

**Sygn. akt I C 664/11**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSO Marta Kulpa**

Protokolant: st. sekr. sądowy Maja Bartoń	

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2012 r. w Opolu

na rozprawie

sprawy z powództwa R. D., E. D.

przeciwko J. K., P. K., U. K.

o stwierdzenie nieważności umowy

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powodów R. D., E. D. solidarnie na rzecz pozwanego J. K. kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis

**Sygn. akt IC 664/11**

## UZASADNIENIE

Powodowie E. D. i R. D. wystąpili przeciwko pozwanym J. K. i U. K. z pozwem o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej – umowy sprzedaży zawartej przez powodów z pozwanymi dnia 28 września 2010r. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...) przed M. P. nr rep. A 8450/12010 dotyczącej sprzedaży nieruchomości położonej w K. , obręb L. , gmina K. , działki nr (...) z mapy 1 , stanowiącej grunty orne , o powierzchni 0,0987 ha , wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu , oraz udział w łącznej wysokości 2/12 części w prawie własności działki numer (...) z mapy 1 z powodu dokonania w/w czynności przez powodów w wyniku wprowadzenia ich przez pozwanych w błąd mający kwalifikowaną postać podstęp.

W uzasadnieniu wskazali , że zawarli z pozwanymi przedmiotowa umowę notarialna sprzedaży działki. Pomimo posiadanej przez pozwanych wiedzy o planach budowy drogi w bezpośredniej bliskości wyżej wymienionej nieruchomości , pozwani celowo i umyślnie zataili ten fakt przed powodami w trakcie prowadzonych negocjacji, które ostatecznie zakończyły się zakupem działki . O powyższych planach inwestycyjnych nie wspominał także nigdy przedstawiciel biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, za pośrednictwem którego doszło do sfinalizowania odnośnego zakupu. Ponadto oferta sprzedaży w/w nieruchomości zamieszczona na stronie internetowej nie zawierała żadnych informacji dotyczącej budowy nowej drogi w jej okolicy. Pierwsze wzmianki w tej kwestii pojawiły się na

stronie internetowej dopiero w 2011r. natomiast powodowie pierwsza informacje o budowie nowej drogi uzyskali dopiero z dwóch pism autorstwa geodety M. J. z dnia 29.06.2011r.

Pozwana U. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na brak jej legitymacji biernej, albowiem w procesie sprzedaży nieruchomości działała jako opiekun P. K., gdyż postanowieniem Sądu Rejonowego w Kędzierzynie Koźlu z dnia 18 czerwca 2009r. ustanowiona została opiekunką całkowicie ubezwłasnowolnionego P. K.. W zaistniałej sytuacji strona pozwana winien być P. K.. Jednocześnie podniosła, iż ani po stronie jej podopiecznego, ani po stronie jej nie było żadnych zachowań, które przypisywane są właściwemu pozwanemu w postaci podstępnego wprowadzenia w błąd. Zamiar sprzedaży nieruchomości został zgłoszony do biura (...) położonym w S. przy ul. (...). Właścicielka biura E. Ż. (1) zajmowała się sprzedażą i to ona formułowała i upubliczniała oferty sprzedaży nieruchomości w, których zamieszczono informacje o planowanej drodze. Z informacji uzyskanych od właścicielki biura wynika, że informowała ona nabywców niezależnie od informacji zawartej w ogłoszeniu o planach budowy drogi. Powodowie mieszkają w miejscowości odległej o dwa kilometry od zakupionej działki. Oglądając nieruchomość, będąc na miejscu nie było żadnych przeszkód, aby swoja wiedzę o planowanej drodze, choćby w sposób elementarny poszerzyć. Do chwili obecnej nie wiadomo jaki będzie konkretny przebieg drogi.

Pozwany J. K. w odpowiedzi na pozew wniosł o oddalenie powództwa, podnosząc, iż z jego strony nie doszło do wprowadzenia powodów w błąd. Należy podkreślić bowiem, że nie zapadła do chwili obecnej żadna wiążąca decyzja odnośnie tego czy w rejonie zakupionej przez powodów działki przebiegać będzie droga opisana i wskazywana jako powód odstąpienia od umowy. Wbrew twierdzeniom pozwu, nigdy nie spotkał się z nabywcami, nigdy nie składał im żadnych deklaracji odnośnie walorów bądź też mankamentów nieruchomości. Zamiar sprzedaży nieruchomości został zgłoszony do biura (...) położonym w S. przy ul. (...). Właścicielka biura E. Ż. (1) zajmowała się sprzedażą i to ona formułowała i upubliczniała oferty sprzedaży nieruchomości w, których zamieszczono informacje o planowanej drodze. Przy zachowaniu minimum staranności i zaangażowania, po zapoznaniu się z informacją zawartą w ogłoszeniu, że planowana jest w pobliżu nieruchomości budowa drogi, elementarnym zachowaniem było zorientowanie się o jakiej drodze mowa jest w ogłoszeniu, jak będzie przebiegała i jakie będzie usytuowanie względem nabywanej działki. Z informacji uzyskanych od właścicielki biura wynika, że informowała ona nabywców niezależnie od informacji zawartej w ogłoszeniu o planach budowy drogi. Powodowie mieszkają w miejscowości odległej o dwa kilometry od zakupionej działki. Oglądając nieruchomość, będąc na miejscu nie było żadnych przeszkód, aby swoja wiedzę o planowanej drodze, choćby w sposób elementarny poszerzyć. Do chwili obecnej nie wiadomo jaki będzie konkretny przebieg drogi. O możliwości sprawdzenia rzetelności oferty, przebiegu i rodzaju ewentualnej, planowanej drogi powodowie z łatwością mogli dowiedzieć się nie tylko z oferty, ale i z internetu i lokalnych publikacji prasowych.

Postanowieniem z dnia 7 marca 2012r. Sąd wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej P. K.. U. K. jako opiekun prawny P. K. wniosła o oddalenie powództwa.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny :***

Pozwani zgłosili zamiar sprzedaży nieruchomości położonej w K., obręb L., gmina K., działki nr (...) z mapy 1, stanowiącej grunty orne, o powierzchni 0,0987 ha, wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu, oraz udział w łącznej wysokości 2/12 części w prawie własności działki numer (...) z mapy 1 do Biura (...) położonego w S. przy ul. (...). Właścicielka biura E. Ż. (2) zajmowała się sprzedażą i formułowaniem i upublicznianiem ofert sprzedaży nieruchomości. Oferta sprzedaży tej nieruchomości ukazała się min. na portalu internetowym Gratka., gdzie oprócz opisu nieruchomości znalazł się zapis o tym, że „w najbliższej przyszłości w pobliżu planowana jest budowa nowej drogi, która ułatwi w zasadniczy sposób dojazd do centrum K., a także autostrady (...)”. Niezależnie od informacji zawartej w ofercie właścicielka biura E. Ż. (2), jak i pracownik T. C. informowali nabywców, w tym również powodów o planach budowy drogi. Przekazywali oni, iż nie ma szczegółowych informacji odnośnie przebiegu drogi, jednakże bliższe można uzyskać bądź w Gminie, bądź Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Pracownicy: Biura (...)” przedstawili powodom plan zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikało iż nieruchomość, którą zamierzają kupić od pozwanych, położona jest na terenie oznaczonym symbolem (...), co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Informowali

również , że plan drogi nie jest jeszcze ustalony. Jednakże okazali mapkę , na której zaznaczone były trzy warianty przebiegu drogi, z tego jedna przebiegała w pobliżu działki , którą zakupili powodowie. Mapkę tą Biuro (...) otrzymało od pozwanej U. K. , na etapie przyjmowania zlecenie sprzedaży nieruchomości. W chwili przyjmowania oferty od biura nieruchomości droga była dopiero na etapie projektowania.

Dowód: zeznania św. E. Ż. (2) ki. 100-101

Zeznania św. T. C. k.144-145

Ogłoszenia na portalu internetowym Gratka k. 23,24,25

W dniu 3 lutego 2010r. U. K. wystąpiła do Urzędu Gminy w K. Wydziału Urbanistyki i Architektury wnosząc sprzeciw od wyłożonego do wglądu tzw. Studium (...) w granicach administracyjnych miasta K. dotyczącego przebiegu obwodnicy przez L.. Uzasadniając swoje stanowisko , wskazała iż obwodnica miałaby przebiegać blisko działki nr (...) , podzielonej przez sześć działek budowlanych. Pozwana U. K. nie poinformowała powodów o złożeniu takiego sprzeciwu.

Dowód: pismo z dnia 3.02.2010r. k.155

Zeznania pozwanej U. K. k. 156

W piśmie z dnia 21.06.2012r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad potwierdziła , iż planowany przebieg obwodnicy północnej K. jest w obrębie działek nr (...) k.m. 1 obrębu L.. W dniu 18.03.2010r. Oddział uzyskał pierwszą decyzję administracyjną o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie obwodnicy północnej . W tej chwili jest to jedyna decyzja oprócz decyzji administracyjnych uzyskiwanych na etapie opracowywania projektu budowlanego tj. decyzja pozwolenie wodnoprawne i zatwierdzające projekt prac geologicznych.

Dowód: pismo z dnia 21.06.2012r. k. 136-137

Powodowie zlecieli sporządzenie operatu szacunkowego panu P. S. (1) dot. wyceny nieruchomości . Rzeczoznawca zapoznał się z dokumentami odnośnie tej działki tj. planem zagospodarowania przestrzennego , odpisami KW , dokumentami geodezyjnymi. Nie było w tamtym czasie żadnych informacji , że ma tam przebiegać ciąg komunikacyjny, w przeciwnym razie działka ta została by wyceniona dużo niżej. Urząd Gminy zlecił tzw., studium , gdzie były6 trzy warianty przebiegu obwodnicy, ale z żadnych źródeł nie było wiadomo , który wariant będzie wybrany. Na dzień sporządzania operatu szacunkowego tj. 10 lipca 2010r.

cena przedmiotowej nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę na kwotę 116.700 zł.

Dowód: zeznania św. P. S. (2) k.120

Operat szacunkowy k. 31-57

W dniu 28 września 2010r. J. K. i P. K. w którego imieniu działała U. K. jako opiekun prawny zawarli umowę notarialną sprzedaży w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...) przed M. P. nr rep.(...)nieruchomości położonej w K. , obręb L. , gmina K. , działki nr (...) z mapy 1 , stanowiącej grunty orne , o powierzchni 0,0987 ha , wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu , oraz udział w łącznej wysokości 2/12 części w prawie własności działki numer (...) z mapy 1, położonej w K. , obręb L. , stanowiącej grunty orne i łąki trwałe o powierzchni 0,1915 ha wchodzące również w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) za cenę 78.500 zł .

Dowód: akt notarialny k. z dnia 28.09.2010r. k 11-18

W czerwcu 2011r. powodowie otrzymali zawiadomienie o czynnościach przyjęcia przebiegu granic nieruchomości, prowadzone w celu przygotowania dokumentacji dla wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – budowy obwodnicy północnej K..

Dowód: pismo z dnia 29.06.2011 r. k. 26,27

W dniu 30 sierpnia (...). powodowie złożyli pozwanym oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, w oparciu o które została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 28 września 2010r.- a to z powodu wystąpienia po stronie powodów wywołanego przez pozwaną umyślnie błędu mającego kwalifikowaną formę podstępu, polegającego na zatajeniu istotnej informacji o planowanej budowie w bezpośredniej bliskości tej nieruchomości tzw. Obwodnicy Północnej, która to informacja była znana pozwanym, a której powodowie nie byli świadomi, przy czym – gdyby uzyskali takowa wiedzę – nie przyjęliby oferty pozwaną. Jednocześnie powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 78.500 zł i 15.000 zł. i zakreślili pozwanym 14 dniowy termin do skontaktowania się z nimi i ustalenia terminu sporządzenia aktu notarialnego.

Pozwani odmówili spełnienia roszczeń powodów.

Dowód: zeznania powodów k. 156

oświadczenie i wezwanie przedsądowe k. 58-60

Pismo z dnia 19.09.2011r. k. 62

### **Sąd zważył:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie domagali się stwierdzenia nieważności umowy notarialnej – umowy sprzedaży zawartej przez powodów z pozwanymi dnia 28 września 2010r. z powodu wystąpienia po stronie powodów wywołanego przez pozwaną umyślnie błędu mającego kwalifikowaną formę podstępu, polegającego na zatajeniu istotnej informacji o planowanej budowie w bezpośredniej bliskości tej nieruchomości tzw. Obwodnicy Północnej, która to informacja była znana pozwanym, a której powodowie nie byli świadomi, przy czym – gdyby uzyskali takowa wiedzę – nie przyjęliby oferty pozwaną.

Unormowana w art. 86 k.c. wadliwość czynności prawnej zwana jest powszechnie podstępem. Przepis ten zawiera całościowe i wyczerpujące unormowanie tej postaci wadliwości czynności prawnej. Nie ma zatem potrzeby, a nawet nieuzasadnione jest przywoływanie art. 84 w razie stwierdzenia podstępu.

Kodeks cywilny nie definiuje podstępu, wskazuje jednak wszystkie przesłanki, których wypełnienie decyduje o wystąpieniu tej właśnie wady oświadczenia woli. Sprowadzają się one do dwóch podstawowych: podstępnego wywołania błędu i złożenia oświadczenia woli pod jego wpływem.

Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści. Zamiar musi zostać zmaterializowany przez podjęcie określonego zachowania się. Przepis nie precyzuje jaką postać ma przybierać podstępne zachowanie. Może ono polegać na działaniu, bądź na zapewnieniach lub niezgodnych z prawdą zaprzeczeniach. Jeśli ktoś świadomie zapewnia o fakcie nieprawdziwym lub zaprzecza faktowi prawdziwemu i w ten sposób wytwarza u drugiej strony błędne wyobrażenie, działa podstępnie i to niezależnie od tego, czy po jego stronie istniał, czy też nie obowiązek złożenia takiego oświadczenia.

W pewnych okolicznościach milczenie, zatajenie może zostać zakwalifikowane jako podstęp. Po pierwsze strona wie, że jej kontrahent jest w błędzie, nie wyprowadza go jednak z niego. Po drugie strona nie mówi całej prawdy, zatajając fakt, który dla zawarcia umowy ma większe lub mniejsze znaczenie. Przyjmuje się na ogół przyczynowość

zaniechania , wówczas gdy istniał obowiązek działania , obowiązek zapobieżenia skutkowi , który w razie zaniechania mógłby nastąpić.

Przystosowując te zasady do problemu milczenia , zatajenia jako postaci podstępu, trzeba podkreślić , że nie ma generalnego obowiązku mówienia i informowania kontrahenta o wszystkich okolicznościach związanych z zawierana umową. Każdy powinien zbierać potrzebne mu informacje , nie oglądając się na to , co powie lub przemilczy jego kontrahent.

Zatajenie , przemilczenie samo przez się w zasadzie nie stanowi podstępu. Może się jednak nim stać , jeżeli istniał wypływający z ustawy , umowy lub zasad współżycia społecznego obowiązek mówienia , któremu rozmyślnie i celowo uchybiono.

Odnosząc te rozważania do realiów niniejszej sprawy , należy podkreślić , że Sąd nie znalazł podstaw do przypisania zachowaniu pozwanych cech podstępu. Zdaniem Sądu nie polegają na prawdzie twierdzenia powodów , że pozwani celowo wprowadzili ich w błąd co tego , że w pobliżu ich działek ma przebiegać obwodnica północna K.. Jak ustalono pozwani zgłosili ofertę sprzedaży nieruchomości do Biura (...). U. K. informowała Biuro o planach budowy drogi, co znalazło odzwierciedlenie w ofercie, która ukazała się na stronie internetowej portalu Gratka. Nadto jak zeznali pracownicy Biura E. Ż. (2) i T. C., , których zeznaniom Sąd w całej rozciągłości daje wiarę, informowali oni wszystkich potencjalnych nabywców w tym powodów o planach budowy drogi , pokazywali plan zagospodarowania przestrzennego i mapki z trzema wariantami przebiegu drogi, nadto odsyłali zainteresowanych do Gminy i Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad celem uzyskania dalszych informacji. W tym czasie nie było wiadomo jak ta droga faktycznie ma przebiegać . Potwierdza to również rzeczoznawca majątkowy P. S. (2), który robił wycenę przedmiotowej działki na zlecenie powodów.

Głównym zarzutem powodów wobec pozwanych , było to , iż pani U. K. nie poinformowała ich , że złożyła sprzeciw do tzw. studium odnośnie przebiegu drogi. Jednakże zdaniem Sądu ten fakt nie ma większego znaczenia dla oceny , czy pozwaniu wprowadzili powodów w błąd , skoro powodowie i tak zostali poinformowani przez pracowników Biura (...) o planowanej budowie drogi. Jak już wspomniano wyżej nie ma generalnego obowiązku mówienia i informowania kontrahenta o wszystkich okolicznościach związanych z zawierana umową.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powodów odnośnie tego , iż pracownik Biura (...) zapewniał ich , że droga , która ma być budowana będzie to droga wewnątrz. Już z samego opisu nieruchomości w ofercie na portalu Gratka , wskazującego , że budowana droga ułatwi w zasadniczy sposób dojazd do centrum K., a także autostrady (...), można się domyśleć , że z pewnością nie chodzi o drogę wewnętrzną, skoro jest mowa o autostradzie. Nadto zdaniem Sądu powodowie mając takie informacje winni byli się zainteresować o jaka drogę chodzi. Zwłaszcza , że są oni mieszkańcami K. i z pewnością w środowisku lokalnym i lokalnych mediach mówiło się o planach budowy obwodnicy K., co potwierdzają pozwani i świadkowie.

W tych okolicznościach w ocenie Sądu pozwani nie uchybili obowiązkowi wynikającemu z art. 546 kc o udzielaniu kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej .

Sąd oddalił wnioski dowodowe

Odnosnie zwrócenia się Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w O. o wskazanie czy zapadły jakieś prawomocne decyzje odnośnie przebiegu obwodnicy i ewentualnie nadesłanie tych decyzji , albowiem te wnioski nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd miał rozstrzygnąć , jak wyglądał stan faktyczny na chwilę zawierania umowy przez strony.

W tych okolicznościach powództwo jako bezzasadne należało oddalić , natomiast w stosunku do U. K. podlega ono oddaleniu również ze względu na brak legitymacji biernej , albowiem U. K. nie była stroną umowy sprzedaży , a występowała jedynie jako opiekun prawny P. K..

Orzeczenie o kosztach uzasadnia przepis art. 98 kpc .

Na oryginale właściwy podpis

za zgodność