie przez powodów skutecznego oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych umowy z dnia 21.5.2013 r. spowodowało unicestwienie ww. węzła obligacyjnego z mocy prawa, a tym samym upadek skutku rozporządzającego i automatyczny powrót własności działki nr (...) do pozwanego, bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia.

Umowa sprzedaży jest umową wzajemną. Skutkiem odpadnięcia przyczyny świadczeń z umowy wzajemnej powstał obowiązek zwrotu tych świadczeń. Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Nienależne świadczenie jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia, w związku z tym stosuje się do niego normy prawne z art. 405-409 k.c. Nienależne świadczenie odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, bowiem do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, niebędące świadczeniem (jak w pozostałych wypadkach bezpodstawnego wzbogacenia). Jednocześnie zachodzi brak podstawy prawnej do świadczenia. Kodeks cywilny zawiera zamknięty katalog czterech przypadków, rodzących roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego, tzw. kondykcje (*condictiones*), określone w art. 410 § 2 k.c. Świadczenie jest nienależne, jeśli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Obowiązek zwrotu takiego świadczenia jest niezależny od okoliczności, czy osoba świadcząca była świadoma nieważności. Przez nieważność należy rozumieć bezwzględną nieważność czynności. W niniejszym sprawie mamy do czynienia z ostatnim przypadkiem rodzącym roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego. Sąd uznał bowiem za nieważną ze skutkiem *ex tunc* umowę sprzedaży ww. działki. Skoro więc odpadła causa świadczenia, strony zobowiązane są do zwrotu wzajemnych świadczeń. Jak stanowi art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Podkreślić w tym miejscu należy, że zwrotowi podlega korzyść w naturze lub jej wartość - a zatem, roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia konstruowane jest w oparciu o zwrot korzyści (czyli o przywrócenie majątku wzbogaconego do pierwotnego stanu), nie zaś o skompensowanie uszczerbku (czyli o przywrócenie do pierwotnego stanu majątku osoby, kosztem której doszło do wzbogacenia). Art. 405 k.c. może zatem stanowić podstawę do żądania świadczenia w granicach korzyści (wzbogacenia), nie zaś w granicach uszczerbku osoby, kosztem której pozwany się wzbogacił - jeśli zatem zwrot korzyści nie prowadzi do naprawienia szkody w majątku powoda, to może on domagać się tej „nadwyżki” jedynie na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, na co zezwala art. 414 k.c., stanowiący, że przepisy niniejszego tytułu nie uchybiają przepisom o obowiązku naprawienia szkody.

Wobec powyższego pozwany winien zwrócić powodowi cenę nabycia przedmiotowej nieruchomości, tj. sumę pieniężną w wysokości 42.768 zł (jako świadczenie nienależne), gdyż taką kwotę powodowie zapłacili pozwanemu, a wynika to z § 5 przedmiotowego aktu notarialnego (k. 15).



Powodowie dochodzili także wyrównania szkody, jakiej doznali w związku z zawarciem przedmiotowej umowy sprzedaży działki, a która została uznana za nieważną ze skutkiem ex tunc w niniejszym postępowaniu. Strona umowy sprzedaży może dochodzić odszkodowania w tym zakresie na zasadach ogólnych, tj. z art. 471 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19.12.2012 r., I ACa 1207/12). Zgodnie bowiem z art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zaistniała szkoda powstała na skutek niewykonania. Po stronie powodów powstała szkoda w postaci kosztów sporządzenia przedmiotowej umowy w formie aktu notarialnego (k. 16-17). Szkoda ta powstała na skutek niewykonania zobowiązania przez pozwanego, tj. pozwany wprowadził powodów w błąd co do treści czynności prawnej, umowa została uznana za nieważną, własność działki powróciła do pozwanego, czyli pozwany nie spełnił swojego świadczenia na rzecz powodów. Pomiędzy szkoda a zdarzeniem wywołującym szkodę zachodzi niewątpliwy związek przyczynowy, jakiego wymaga norma prawna z art. 471 k.c. Pozwany winien zatem zwrócić powodom koszty związane ze sporządzeniem nieważnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, wyszczególnione w § 12 lit. b), c), d), e), f) aktu notarialnego z dnia 21.5.2013 r., tj. o łącznej wysokości 1.465,40 zł - bez pobranego podatku od czynności cywilnoprawnych (k. 16-17).

Pozwany winien zatem zapłacić powodom łącznie 44.233,40 zł (42.768 + 1.465,40).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w całości (punkt I). Na podstawie art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 § k.c. zasądzone od pozwanego solidarnie na rzecz powodów ww. kwotę, tj. 44.233,40 zł (punkt I.1.). Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. zasądzone od pozwanego, który przegrał proces przed Sądem I instancji w całości, na rzecz powodów 4.646 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt I.2.). Na kwotę tę złożyły się: 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego - § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t. ze zm.); 34 zł tytułem opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa obojga powodów; 2.212 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu (k. 46).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (punkt II), zasądzając od pozwanego, jako strony przegrywającej proces w instancji odwoławczej w całości, na rzecz powodów 4.612 zł. Na kwotę tę złożyły się: 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego - § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804); 2.212 zł tytułem opłaty sądowej do apelacji (k. 143).

Ewa Fras-Przychodni Danuta Silska Jarosław Grobelny