

Sygn. akt I ACa 776/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski (spr.) SA Elżbieta Bieńkowska
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *Spółki z o.o. Spółki komandytowej w O.*

przeciwko *Gminie Z.*

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 16 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 1930/13

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. w O. wniósł o zasądzenie od Gminy Z. kwoty 219.160 zł tytułem zwrotu wpłaconego wadium (w związku z udziałem w przetargu) oraz zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwana Gmina Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanej na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w O. kwotę 219.160 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt. I); zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 20.675 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. II); nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Białymstoku) kwotę 576,34 zł tytułem nieopłaconych wydatków.

Sąd ten ustalił, że w dniu 9 listopada 2012 r. pozwany ogłosił przetarg nieograniczony ustny na sprzedaż nieruchomości położonej w Z. o łącznej powierzchni 4.3573 ha, na części której zlokalizowane było składowisko odpadów komunalnych. Jako obciążenia nieruchomości zostały wskazane: umowa dzierżawy do dnia 1 lipca 2014 r. na część nieruchomości 2,60 ha; utworzenie i poprowadzenie przez nabywcę nieruchomości punktu selektywnej zbiórki odpadów stałych; przeprowadzenie według istniejącego stanu rekultywacji oraz prowadzenie monitoringu składowiska odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dzierżawcą części nieruchomości o pow. 2,60 ha było (...) Sp. z o.o w B.. Warunek przystąpienia do przetargu stanowiła wpłata wadium w wysokości 219.160 zł (wartość przedmiotu sporu w sprawie niniejszej).

Jak dalej wskazał Sąd Okręgowy, w dniu 15 listopada 2013 r. odbył się przetarg i wygrał go powód oferujący najwyższą cenę. Powód w celu przygotowania się do przejęcia nieruchomości, wystąpił do pozwanego o udostępnienie wszelkiej posiadanej przez niego dokumentacji – związanej z nabytą nieruchomością. Termin zawarcia aktu notarialnego wyznaczono na 7 marca 2013 r.

W toku wymiany korespondencji pomiędzy stronami oraz Starostwem Powiatowym w B., powód uzyskał informację, że Starosta Powiatu B. decyzją z dnia 2 października 2012 r. odmówił zgody na zamknięcie składowiska odpadów na w/w nieruchomości, przeprowadzonych zgodnie z technicznym sposobem zamknięcia składowiska oraz sposobem rekultywacji opisanym we wniosku. U podstaw takiej decyzji (ostatecznej) legły nieścisłe i niejednoznaczne dane zawarte we wniosku oraz niezgodność z przepisami planowanego odzysku odpadów. Do powoda docierały także informacje o przepelnieniu składowiska.

Z uwagi na powyższe powód zwrócił się do pozwanej o wykonanie inwentaryzacji i prac geodezyjnych składowiska odpadów, w celu ustalenia rzeczywistej ilości zdeponowanych odpadów, czemu pozwany co do zasady nie oponował. Zgody na wejście na teren składowiska nie wyraził jednak ówczesny dzierżawca działki, (...). Jednocześnie powód zwrócił się o wyznaczenie dalszego terminu do zawarcia aktu notarialnego tak, aby uprzednio zakończyć inwentaryzację. Pozwany stanowczo odmówił twierdząc, że wynik inwentaryzacji nie będzie miał wpływu na obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego. Do zawarcia umowy w dniu 7 marca 2013 r. nie doszło, bowiem członkowie zarządu powoda – M. S. i J. S. powołali się na chorobę, przedkładając zwolnienia lekarskie.

Jak wynika z dalszych ustaleń Sądu I instancji, pismem z dnia 13 marca 2013 r. powód uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego 15 stycznia 2013 r. w ramach przetargu nieograniczonego, powołując się na błąd polegający na przekonaniu o możliwości przeprowadzenia rekultywacji składowiska odpadów. Podniósł także, że pozwana od dnia 3 października 2012 r. (pieczętka wpływu decyzji) miała wiedzę o decyzji odmawiającej zgody na zamknięcie składowiska i rekultywację, zatem jeszcze przed przystąpieniem do przetargu. Zdaniem powoda świadczyło to o zatajeniu przez pozwaną istotnej – z punktu widzenia warunków przetargu – okoliczności i wprowadzenia w błąd potencjalnych oferentów. Jednocześnie powód wezwał pozwaną do zwrotu kwoty wadium w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma tj. do dnia 20 marca 2013 r. Pozwana uznała w/w oświadczenie za bezpodstawne i nieuzasadnione oraz wyznaczyła kolejny termin na zawarcie aktu notarialnego na kwiecień 2013 r. W dniu 15 kwietnia 2013 r. do aktu notarialnego przystąpiła jedynie pozwana, natomiast powód odmówił zawarcia umowy powołując się na niemożność realizacji uprawnień kupującego, tj. stwierdzenia stanu nabywanej nieruchomości. Wobec tego pozwana odstąpiła od zawarcia umowy sprzedaży z powodem i zatrzymała wadium. Ogłosiła nowy przetarg, który nie doszedł do skutku z uwagi na brak chętnych.

Sąd I instancji wskazał, że w celu ustalenia spornych okoliczności przesłuchał szereg świadków i dopuścił dowody z opinii biegłych z zakresu geodezji i rekultywacji gruntów. Zaznaczył, że świadkowie różnili się w ocenie tego czy składowisko nadawało się do rekultywacji. Zdaniem Sądu Okręgowego rozstrzygająca w tej kwestii okazała się opinia biegłych. Z oficjalnych danych wynikało, że na składowisku znajdowało się 23.927,52m<sup>2</sup> odpadów. Zdaniem biegłego z zakresu geodezji objętość rzeczywiasta wynosiła 26.144,00m<sup>2</sup>, a zatem o 2.217 m<sup>2</sup> więcej. Biegły z zakresu rekultywacji gruntów wskazał zaś, że proces ten polega na właściwym uformowaniu skarp i zasypaniu ich gruntem. Maksymalne nachylenie skarp odpadów mogących podlegać rekultywacji wynosi 30°, podczas gdy na omawianym składowisku nachylenie skarp od strony zachodniej i północnej wynosiło 40° i 39°, a od strony południowo-wschodniej aż 53°. Biegły zaznaczył także, że odpady mają właściwe zagęszczenie. Aby zrehabilitować składowisko należy przede wszystkim usunąć część odpadów w celu złagodzenia spadków i odsunąć południowo-wschodnią skarpe od granicy działki, sąsiadującej z drogą publiczną. Powyższe przekłada się na drastyczny wzrost kosztów i znacznie podwyższa trudność techniczną wykonania.

W ocenie Sądu I instancji, sporządzone w sprawie opinie były jasne, rzetelne, pełne i zostały sporządzone przez osoby mające ku temu odpowiednie kompetencje. Zdaniem Sądu biegli ustosunkowali się w sposób wyczerpujący do zgłaszanych przez strony zarzutów składając pisemnie i ustne wyjaśnienia. Tym samym opinie te mogły stanowić podstawę rozstrzygnięcia.

Dalej Sąd Okręgowy zaznaczył, że decyzją Marszałka Województwa (...) w B. z dnia 12 i 16 listopada 2015 r. zatwierdzono instrukcję prowadzenia składowiska, a następnie wyrażono zgodę na jego zamknięcie. W świetle tej instrukcji pojemność składowiska wynosiła 18.782 m<sup>2</sup>, a nachylenie skarp około 1:2:5, co zdaniem autora – zapewnia odpowiednią stateczność złoża odpadów. Instrukcja w pkt. 17 – opisującym kierunek rekultywacji – przewidywała konieczność uformowania docelowej wierzchołki składowiska o spadku 3% w kierunku zachodnim oraz ustabilizowanie skarp przy pomocy przypory.

Biegły z zakresu rekultywacji gruntów na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r. wskazał jednak na szereg błędów w zatwierdzonym technicznym sposobie rekultywacji składowiska i podtrzymał swoją opinię. Zaznaczył, że składowisko jest przepełnione, a rekultywacja prowadzi do wprowadzenia dodatkowej ilości odpadów (grunt). Zakwestionował celowość i możliwość wykonania przypory.

W oparciu o wyżej ustalony stan faktyczny sprawy Sąd I instancji ocenił powództwo jako zasadne w całości. Podkreślił, że powód w ramach niniejszego procesu dochodził zwrotu zatrzymanej przez pozwaną kwoty wadium, wpłaconej z tytułu udziału w przetargu ustnym nieograniczonym na zakup nieruchomości. Uzasadniając swoje stanowisko, pozwana powoływała się na art. 41 ust. 2 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Zdaniem Sądu I instancji powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 15 stycznia 2013 r., powołując się na błąd polegający na przekonaniu o możliwości przeprowadzenia rekultywacji składowiska odpadów (art. 84 § 1 i 2 k.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana musiała wiedzieć o problemach formalnych i technicznych związanych z rekultywacją składowiska. O powyższym świadczył choćby fakt, że ogłoszenie o przetargu wydano w dniu 9 listopada 2012 r., podczas gdy decyzja Starosty Powiatu B. odmawiająca zgody na zamknięcie składowiska i jego rekultywację wpłynęła do pozwanej na miesiąc wcześniej, tj. w dniu 3 października 2012 r. Podstawą wydania tej decyzji nie były przy tym wyłącznie przyczyny formalne i niedostateczne uzasadnienie wniosku, ale także zbyt duże nachylenia skarp, niemożność wypełnienia (uzupełnienia) odpadami czaszy składowiska, czy niemożność wykroczenia z nasypem odpadów poza sztuczne uszczelnienie dna kwatery.

Sąd I instancji ustalił, że założona pojemność składowiska wynosiła 18.782 m<sup>2</sup>. Z kolei ewidencja odpadów wskazywała na 23.927,52 m<sup>2</sup>. Tymczasem zdaniem biegłego z zakresu geodezji, objętość rzeczywiasta zgromadzonych odpadów

wynosiła aż 26.144 m<sup>2</sup>. Jednocześnie biegły z zakresu rekultywacji wyjaśnił, że rekultywacja wymagałaby znacznej ingerencji w hałdy śmieci, koszty byłyby ogromne, trudne nawet do oszacowania, a materiał do rekultywacji stanowiłby dodatkowy odpad wliczany do rzeczywistej, ostatecznej objętości składowiska.

Sąd Okręgowy wskazał także na regulacje dotyczące ewidencji odpadów zawarte w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, która weszła w życie w dniu 23 stycznia 2013 r., w wersji obowiązującej w czasie planowanego nabycia składowiska przez powoda. W myśl art. 27 ust. 3 tej ustawy – jeżeli wytwórca odpadów lub inny posiadacz odpadów przekazuje odpady następnemu posiadaczowi odpadów, który posiada decyzję wymienioną w ust. 2 pkt 1 lub 2 albo posiada wpis do rejestru w zakresie, o którym mowa w art. 50 ust. 1 pkt 5 lit. a, odpowiedzialność za gospodarowanie odpadami, z chwilą ich przekazania, przechodzi na tego następnego posiadacza odpadów. Stosownie zaś do treści art. 66 ust. 1 i 2 u.o. posiadacz odpadów jest obowiązany do prowadzenia na bieżąco ich ilościowej i jakościowej ewidencji zgodnie z katalogiem odpadów określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 4 ust. 3, zwanej dalej "ewidencją odpadów". W przypadku, o którym mowa w art. 28 ust. 1, do prowadzenia ewidencji w zakresie wytwarzanych odpadów obowiązany jest podmiot, na rzecz którego przeniesiono odpowiedzialność za wytwarzane odpady. Zgodnie natomiast z art. 180 u.o. – kto wbrew obowiązkowi nie prowadzi ewidencji odpadów albo prowadzi tę ewidencję w sposób nieterminowy lub niezgodnie ze stanem rzeczywistym, podlega karze grzywny. Jest to wykroczenie formalne, indywidualne właściwe, a jego podmiotem jest ten, na kim spoczywa obowiązek prowadzenia ewidencji odpadów zgodnie z art. 66 u.o. Zakazane jest wydobywanie odpadów ze składowiska odpadów, na którym są składowane zmieszane odpady komunalne lub zmieszane odpady komunalne z innymi rodzajami odpadów (art. 145 ust. 1 u.o.).

Biorąc pod uwagę treść powyższych przepisów wyznaczających zakres odpowiedzialności nabywcy składowiska odpadów, Sąd Okręgowy uznał racje powoda, że po uzyskaniu informacji o możliwych problemach z wykonaniem rekultywacji (wynikających z niewłaściwego ukształtowania skarp oraz przepelnieniem), dążył do ich zweryfikowania, a w konsekwencji odmówił przystąpienia do aktu notarialnego. Sąd zaznaczył, że zgodnie z warunkami przetargu dokonanie rekultywacji było jednym z obowiązków powoda, a koszty rekultywacji składowiska znajdującego się w takim stanie byłyby ogromne, trudne nawet do oszacowania. Dlatego też zdaniem Sądu I instancji, w takich warunkach obowiązkiem pozwanej było poinformowanie ewentualnych nabywców – przed przystąpieniem do przetargu – o wszystkich okolicznościach dotyczących sprzedawanej nieruchomości, w tym także o ewentualnych problemach z rekultywacją składowiska. Od tych przesłanek zależała bowiem decyzja o przystąpieniu do przetargu w ogóle lub przynajmniej maksymalna cena, jaką potencjalni kupcy mogliby zapłacić za nieruchomość. Zdaniem Sądu oczywistym jest wszakże, że konieczność ponoszenia dodatkowych, niezbędnych kosztów związanych z nabywaną nieruchomością, a także dodatkowej odpowiedzialności musi prowadzić do obniżenia jej rynkowej ceny. Konieczność udzielenia potencjalnemu nabywcy wszelkich informacji dotyczących przedmiotu sprzedaży nakazują także ogólne reguły uczciwości kupieckiej. Jednocześnie pozwana nawet nie próbowała wykazywać, że o powyższych okolicznościach nie wiedziała. Twierdziła jedynie, że nie miały one znaczenia dla konieczności przystąpienia do aktu notarialnego przez powoda. Co znamienne, drugi przetarg na sprzedaż nieruchomości – przeprowadzony po wyjściu na jaw rozpatrywanych w niniejszym postępowaniu okoliczności tj. w dniu 19 sierpnia 2013 r. – nie doszedł do skutku z uwagi na brak oferentów. Zatem – zdaniem Sądu Okręgowego – nieruchomość przestała być atrakcyjna nie tylko dla powoda, ale także dla innych inwestorów.

Wobec powyższego Sąd I instancji nie miał wątpliwości, że powód przystąpił do przetargu pozostając w błędzie co do treści czynności prawnej (możliwości i sposobu wykonania wszystkich obowiązków umownych), a pozwana wiedziała o błędzie. Zdaniem Sądu powód nie przystąpiłby do przetargu, gdyby posiadał wszystkie informacje, które uzyskał dopiero po jego zakończeniu.

Według Sądu I instancji – w kontekście art. 41 ust. 2 zd. 1u.g.n. – nie sposób również przyjąć, aby powód nie przystąpił do pierwszego terminu wyznaczonego na zawarcie aktu notarialnego bez usprawiedliwienia, albowiem członkowie zarządu przedłożyli zaświadczenia lekarskie o chorobie. Zaświadczenia te nie były w toku sprawy kwestionowane. Co więcej pozwana wyznaczyła na kwiecień 2013 r. drugi termin zawarcia aktu notarialnego, a zatem musiała uznawać okoliczność braku przystąpienia w pierwszym terminie za usprawiedliwioną.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że pozwana bezpodstawnie zatrzymała wpłaconą przez powoda kwotę wadium, przez co podlegała ona zwrotowi jako świadczenie nienależne na podstawie art. 410 k.c.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. tj. na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- 1) naruszenie art. 41 ust. 2 u.g.n. przez przyjęcie, że pozwana nie była uprawniona do zatrzymania wadium wpłaconego przez powoda;
- 2) naruszenie art. 84 § 1 k.c. przez przyjęcie, że powód składając oświadczenie woli w przetargu działał pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej;
- 3) naruszenie art. 88 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego, który nie wyczerpuje hipotezy tego przepisu ze względu na brak podstaw do uznania, że powód działał pod wpływem błędu postrzegania a nie błędu przewidywania i wnioskowania;
- 4) naruszenie art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. poprzez uznanie, że zatrzymane przez pozwaną wadium stanowi świadczenie nienależne;
- 5) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i pominięcie istotnych dowodów wskazujących na inną, niż przyjął Sąd Okręgowy ocenę stanu faktycznego, a w szczególności:
  - a) przez uznanie za udowodnione, że powodowi przysługuje prawo do zwrotu wadium zatrzymanego przez pozwaną zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - b) przez wybiórczą ocenę dowodów i uznanie, że powód biorąc udział w przetargu działał pod wpływem błędu wywołanego przez pozwaną;
  - c) błędną ocenę skuteczności złożonego przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 13 kwietnia 2013 r. z powołaniem się na błąd co do treści czynności prawnej.

W oparciu o powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja jest bezzasadna.**

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jako że znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym – wszechstronnie rozważonym i ocenionym w zgodzie ze wskazaniem art. 233 § 1 k.p.c. Aprobuje także wnioski wyprowadzone na podstawie tego materiału, a w rezultacie – ocenę prawną Sądu Okręgowego, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że podstawę prawną zatrzymania przez pozwaną Gminę wadium stanowił art. 41 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którym – jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Kwestią istotną dla rozstrzygnięcia sprawy było zatem ustalenie, czy przyczyny wskazywane przez powoda są przyczynami usprawiedliwiającymi nieprzystąpienie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a co za tym idzie, czy Gmina miała uzasadnione podstawy, by odstąpić od umowy i zatrzymać wadium.

Spór w niniejszej sprawie koncentrował się wokół możliwości przeprowadzenia rekultywacji na obecnym składowisku odpadów, jako że był to jeden z warunków przetargu. Potencjalny nabywca gminnej nieruchomości, na której częściowo zlokalizowane było składowisko, miał obowiązek jego rekultywacji – zgodnie z istniejącym stanem.

Prezes powodowej spółki – (...) na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r. zeznał, że przystępując do przetargu spółka dysponowała dokumentami przedstawionymi przez Gminę i raportami ewidencjonującymi ilości zdeponowanych odpadów. Uzyskane informacje i zawarte w sprawozdaniach dane nie budziły wątpliwości, czy też obaw spółki, gdyż wykazane tam ilości odpadów mieściły się w projekcie składowiska. Nie było mowy o żadnych dodatkowych odpadach.

Na podstawie dostępnych, oficjalnych informacji, spółka stwierdziła, że jest w stanie wywiązać się z warunków przetargu i zrehabilitować obecne składowisko. Wobec powyższego w dniu 15 stycznia 2013 r. przystąpiła do licytacji. Zależało jej na pozyskaniu gminnej nieruchomości z uwagi na teren przylegający do składowiska, wobec którego miała już konkretne plany inwestycyjne (wybudowanie zakładu do przetwarzania odpadów).

Nadmienić wypada, że przed przetargiem spółka nie miała możliwości obejrzenia składowiska „od wewnątrz”, gdyż zarządzała nim konkurencyjna firma. Polegając zatem na udostępnionych danych przyjęła (zgodnie z ich treścią), że na składowisku znajduje się dopuszczalna ilość odpadów, a rekultywacja według istniejącego stanu – jest standardowym procesem.

Dopiero po wygraniu przetargu okazało się, że dotychczasowy zarządca składowiska nie uzyskał zgody Starosty Powiatu B. na jego zamknięcie i rekultywację, a tego typu problemy mogą obarczać także przyszłego nabywcę. Pracownik Starostwa (zeznający w niniejszej sprawie świadek K. R.) w rozmowie z pełnomocnikiem powoda podał, że na składowisku znajduje się zbyt duża ilość odpadów, a skarpy są niekorzystanie ukształtowane, co stanowi realny problem w uzyskaniu prawidłowej bryły składowiska i jego rekultywacji. Wspomniał też o przewidywanych, ogromnych kosztach takiego przedsięwzięcia.

Takie informacje niewątpliwie musiały zaniepokoić powoda, który jak dotąd nie miał żadnych podstaw, by przypuszczać, że istnieją jakiegokolwiek przeszkody natury prawnej, bądź faktycznej w rekultywacji składowiska.

Nie mogąc uzyskać kopii dokumentów związanych z odmowną decyzją Starosty (sprawa w toku przed wojewódzkim sądem administracyjnym), powód – działając w dobrze pojętym interesie własnym - zaproponował Gminie, że na własny koszt zleci zewnętrznej, wyspecjalizowanej firmie przeprowadzenie inwentaryzacji. W ramach zlecenia miały być dokonane pomiary osiadania oraz stateczności zboczy i wierzchołki składowiska, oszacowane ilości zdeponowanych odpadów oraz wykonane odwierty w celu ustalenia, czy były stosowane przesyпки mineralne zgodnie z instrukcją eksploatacji składowiska. Pomimo początkowej akceptacji ze strony Gminy, ostatecznie nie doszło do inwentaryzacji bo pozwana – tłumacząc się sprzeciwem dzierżawcy – nie udostępniła terenu do badań. Świadek W. S. (w latach 2007-2011 prezes zarządzającej składowiskiem spółki (...), obecnie powiązany ze spółką powodową) zeznał, że bez wejścia na teren i dokonania odpowiednich pomiarów geodezyjnych, nie ma możliwości bezpiecznego nabycia tego typu instalacji. Badania są niezbędne do ustalenia, że składowisko spełnia wymagania prawne, a odpady są zgromadzone we właściwym miejscu. Świadek napomknął również, że w latach ubiegłych Urząd Marszałkowski nałożył bardzo wysoką karę pieniężną za składowanie odpadów w miejscu do tego nieprzeznaczonym.

Podczas dalszej korespondencji stron, Gmina prezentowała nieprzejednane stanowisko i kategorycznie nalegała na zawarcie aktu notarialnego w wyznaczonym terminie. Taka postawa kontrahenta w połączeniu z brakiem dostępu do ważnej dokumentacji, zakazem wstępu na teren składowiska oraz niepokojącymi informacjami stawiającymi pod znakiem zapytania cały proces rekultywacji (zbyt duże nagromadzenie odpadów, nieprawidłowa bryła składowiska, niekorzystne ukształtowanie skarpy, obecne i prawdopodobnie także przyszłe problemy z uzyskaniem pozwolenia na zamknięcie i rekultywację), musiały jedynie potęgować obawy powoda i utwierdzać w przekonaniu, że Gminie (tylko z jej wiadomych względów) zależy na jak najszybszym wyzbyciu się nieruchomości. Powód nie miał przy tym żadnych skutecznych narzędzi, by potwierdzić słuszność swoich obaw, bądź ewentualnie je rozwiązać, bowiem Gmina odmawiała jakiegokolwiek współpracy.

Dopiero w dniu 26 lutego 2013 r. uzyskał od pozwanej kopię decyzji Starosty Powiatu B. z dnia 2 października 2012 r. z pieczęcią potwierdzającą wpływ do Urzędu Miasta Z. w dniu 3 października 2012 r. (na miesiąc przed przetargiem). Z uzasadnienia tej decyzji wynikało m.in. że rzeczywiste nachylenie skarp przekracza projektowaną wartość 1:2,5 sięgając wartości od około 1:2 do 1:1,2 (co – przy uwzględnieniu wyjaśnień biegłego – sugerowało znaczną stromość zboczy). Takie nachylenie skarp – wedle dalszej treści decyzji - stawiało większe wymagania w zakresie określenia i utrzymania stabilności warstwy rekultywacyjnej. Organ administracji zwrócił też uwagę na planowany zasięg wypełnienia odpadami czaszy zrekultywowanego składowiska, który wykraczał poza istniejące sztuczne uszczelnienie dna kwatery i stwarzał ryzyko wypływu odpadów na podłoże nie chronione warstwą izolacyjną.

W tych okolicznościach wysiłki powoda zmierzające do ustalenia – jeszcze przed podpisaniem aktu notarialnego – stanu faktycznego składowiska (ilości zdeponowanych na nim odpadów, kształtu bryły i związanej z tym możliwości prawidłowej rekultywacji) stanowiły wyraz daleko posuniętej ostrożności i działania z należytą starannością. Jego prośby o dokonanie pomiarów i przesunięcie terminu zawarcia umowy okazały się jednak bezskuteczne.

W dniu 7 marca 2013 r. powód nie przystąpił do aktu notarialnego okazując (za pośrednictwem swego pełnomocnika) kserokopie zaświadczeń lekarskich potwierdzających niezdolność do pracy J. S. (prezesa zarządu) i M. S. (prokurenta) od dnia 6 marca 2013 r. do dnia 15 marca 2013 r. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, Gmina uznała tę okoliczność za usprawiedliwioną, bowiem przesunęła termin zawarcia umowy na dzień 15 kwietnia 2013 r.

Następnie pismem z dnia 13 marca 2013 r. powód uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 15 stycznia 2013 r. – powołując się na błąd istotny co do treści czynności prawnej, tj. mylne przekonanie (wywołane działaniami Gminy, która wyselekcjonowała dokumenty i udostępniła tylko te, które korzystnie prezentowały przedmiot umowy), że stan techniczny składowiska umożliwia jego rekultywację. Jednocześnie zażądał zwrotu wpłaconego wadium.

Sąd Apelacyjny podziela tutaj zapatrywania Sądu I instancji, że powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych złożonego w dniu 15 stycznia 2013 r. oświadczenia woli (art. 84 k.c.). Zauważyć bowiem trzeba, że przed przystąpieniem do licytacji, nie miał on żadnych podstaw, by wątpić w możliwość wywiązania się z warunków przetargu. Na podstawie udostępnionej przez Gminę dokumentacji (niepełnej i jednostronnie wyselekcjonowanej jak się później okazało) przyjął, że posiada wszelkie niezbędne informacje i że informacje te obrazują stan rzeczywisty nieruchomości. Nie był świadom tego, że obecny zarządca ma problemy z uzyskaniem pozytywnej decyzji na rekultywację i że problemy te - z uwagi na obiektywne uwarunkowania (faktyczna ilość nagromadzonych odpadów i niekorzystny kształt składowiska) – mogą w przyszłości „obarczać” także jego. Udostępnienie tego typu informacji stanowiłoby dla potencjalnych oferentów (w tym powoda) swoisty sygnał ostrzegawczy i pozwoliłoby na rozsądną ocenę sytuacji. Podnoszone przez pozwaną argumenty co do możliwości wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości przed datą przetargu są chybione, bowiem istotne okoliczności – podlegające dokładniejszemu wyjaśnieniu - ujawniły się dopiero po przetargu. Jak zeznał prezes powodowej spółki (...) – spółka nie kupiłaby nieruchomości, gdyby wiedziała jaki jest faktyczny stan składowiska i jaka jest ilość zdeponowanych tam odpadów.

W tym miejscu – odnosząc się do uwag pozwanej odnośnie niezbadania przez Sąd I instancji świadomości osób wchodzących w skład organów powodowej spółki (jako że błąd – w kontekście art. 84 k.c. – dotyczył osoby prawnej) – zaznaczyć jedynie trzeba, że zeznający w sprawie prezes J. S., zgodnie z dołączonym do pozwu odpisem KRS, był uprawniony do jednoosobowej reprezentacji spółki oraz to on, w jej imieniu, brał udział w przetargu z dnia 15 stycznia 2013 r. składając stosowne oświadczenie woli. Treść jego zeznań (nie kwestionowanych przez skarżącą) jest zatem miarodajna dla oceny działania osoby prawnej pod wpływem błędu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego błąd ten polegał na mylnym wyobrażeniu o istniejącym stanie rzeczy (błąd postrzegania), a nie jak podnosiła strona skarżąca – mylnych oczekiwaniach i prognozach (pobudki przystąpienia do przetargu).

Podkreślenia wymaga, że przeprowadzone w ramach niniejszego procesu postępowanie dowodowe (opinie biegłych) jednoznacznie wykazało, że na składowisku znajdowała się zbyt duża ilość odpadów, rzutująca na możliwość

przeprowadzenia jego rekultywacji. Przy pojemności wynoszącej 18.782 m<sup>3</sup>, na składowisku znajdowało się faktycznie 26.144 m<sup>3</sup> odpadów, a sprawozdanie za 2011 r. wskazywało na 23.927,52 m<sup>3</sup>. Rzeczywista ilość odpadów była zatem większa o 2.217 m<sup>3</sup> od podanej w sprawozdaniu i o 7.362 m<sup>3</sup> od pojemności samego składowiska.

Ponadto nachylenie skarp było nieprawidłowe i uniemożliwiało prawidłową rekultywację. Jak wskazał biegły z zakresu gleboznawczej klasyfikacji i rekultywacji gruntów – gdyby hałdę zlokalizowano bardziej centralnie, bliżej środka działek, możliwe byłoby przykrycie jej warstwą gruntu i uformowanie skarp z właściwym spadkiem, do 30 stopni (maksymalny kąt). Obecne spadki wynosiły odpowiednio 39, 40 i 53 stopnie. Przykrycie skarp, przy takim nachyleniu – zdaniem biegłego - byłoby trudne technicznie w przypadku skarp od strony północnej i zachodniej i niemożliwe od strony południowo-wschodniej. Skarpa od tej strony o nachyleniu 53 stopni, znajduje się bowiem zbyt blisko szosy Z.-K. i brak tam rezerwy terenu niezbędnej do rekultywacji gruntów. Zdaniem biegłego wysypisko odpadów założone zostało w niewłaściwym miejscu (zbyt blisko szosy), poza tym od samego początku usypywanie skarpy było formowane niewłaściwie, ze zbyt dużym nachyleniem. Według biegłego wykonanie rekultywacji wiosną 2013 r. (a zatem według istniejącego wówczas stanu) było niemożliwe, bowiem wymagałoby wydobywania odpadów ze składowiska – co w świetle obowiązujących przepisów byłoby niedopuszczalne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższej oceny nie zmienia fakt uzyskania przez pozwaną decyzji Marszałka Województwa (...) z dnia 16 listopada 2015 r. wyrażającej zgodę na zamknięcie składowiska odpadów i określenie sposobu rekultywacji oraz decyzji z dnia 12 listopada 2015 r. zatwierdzającej instrukcję prowadzenia składowiska odpadów. Jak słusznie bowiem zauważył Sąd I instancji, organ wydając decyzję opierał się na nieprawdziwych danych zawartych przez Gminę we wniosku i instrukcji, zwłaszcza w zakresie ilości zdeponowanych odpadów (różnica przekraczała aż 7.300 m<sup>3</sup>) i nachylenia skarp (we wniosku wskazano na 38 stopni).

Do powyższych rozbieżności odniósł się także biegły wskazując, że w decyzji Marszałka i projekcie rekultywacji nie ma konkretnie oznaczonego usytuowania hałdy odpadów po uformowaniu skarp z nachyleniem 1:2,5 (20 stopni) i brak dokładnych przekrojów poprzecznych. Zdaniem biegłego niemożliwym jest doprowadzenie do nachylenia skarp do 2,5 bez naruszenia całej bryły składowiska. Poza tym biegły skrytykował zastosowaną w projekcie rekultywacji przyporę, która była w istocie zbędna i prawdopodobnie wyszłaby poza kwaterę składowiska.

Sąd I instancji prawidłowo ocenił sporządzone w sprawie opinie, a strona skarżąca nawet nie próbowała ich zwalczać w wywiedzionej przez siebie apelacji. Rzetelności sporządzonych opinii nie podważają też dołączone na etapie postępowania drugo-instancyjnego dowody w postaci dokumentów potwierdzających rozpoczęcie procesu rekultywacji. U podstaw tego procesu legły bowiem nieprawdziwe dane, a sam fakt rozpoczęcia rekultywacji nie przesądza jeszcze jego zakończenia w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami. W ślad za Sądem I instancji zaznaczyć trzeba, że art. 145 ust. 1 u.g.n. zakazuje wydobywania odpadów ze składowiska odpadów, na którym są składowane zmieszane odpady komunalne lub zmieszane odpady komunalne z innymi rodzajami odpadów. Jak natomiast stwierdził biegły – techniczna rekultywacja obecnego składowiska (i osiągnięcie nachylenia skarp do 1:2,5) nie jest możliwa bez naruszenia jego bryły i rozsunięcia odpadów na grunty sąsiednie.

Zakładając nawet, że pozwana nie miała świadomości wprowadzenia powoda w błąd, jednocześnie stwierdzić trzeba, że błąd ten mogła z łatwością zauważyć. Wiedziała bowiem o wcześniejszych nieprawidłowościach w prowadzeniu składowiska – skutkujących zakazem jego eksploatacji oraz знаła motywów odmownej decyzji Starosty (w której zwrócono uwagę na niezgodności z obowiązującymi przepisami i sprzeczne z wnioskiem nachylenie skarp składowiska – stawiające większe wymagania w zakresie określenia i utrzymania stabilności warstwy rekultywacyjnej). Pozwanej można zatem postawić zarzut co najmniej niedołożenia należytej staranności w ustaleniu stanu faktycznego składowiska i sprawdzeniu – jeszcze przed ogłoszeniem przetargu – możliwości przeprowadzenia prawidłowej rekultywacji. Gmina nakładając na potencjalnego nabywcę określone obowiązki (warunki przetargu), nie zbadała wpierw, czy uzyskanie stosownych pozwoleń jest w ogóle możliwe i czy przeprowadzenie rekultywacji nie pociągnie za sobą zbyt dużych, ponadstandardowych kosztów.



Sąd Apelacyjny zgadza się z Sądem Okręgowym, że w okolicznościach niniejszej sprawy, pozwana winna była udzielić potencjalnym oferentom wszystkich informacji obrazujących aktualny stan faktyczny i prawny zbywanej nieruchomości (w tym składowiska odpadów). Jakkolwiek przepisy o charakterze administracyjnym nie stawiają jednostkom samorządu terytorialnego żadnych szczególnych wymogów, to udzielenie rzetelnych i wyczerpujących informacji w zakresie przedmiotu sprzedaży (jego cech, właściwości, wad fizycznych i prawnych) ciąży na sprzedawcy z mocy art. 546 k.c. i wpisuje się w ogólne reguły uczciwości kupieckiej. Ewentualni nabywcy przystępując do przetargu winni mieć świadomość tego, że aktualny zarządca ma trudności w uzyskaniu zgody na zamknięcie i rekultywację składowiska oraz że uzyskanie stosownego pozwolenia w przyszłości, stoi pod znakiem zapytania. Jak trafnie zauważył Sąd I instancji – przemilczane przez Gminę informacje warunkowały rozsądny ogląd sytuacji, wpływały na decyzję uczestniczenia w przetargu lub przynajmniej maksymalną cenę zakupu.

W tych okolicznościach nieprzystąpienie przez powoda do zawarcia umowy także w drugim terminie (15 kwietnia 2013 r.) było usprawiedliwione, bowiem – jak wyżej wspomniano – skutecznie uchylił się on od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 15 stycznia 2013 r. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego - jeżeli uczestnik aukcji lub przetargu, którego oferta została wybrana, odmawia zawarcia umowy z powodu wady oświadczenia woli kończącego przetarg albo skutecznie odstępuje od zobowiązania wynikającego z przetargu (art. 395 k.c.), nie można uznać że "uchyla się" od zawarcia umowy. Odmienne wykładnia prowadziłaby do rezultatu niemożliwego do zaakceptowania. Nie można wymagać od uczestnika, aby bez względu na istnienie wad przetargu albo podstawy do odstąpienia, był zobowiązany spełnić swoje świadczenie (złożyć oświadczenie woli kreujące umowę finalną w formie aktu notarialnego i zapłacić cenę), a dopiero później od niej odstępować lub uchylać się od skutków wad oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 148/01).

O takim „uchylaniu się” nie może być także mowy w kontekście całokształtu okoliczności niniejszej sprawy i zachowania powoda. Był on zdeterminowany i zarazem zdesperowany, o czym świadczy fakt wytoczenia powództwa przeciwko Gminie o udostępnienie nieruchomości w celu dokonania inwentaryzacji składowiska odpadów (sygn. akt I C 783/13). Z jednej strony chciał nabyć atrakcyjną inwestycyjnie nieruchomość, z drugiej zaś nie chciał ryzykować kupnem niesprawdzonego przedmiotu umowy. Był nawet gotów odstąpić od żądania inwentaryzacji i przystąpić do aktu notarialnego, pod warunkiem, że Gmina złożyłaby w umowie oświadczenie, że składowisko odpadów było eksploatowane zgodnie z przepisami i uzyskanymi decyzjami administracyjnymi oraz, że zdeponowano tam takie ilości odpadów, jakie zostały wykazane w sprawozdaniach zarządzającego. Powód zrobił zatem wszystko, by zawrzeć bezpieczną transakcję i nie narazić się na zarzut lekkomyślności, polegający na niedołożeniu należytej staranności w zbadaniu okoliczności faktycznych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2005 r., IV CK 799/04). W tym kontekście na uwagę zasługuje stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 6 czerwca 2003 r., sygn. IV CK 274/02, zgodnie z którym nieznanie przedmiotu spadku nie może być uznana za błąd prawnie relewantny, uzasadniający uchylenie się od przyjęcia spadku, w sytuacji gdy spadkobiercy nie zachowali należytej staranności w ustaleniu rzeczywistego stanu majątku spadkowego.

Powód przez cały czas (kierując się dobrze pojętym interesem własnym) dążył do zbadania przedmiotu umowy w celu ustalenia, czy obecny stan faktyczny i prawny umożliwia prawidłową rekultywację składowiska, a tym samym – czy zrealizowanie warunków przetargu jest obiektywnie możliwe. Wielokrotnie przy tym wnioskował o przełożenie terminu sporządzenia umowy, co nie przynosiło pożądaných rezultatów. Zdaniem Sądu Apelacyjnego jego działania miały racjonalne i uzasadnione podstawy. Nieprzystąpienie do umowy nie było wywołane błahymi sprawami, kaprysem czy spadkiem chęci zawarcia umowy ale zachowaniem Gminy, która przemilczała istotne informacje i przez cały czas efektywnie uniemożliwiała zbadanie przedmiotu umowy. Zawarcie w takich warunkach pisemnej umowy kupna-sprzedaży oznaczałoby zaakceptowanie przez powoda istniejącego stanu rzeczy i stawiałoby go w znacznie trudniejszym położeniu przy późniejszych próbach uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnął na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. oraz w oparciu o § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

(...)