

Sygn. akt II Ca 679/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogdan Łaskiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSO Renata Tabor SSO Jolanta Fedorowicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsłowicz

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko P. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 27 marca 2013 r. sygn. akt XI C 1671/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powód R. K. wniósł o zasądzenie od P. T. kwoty 15.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Jako podstawę swojego żądania wskazał odstąpienie od umowy kupna-sprzedaży kiosku handlowego zawartej pod wpływem podstępny ze strony pozwanego, który wprowadził go w błąd co do tytułu prawnego korzystania z działki stanowiącej własność Gminy B., zajętej przez przedmiotowy obiekt. Dochodzona kwota stanowiła cenę sprzedaży ruchomości.

Pozwany P. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zaprzeczył, aby wprowadził powoda w błąd co

do stosunku prawnego łączącego go z Gminą B.. Podał również, że nie miał wiedzy, iż powód nabył kiosk w celu prowadzenia działalności gospodarczej w miejscu jego położenia.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku (sygn. akt XI C 1671/12) zasądził od pozwanego P. T. na rzecz powoda R. K. kwotę 15.000,00 zł z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym liczonymi od dnia 16 lipca 2012 roku (pkt I). Zasądził również od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (pkt II). Ponadto nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Białymstoku kwotę 750,00 zł tytułem brakujących kosztów sądowych (pkt III).

Podstawę wydania wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu I instancji:

W kwietniu 2012 roku P. T. zamieścił na portalu internetowym ogłoszenie o sprzedaży obiektu handlowego zlokalizowanego w rejonie dworca (...) w B.. Powód skontaktował się z pozwanym w celu obejrzenia przedmiotowego lokalu. R. K. wraz z żoną E. K. obejrzał kiosk w towarzystwie dotychczasowego najemcy K. B.. Kiosk był wyremontowany, znajdowały się w nim urządzenia służące do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług gastronomicznych typu fast food (m.in. lodówka, grill, opiekacz). W trakcie oględzin K. B. wyjaśnił, że rezygnuje z prowadzenia działalności w tym miejscu, ponieważ pracuje zawodowo i nie ma czasu na kontynuowanie dodatkowej działalności. K. B. poinformował powoda, że obiekt przeszedł pozytywnie kontrolę epidemiologiczno-sanitarną i uzyskał zgodę na prowadzenie działalności gastronomicznej na okres jednego roku. Powodowi odpowiadała lokalizacja obiektu, dlatego też wraz z żoną spotkał się z P. T. i wynegocjował cenę 15.000 złotych. Pierwotnie cena sprzedaży opiewała na kwotę 20.000 zł, jednakże z uwagi na fakt, że większość sprzętów znajdujących się w kiosku stanowiła własność wynajmujących K. B. i E. B. (1) (z domu C.), ostatecznie ustalono niższą cenę. Powód wpłacił pozwanemu kwotę 80 zł tytułem zaliczki. Dodatkowo zakupił grill bezpośrednio od E. B. (1).

W dniu 14 kwietnia 2013 roku strony zawarły umowę sprzedaży kiosku handlowego. W jednym z jej punktów wskazano, że sprzedający P. T. oświadcza, że rezygnuje z dalszego korzystania z gruntu należącego do Gminy B., na którym zlokalizowany jest kiosk, na rzecz R. K.. Przy podpisaniu umowy sporządzono również odrębne oświadczenie, w którym pozwany ponownie potwierdził, że rezygnuje z korzystania gruntu należącego do Gminy B. na rzecz powoda, a R. K. przejął dalsze korzystanie z przedmiotowej działki.

Następnego dnia żona powoda spotkała się z księgową E. B. (2) celem zarejestrowania działalności gospodarczej w formie elektronicznej. W poniedziałek E. K. udała się do Urzędu Miejskiego w B., gdzie poinformowano ją, że nie może rozpocząć prowadzenia działalności gospodarczej, ponieważ nabyty przez R. K. kiosk handlowy ma zostać usunięty z działki, a poprzedni właściciele, w tym P. T., nie zawarli umów dzierżawy z Gminą B. i bezumownie korzystali z zajmowanego gruntu. Powód skontaktował się wówczas telefonicznie z pozwanym, który zaprzeczył, aby został zobowiązany do usunięcia obiektu. E. K. ponownie udała się do urzędu i dowiedziała się, że pozwany uprzednio otrzymał pismo wzywające go do usunięcia kiosku w terminie do 30 grudnia 2011 roku. Powód ponownie skontaktował się z pozwanym i zażądał zwrotu uiszczonej kwoty 15.000 zł. Pozwany początkowo się zgodził, ale następnie nie spotkał się z powodem.

W dniu 18 kwietnia 2012 roku powód skierował do P. T. pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy z powodu ukrytych wad prawnych i braku możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na terenie dworca (...) wraz z żądaniem zwrotu kwoty 15.000 zł. W odpowiedzi pozwany wskazał, że nie uznaje odstąpienia od umowy, ponieważ przedmiotem sprzedaży był kiosk handlowy znajdujący się na gruncie Gminy B.. Ponowne oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało przez powoda wysłane do pozwanego w dniu 3 lipca 2012 roku, w jego treści R. K. powołał się na zawarcie umowy pod wpływem błędu.

R. K. otrzymał pismo z Zarządu Mienia (...) w B. wzywające go do uiszczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu i do usunięcia nakładów w postaci kiosku handlowego z nieruchomości.

Kiosk handlowy będący przedmiotem zawartej między stronami umowy sprzedaży znajduje się na części działki nr (...) w obr. (...) położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej własność Gminy B.. Wszystkie obiekty ustanowione na przedmiotowej działce mają charakter tymczasowy i stanowią własność osób fizycznych, które w okresie do 29.02.2008 r. korzystały z gruntu na podstawie umów dzierżawy nieruchomości. Ostatnia umowa dzierżawy dotycząca przedmiotowej działki została zawarta od 01.09.2007 r. do 29.02.2008 r. z R. Ł., który sprzedał obiekt będący jego własnością. Kiosk handlowy został przeznaczony do usunięcia zgodnie z opinią Departamentu Urbanistyki Urzędu Miejskiego w B.. Od dnia 01.03.2008 r. nie były zawierane umowy dzierżawy i kolejni właściciele, w tym pozwany, byli obciążani opłatami z tytułu bezumownego zajęcia gruntu. Pozwany został zobowiązany do usunięcia wszelkich nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego w terminie do 30 grudnia 2011 roku.

Sąd I instancji w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy uznał, że powód składając oświadczenie woli w przedmiocie nabycia kiosku handlowego działał pod wpływem wywołanego podstępnie przez pozwanego błędu (art. 84 § 1 i 2 k.c., art. 86 k.c.). Sąd tym samym dał wiarę zeznaniom powoda i jego żony, którzy konsekwentnie wskazywali, że celem zakupu kiosku było prowadzenie działalności gospodarczej w tej właśnie lokalizacji, co w ocenie Sądu znalazło potwierdzenie w innych zebranych w sprawie dowodach (zeznaniach świadków E. B. (2), K. S., S. S., G. S. i H. M.). Również czynności podjęte przez powoda bezpośrednio przed i po zawarciu umowy zmierzające do natychmiastowego uruchomienia działalności, zdaniem Sądu, nie pozostawiały wątpliwości co do jego faktycznych zamiarów (pozyskanie sprzętu – lodówki, grilla).

Sąd Rejonowy w Białymstoku jednocześnie nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, iż nie wiedział jakim celu powód nabywa przedmiotowy kiosk oraz jego zapewnieniom, że kupujący miał świadomość konieczności niezwłocznego przeniesienia obiektu w inne miejsce i braku możliwości prowadzenia działalności w dotychczasowej lokalizacji. Relacji pozwanego przeczą zeznania powoda i jego żony, ale także pozostałe okoliczności towarzyszące zawarciu umowy. Zdaniem Sądu, gdyby pozwany informował powoda o stanie prawnym działki, to niecelowe byłoby sporządzanie przy zawarciu umowy oświadczeń o rezygnacji z dalszego korzystania przez pozwanego z nieruchomości i przejęciu korzystania z gruntu przez powoda. Sąd miał na uwadze, że powód i jego żona pytali pozwanego o możliwość i podstawę korzystania z gruntu zajmowanego przez obiekt handlowy. Pozwany natomiast zapewniał powoda, że zapłacił czynsz dzierżawny do końca kwietnia 2012 roku i wskazywał powodowi na niecelowość zasięgania informacji w Zarządzie Mienia (...) w B.. Dodatkowo pozwany przekazał R. K. umowę na korzystanie z przyłącza energetycznego, umowę najmu urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz pośredniczył w przekazaniu dokumentacji z kontroli sanitarno-epidemiologicznej, co utwierdziło powoda w przekonaniu o braku przeciwwskazań do prowadzenia działalności w przedmiotowym obiekcie. Przekazanie w/w dokumentacji, w ocenie Sądu I instancji, wiązało się ze świadomością pozwanego, że powód zamierza kontynuować działalność gospodarczą na terenie dworca (...). Sąd nie dał również wiary zeznaniom K. B. i E. B. (1) w zakresie w jakim wskazywali, że pozwany nie wiedział, w jakim celu powód nabywa obiekt, oraz że pozwany informował powoda o stanie prawnym gruntu i konieczności przeniesienia kiosku handlowego, uznając, że mieli oni interes w korzystnej sprzedaży nieruchomości przez pozwanego, bowiem z uzyskanych z transakcji środków pieniężnych P. T. zwrócił im koszty przeprowadzonego remontu obiektu.

Sąd Rejonowy w Białymstoku zważył, że pozwany poprzez podstępne działanie tj. zapewnianie o uregulowanym stanie prawnym działki, doprowadził powoda do mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy w zakresie możliwości kontynuowania działalności gospodarczej na działce położonej przy ul. (...) w B.. Działania P. T. spowodowały zakłócenie procesu myślowego powoda i doprowadziły go do dokonania czynności prawnej. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż R. K. dochował terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, Sąd I instancji uznał powództwo za uzasadnione w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód wygrał spór, zatem na pozwanym ciążył obowiązek zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 84 § 1 i 2 k.c. poprzez nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, że błędne przewidywania powoda co do wyniku przedsięwzięcia - transakcji handlowej z pozwanym, której przedmiotem był budynek kiosku handlowego z przeznaczeniem go do celów gastronomicznych, i niemożność wykorzystania obiektu zgodnie z zaplanowanym przez powoda zamiarem, stanowi podstawę do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli, w sytuacji gdy taka niezgodność założeń z realiami nie ma znaczenia prawnego i nie powinna stanowić podstawy do zastosowania powyższej regulacji prawnej;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 86 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że działania pozwanego świadomie zmierzały do wprowadzenia powoda w błąd i wykorzystania jego niedostatecznego rozeznania celem osiągnięcia korzyści ze sprzedaży kiosku handlowego w sytuacji, gdy pozwany zamieścił ogłoszenie o sprzedaży, której przedmiotem był wyłącznie kiosk handlowy stanowiący własność pozwanego, nie zaś teren pod budynkiem, należący do Gminy B., i zgodnie ze swoją ofertą udzielił powodowi wszelkich niezbędnych informacji odnośnie przedmiotu transakcji,

3. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- pominięcie przez Sąd, że zgodnie z § 1 umowy przedmiotem sprzedaży był kiosk handlowy przy ul. (...) w B., nie zaś uprawnienie do władania gruntem znajdującym się pod obiektem, co w całości potwierdza przedstawiane przez pozwanego stanowisko, iż nie zataił on przed powodem przedmiotu umowy i od początku informował go o szczegółach transakcji, zaś powód składając podpis pod umową wyraził zgodę na zakup tylko i wyłącznie obiektu handlowego, którego zawarta umowa dotyczyła,

- niewłaściwie dokonana przez Sąd I instancji ocena dokumentów przekazanych powodowi przez pozwanego i uznanie, że w związku z ich wydaniem P. T. miał świadomość zamiaru prowadzenia przez pozwanego w sprzedawanym kiosku handlowym działalności gastronomicznej w sytuacji, gdy załączona dokumentacja związana była wyłącznie z obiektem budowlanym i jego stanem, nie zaś z gruntem pod nim i zgodnie z obowiązkami sprzedającego przekazał nowemu właścicielowi całą dokumentację związaną z budynkiem,

- nie odniesienie się przez Sąd do dowodu z przesłuchania strony pozwanej i złożonych przez nią twierdzeń o braku świadomości o zamiarze prowadzenia przez powoda działalności w miejscu położenia przedmiotu transakcji przy jednoczesnym przyznaniu przymiotu wiarygodności wyjaśnieniom powoda w sytuacji, gdy złożone przez pozwanego wyjaśnienia są spójne, logiczne i wskazują, że jego jedynym i nieukrywanym zamiarem była sprzedaż stanowiącego jego własność kiosku handlowego jako budynku, nie zaś jako nieruchomości trwale związanej z gruntem,

- nieuwzględnienie przez Sąd zeznań świadków - K. A. i T. W., którzy byli zainteresowani dokonaniem transakcji z pozwanym, uznając je za niemające znaczenia dla przedmiotowej sprawy, podczas gdy przedstawiane przez nich twierdzenia w całości potwierdzają stanowisko pozwanego w kwestii informowania swoich potencjalnych klientów o konieczności usunięcia kiosku handlowego z dotychczasowego miejsca jego położenia oraz że przedmiotem sprzedaży jest tylko obiekt budowlany, który winien być odłączony od gruntu, na którym jest posadowiony,

- przyznanie przymiotu wiarygodności zeznaniom K. S. i S. S. odnośnie zamiaru prowadzenia w miejscu położenia zakupionego kiosku handlowego działalności gastronomicznej przez powoda w sytuacji, gdy taką wiadomość świadkowie powzięli już po dokonaniu transakcji między stronami i mogą jedynie poświadczyć zamiary powoda co do przeznaczenia zakupionego obiektu, w żaden

sposób nie potwierdzając, że powód informował lub w jakikolwiek inny sposób uzewnętrzniał pozwanemu swoje zamiary, co do dysponowania przedmiotowym kioskiem handlowym.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz nieobciążanie pozwanego kosztami w pozostałym zakresie, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie wywiódł trafne wnioski, które Sąd Okręgowy w całości przyjmuje jako własne.

Biorąc pod uwagę, że skarżący w niniejszej apelacji doniosłe znaczenie przypisał zarzutom naruszenia przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c., skutkujące w jego ocenie błędami w ustaleniach faktycznych, należało poddać je ocenie w pierwszej kolejności.

Skarżący, podnosząc zarzuty błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, nie wskazał de facto jurydycznie i logicznie uzasadnionych przyczyn dyskwalifikujących ustalenia Sądu Rejonowego w objętym apelacją zakresie, a w szczególności w sposób przekonujący nie wykazał, aby Sąd I instancji przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, uznając brak wiarygodności części z nich lub niesłusznie im je przyznając albo wyciągając z nich błędne wnioski. Samo przekonanie pozwanego, że dokonane przez Sąd ustalenia faktyczne nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi rzeczy, nie jest wystarczające. Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów.

Należy przy tym mieć na uwadze, że jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, LEX nr 51634, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, LEX nr 40107).

Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew odmiennej argumentacji pozwanego, ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji w przedmiotowej sprawie nie przekracza zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c., nie narusza reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego. Wobec tego nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu apelującego dotyczącego błędnej analizy § 1 zawartej między stronami umowy z dnia 14 kwietnia 2012 roku oraz dokumentów przekazanych powodowi przez pozwanego tj. umowy przyłącza energetycznego, najmu urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz dokumentacji kontroli epidemiologiczno-sanitarnej. Poza wszelkimi wątpliwościami jest bowiem fakt, iż przedmiotem umowy kupna-sprzedaży był kiosk handlowy zlokalizowany przy ul. (...) w B., a nie uprawnienie do władania gruntem znajdującym się pod tym obiektem. Powód R. K. miał pełną świadomość, że działka stanowi własność Gminy B.. Istota przedmiotowej sprawy sprowadzała się natomiast do oceny, czy pozwany P. T. podstępnie wprowadził powoda w błąd co do możliwości dalszego korzystania z przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z Gminą B..

Sformułowania zawarte w § 1 umowy sprzedaży kiosku handlowego, wbrew stanowisku skarżącego, nie miały znaczenia dla oceny zasadności wniesionego powództwa.

Również nie sposób podzielić argumentów pozwanego, jakoby przekazanie powodowi dokumentacji dotyczącej sprzedawanego obiektu przez P. T. stanowiło jedynie realizację obowiązku zbywcy poinformowania nabywcy o stanie technicznym obiektu i nie świadczyło o świadomości pozwanego co do zamiaru kontynuowania działalności gospodarczej przez powoda w dotychczasowym miejscu lokalizacji kiosku. Pozbawione wszelkiej logiki byłoby bowiem informowanie nabywcy o możliwościach dostarczania do obiektu energii, wody, czy też odprowadzania nieczystości w innym celu niż po to, aby utwierdzić kontrahenta o możliwości prowadzenia działalności w tej konkretnej lokalizacji. W przeciwnym razie okoliczność, że kiosk handlowy położony na terenie dworca (...) jest zaopatrzony w dostęp do mediów, nie ma żadnego znaczenia dla nabywcy i dla oceny stanu technicznego obiektu, skoro miałby on zostać przeniesiony w inne miejsce. Słusznie więc uznał Sąd I instancji, że zachowanie pozwanego i okoliczności zawarcia umowy kupna-sprzedaży utwierdziły powoda w przekonaniu, że istnieje możliwość kontynuowania przez niego działalności gospodarczej o charakterze gastronomicznym w dotychczasowym miejscu położenia kiosku handlowego.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut apelującego dotyczący odmówienia wiarygodności zeznaniom pozwanego P. T.. Przede wszystkim podkreślić należy, iż całkowicie chybione i nie znajdujące odzwierciedlenia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jest twierdzenie skarżącego, że Sąd I instancji w sposób milczący pominął dowód z wyjaśnień składanych przez pozwanego podczas przesłuchania go w charakterze strony. Tymczasem z pisemnych motywów orzeczenia wyraźnie wynika, że Sąd Rejonowy w Białymstoku nie dał wiary zeznaniom pozwanego w zakresie, w jakim nie znajdują one potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji przekonująco, na podstawie powołanych dowodów, wskazał dlaczego uznał za wiarygodną wersję przedstawioną przez powoda, nie zaś wersję zaprezentowaną przez pozwanego. Zwrócił przy tym uwagę chociażby na niecelowość sporządzania przy zawarciu umowy oświadczeń o rezygnacji przez P. T. z dalszego korzystania z gruntu stanowiącego własność Gminy B. na rzecz R. K.. Skoro bowiem, jak utrzymuje pozwany, powód był świadomy stanu prawnego nieruchomości i konieczności usunięcia kiosku handlowego, to sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania było podejmowanie przez powoda dalszego korzystania z przedmiotowej działki. Natomiast dorosły i rozsądnie oceniający sytuację zbywca, zajmujący bez tytułu prawnego grunt należący do jednostki samorządu terytorialnego i zobowiązany przez właściciela do usunięcia z nieruchomości nakładów w postaci kiosku handlowego, nie powinien był składać przedmiotowego oświadczenia, które w kontekście całokształtu okoliczności sprawy dodatkowo utwierdziło powoda w błędnym przekonaniu co do istniejącego stanu prawnego.

Nie sposób zgodzić się z również ze stanowiskiem apelującego, iż pozwany udzielił powodowi szczerych i wyczerpujących odpowiedzi na wszelkie pytania związane z przedmiotem transakcji. Jego obowiązkiem było bowiem poinformowanie R. K. o tak istotnej kwestii, jak zajmowanie nieruchomości bez tytułu prawnego i obowiązek jej opróżnienia i wydania właścicielowi już z końcem 2011 roku. Z zeznań pozwanego wynika natomiast, że ograniczył się on jedynie do odpowiedzi na zadane przez powoda i jego żonę pytania, uznając, że jeżeli strona transakcji nie zapytała wprost o np. nakaz wydania nieruchomości Gminie B., pozwany został zwolniony z konieczności wyjaśnienia kwestii tytułu prawnego korzystania z działki, co, jak trafnie podkreślił Sąd I instancji, jest nie do pogodzenia z obowiązkiem informowania kupującego o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej wyrażonej w art. 546 § 1 k.c. Dodatkowo mając na uwadze przyznany przez pozwanego fakt, iż żona powoda kilkakrotnie dopytywała o kwestię gruntu, na którym posadowiony był kiosk handlowy, powinno to skłonić P. T. do kompleksowego wyjaśnienia przedmiotowej kwestii, a nie tylko lakonicznego stwierdzenia, że przedmiotem sprzedaży jest wyłącznie kiosk handlowy, a nie grunt, na którym obiekt jest zlokalizowany.

Odnośnie kolejnych podniesionych przez skarżącego zarzutów przyznania wiarygodności zeznaniom K. S. i S. S. oraz nie uwzględnienia zeznań K. A. i T. W. wskazać należy, iż nie zasługują one na uwzględnienie. Sąd I instancji doszedł do trafnego wniosku, że dyspozycje złożone przez K. S. i S. S. potwierdzają zamiar prowadzenia działalności gospodarczej przez powoda i jego żonę w dotychczasowym miejscu zlokalizowania kiosku handlowego, przy czym miał na uwadze, że świadkowie wprost wskazali, że wiedzą o tym, czy pozwany był świadomy planów powoda, czerpali jedynie z informacji przekazywanych przez R. K. i E. K.. Wbrew stanowisku skarżącego, świadkowie

nie wyrażali żadnych kategoriycznych stwierdzeń odnośnie tego, czy powód przedstawił zamiar kontynuowania działalności pozwanemu. Sąd Rejonowy ocenił zeznania w/w świadków w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W tym kontekście uznał również, że zeznania K. A. i T. W. nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ świadkowie ci wypowiadali się głównie w zakresie technicznych możliwości przeniesienia obiektu handlowego. Podkreślenia wymaga natomiast fakt, że byli oni wprawdzie zainteresowani zakupem kiosku, ale z wyraźnym zaznaczeniem, że zamierzają wykorzystać go do prowadzenia działalności w innym uprzednio już wybranym miejscu, dlatego też oceniali obiekt pod kątem możliwości jego przetransportowania. Przy czym K. A. wyraźnie stwierdził, że nie interesowały go kwestie prawne dotyczące przedmiotu potencjalnej transakcji, nie pytał też pozwanego o powód sprzedaży kiosku. Jedynie T. W. zeznał, że na zadane przez niego pytanie o przyczyny sprzedaży przedmiotowej ruchomości, pozwany wyjaśnił mu, że został zobowiązany do usunięcia obiektu z uwagi na plan zagospodarowania terenu dworca (...) przez Gminę B.. Powyższe dowodzi, że nie było zasadą informowanie przez pozwanego wszystkich potencjalnych klientów o konieczności usunięcia kiosku handlowego. Postępowanie pozwanego w stosunku do powoda nie może być zatem utożsamiane z zachowaniem pozwanego w stosunku do T. W..

Zasadnym jest ponowne podkreślenie w tym miejscu, że dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, nie jest wystarczające wskazanie przez stronę odmiennego, wyprowadzonego przez z nią ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, stanu faktycznego, jeśli jednocześnie skarżący nie podważy skutecznie toku myślenia przedstawionego przez Sąd I instancji. W ocenie Sądu Okręgowego taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, bowiem Sąd Rejonowy w sposób kompletny odniósł się do wszystkich przeprowadzonych dowodów, wskazał którym dowodom i z jakich przyczyn dał wiarę, a którym i z jakich przyczyn wiarygodności odmówił. Natomiast wywiedzione przez skarżącego zarzuty naruszenia prawa procesowego, świadczą jedynie o dezaprobowaniu stanu faktycznego ustalonego na podstawie zgromadzonego przez Sąd I instancji materiału dowodowego tylko z tej przyczyny, że nie wspiera on stanowiska apelującego.

Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do uwzględnienia zarzutów wskazujących na naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 84 § 1 i 2 k.c. oraz art. 86 § 1 k.c. Przy czym w ocenie Sądu, apelujący kwalifikując je jako obrazę prawa materialnego, de facto polemizuje z oceną stanu faktycznego dokonaną przez Sąd Rejonowy i wyprowadza z niej odmienne wnioski.

Zgodnie z art. 84 § 1 k.c., 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.

Błąd jest to zatem wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Rację ma skarżący, iż błąd, o którym mowa w art. 84 k.c., nie obejmuje błędu przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli, uznane następnie przez oświadczonego za dotknięte błędem, gdy okazało się, że nie osiągnie on zamierzonego i przewidywanego celu. Powyższe nie ma jednak przełożenia na realia przedmiotowej sprawy, bowiem błąd powoda sprowadzał się przede wszystkim do mylnego wyobrażenia, że pozwanemu przysługuje prawo do korzystania z części działki nr (...) w obr. (...) położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej własność Gminy B. przeznaczonej pod kiosk handlowy, a nadto że pozwany nie jest zobowiązany do usunięcia z w/w nieruchomości nakładów w postaci kiosku handlowego, czego dopiero dalszą konsekwencją była niemożność zrealizowania przez R. K. zamierzonego celu - prowadzenia działalności gastronomicznej. Tym samym Sąd I instancji nie dokonywał wykładni art. 84 k.c. w kontekście przewidywania powoda co do wyniku swojego przedsięwzięcia i niemożności wykorzystania obiektu zgodnie z zaplanowanym zamiarem, bowiem trafnie zakwalifikował wadę oświadczenia woli powoda jako błąd wywołany podstępnie przez pozwanego, a wówczas nie jest wymagane, by błąd dotyczył treści czynności prawnej ani by był istotny.

Podstęp jest uznawany za szczególną postać błędu. Można o nim mówić w przypadku świadomego przekazywania nieprawdziwych informacji o okolicznościach wpływających na decyzję składającego oświadczenie woli, ale też utwierdzenia go w mylnym wyobrażeniu o rzeczywistym stanie rzeczy, jak również zaniechania powiadomienia składającego oświadczenie o rzeczywistym stanie rzeczy. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 września 2004 r. II CK 498/03 (LEX nr 137573) kodeks cywilny nie zawiera legalnej definicji podstępu, dlatego należy kierować się potocznym znaczeniem tego pojęcia. Powszechnie przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Działanie podstępne jest zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych, gdyż zakłóca w niedopuszczalny sposób proces decyzyjny innej osoby, doprowadzając tę osobę na podstawie zasugerowanych jej fałszywych przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej. Orzecznictwo i doktryna są zgodne, że błąd może dotyczyć również sfery motywacyjnej, która stanowiła przyczynę złożenia oświadczenia woli. Z powyższego wynika, że podstęp charakteryzuje się zawsze świadomym i umyślnym działaniem osoby do niego się uciekającej i zakłóca proces decyzyjny drugiej strony czynności prawnej. Nie ma natomiast znaczenia, czy działający podstępnie kierował się chęcią szkodenia, czy też nie, czy dążył do zapewnienia sobie lub innej osobie określonej korzyści majątkowej lub osobistej. W konsekwencji o stwierdzeniu, że błąd zaistniał rozstrzyga ocena, że zachowanie podstępne zdolne było błąd spowodować i pozostaje w związku przyczynowym z dokonaniem czynności prawnej.

W niniejszej sprawie udowodniono, że takie działanie pozwanego miało miejsce. Zachowanie P. T., przekazywanie przez niego nieprecyzyjnych czy wręcz nieprawdziwych informacji, czy też przedkładanie powodowi określonej dokumentacji, wywołało u R. K. fałszywy obraz rzeczywistości i utwierdziło go w błędnym przekonaniu o posiadaniu przez pozwanego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, na której zlokalizowany był kiosk handlowy oraz o możliwości dalszego utrzymywania dotychczasowego stanu rzeczy.

Mając na uwadze, że żaden z zarzutów apelacji nie znalazł aprobaty Sądu Okręgowego, na podstawie art. 385 k.c. apelację oddalono (pkt I sentencji wyroku).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej poniesione przez nią koszty procesu. Stroną przegrywającą w postępowaniu toczącym się przed Sądem II instancji jest pozwany, którego apelacja nie została uwzględniona. Z uwagi na powyższe Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą ustaloną w oparciu o § 6 pkt 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 t.j.). Pozwany został wprawdzie częściowo zwolniony z kosztów sądowych w postaci połowy opłaty sądowej od apelacji, jednakże zgodnie z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.