

Sygn. akt I ACa 568/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Tomasz Ślęzak (spr.)
Protokolant :	Justyna Zych

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. L. (1) i A. L. (2)

przeciwko B. C. i A. C.

o ustalenie i zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 12 marca 2013 r., sygn. akt II C 468/10,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1) w ten sposób, że oddała powództwo o ustalenie nieważności wymienionej w nim umowy sprzedaży,

b) w punkcie 3) o tyle, że zasądzoną nim kwotę 16 547 złotych obniża do kwoty 9 100 (dziewięć tysięcy stu) złotych;

2) oddała apelację w pozostałej części;

3) zasądza od powodów na rzecz pozwanych solidarnie 2042 (dwa tysiące czterdzieści dwa) złote tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 568/13

## UZASADNIENIE

Powodowie A. i A. L.(1) wnieśli o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w M., przy ul. (...), składającej się z działki numer (...) o powierzchni 0.08.56 ha, dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...), umowy zawartej w dniu 26 sierpnia 2009 r. w formie aktu notarialnego i zmienionej w dniu 13 października 2009 r. wnieśli także o zasądzenia kwoty 176 504 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od 21 kwietnia 2010 roku, a także o zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że w dniu 26 sierpnia 2009 r. zawarta została przez strony w kancelarii notarialnej w M. umowa sprzedaży nieruchomości, na podstawie której powodowie nabyli od pozwanych nieruchomość położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...), za 171.200 złotych, którą to cenę powodowie zapłacili w całości. Nabyte przez pozwanych działki powstały w wyniku podziału działki o numerze (...). Podział tej działki z kolei, nastąpił na podstawie decyzji z 15 czerwca 2009r. nr (...) - (...). W decyzji znalazł się zapis następującej treści: „droga dojazdowa łącznie z działką (...)”. Po zawarciu umowy okazało się, że działka (...) nie jest własnością pozwanych oraz, że w decyzji została powołana, jako droga dojazdowa bez zgody jej właściciela. Kiedy powodowie poinformowali o powyższym pozwanych, pozwani oświadczyli, że dopisek „dojazd po działce (...)” we wniosku o podział nieruchomości nie jest ich autorstwa. Natomiast kwestia, kto jest autorem tego dopisku ma drugorzędne znaczenie w świetle oświadczenia złożonego przez pozwanych na decyzji. Zdaniem powodów, pozwani jako lojalni i uczciwi kontrahenci, powinni poinformować, że w treści decyzji znalazł się wbrew ich woli zapis, mający tak istotne znaczenie dla powodów. Wskutek wprowadzenia w błąd przez pozwanych, powodowie nabyli nieruchomość nie mającą odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Z powyższego wynika, zdaniem powodów, że pozwani wprowadzili ich podstępnie w błąd, co do możliwości dojazdu do nabytej nieruchomości. Na podstawie twierdzeń pozwanych powodowie mieli wszelkie prawo sądzić, że do nieruchomości prowadzi dojazd po działce (...). W ocenie powodów, zakwestionowana w pozwie umowa sprzedaży jest nieważna, z powodu błędu wywołanego podstępnie przez pozwanych, a dotyczącego możliwości dojazdu do nabywanej nieruchomości. Powodowie złożyli w dniu 30 marca 2010 r. oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wywołanego podstępnie, w którym to oświadczeniu wezwali pozwanych do zwrotu ceny oraz poniesionych kosztów, w łącznej kwocie 176.504 zł. Do dnia wytoczenia powództwa, pozwani nie spełnili żądania powodów.

W odpowiedzi na pozew, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania. W uzasadnieniu swego stanowiska podali, że w dniu 25 czerwca 2007 r. kupili działkę nr (...) w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych. Wnioskiem z 20 lutego 2009r. wystąpili do Burmistrza M. o podział tej działki na odrębne działki budowlane oraz mniejsze działki drogowe, przyległe do każdej z działek budowlanych. Podział ten uzasadniony był tym, że pozwani chcieli uniknąć konieczności ustanawiania w przyszłości służebności drogowej lub kolejnego wydzielenia mniejszych działek pod budowę drogi publicznej, mieli bowiem informację o planach Gminy M. dotyczących budowy kanalizacji i utwardzenia istniejącej drogi dojazdowej m.in. ich posesji. Dojazd do należącej do pozwanych działki, tak jak dojazd do działki powodów, był w momencie zakupu działki przez pozwanych, tak jak teraz, wyraźnie zarysowany linią ogrodzeń posesji leżących wzdłuż dojazdu. Sam dojazd jest wyraźnie wytyczony i powszechnie wykorzystywany przez właścicieli wszystkich działek leżących wzdłuż jego przebiegu. W aspekcie prawnym, zdaniem pozwanych, droga znajduje się na granicy działek, która to granica znajduje się w okolicach osi drogi. Część nieruchomości, po której przebiega faktycznie wytyczony dojazd jest formalnie obciążona stosownymi służebnościami drogowymi. Przejazd ten nie był i nie jest blokowany przez właścicieli. Przejazdu nie blokowali i nie blokują także właściciele działek, na których formalnie nie ustanowiono służebności drogowych. Korzystanie z części drogi oparte jest więc na ujawnionych w księgach wieczystych służebnościach, a pozostała część drogi jest wykorzystywana na podstawie dorozumianej wiedzy i woli właścicieli działek. Działki leżące po prawej stronie osi drogi, nie są obciążone formalnie służebnościami drogowymi. Działka posiada również drugi dojazd, poprzez działki należące do Urzędu Miasta, na który wyraził zgodę Burmistrz M..

Wyrokiem z dnia 12 marca 2013 roku Sąd Okręgowy w Katowicach ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej M., składającej się z działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 856 m<sup>(2)</sup> dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi Księgę Wieczystą KW (...) zawartą w dniu 26 sierpnia 2009 roku przed notariuszem

emerytowanym F. P. w Kancelarii Notarialnej w M. Rep.(...), zmieniona w dniu 13 października 2009 roku przed notariuszem M. P. w Kancelarii Notarialnej w M. Rep. (...), jest nieważna i zasądził solidarnie od pozwanych A. C. i B. C. solidarnie na rzecz powodów A. L. (2) i A. L. (1) kwotę 176.504 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że B. i A. małżonkowie C. są właścicielami nieruchomości gruntowej, na którą składa się działka gruntu nr (...) położona w M. przy ul. (...). O powierzchni 1879 m<sup>(2)</sup>. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na podstawie wniosku B. i A. C. postanowieniem z dnia 18 marca 2009r. została przez Burmistrza M. stwierdzona możliwość dokonania podziału ww. działki w ten sposób, że wydzielone miały być z niej dwie działki budowlane o powierzchni odpowiednio 1014m<sup>(2)</sup> oraz 770m<sup>(2)</sup> oraz działka drogowa o pow. 0,0095m<sup>(2)</sup>. Decyzją Burmistrza M. nr (...) - (...) z dnia 15 czerwca 2009r. dokonany został ostatecznie podział działki (...), w wyniku którego powstały działki budowlane nr (...) o pow. 765m<sup>(2)</sup> oraz nr (...) o pow. 905m<sup>(2)</sup>, działki dojazdowe nr (...) o pow. 91 m<sup>(2)</sup> (droga dojazdowa z działką (...)) oraz nr(...) o pow. 105m<sup>(2)</sup>. W dniu 26 sierpnia 2009r. A. i B. małżonkowie C. zawarli z A. i A. małżonkami L. umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 765 m<sup>(2)</sup> oraz działkę gruntu nr (...) o pow. 91 m<sup>(2)</sup> za cenę 171.200 zł. W umowie sprzedaży, sprzedający ustanowili na rzecz nabywców służebność drogi na działce nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...), celem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej. Jednocześnie kupujący ustanowili na działce (...) służebność drogi na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...). Działki nr (...) zostały wyodrębnione w wyniku podziału pierwotnie należącej o pozwanych działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 2 czerwca 2010r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. wydało decyzję nr (...), w której stwierdziło, że decyzja Burmistrza M. nr (...) - (...) z dnia 15 czerwca 2009r. wydana została z naruszeniem prawa. Jednakże z uwagi na fakt, że wywołała ona odwracalne skutki prawne, Kolegium nie stwierdziło jej nieważności. Nieodwracalność skutków prawnych polegała na zbyciu, powstałych wskutek podziału działek nr (...). Właścicielem działki nr (...) był S. F., który nie wyraził zgody na dojazd po tej działce do działki (...). Powstała na skutek podziału działka (...) nie posiadała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, już w chwili dokonywania podziału działki (...). Wyrokiem z dnia 29 listopada 2010r. w sprawie o sygn. akt II K 178/10 Sąd Rejonowy w M. w sprawie karnej J. O., oskarżonej o to, że w dniu 11 marca 2009r. w M. woj. (...) jako pracownik (...) w Urzędzie Miast M. przerobiła dokument w ten sposób, że dopisała treść „dojazd po działce (...)” na wniosku z dnia 20 lutego 2009r. dotyczącym wydania postanowienia na podział nieruchomości w M. – M. karta mapy (...) działki nr (...) i wydzielenia działki budowlanej oraz drogowej podpisanym przez B. C. i A. C. kierowanym do Burmistrza Miasta M. a następnie dokument ten przedłożyła jako autentyczny w Urzędzie Miasta M. w celu przeprowadzenia postępowania o podział działki nr (...), warunkowo umorzył postępowanie wobec oskarżonej na okres próby jednego roku.

A. i A. L. (1) zawarli z pozwanymi umowę kupna nieruchomości. Powodowie zdecydowali się na zakup działki oferowanej przez małżonków C., ponieważ chcieli wybudować na niej dom, a działka miała dostęp do lasu, a jednocześnie powódka miała mieć blisko do pracy. Działka oferowana przez pozwanych była duża i wówczas pozwani oświadczyli, że są zdecydowani podzielić tę nieruchomość na dwie części, z których jedna będzie mogła być sprzedana powodom. Powodowie zdecydowali, że kupią od pozwanych działkę po jej wydzieleniu i z ustaleniem, że będzie do niej dojazd od ul. (...). Wówczas strony podpisały umowę przedwstępną. Już po podpisaniu umowy przedwstępnej, doszło do dalszych negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości, podczas których pozwany stwierdził, że dodatkowym atutem działki jest to, że posiada ona dostęp także do drogi gminnej. Jest to droga gliniana, utwardzona. Po dokonaniu podziału działki powodowie otrzymali decyzję podziałową, z której wynikało, że dojazd do ich działki prowadzi przez działkę nr (...) należącą do pana F.. Na dokumencie dotyczącym podziału nieruchomości, który otrzymali powodowie, widniał podpis B. C.. Na piśmie zawierającym decyzję podziałową znajdowała się również adnotacja pozwanego, że nie zgłaszał on zastrzeżeń, co do sposobu przeprowadzenia podziału. W związku z tym droga do nieruchomości powodów prowadzić miała na szerokości 2,5 metra po drodze, na której była już ustanowiona służebność, a następne 2,5 metra, na działce, na której służebność nie została ustanowiona, (była to nieruchomość należąca do pana F.), powodowie byli przekonani, że dojazd do ich nieruchomości ma szerokość 5 metrów. Jednocześnie małżonkowie L. uznali, że skoro powód nie zgłosił zastrzeżeń i przyjął do wiadomości i podpisał taki dokument, to wszystko było w porządku

i powodowie mieli zapewniony dojazd o szerokości 5 metrów. Powodowie rozważając zakup działki, zwracali uwagę, aby miała ona swobody dostęp do drogi publicznej. Po zawarciu ostatecznej umowy sprzedaży powodowie wystąpili do starostwa o wypis i wyrys, aby rozpocząć budowę. Wówczas otrzymali odpowiedź, że muszą zgłosić się do pana F. o wyrażenie zgody na korzystanie z jego nieruchomości w celu dojazdu do zakupionej nieruchomości. Po otrzymaniu takich informacji A. L. (1) zaczął bardziej szczegółowo ustalać kwestie związane z dostępem działki do drogi publicznej. Jednocześnie pan F. nie wyraził zgody na dojazd przez jego działkę. Wtedy powód rozpoczął korespondencję e-mail z pozwanymi z prośbą o wyjaśnienie tej kwestii i w listopadzie pozwany przedstawił powodom wypis i wyrys, z którego wynikało, że zgody pana F. na korzystanie z jego nieruchomości nie było. Powódka pojechała do pozwanych, którzy już wówczas budynek sobie postawili. Była tam również architekt, która miała wstępny projekt budynku, który to projekt powodowie chcieli przystosować do własnych potrzeb. Wówczas architekt wskazała na problemy z dojazdem. W tym momencie powodowie poczuli się oszukani i wprowadzeni w błąd. Pozwani nigdy nie wskazywali powodom, że może być kiedykolwiek problem z drogą dojazdową do ich nieruchomości. Powódka podpisywała umowę przedwstępną, ale wtedy jeszcze nie było podziału nieruchomości na dwie działki. Strony uzgodniły wówczas, że dojazd do nieruchomości będzie miał szerokość 5 metrów od ul. (...). Obecnie do nieruchomości powodów doprowadzona jest droga, inna niż przez nieruchomość pana F., ale nie ma ona szerokości 5 metrów. W momencie sporządzenia umowy przedwstępnej powodowie nie dysponowali wypisem i wyrysem. Pozwana brała udział w negocjacjach z powodami dot. sprzedaży nieruchomości. Kiedy sporządzana była umowa przedwstępna powodowie wiedzieli, że dojazd do działek będzie odbywał się po służebnościach gruntowych. Droga, po której miał się odbywać dojazd do działki powodów, przebiega 2,5 metra po nieruchomości pana F.. Jest utwardzona na całej szerokości (5 metrów) i z takiej szerokości drogi wszyscy korzystają od 30 lat. Nigdy nie było sporów z panem F.. Kiedy powodowie przyszli w celu obejrzenia nieruchomości widzieli tę drogę o szerokości 5 metrów. Pozwani nie informowali małżonków L., że faktycznie w dokumentach drogi o szerokości 5 metrów nie ma. Pozwany przed zawarciem ostatecznej umowy sprzedaży informował mailowo powodów o służebnościach po których przebiega droga. Pozwani nie spodziewali się, że będzie problem z 5 metrową szerokością drogi. Do momentu kiedy wyniknął spór w niniejszej sprawie pozwana nie myślała o dokumentach dotyczących tej drogi. Pozwani również kupowali nieruchomość i wówczas mieli wiedzę, że droga do połowy przebiega po służebnościach, ale o tym nie informowali powodów, bo nie było na ten temat mowy.

Droga jest utwardzona na szerokości 2,5 metra, bo tam była robiona kanalizacja. Ponieważ nie było utwardzenia na całej długości drogi, pozwani poinformowali powodów, że istniała możliwość jeszcze innego dojazdu do ich nieruchomości tzn. od góry, bo pozwani planowali wspólnie z powodami inwestycje, w tym doprowadzenie mediów i ewentualne utwardzenie drogi. Pozwana podpisała decyzję podziałową w Urzędzie Gminy, nie zagłębiając się w jej treść. A. C. widziała, że na decyzji widniał dopisek dotyczący działki oznaczonej nr (...), ale nie było na niej uwzględnione nazwisko F. i pozwana nie zwróciła na powyższy fakt uwagi. Pozwana nigdy nie twierdziła, że posiadała wraz z mężem prawa do działki (...). Decyzja podziałowa była znana stronom przy zawieraniu ostatecznej umowy sprzedaży. Wcześniej pozwana nie przekazywała tej decyzji powodom. Pozwana ucieszyła się, że ze został dokonany podział nieruchomości, nie zagłębiała się w szczegóły dotyczące sposobu podziału, a w szczególności w kwestii wskazania w decyzji również działki numer (...) i nie informowała o tym fakcie powoda. W odpowiedzi na ogłoszenie zamieszczone przez powoda w internecie skontaktował się z B. C. A. L.(1) i wtedy pozwany przesłał powodowi 10 dokumentów dotyczących nieruchomości, w tym dotyczące dostawy mediów. Był tam również opis służebności drogowej, gdzie były wymienione wszystkie działki i wszystkie księgi wieczyste. Ten dokument pochodził jeszcze z czasów kiedy pozwani sprawdzali dojazd do działki przed jej zakupem w 2007r. Do tego e-maila też była też dołączona mapka, na której można było znaleźć dokumenty, w których była mowa o drodze. Od tego czasu kwestia drogi nie była już nigdy później przez strony poruszana. Kiedy pozwani złożyli wniosek o pozwolenie na budowę, otrzymali z Urzędu Miejskiego decyzję lokalizacyjną (tak jak powodowie) gdzie nie były wymienione działki na których ustanowione były służebności drogowe. Zostały w niej wymienione wyłącznie działki pana F.. Wtedy powodowie chcieli to sprostować, ale wówczas od urzędnika z Urzędu Miasta dowiedzieli się, że zamiast udowadniać służebność, powinni oni skorzystać z działki Gminy, która jest obok, chociaż nie jest działką drogową. Burmistrz M. wydał zgodę na korzystanie z tej działki i tak została zmieniona decyzja lokalizacyjna. Wtedy pozwany poinformował powoda, że oprócz drogi od dołu istnieje dojazd od góry i wówczas strony ustnie uzgodniły, że przedmiotem umowy sprzedaży będzie działka z drogą która jest obok i powodowie ustanowią na niej służebność dla pozwanych, a powodowie w

zamian uzyskają od pozwanych służebność przejazdu na działce drogowej, która jest równoległa do działki należącej do małżonków C., aby pozwani mogli korzystać z dojazdu do działki od góry. Działo się to przed podpisaniem aktu notarialnego. Pozwany nigdy nie przekazywał powodowi decyzji podziałowej, przekazał ją bezpośrednio notariuszowi, bo była potrzebna do sporządzenia aktu notarialnego. Wcześniej powód nie mógł z decyzją tą się zapoznać. W listopadzie 2010 r powód w Urzędzie Miejskim zobaczył i decyzję i wniosek i wówczas poinformował pozwanego, że na wniosku jest adnotacja przejazd po działce (...). Pozwani nigdy nie rozmawiali z powodami o tym jaka ma być szerokość drogi do ich nieruchomości. Nie informowali ich, że mają prawa do działki (...). W momencie zawierania ostatecznej umowy sprzedaży, był zapewniony dojazd od dołu i od góry i taki dojazd istnieje nadal i w takim samym kształcie. Otrzymałszy decyzję podziałową powód nie zwrócił uwagi na dane dotyczące drogi dojazdowej. Był zainteresowany podziałem działki na dwie części. Droga od góry ma 2,5 metra szerokości.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że w chwili zawierania umowy sprzedaży w dniu 26 sierpnia 2009r., powodowie pozostawali w błędzie, co do rzeczywistego stanu nieruchomości, a w szczególności co do możliwości swobodnego dostępu nabywanej przez nich nieruchomości do drogi publicznej. O braku takiej możliwości A. i A. L. (1) dowiedzieli się najwcześniej z chwilą wydania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzji stwierdzającej wydania z naruszeniem prawa decyzji o podziale nieruchomości, z której dopiero w sposób jednoznaczny wynikało, że skoro działka (...) nie należała do pozwanych, to tym samym nie można było jej uwzględnić przy wydawaniu decyzji dotyczącej podziału nieruchomości, jako działki po której miał się odbywać dojazd do działki (...). W konsekwencji, skoro jak wykazano, w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości A. i A. L. (1) pozostawali w błędzie co do rzeczywistego stanu rzeczy - w zakresie możliwości swobodnego korzystania z nabywanej nieruchomości, a w szczególności co do możliwości swobodnego dojazdu do niej z drogi publicznej, to tym samym na podstawie art. 84 k.c. zawartą przez strony umowę sprzedaży uznać należało za nieważną.

W apelacji od tego wyroku pozwani zarzucili:

1) naruszenie prawa materialnego

- art. 84 k.c. przez błędną wykładnię oraz zastosowanie tego przepisu pomimo, ich zdaniem, braku przesłanek, a w szczególności braku błędu po stronie powodów wywołanego przez pozwanych, który miałby mieć charakter istotny oraz dotyczyłby treści czynności prawnej, a także nieprawidłowe przyjęcie obowiązku informacyjnego pozwanych w spornym zakresie;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo zaistnienia przesłanek, w tym w szczególności działania powodów w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny i sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego co miało, zdaniem skarżących, wpływ na treść wyroku. Wskazali w tym miejscu na: pominięcie dowodu z opinii biegłego geodety, pominięcie dowodu z zeznań pozwanych i wiadomości e-mail z 8 listopada 2009 roku oraz danie wiary powodce w zakresie ustalenia czasu zapoznania się przez powodów z treścią decyzji o podziale nieruchomości, nieprawidłowe ustalenie o wprowadzeniu w błąd co do możliwości swobodnego dojazdu do działki powodów i nieprawidłowe ustalenie, że strony w umowie przedwstępnej uzgodniły, iż dojazd do nieruchomości od ulicy (...) będzie miał szerokość 5 metrów.

Powołując te zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów procesu lub o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, ale tylko w odniesieniu do uwzględnionego przez Sąd Okręgowy powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przez strony w dniu 26 sierpnia 2009 roku. Powodowie dochodząc ustalenia nieważności tej umowy powołali się na błąd co do treści tej czynności prawnej (art. 84 k.c.) skutkujący ich zdaniem nieważnością, domagali się ustalenia tej nieważności i jednocześnie zapłaty kwoty, która stanowiła cenę sprzedaży oraz koszty z nią związane. Takie żądanie musiało spotkać się z potrzebą rozważenia interesu prawnego w ustaleniu (art. 189 k.p.c.). Skoro bowiem powodowie wnieśli o zapłatę, zbędne i pozbawione interesu prawnego było żądanie ustalenia nieważności. Błąd, jako wada oświadczenia woli, prowadzi w istocie do bezskuteczności czynności prawnej, a jego bezpośrednim skutkiem jest możliwość uchylenia się od skutków prawnych czynności prawnej złożonej pod jego wpływem. Gdyby zatem powodowie żądali wyłącznie ustalenia nieważności zawartej umowy pod wpływem błędu, ich interes prawny polegałby na potrzebie stwierdzenia czy skutecznie uchylili się od skutków prawnych zawartej umowy, a zatem na ustaleniu nieistnienia stosunków prawnych, które umowa miała ukształtować. Jeżeli natomiast wnieśli o zapłatę kosztów, które ponieśli w związku z zawarciem czynności prawnej od której skutków się uchylili, ta okoliczność stanowi tylko istotną przesłankę dla oceny zasadności ich żądania o zapłatę i nie mają już interesu prawnego w ustaleniu. Z tego względu ich powództwo o ustalenie nie zasługiwało na uwzględnienie, czego skutkiem jest zmiana w tym zakresie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa (art. 386 § 1 k.p.c.).

W pozostałym zakresie apelacja jest nieuzasadniona.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zawartego w niej zarzutu naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten przewiduje, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, ramy której są wyznaczone przez przepisy procedury cywilnej, doświadczenie życiowe, zasady logicznego rozumowania, co razem wzięwszy, pozwala sądowi na wszechstronne, a przy tym racjonalne i bezstronne ocenienie przeprowadzonych dowodów i w oparciu o te kryteria, z jednej strony spojrzenie na zgromadzony materiał dowodowy jako całość, z akcentem na dostrzeżenie ewentualnych niespójności, z drugiej, dokonanie wyboru tych dowodów, które w sposób przekonujący pozwalają na ustalenie stanu faktycznego, będącego podstawą subsumcji.

W okolicznościach tej sprawy, wbrew argumentom apelacji podniesionym w ramach tego zarzutu, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktyczne zostały ustalone w sposób prawidłowy. Wprawdzie zgodzić się należy z apelującymi, że uzasadnienie Sądu pierwszej instancji w części dotyczącej ustaleń faktycznych (także w części zawierającej prezentację stanowisk stron), będąc zestawieniem twierdzeń stron, zawiera sprzeczności, ale w istocie najważniejsze ustalenia faktyczne poczynione przez ten Sąd w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy prowadzą do najistotniejszej dla sprawy konkluzji, że powodowie w dacie zawarcia umowy przenoszącej na nich własność nieruchomości nie wiedzieli, że droga dojazdowa do ich nowonabytej nieruchomości, którą chcieli dojeżdżać, to jest droga prowadząca do drogi publicznej – ulicy (...), nie ma w świetle prawa takiej szerokości na całym odcinku, jaką widzieli w momencie podejmowania decyzji o zakupie działki, a o tym, że szerokość ta jest w świetle prawa inna, pozwani ich nie poinformowali.

Takiej konstatacji nie zmieniają szczegółowe argumenty apelujących podniesione w ramach omawianego zarzutu. Nie ma tu znaczenia opinia biegłego geodety wydana w sprawie, który wypowiedział się na temat właściwego dostępu do drogi publicznej nieruchomości nabytej przez powodów z punktu widzenia podziału tej nieruchomości. To, że dla dokonania administracyjnego podziału nieruchomości wystarczający jest dojazd do nieruchomości dzielonych o określonej szerokości nie oznacza, że dojazd taki jest wystarczający dla potrzeb właściciela takiej nieruchomości, który zamierza wykorzystywać tę nieruchomość na cele zgodne z jej przeznaczeniem. Innymi słowy, dla potrzeb wydanej decyzji o podziale nieruchomości pozwanych, z której powstała działka kupiona następnie przez powodów, dojazd drogą o szerokości 2,5 metra nie był przeszkodą dla podziału, ale już przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę przez powodów, wymagano od nich usankcjonowania możliwości przejazdu drogą szerszą. A zatem z tego punktu widzenia należy postrzegać to, o jakiej drodze dojazdowej powodowie wiedzieli, widząc urządzoną drogę o szerokości pięciu metrów i dowiadując się, po zawarciu umowy, że w świetle prawa takiej szerokości na całym

odcinku ta droga nie ma. Strony istotnie tej szerokości w umowie przedwstępnej nie uzgodniły, ale na tym właśnie polegał błąd powodów, że widząc drogę pozostawali w przekonaniu, że będą mieli dojazd o takiej szerokości, a pozwani ich z tego błędu nie wyprowadzili, choć mieli taki obowiązek. Wypełnieniem tego obowiązku nie było także przesłanie drogą elektroniczną przed zawarciem umowy przyrzeczonej określonych materiałów. Nie ma także znaczenia okoliczność faktyczna, którą Sąd Okręgowy nieprawidłowo ustalił, dotycząca wiedzy powodów co do treści decyzji podziałowej. Istotnie, prawidłowa ocena materiału dowodowego w tym zakresie prowadzić powinna do wniosku, że powodowie nie znali treści tej decyzji, która zawierała fałszywy, jak się potem okazało, zapis o drodze wraz z działką (...), ale ta okoliczność nie ma dla sprawy znaczenia, jako że powodowie nie mieli obowiązku dociekania stanu prawnego nabywanej nieruchomości, o czym była już mowa, a o czym szerzej należy wspomnieć przy rozważaniach dotyczących zarzutu naruszenia prawa materialnego. Dlatego zarzut naruszenia prawa procesowego jest bezzasadny, ustalenia Sądu pierwszej instancji pomimo wskazanych mankamentów, co do zasadniczych okoliczności faktycznych są prawidłowe i Sąd Apelacyjny w tym zakresie uznaje je za własne i czyni podstawą oceny prawnomaterialnej.

Ta ocena przede wszystkim odnosi się do poprawności zastosowania art. 84 kodeksu cywilnego, w świetle zarzutu apelacji naruszenia tego przepisu. Artykuł ten w paragrafie pierwszym przewiduje, że 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. Paragraf drugi natomiast stanowi, że można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). W tej sprawie chodzi oczywiście o oświadczenie złożone innej osobie (oświadczenie powodów złożone pozwanym w umowie), a zatem należy rozważyć, czy błąd na który powodowie się powołują był błędem co do treści czynności prawnej, czy był błędem istotnym i czy został wywołany przez pozwanych, chociażby bez ich winy albo pozwani wiedzieli o błędzie lub mogli z łatwością błąd zauważyć.

Na wstępie tej części rozważań należy jeszcze raz odnieść się do ustaleń faktycznych i konkluzji z nich płynącej, o czym była już mowa wyżej, że mianowicie błąd powodów polegał na przekonaniu, iż kupując działkę budowlaną z dojazdem od strony ulicy (...) (od dołu jak to określano) o szerokości jaką widzieli w momencie podejmowania decyzji i zawierania umowy, podczas gdy okazało się po zawarciu umowy, że droga ta w świetle prawa na całej długości, takiej jak widać szerokości nie ma. A zatem, w odniesieniu do pierwszej z wymienionych przesłanek ustawowych (błąd co do treści czynności prawnej), należy stwierdzić, że był to taki właśnie błąd. Skoro bowiem powodowie z dojazdem od tej strony wiązali swoje plany dotyczące kupowanej nieruchomości, brak oczekiwanego dojazdu (przewidywanej szerokości drogi), był objęty treścią czynności prawnej – umowy przeniesienia własności nieruchomości. Nie ulega też wątpliwości, że był to błąd istotny w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. Jeżeli powodowie wiązali określone oczekiwania z przeznaczeniem nabywanej nieruchomości (budowa domu, prowadzenie gabinetu lekarskiego w wybudowanym domu), można zasadnie twierdzić i dać im wiarę, że wiedząc o braku oczekiwanego dojazdu do nieruchomości nie zdecydowałiby się na zakup tej działki.

Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że nie mamy tu do czynienia z podstępem pozwanych, w rozumieniu art. 86 k.c. W dalszej kolejności rozważenia zatem wymagają pozostałe przesłanki z art. 84 § 1 k.c., a mianowicie czy błąd powodów został wywołany przez pozwanych, chociażby bez ich winy lub czy wiedzieli oni o błędzie lub mogli go z łatwością zauważyć. W ocenie Sądu Apelacyjnego na wszystkie te pytania można odpowiedzieć twierdząco, przy czym niejako odwracając kolejność tych odpowiedzi. W pierwszej kolejności bowiem należy stwierdzić, że pozwani wiedzieli, że ich działka (przed podziałem działka numer (...)) nie ma w świetle prawa dostępu („od dołu”) do drogi publicznej – ulicy (...) w sposób, jaki wynikał z rzeczywistego przebiegu prowadzącej tam drogi dojazdowej. Wynika to poniekąd z twierdzeń samych pozwanych, którzy byli w posiadaniu dokumentacji związanej ze stanem prawnym tej drogi, na którą to dokumentację powoływali się przekonując, że zaznajomili z nią powodów, ale najdobitniej świadczy o tym fakt, iż sami pozwani dla uzyskania wymaganych zezwoleń dla potrzeb budowy domu na swojej działce (już po podziale) byli zmuszeni wskazać inną do niej drogę dojazdową („od góry”). Oznacza to, że byli świadomi, iż

faktycznie dojazd jest możliwy „od dołu” drogą jaką widać, ale tylko na części tej drogi ustanowione są służebności drogowe i tą wiedzą, we właściwym czasie, nie podzielili się z powodami. To prowadzi do wniosku, że błąd powodów został wywołany przez pozwanych, choć bez ich winy. Ten brak winy wynika po pierwsze z tego, że mogli pozostawać w przekonaniu, że decyzja o podziale niejako konwaliduje mankament prawny drogi dojazdowej, wszak to nie oni byli autorami dopisku odnoszącego się do działki o numerze (...) we wniosku o podział ich nieruchomości, a poza tym, w praktyce do tej pory nikt nie czynił przeszkód w przejeżdżaniu całą szerokością drogi. Nie są to jednak okoliczności mogące prowadzić do wniosku, że pozwani nie wywołali błędu powodów. Był to bowiem błąd co do treści zawieranej umowy przeniesienia własności nieruchomości, w ramach której, jak wyżej wskazano, istotną okolicznością był sposób dojazdu do nabywanej przez powodów działki, a pozwani o stanie prawnym drogi dojazdowej powodów nie poinformowali. Taki obowiązek, co nie było podnoszone w tym postępowaniu, wynikał dla nich także z treści art. 546 § 1 k.c., który przewiduje, między innymi, że sprzedawca obowiązany jest udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej. Wbrew argumentacji zawartej w apelacji, na powodach nie ciążył zatem obowiązek poszukiwania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości (w tym stanu prawnego dojazdu do niej). Pozostawali oni w uzasadnionym wyglądzie zewnętrznym tego dojazdu przekonaniu, i jak należy przypuszczać utwierdzeni w tym przekonaniu przez powodów, którzy, podobnie jak inni sąsiedzi, z takiego dojazdu korzystali i, jak się wydaje, nadal korzystają, że taki będzie również ich dojazd do drogi publicznej. Tak należy rozumieć oświadczenie powodów zawarte w umowie przedwstępnej z którego wynika, że znają stan prawny nieruchomości. Ono zresztą potwierdza, że byli wówczas i przy zawieraniu umowy przekonani o oczekiwanej szerokości dojazdu do nabywanej nieruchomości.

Dlatego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut apelacji naruszenia art. 84 k.c. Powodowie skutecznie uchylili się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli zachowując określone w art. 88 k.c. wymogi, stąd ich powództwo o zapłatę było uzasadnione.

Brak było także podstaw do uwzględnienia zarzutu apelacji opartego na art. 5 k.c. Podniesiony „z ostrożności procesowej” zarzut ten nie zawiera nawet wskazania jakie zasady współzycia społecznego miałyby zostać przez powodów naruszone w ramach domagania się zapłaty w tej sprawie. Przepis ten przewiduje, że nie korzysta z ochrony takie działanie lub zaniechanie uprawnionego które prowadzi do sprzeczności pomiędzy czynieniem ze swego prawa użytku a, między innymi, zasadami współzycia społecznego. Te zasady powinny być zatem przez szukającego takiej ochrony co najmniej nazwane ze wskazaniem na czym jego zdaniem podlega nadużyciu prawa. Brak tych niezbędnych argumentów, w ramach podniesionego zarzutu apelacji, uniemożliwia odniesienie się do niego przy rozpoznawaniu apelacji. Wskazać jedynie należy, przy tym stopniu ogólności argumentacji apelujących, że w ocenie Sądu Apelacyjnego zawarcie umowy przez powodów pod wpływem błędu, który został w sprawie wykazany, upoważniało ich do uchylecia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli i w konsekwencji do żądania zapłaty kosztów jakie ponieśli przy zawieraniu umowy, a takie działanie nie stanowi nadużycia prawa.

Z tych względów, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację w pozostałej części. O kosztach zarówno postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i postępowania apelacyjnego należało orzec w oparciu o art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. poprzez ich stosunkowe rozdzielenie przyjmując, że pozwani przegrali proces w dwóch trzecich. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że powództwo w zakresie żądania ustalenia nieważności umowy zostało oddalone. Oznaczało to, stosownie do wyniku procesu, potrzebę obniżenia wysokości kosztów procesu należnych powodom w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji oraz, biorąc pod uwagę poniesione przez strony koszty postępowania apelacyjnego, w tym opłatę od apelacji pozwanych, obciążenie powodów kwotą 2042 złote, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.