

Sygn. akt V ACa 622/13, V ACz 507/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma (spr.)
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska SA Katarzyna Przybylska
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
w S. (poprzednio (...) sp. z o.o. w S.)

przeciwko Gminie M. U.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i zażalenia pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 31 października 2011 r. sygn. akt I C 115/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.082.217 (siedem milionów osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście siedemnaście) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 107.234 (sto siedem tysięcy dwieście trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 210.817 (dwieście dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn.akt V ACa 622/13

V ACz 507/14

# UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy M. U. kwoty 7.082.217 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od (...) W uzasadnieniu żądania wskazał, że przystępując do przetargu nieruchomości składającej się z działek nr (...) o pow. (...)objętych księgą wieczystą KW nr (...) oraz działek nr (...) o (...)objętych księgą wieczystą KW (...) działał pod wpływem błędu bowiem nie wiedział, że część terenu jest terenem publicznym ogólnodostępnym. Zarzucił, że skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Zarzucił nadto, że dochował terminu do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli bowiem o błędzie dowiedział się dopiero 12 czerwca 2009 r. z opinii prawnej sporządzonej w przedmiocie skuteczności zastrzeżenia kary umownej.

Pozwana Gmina M. U. wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że w chwili przystępowania do przetargu i do aktu notarialnego powód posiadał wiedzę o treści zapisów planu zagospodarowania przestrzennego miasta U. . Nadto zarzuciła, że powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu po upływie rocznego terminu zawitego.

Wyrokiem z dnia 31.października 2011r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.243zł tytułem zwrotu kosztów procesu, następująco uzasadniając rozstrzygnięcie:

Położone w U. przy ulicy (...) działki (...) położone są na terenie(...)w tym.:

(...)

Natomiast działki (...) położone są na terenie (...) bez ustalonej (...)Dla tej funkcji w ogólnych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustanowiony jest zakaz zabudowy a teren określony jest jako ogólnodostępny publiczny z dopuszczoną gospodarką leśną.

W dniu (...) odbył się pierwszy przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości będących własnością Gminy M. położonych w U. przy ul. (...), oznaczonej nr geodezyjnymi działki gruntu nr (...) (...) (KW (...)), (...) (KW (...)); oraz działki gruntu (...) (...)

W przetargu brała udział spółka (...)

Zarządzeniem z dnia 22 stycznia 2007 r. nr (...) Burmistrz Miasta U. wyraził wolę sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości będących własnością Gminy M. położonych w U. przy ul. (...), oznaczonej nr geodezyjnymi działki gruntu nr (...) (...) łącznie o powierzchni 1,2718 ha za cenę 650.000 zł netto. W wykazie nieruchomości stanowiącym integralną część zarządzenia działki (...) opisane zostały jako (...)

W ogłoszeniu o przetargu na sprzedaż nieruchomości , prócz oznaczenia działek i numerów Ksiąg wieczystych zawarte zostały następujące informacje:

W odniesieniu do działek (...) - teren niezabudowany położony bardzo atrakcyjnie w północnej części U. przeznaczony pod realizację zabudowy (...)

W odniesieniu do działek (...) (...)

Nadto opisano, że nieruchomość będąca przedmiotem przetargu (...).

Ogłoszenie wskazywało nadto, że dodatkowe informacje można uzyskać w Urzędzie Miasta U..

Dla zainteresowanych nabyciem nieruchomości pracownicy Urzędu Miasta U. przygotowali dokumentację opisującą nieruchomość, która przed przetargiem była dla nich dostępna. W skład dokumentacji wchodziły: kserokopia

ogłoszenia o przetargu, mapka ewidencyjna i sytuacyjna wysokościowa, wypis z planu dot. danej funkcji i wyrys z planu, karta terenu, która mówiła o funkcji, o szczegółowych zapisach jednostki urbanistycznej.

Na stronach internetowych dostępny był plan zagospodarowania przestrzennego z pełnym opisem.

Pracownicy Urzędu Miejskiego w U. przed przetargiem nie udostępniali osobom uprawnionym do reprezentowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. ww dokumentów.

W protokole przetargu z dnia 30 kwietnia 2007 r. zawarto następujące informacje o stanowiącej przedmiot przetargu nieruchomości:

Funkcja w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego nieruchomości pn. (...) zatwierdzonym uchwałą (...) Rady Miejskiej w U. z dnia 14 kwietnia 2005r. i ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym(...). Działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni (...)

Do przetargu przystąpiła m.in. firma (...). Firmie tej znany był status nieruchomości oraz fakt, że część nieruchomości jest terenem publicznym ogólnodostępnym. (...) posiadała koncepcję zagospodarowania nieruchomości, którą przed przetargiem prezentowała w (...)

Najwyższą cenę na przetargu zaoferował powód.

W chwili przystąpienia do przetargu spółka (...) nie posiadała konkretnego projektu inwestycji a jedynie ogólne plany, (...)

J. M. (1) w tamtym czasie kupował wiele nieruchomości była to jedna z 10 przez niego nabywanych nieruchomości.

Już po nabyciu nieruchomości pojawiła się koncepcja by zamienić funkcje zakupionego terenu i(...)

Prace projektowe dotyczące inwestycji na zakupionej działce rozpoczęły się po zakupie działki. Przed jej zakupem nie była sporządzana koncepcja zabudowy.

W dniu 21 maja 2007 r. aktem notarialnym nr A (...) Gmina M. U. sprzedała (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. nieruchomości objęte księgą wieczystą Kw nr (...) stanowiące działki nr (...). (...) oraz nieruchomości objęte Księgą Wieczystą (...) stanowiące działki nr (...). o powierzchni (...) za cenę 6.150.000 zł netto oraz VAT w kwocie 932.217,00zł.

Do sporządzenia aktu notarialnego przedłożone zostały:

- protokół z przetargu z dnia 30 kwietnia 2007 r.;
- wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w S. dnia 17 listopada 2005 roku z którego wynika opis nieruchomości (...) wraz z wyrysem z dnia 21 maja 2007r.;
- wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w S. dnia 17 listopada 2005 roku z którego wynika opis nieruchomości z jej klasyfikacją (...) wraz z wyrysem z dnia 21 maja 2007r.;
- zarządzenie Burmistrza Miasta U. z dnia 22 stycznia 2007 numer (...) w sprawie zmiany zarządzenia Burmistrza Miasta U. z dnia 09 sierpnia 2005 roku nr (...) w sprawie sprzedaży;
- zaświadczenia Burmistrza Miasta U. z którego wynika, iż działki (...) położone są na terenie (...) natomiast działki (...) położone są na terenie (...)

Sprzedająca Gmina M. U. zastrzegła prawo odkupu na okres 5 lat w razie niedotrzymania któregośkolwiek z ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości tj. okresu 2 lat na rozpoczęcie inwestycji liczonych od dnia podpisania

umowy notarialnej sprzedaży oraz okresu 4 lat na zakończenie inwestycji liczonych od dnia podpisania umowy notarialnej.

W dniu 14 września 2009 r. (...) spółka z o.o. w S. złożyła wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w zakresie: ekwiwalentnej zamiany funkcji działek będących jej własnością określonych w planie jako jednostki (...); rozszerzenie funkcji komunikacyjnej dla działki określonej(...)od (...) do granicy miasta.

Wniosek nie został uwzględniony

Pismem z dnia 6 czerwca 2008 r. powód złożył wniosek o zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) (...)w zakresie: parametrów bryły budynku, powierzchni biologicznie czynnej, wyrównania przebiegu maksymalnej linii zabudowy po północnej stronie ulicy (...) (...)

W uzasadnieniu wniosku spółka (...) wskazała, że jest właścicielem czterech działek o łącznej powierzchni 2, 38 ha. Miejscowy plan przewiduje zabudowę tylko na dwóch działkach (pow. 1,11 ha). Na pozostałych dwóch znajduje się(...)

Wniosek ten nie został uwzględniony

Pismem z dnia 28 listopada 2008 r. powód zwrócił się do Architekta Miasta U. o uzgodnienie koncepcji wskazując, że nadal trwają prace projektowe nad budynkiem(...) w U. przy ulicy (...).

Wniosek został zaopiniowany negatywnie przez komisję urbanistyczno – architektoniczną.

Pismem z dnia 11 lutego 2009 r. powód zwrócił się do Architekta Miasta U. o uzgodnienie koncepcji zabudowy na działkach nr (...) w mieście U., w oparciu o załączoną dokumentację.

Wniosek został zaopiniowany negatywnie bowiem przedstawiona forma zabudowy nie spełnia wymogów funkcji podstawowej określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2009 r. powód zwrócił się do Architekta Miasta U. o uzgodnienie koncepcji zabudowy na działkach nr (...) w mieście U.. Wniosek został zaopiniowany negatywnie bowiem przedstawiona forma zabudowy nie spełnia wymogów funkcji podstawowej określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 19 maja 2009 r. powód zwrócił się do Architekta Miasta U. o uzgodnienie koncepcji zabudowy na działkach nr (...) w mieście U., w oparciu o załączoną dokumentację.

Wniosek został zaopiniowany negatywnie bowiem przedstawiona forma zabudowy nie spełnia wymogów funkcji podstawowej określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Decyzją z dnia 19 lutego 2009 r. - utrzymana w mocy decyzja Wojewody (...) z dnia 28 kwietnia 2009 r. , Starosta S. odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę(...) przy ulicy (...) na działkach (...) wobec nie uzupełnienia przez wnioskującego dokumentacji.

Wyrokiem z dnia 16 grudnia 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. uchylił w w decyzje.

Decyzją z dnia 25 maja 2010 r. Starosta S. zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...) spółce z o.o. w S. pozwolenia na budowę budynku (...) przy ulicy (...) na działkach (...)

W maju 2009 r. J. M. (1) działający w imieniu (...) spółki z o.o. w S. zlecił (...)sporządzenie opinii prawnej dotyczącej prawnej skuteczności zastrzeżenia kary umownej w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości położonej w U. przy ul. (...) o numerach geodezyjnych (...)do dnia 15 czerwca 2009 r.

Pismem z dnia 9 czerwca 2009 r. pozwana Gmina wezwwała powodową spółkę do zapłaty kwoty 1.770.554, 25 zł w związku z niedotrzymaniem terminu rozpoczęcia inwestycji.

Powódka otrzymała wezwanie w dniu 15 czerwca 2009r.

W dniu 27 maja 2009 r. w B. zawarta została umowa zlecenia sporządzenia opinii prawnej między (...), z siedzibą w B. a (...) P. L., z sporządzenie opinii prawnej dotyczącej rzetelności i poprawności przygotowania przetargu na sprzedaż nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) położonych w U. przy ul. (...).

W dniu 12 czerwca 2009 r. Paweł J. L. sporządził opinię prawną w sprawie „rzetelności i poprawności przygotowania przetargu na sprzedaż nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), położonych w U. przy ul. (...) . W opinii tej wskazał, że z planu zagospodarowania przestrzennego wynika , że na terenie działek (...) istnieje zakaz zabudowy i że jest to teren ogólnodostępny , publiczny, na którym dopuszcza się (...) a informacja taka nie została zawarta ani w ogłoszeniu o przetargu , ani na żadnym innym etapie postępowania przetargowego.

Pismem z dnia 27 lipca 2009 (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., złożyła pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, co do treści czynności prawnej powołując się na art. 88 § 1 k.c. w zw. z art. 84 § 1 i 2 k.c. . Wskazała, że kierując się treścią informacji zawartych w zaświadczeniach organów Gminy przystąpiła do przetargu a następnie do finalnej umowy sprzedaży. Informacje przedstawione przez zbywcę w jego oświadczeniach woli, tj. ogłoszeniu o przetargu, zapisie w pkt. 5 protokołu komisji przetargowej oraz zaświadczeniu Burmistrza Miasta U. przedłożonym przez Zastępcę Naczelnika Wydziału podczas sporządzania umowy sprzedaży zakresie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości są niezgodne z prawdą. Z oświadczeń tych wynikało, że działki gruntu nr (...) stanowią obszar leśny włączający realizację wszystkich innych funkcji niż leśne. Tymczasem po nabyciu nieruchomości w czerwcu 2009 r. Zarząd Spółki (...) Sp. z o.o. powziął wiadomość, że w planie zagospodarowania tego terenu Rada Gminy ustaliła, iż ww. teren jest terenem publicznym i ogólnodostępnym.

Wskazując, że gdyby miał pełną informację w zakresie sytuacji faktycznej i prawnej zbywanych nieruchomości nie tylko nie stanąłby do aktu notarialnego ale w ogóle nie przystąpiłby do przetargu.

Pismem z dnia 10 maja 2010 r. powód wezwał pozwaną Gminę do zapłaty kwoty 7.082.217 zł w terminie 5 dni tytułem ceny nabycia ww. nieruchomości.

Wezwanie Gmina odebrała w dniu 12 maja 2010 r.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd ten badał czy powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w zastrzeżonym w art. 88 § 2 k.c. terminie roku od wykrycia błędu. W ocenie sądu z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że o błędzie powód dowiedział się z opinii prawnej J. L. z dnia 12 czerwca 2009 r. Skoro pozew złożył 21 maja 2010 r. to uczynił to przed upływem terminu. Wynika to zarówno umów zlecenia (k. 42 i 311 – 313), treści opinii (k 43 - 49), faktury (k. 314) oraz zeznań P. Ś. (k. 334) i J. L. (k. 437 – 438) . Sąd dał wiarę zarówno tym dokumentom jak i zeznaniom świadków, które są ze sobą spójne, wzajemnie się potwierdzają i uzupełniają wiążąc się w logiczną całość. Podkreślić należy, że opinia J. L. jest pierwszym dokumentem, w(...)

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu (...), że zostały złożone po upływie terminu w trybie art. w 207 § 3 k.p.c.

Wbrew twierdzeniom pozwanej z żadnego powołanego przez nią dokumentu ani z zeznań świadków, nie wynika by przed sporządzeniem opinii przez J. L. powód znał charakter (...). Nie sposób o powzięciu przez powoda informacji o funkcji publicznej i ogólnej dostępności wnioskować na podstawie faktu złożenia przez powoda w dniu 13 września 2007 r. wniosku o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. Z treści pisma nie tylko nie wynika, by te cechy działek były znane powodowi ale wręcz wynika, że błędnie uznał, że działki zamiast oznaczenia(...) co więcej osoba która sporządziła pismo W. J. (k. 332 v 333) zeznał, że nie wiedział o ww cechach (...)- a w świetle treści pisma z 13 września 2007 r. brak podstaw jest by nie dać wiary jego zeznaniom. To, że powód powinien się z

zapisami planu dokładnie zapoznać nie oznacza, że to uczynił. Z powinności zapoznania się z planem, przy braku jakichkolwiek wzmianek w treści pisma odwołujących się do publicznego i ogólnodostępnego charakteru działek, nie sposób wnioskować o pozytywnej wiedzy powoda w tym zakresie. Po wyższe uwagi odnoszą się do całej korespondencji i dokumentacji związanej z wnioskami powoda o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, z zaskarżeniem planu do WSA, dokumentacji w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, wnioskami o uzgodnienie koncepcji czy dokumentacji w postępowaniu wyłączenie gruntów z produkcji (...) które w żadnej części nie wspominają o publicznym i ogólnodostępnym charakterze działek.

Kodeks cywilny nie zawiera prawnej definicji błędu przyjmuje się zatem zgodnie z potocznym znaczeniem, że błędem jest mylne wyobrażenie o otaczającej rzeczywistości.

Błąd jest prawnie doniosły tylko wówczas, gdy spełnione są wskazane w art. 84 KC przesłanki tj, gdy dotyczy treści czynności prawnej, jest istotny, a nadto gdy chodzi o oświadczenia składane drugiej stronie czynności odpłatnej druga strona błąd wywołała (choćby bez swej winy), o błędzie wiedziała lub mogła go z łatwością zauważyć.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie powodowa spółka składając oświadczenie woli o nabyciu spornych nieruchomości działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej bowiem pozostawała w mylnym wyobrażeniu o cechach (...)

Pozwana zakwestionowała istnienie błędu po stronie powoda twierdząc, że powód wiedział o publicznym i ogólnodostępnym charakterze działek bowiem powodowi znany był plan zagospodarowania przestrzennego, z którego funkcje te wynikają, a nadto były powodowi udzielane informacje ustne na ten temat. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie zebrany materiał dowody nie pozwala na dokonanie ustalenia, że w chwili przystępowania do przetargu i w chwili zawierania umowy powód wiedział o publicznej i ogólnodostępnej cesze działek nr (...). Niewątpliwie plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, jest ogólnodostępny i pozostaje do wglądu zarówno w siedzibie Urzędu Miejskiego w U. jak i na stronach internetowych Gminy. Chybiony jest jednak zarzut pozwanego, że skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym obowiązującym na terenie Gminy to powód nie może powoływać się na błąd wynikający z nieznaności tego prawa jaką jest nieznanosc charakteru ww działek. Art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. Nr 261, poz. 2604 ze zm. - w brzmieniu obowiązującym w dniu przetargu na sporna nieruchomość) nakładał na Gminę obowiązek podania do publicznej wiadomości w wykazie (a następnie w ogłoszeniu o przetargu) szeregu cech nieruchomości w tym także tych, które wynikają z planu zagospodarowania przestrzennego a naruszenie tego obowiązku, jako naruszenie zasady jawności w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogło prowadzić do nieważności umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2005 r. III CK 562/04, Biul. S.A. z 2005r., Nr 9, poz. 11). Wobec powyższego nieznanosc treści planu zagospodarowania przestrzennego nie może być rozpoznawana w kategoriach obciążających nabywcę skutków nieznanosci prawa ale w kategoriach niedbalstwa powoda w zakresie zapoznania się z przedmiotem przetargu, która nie wyklucza możliwości złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu. Błąd co do treści czynności prawnej może być bowiem bezpośrednim skutkiem niedbalstwa podmiotu składającego oświadczenie woli (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 157/04, Legalis).

Mimo, że osobom zainteresowanym w nabyciu nieruchomości pracownicy Urzędu Miasta przekazywali kserokopię ogłoszenia o przetargu, mapkę ewidencyjną i sytuacyjną wysokościową, wypis z planu dot. danej funkcji i wyrys z planu w tym kartę terenu - nie sposób w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy ustalić, że takie dokumenty otrzymała powodowa spółka — osoby uprawnione do jej reprezentowania. Świadczenie S. B. (k.335v.), M. B. (k. 336), A. C. (k. 337) zeznały jedynie, że takie dokumenty były przekazywane osobom zainteresowanym, żadna z nich nie odpowiedziała pozytywnie na pytanie czy dokumenty przekazywano osobom które występowały w imieniu spółki. A. C. zeznała, że dokumenty takie przed pierwszym przetargiem na sporną nieruchomość otrzymał T. S.. Podkreślić należy, że w pierwszym przetargu nie brała udziału spółka (...) lecz spółka (...). Z samego więc faktu dostarczenia T. S. przed pierwszym przetargiem ww dokumentów nie sposób wywodzić, że spółka (...) znała te dokumenty. Dla takiego ustalenia konieczne byłoby dokonanie ustalenia, że osoby uprawnione do reprezentowania powoda znały treść

dokumentów. Z zeznań M. Ł. (k. 335), który w chwili zawierania umowy sprzedaży pełnił funkcje Prezesa Zarządu powodowej Spółki nie wynika, by posiadał wiedzę o publicznym i ogólnodostępnym charakterze działek. Nawet jeżeli przed pierwszym przetargiem z dokumentami zapoznawał się J. M. (1), który - co wynika z zeznań świadków i Prezesa spółki — jest osobą która nawet wtedy, gdy nie był bezpośrednio uprawniony do reprezentowania spółek, w których jest udziałowcem ma głos decydujący przy podejmowaniu wszelkich decyzji - to zważywszy na fakt, że dokumenty są obszerne, zawierają szereg zapisów oraz na to, że J. M. (1) oraz osoby uprawnione do reprezentowania powoda zapoznając się z planem zagospodarowania przestrzennego zainteresowane były przede wszystkim cechami tych działek, które mogły być przeznaczone(...)za wiarygodne w świetle zasad doświadczenia życiowego uznać należy, że nie zapoznawał się szczegółowo z opisem (...), o których z góry wiedział, że objęte są zakazem zabudowy. Podkreślić należy, że przed przetargiem powód nie posiadał konkretnych, sprecyzowanych planów czy koncepcji zabudowy nieruchomości, co czyni jeszcze bardziej prawdopodobną wersję, że szczegółowo z planem zagospodarowania przestrzennego nie zapoznawał się — bo nie istniała taka potrzeba. W tych okolicznościach Sąd dał wiarę zeznaniom J. M. (1), że w chwili przystępowania do przetargu nie wiedział o publicznym i ogólnodostępnym (...). Nie dał natomiast Sąd wiary zeznaniom T. S., że J. M. (1) taką wiedzę posiadał. Jego zeznania w przeważającej części są sprzeczne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. W swoich zeznaniach przedstawił siebie jako pełnomocnika, który w zasadzie miał nieograniczone kompetencje tymczasem z pełnomocnictw wynika, że jego kompetencje były ograniczone do określonych czynności w spółce (...). Istotnym elementem wpływającym na ocenę zeznań tego świadka jest to, że pozostaje w głębokim konflikcie z J. M. (2), który oskarżył go o nadużycia finansowe i w związku z tym toczy się postępowanie karne.

W ocenie sądu mimo ustalenia, że powód w chwili zawierania umowy działał pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej powództwo nie może zostać uwzględnione, bowiem błąd nie był błędem istotnym. W doktrynie orzecznictwie przeważa pogląd, że błąd jest istotny wtedy, gdy uzasadnia przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (art. 84 § 2; wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 1 lipca 1979 r., IV CR 227/79, OSNC 1980, Nr 3, poz. 52). Tak określony błąd musi być subiektywnie istotny, tzn. stanowić przyczynę sprawczą oświadczenia woli, oraz obiektywnie istotny, tzn. taki, że żaden rozsądny człowiek, znający prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści.

Badając subiektywny aspekt błędu Sąd doszedł do przekonania, że okoliczności niniejszej sprawy nie pozwalają na dokonanie oceny, że gdyby powód znał istniejący stan rzeczy nie zawarłby umowy sprzedaży spornych nieruchomości. W chwili przystępowania do przetargu powód nie posiadał żadnych konkretnych planów stosunku do spornej nieruchomości inwestycyjnych. Dopiero po zakupie nieruchomości podjęte zostały kroki mające na celu ustalenie koncepcji zabudowy nieruchomości. Nie sposób zatem uznać, że z powodu braku możliwości zrealizowania konkretnego projektu czy koncepcji zabudowy powód nie nabyłby nieruchomości gdyby wiedział o jej publicznym i ogólnodostępnym charakterze. Podkreślić należy, że te cechy nieruchomości nie wykluczają możliwości zagospodarowania i chociaż ograniczają możliwość wyłącznego korzystania z niej przez właściciela to znany powodowi (...)charakter działek, na którym istniał zakaz zabudowy i tak ograniczał możliwości inwestycyjne na tej działce.

Nie sposób też w świetle zeznań świadków R. G. (k. 329 v. — 330) i A. D. (k. 338), że żaden rozsądny człowiek, znający prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli o nabyciu spornych nieruchomości. Świadczenie ci brali udział w przetargu na sporną nieruchomość i przed przystąpieniem do przetargu wiedzieli o publicznym i ogólnodostępnym charakterze działek, który nie stał na przeszkodzie by na nieruchomości poczynić inwestycje uwzględniające ww ograniczenia.

Wobec powyższego oddalił powództwo na podstawie art. 82 k.c.

Kierując się zawartą w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu sąd zasądził od powoda jako strony przegrywającej na rzecz pozwanej koszty procesu, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości określonej

§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 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. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Sąd nie uwzględnił żądania zasądzenia na rzecz pozwanej wynagrodzenia w podwójnej wysokości stawki minimalnej, bowiem zdaniem sądu sprawa nie miała charakteru sprawy szczególnie zawilej uzasadniającej w świetle § 2 ust. 2 cytowanego rozporządzenia przyznanie wyższego wynagrodzenia.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją powód, który zarzucając naruszenie art. 84 § 2 k.c. polegające na błędnej interpretacji pojęcia błędu istotnego, a w konsekwencji na błędnym zastosowaniu tego przepisu polegającym na przyjęciu, że w okolicznościach sprawy nie miał miejsce błąd istotny, który uzasadniał uchylenie się od oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, wniósł o jego zmianę i uwzględnienie powództwa.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w zaskarżonym przez powoda wyroku, zaskarżyła zażaleniem pozwana, która zarzucając błędne ustalenie, że sprawa nie miała charakteru zawilej i pominięcie nakładu pracy pełnomocnika wniosła o jego zmianę poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu w kwocie 14.443,40 złotych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda, a powód o oddalenie zażalenia pozwanej.

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2012r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację powoda oraz zażalenie pozwanej i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd ten zaaprobował ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjął je za własne. Przeciwnie jednak w stosunku do Sądu Okręgowego uznał, że błąd powódki był obiektywnie istotny, a w konsekwencji, że istnieją podstawy do uznania, że umowa sprzedaży jest nieważna w wyniku uchylenia się przez powoda od skutków oświadczenia woli zgodnie z treścią art. 84 i 88 k.c., niemniej nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa z uwagi na jego przedwczesność, będącą wynikiem braku jednoczesnego żądania przez powoda stwierdzenia nieważności umowy i zwrotu ceny.

Wskutek skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2013r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności nieruchomości, stąd błędnym jest pogląd Sądu Apelacyjnego co do możliwości uwzględnienia powództwa jedynie w wypadku, gdyby powód wystąpił z żądaniem o ustalenie nieważności oraz o zapłatę. Nadto Sąd Najwyższy stwierdził, że brak było podstaw do przywołania w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego art. 496 i 497 k.c., regulujących prawo zatrzymania oraz że uzasadnienie to sporządzono z naruszeniem art. 328§2 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c.

Rozpoznając sprawę po raz wtóry Sąd Apelacyjny w Gdańsku na wniosek pozwanej ustalił, że toczyło się postępowanie przygotowawcze dotyczące usiłowania doprowadzenia pozwanej do niekorzystnego rozporządzenia mieniem poprzez wprowadzenie w błąd co do daty zawarcia umowy zlecenia sporządzenia opinii prawnych, dotyczących umowy zawartej przez strony niniejszego procesu oraz poświadczenia nieprawdy w tych umowach zlecenia i sporządzonej w ich wyniku opinii prawnej, pod sygnaturą akt (...)Prokuratury Rejonowej w S., zakończone wydaniem postanowienia z dnia 22 października 2013r. o umorzeniu śledztwa (dowód: postanowienie k-783-788), które uprawomocniło się w dniu 9 kwietnia 2014r. (k-806).

W dniu 30 czerwca 2014r. powód zawiadomił Sąd o zmianie firmy powoda na (...) sp. z o.o. z siedzibą w S., dokumentując tę okoliczność (k-814-818).

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:**

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie.



Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu I instancji poczynione w sprawie oraz wyciągnięte na podstawie tych ustaleń wnioski, za wyjątkiem odmiennych ustaleń przedstawionych poniżej.

W szczególności stwierdzić należy, że Sąd I instancji trafnie uznał, że powód składając oświadczenie woli o nabyciu spornej nieruchomości działał pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, ponieważ pozostawał w mylnym wyobrażeniu o cechach nabywanych od pozwanej działek (...), to jest co do ich publicznej i ogólnodostępnej funkcji. W tym zakresie na pełną akceptację zasługują ustalenia Sądu I instancji, iż przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało by powodowi przed sporządzeniem opinii prawnej z dnia 12 czerwca 2009r. przez radcę prawnego P. L. znany był charakter nabywanych działek (...). W szczególności trafnie przyjął ten Sąd, że nie dają podstaw do dokonania takiego ustalenia: złożenie przez powoda wniosków o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, zaskarżenie tego planu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, dokumentacja złożona w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, złożenie wniosków o uzgodnienie koncepcji oraz dokumentacja postępowania o wyłączenie gruntów z (...). Jako prawidłowy ocenić też należy pogląd Sądu Okręgowego, że potwierdzenie przez niektórych świadków okoliczności przekazywania osobom zainteresowanym przetargiem dokumentów dotyczących nieruchomości nim objętych, nie daje podstaw do ustalenia, że dokumenty, z których wynikałby publiczny i ogólnodostępny charakter tych działek doręczono również osobom uprawnionym do reprezentacji powodowej spółki. Dokonana przez Sąd I instancji ocena zeznań przesłuchanych na te okoliczności świadków: S. B., M. B., A. C., M. Ł., W. J., T. S., J. M. (1) nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. Zasadnie uznał też Sąd Okręgowy, że sama możliwość zapoznania się przez powodową spółkę ze wszystkimi dokumentami dotyczącymi spornych nieruchomości, przy braku wiarygodnych dowodów potwierdzających ten fakt nie może uzasadniać ustalenia pozytywnej wiedzy powoda o tych okolicznościach.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w odróżnieniu od poglądu wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przez Sąd I instancji, błąd powoda co do treści dokonanej czynności prawnej ocenić należy jako błąd istotny. W tym zakresie zaakceptować bowiem należy pogląd zgodny z którym, racjonalnie działający podmiot, który wiedziałby, że nie może korzystać ze znacznej części nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich, nie przystąpiłby do przetargu i nie zawarł umowy o nabyciu takiej nieruchomości z pozwaną. Nie może skutecznie podważyć tego poglądu okoliczność, że inne osoby, które wiedziały o ogólno-dostępnym charakterze części nieruchomości zdecydowały się przystąpić do przetargu, skoro z zeznań tych osób wynikało, że nie miały zamiaru korzystać z nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich jak świadek R. G. (k-330) lub nie miały zamiaru respektować tego ograniczenia jak świadek A. D. (k-338). Istotności błędu powoda nie może też wyeliminować okoliczność wskazana przez Sąd I instancji, że powód w dacie nabywania nieruchomości nie miał jeszcze opracowanych konkretnych planów zagospodarowania spornej nieruchomości. Wszak powód był uprawniony do zagospodarowania nabytych od pozwanej nieruchomości w sposób, który uwzględniał informacje przedstawione przez pozwaną w ogłoszeniu o przetargu, nie zaś informacje, które w istotny sposób ograniczały możliwość zagospodarowania tych nieruchomości i które z mocy obowiązujących przepisów powinny były znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu ale je w nim pominięto. Podkreślić też należy, że powód gdyby nie charakter publiczny i ogólnodostępny zalesionej nieruchomości objętej przetargiem zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 45, poz. 435) mógłby zakazać wstępu (...i)innym osobom, oznaczając (...)tablicą z odpowiednim napisem.

Z uwagi na to, że oświadczenie woli powoda objęte istotnym błędem zostało złożone innej osobie-pozwanej i dotyczy czynności prawnej odpłatnej, zgodnie z art. 84 § 1 zdanie drugie k.c. 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. W tym zakresie wskazać należy na treść § 13 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.), zgodnie z którym ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym, przeprowadzonym przez pozwaną, winno zawierać między innymi informacje określone w art. 35 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 261, poz. 2604 ze zm.), to jest określające przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność, że część nieruchomości objętych przetargiem ma pełnić funkcję ogólnodostępną i publiczną określa przeznaczenie

nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, w sposób istotny ograniczając prawa właściciela do korzystania z nieruchomości, a zatem jej pominięcie przez pozwaną w ogłoszeniu o przetargu uzasadnia ustalenie, że to pozwana wywołała istotny błąd u powoda co do treści dokonanej przez niego czynności prawnej. Wszak powód przystępując do przetargu pozostawał w przeświadczeniu, że pozwana jednostka samorządu terytorialnego przedstawiła je zgodnie z obowiązującymi przepisami i rzeczywistym stanem rzeczy. Podkreślić też należy, że przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że pozwana informowała o istnieniu ograniczeń w korzystaniu przez właściciela nieruchomości objętych przetargiem niektóre z osób nim zainteresowanych, jednak z wyłączeniem powoda.

Wbrew odmiennym twierdzeniom pozwanej stwierdzić też należy, że powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli o nabyciu spornych nieruchomości w trybie art. 88 § 1 k.c. z dnia 27 lipca 2009r. (k-50-52) przed upływem roku od jego wykrycia (art. 88 § 2 k.c.). Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało bowiem, że o okolicznościach będących podstawą do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu to jest o ogólnodostępnym i publicznym charakterze nabytego (...), powód dowiedział się dopiero z opinii prawnej radcy prawnego P. L. z dnia 12 czerwca 2009r. (k-43-49 akt), której sporządzenie zostało zlecone w dniu 27 maja 2009r. (k-42). Ustalenia tego nie mogą skutecznie podważyć zarzuty pozwanej dotyczące określenia zleceniodawcy w pisemnej umowie zlecenia z dnia 27 maja 2009r. jako (...) z siedzibą w B. oraz tego, że według pozwanej zleceniodawca używał tej firmy dopiero od dnia 10 listopada 2009r., po zmianie umowy spółki w dniu 4 listopada 2011r. Próbę pozwanej przeprowadzenia dowodu w tym zakresie w postępowaniu przed Sądem I instancji trafnie ocenił ten Sąd jako spóźnioną, bowiem została podjęta po terminie mimo posiadania przez pozwaną możliwości przedstawienia dokumentów objętych sprekludowanym wnioskiem dowodowym w wyznaczonym przez Sąd terminie (art. 207 § 3 i 6 k.p.c.). Również Sąd Apelacyjny z uwagi na treść art. 381 k.p.c. pominął dowód ponowiony przez pozwaną w postępowaniu apelacyjnym, co do którego pozwana złożyła zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. dopiero po zamknięciu rozprawy. Niezależnie od powyższego stwierdzić należy, że jak wynika z uzasadnienia prawomocnego postanowienia Prokuratury Rejonowej w S. z dnia 22 października 2013r. w sprawie (...), złożonego do akt sprawy przez pozwaną (k-783-787), zlecenie sporządzenia kwestionowanej przez pozwaną opinii prawnej nastąpiło najpierw w formie ustnej w maju 2009r. z uwagi na to, że Kancelarię będącą zleceniodawcą łączyła umowa na całościową obsługę prawną powodowej spółki, a następnie w celu potwierdzenia faktu zawarcia umowy z radcą prawnym P. L. sporządzono umowę pisemną, w której użyto nowej firmy Kancelarii.

Wykazanie przez powoda wszystkich określonych w art. 84 k.c. przesłanek prawnej doniosłości błędu wywołuje skutek w postaci wzruszenia czynności prawnej

dokonanej pod wpływem błędu. Przy czym oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli ma moc wsteczną (ex tunc) od chwili dokonania czynności (zawarcia spornej umowy), przekreślając zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe skutki dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli czynności prawnej (vide w tym zakresie uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013r. w niniejszej sprawie k-716-720).

Reasumując stwierdzić należy, że skoro powód złożył skutecznie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o nabyciu od pozwanej spornych nieruchomości, z mocy art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. jest uprawniony do skutecznego żądania zwrotu ceny zapłaconej pozwanej, a dochodzonej pozwem w niniejszej sprawie (vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013r. w niniejszej sprawie k-719 verte).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznając apelację powoda i jego powództwo za zasadne na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo w całości. O kosztach procesu za obie instancje oraz kosztach postępowania ze skargi kasacyjnej Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Z uwagi na wynik procesu niezasadnym było żądanie pozwanej zwrotu jakichkolwiek poniesionych przez nią kosztów procesu, co czyni jej zażalenie niezasadnym.