

Sygn. akt I ACa 273/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SO del. Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko Gminie (...)

o ustalenie i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 11 września 2013 r., sygn. akt II C 282/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 273/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 września 2013r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił w całości powództwo A. B. przeciwko Gminie (...) o ustalenie nieważności umów ustanowienia odrębnych własności lokali, sprzedaży lokali i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartych 8. kwietnia 2008r. i o zapłatę kwoty 77.183,18 zł z tytułu zwrotu ceny, poniesionych opłat oraz odszkodowania. Nadto zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3600 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż 18. lutego 2008r. został przez Gminę (...) przeprowadzony przetarg nieograniczony na zakup nieruchomości stanowiących własność pozwanej, w tym dwóch lokali użytkowych położonych w B. przy placu (...) (lokale odpowiednio nr (...)). W ogłoszeniu o przetargu, lokale te opisano jako lokal

użytkowy, położony w suterenie budynku (wyjście od strony podwórza) wzniesionego w 1922r., składający się z jedenastu pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 217,89m<sup>(2)</sup>, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, a stan techniczny lokalu określono jako „do remontu”. Przetarg wygrał powód A. B.. Na tej podstawie strony 8. kwietnia 2008r. zawarły w formie aktu notarialnego dwie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (nr Rep. (...)), na podstawie których powód nabył prawo własności do tychże lokali. Z treści aktów notarialnych wynikało, że oba lokale są wyposażone w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Powód w obu aktach notarialnych złożył oświadczenie, że jest mu znany stan techniczny nabywanych lokali. Załącznikami do aktów notarialnych były m.in. rzuty lokali. 8. kwietnia 2008r. powód wraz z inspektorem do spraw lokali użytkowych (...) nr (...) sporządził protokoły zdawczo – odbiorcze zakupionych lokali położonych, ustalając m.in. iż lokale te nie posiadają instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej, ani też gazowej, a ich ściany i sufity oraz podłogi nadają się do wymiany.

22. sierpnia 2011r. powód złożył pozwanej Gminie oświadczenie o odstąpieniu od umów z 8 kwietnia 2008r., wskazując że zostały one przez niego zawarte pod wpływem błędu co do przeznaczenia oraz granic lokali, a także dużo wyższej ceny w kolejnym przetargu. Podkreślił, iż przy zawarciu umowy został zapewniony, że nabywany lokal jest lokalem użytkowym i stanowi jedną całość, podczas gdy faktycznie tak nie jest. Ponadto wskazał, że 26. lipca 2011r. odkrył, że zakupione przez niego nieruchomości posiadają istotną wadę, która dodatkowo zmniejsza ich wartość i użyteczność. Podał, że o istnieniu tej wady nie został poinformowany przez pozwaną oraz, że wada ta została potwierdzona w oświadczeniu zarządcy budynku przywołanym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. w zawiadomieniu z 19. maja 2011r., o wszczęciu postępowania z urzędu. Mianowicie Zarządca oświadczył, że przyczyną zgłaszanych notorycznych zalań stropu i ścian lokali przyziemia była usterka instalacji wodno – kanalizacyjnej, która została usunięta wiosną 2012r., jednak po jej usunięciu miała miejsce kolejna awaria instalacji kanalizacyjnej, która całkowicie zalała i zniszczyła nieruchomość. Powód podkreślił, iż na jego pismo w tej sprawie zarządca nie odpowiedział do dnia wypowiedzenia umowy. W piśmie z 22 sierpnia 2011r., zawierającym oświadczenie o odstąpieniu od umowy powód podał także, że jego zdaniem zarządca już w 2008r. miał pełną świadomość istnienia wady w przedmiotowej nieruchomości, ponieważ to on przygotowywał nieruchomości na sprzedaż i przekazał je do realizacji do Urzędu Miasta, który działa z ramienia Gminy (...). Podniósł, iż zarządca błędnie zakwalifikował lokale do sprzedaży, wprowadzając w błąd powoda oraz Prezydenta Miasta B.. Powód zarzucił również, że został błędnie poinformowany, że lokal, który zamierza nabyć jest lokalem użytkowym, a tymczasem w lipcu 2011r. powziął wiedzę o tym, że nabyte przez niego lokale nie spełniają wymogów zakwalifikowania ich jako użytkowe.

Sąd Okręgowy stwierdzając, iż podstawę prawną zgłoszonego przez powoda żądania ustalenia nieważności umów ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, jako zawartych pod wpływem błędu stanowi art. 84 k.c., ograniczył postępowanie dowodowe do ustalenia treści tych umów, okoliczności w jakich zostały one zawarte, oraz tego, czy powód w sposób skuteczny uchylił się od skutków prawnych ich zawarcia z uwagi na działanie pod wpływem błędu. Poddając żądanie pozwu ocenie prawnej, Sąd Okręgowy uznał, iż może ono zostać uwzględnione. Podkreślił, iż ustawodawca przewidział ograniczenie czasowe, dla złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego innej osobie pod wpływem błędu, wskazując w § 2 art. 88 k.c., że oświadczenie to powinno być złożone w ciągu roku od chwili, gdy powołujący się na błąd, błąd wykrył. Powołane przez powoda okoliczności, które w jego ocenie powinny być rozpatrywane w kategoriach błędu co do treści czynności prawnej. dotyczyły niewłaściwego oznaczenia granic nabywanych lokali, przez wadliwe wskazanie, że stanowią one jedną nieruchomość lokalową, a ponadto błąd dotyczył miał stanu technicznego nabywanych lokali. Odnosząc się do pierwszej z powołanych okoliczności Sąd Okręgowy podkreślił, że z treści ogłoszenia o przetargu, jak też treści aktów notarialnych i rzutów lokali wynika w sposób jednoznaczny, że nabyte przez powoda lokale stanowiły dwie odrębne nieruchomości. Z treści aktu notarialnego dla każdego z lokali wynika, że Prezydent Miasta B. wydał dla każdego z tych lokali zaświadczenie, że lokale te spełniają wymogi samodzielnych lokali użytkowych. W dniu zawarcia tychże umów, powód wraz z przedstawicielem zarządcy, dokonał oględzin obu lokali i uczestniczył w sporządzeniu protokołów zdawczo – odbiorczych. Zatem świadomość tego, że nabywane lokale nie stanowią jednej całości miał najpóźniej od momentu dokonania odbioru tych lokali i od tej daty liczyć należało termin roczny do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umów zawartych pod wpływem powyższego

błędu. W tym bowiem momencie powód wykrył okoliczność stanowiąca błąd, na który się powołał. W konsekwencji termin roczny upłynął 8. kwietnia 2009r. Przechodząc do kolejnej okoliczności wskazanej w oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych błędu, to jest sugerowania powodowi przez pracowników pozwanej konieczności zapłaty dużo wyższej ceny za lokale w przypadku nabycia ich w wyniku drugiego przetargu, to Sąd Okręgowy podkreślił, iż po pierwsze twierdzenie to nie zostało w żadne sposób wykazane przez powoda, a po wtóre powyższa okoliczność nie stanowi elementu treści umowy przeniesienia własności lokalu. Powód podnosił również, że w treści umów sprzedaży pozwana jako sprzedająca wskazała, że lokale wyposażone są w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną, podczas gdy już z protokołów zdawczo - odbiorczych lokali wynika, że w lokalach nie ma takich instalacji. Nie negując powyższej okoliczności, która mogłaby zostać zakwalifikowana jako błąd co do treści czynności prawnej, Sąd Okręgowy przyjął, że również tym przypadku oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych czynności zawartej pod wpływem powyższego błędu nie może wywołać skutków prawnych, ponieważ także w tym przypadku termin roczny do złożenia takiego oświadczenia upłynął 8. kwietnia.2009r., gdyż już 8. kwietnia.2008r. powód wykrył błąd, mając świadomość, że wbrew zapisom umowy, w rzeczywistości lokale pozbawione są stosownych instalacji. W ocenie Sądu Okręgowego nie można było podzielić stanowiska powoda, jakoby pozostawał on także w błędzie co do stanu technicznego nabywanych lokali. Przede wszystkim stan nieruchomości został przedstawiony w ogłoszeniu o przetargu, w którym wyraźnie zaakcentowano, że są one w stanie wymagającym prac remontowych. Okoliczność ta została następnie potwierdzona w sporządzonych 8. kwietnia 2008r. przy udziale powoda protokołach zdawczo – odbiorczych. W samej treści aktów notarialnych nie ma opisu stanu technicznego lokali, a zatem nie można mówić w tym przypadku o niezgodności treści umów z rzeczywistym stanem. Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy zauważył, że w samych aktach notarialnych - umowach ustanowienia odrębnej własności lokali, sprzedaży lokali i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, powód złożył oświadczenie, że stan nabywanych nieruchomości był mu w chwili zawierania umowy znany. Natomiast powoływana przez powoda okoliczność notorycznego zalewania lokali fekaliami i wodami opadowymi, w ocenie Sądu Okręgowego, mogłaby być przedmiotem ewentualnej odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, ale nie stanowi błędu, bo błąd dotyczyć musi treści czynności prawnej.

Konkludując, Sąd Okręgowy przyjął, że po pierwsze - brak było podstaw do uznania, by istotnie powód mógł skutecznie powoływać się na błąd przy zawieraniu z Gminą (...) w dniu 8 kwietnia 2008r. umów sprzedaży, a co za tym idzie nie mógł się także skutecznie uchylić od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, co ostatecznie prowadziło do ustalenia, że brak było również podstaw do stwierdzenia nieważności tychże czynności prawnych, a po wtóre - uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego pozwanej oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wygasło przed złożeniem oświadczenia w tym przedmiocie, w konsekwencji jako spóźnione nie wywołało zamierzonych przez powoda skutków prawnych, w związku z czym Sąd Okręgowy przyjął, iż powództwo podlegało oddaleniu również z powodu wygaśnięcia roszczenia w związku z upływem rocznego terminu (o charakterze materialnoprawnym) przewidzianego w art. 88 § 2 k.c. Mając na względzie fakt, że powództwo w zakresie stwierdzenia nieważności umów z 8 kwietnia 2008r. zostało w całości oddalone, Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw do rozstrzygnięcia w przedmiocie zgłoszonego przez powoda żądania zwrotu kosztów, które miał on ponieść w związku z nabyciem i korzystaniem (utrzymywaniem) kupionych nieruchomości, jako że dopiero przesądzenie zasadności domagania się przez powoda stwierdzenia nieważności przedmiotowych umów, stanowić mogło prejudykat dla rozważania zasadności dalej idącego żądania zapłaty (zwrotu kosztów). Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy podjął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), przyjmując iż powód jako przegrywający zobowiązany był zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu, tj. wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 zł zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od wyroku złożył powód, domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa w całości, bądź uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzucił, iż Sąd Okręgowy wydając zaskarżony wyrok naruszył przepisy prawa procesowego, pomijając zgłoszone przez niego wnioski dowodowe, w tym wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego d/s budownictwa. Nadto podkreślił,

że zaskarżony wyrok stoi w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Wywodził, iż Sąd pierwszej instancji pominął najważniejszą oko-liczność, że nabyte przez niego lokale jako użytkowe, nie spełniały takiego warunku, który wynikał wprost z treści czynności prawnej, a nadto pominął okoliczność, iż budynek, w którym usytuowane są te lokale posiada istotne wady budowlane, a wraz z nabyciem lokali powód nabył także udziały w częściach wspólnych tego budynku. Podkreślił, iż o złym stanie technicznym budynku dowiedział się dopiero w lipcu 2011r. oraz, że tenże zły stan techniczny budynku był podstawą decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. z 5 października 2012r., mocą której całe przyziemie budynku, w tym nabyte jego lokale zostały wyłączone z użytkowania do czasu wykonania przez Zarządcę robót zabezpieczająco- naprawczych. Podniósł, iż nabyte lokale nie nadają się prowadzenia w nich jakiegokolwiek działalności. Wyjaśnił, iż po nabyciu budynku, kiedy w 2008r. doszło do zalewania wodami opadowymi i ściekami z nieszczelnej instalacji wodno-kanalizacyjnej lokali był przekonany i utrzymywany przez Zarządcę w przekonaniu, że to tylko awaria, która zostanie usunięta. O tym, że to nie jest awaria, ale wada, skutkująca powtarzaniem się tego zalewania, dowiedział się dopiero w lipcu 2011r. Ustanowiony dla powoda pełnomocnik z urzędu podkreślił, iż pismo z 22 sierpnia 2011r., zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy powód, nie będący prawnikiem sformułował samodzielnie i odniósł się w nim nie tylko do stanu nabytych lokali, ale i całej nieruchomości, a nadto, że nie tylko stan techniczny lokali, lecz także stan techniczny, a w szczególności wady budynku, stanowiły podstawę odstąpienia przez powoda od umowy. Powód zarzucił również, iż Sąd pierwszej instancji nie odniósł się do zgłoszonego przez niego żądania zapłaty kwoty 390.339,31zł

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Wywodził, iż apelacja nie znajduje usprawiedliwionych podstaw, a zaskarżony wyrok odpowiada prawu. Podkreślił, iż powód miał pełną świadomość stanu technicznego nabywanych lokali, co wyłącza powoływanie się na błąd w tym zakresie.

#### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :***

W pierwszej kolejności, w kwestii formalnej Sąd Apelacyjny stwierdził, iż powód w toku postępowania nie rozszerzył żądania pozwu, zatem wartość przedmiotu sporu stanowi określona w pozwie kwota 77.183,18zł, a nie kwota 390.340zł. Przechodząc do meritum sprawy, Sąd Apelacyjny stwierdził, iż Sąd Okręgowy ograniczył postępowanie dowodowe, a w konsekwencji także ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia do podstaw odstąpienia przez powoda od umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (nr Rep.(...)) do kwestii odnoszących się wyłącznie do samych lokali, położonych w B. przy placu (...) (odpowiednio nr (...)) w aspekcie ich stanu technicznego i okoliczności nabycia. Poczynione w tym zakresie przez Sąd Okręgowy ustalenia, jak i ich ocena prawna były trafne, znajdując pełne oparcie w przywołanych przez ten Sąd unormowaniach art. 84 w zw. z art. 88§2 k.c.. Niemniej nie były one wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy.

Trafnie w tej materii podniósł apelujący, iż na stan techniczny i kwalifikację użytkową nabytych przez powoda lokali ma wpływ nie tylko ich stan techniczny, ale i stan techniczny całego budynku, w którym są one usytuowane. Istotnie pismo powoda, datowane na 22 sierpnia 2011r., zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie jest precyzyjne, lecz w istocie odwołuje się ono nie tylko do stanu lokali, ale i stanu całej nieruchomości. Powód wyraził w nim jednoznacznie wolę odstąpienia od umowy z racji wykrytego w 2011r. błędu co do stanu nieruchomości. Chodziło mu przy tym nie tyle o brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalach, a o stan instalacji kanalizacyjnej całego budynku, który okazał się przyczyną zalewania fekaliami ganków i wnęk piwnicznych (co powód wyraził w drugim akapicie tego pisma). Zalewania te spowodowały zły stan techniczny ściany tylnej budynku oraz stropu o konstrukcji żelbetowej usytuowanego nad lokalami powoda, stanowiąc domniemanie zagrożenia dla bezpieczeństwa osób nie tylko użytkujących nabyte lokale, ale i znajdujących się w pobliżu, a nadto mienia tych osób. Stan ten mógł nie być znany powodowi w chwili zawierania umowy, jak i do czasu, gdy nie dowiedział się o nim z datowanego na 19 maja 2011r. zawiadomienia o wszczęciu postępowania z urzędu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Co ważne, postępowanie to doprowadziło do wyłączenia całego przyziemia budynku spod użytkowania, w tym nabytych przez powoda lokali. Aktualny stan techniczny budynku uprawdopodobnia tezę, że lokale powoda już w chwili ich nabywania nie miały charakteru lokali użytkowych (w rozumieniu dopuszczonych do użytkowania). Jeśli tak było to stan ten, może zostać zakwalifikowany jako wada, uprawniającej powoda do odstąpienia od umów nabycia lokali. Przywołane okoliczności i zależności między nimi, prowadzą do wniosku, iż nie została rozpoznana istota sprawy. A

w związku z tym, iż postępowanie dowodowe w odniesieniu do stanu budynku, jako podstawy odstąpienia od umowy, jak i roszczeń pieniężnych należy przeprowadzić w całości - Sąd Apelacyjny - na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi - w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. - rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd Okręgowy, w pierwszej kolejności ustali czy stan techniczny budynku, który stał się podstawą wyłączenia go z użytkowania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, decyzją z 5 października 2012r. (k.263) istniał już w chwili nabycia lokali przez powoda, tj. 8 kwietnia 2008r. Ustaleniu temu może służyć zgłoszony przez powoda wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego d/s budowlanych. Potwierdzenie tej okoliczności ocenione powinno zostać jako pozbawiające nabyte przez powoda lokale cech użytkowych w znaczeniu faktycznym (kwalifikującym do wyłączenia ich z użytkowania), a zatem nie odpowiadającym celowi zawartej przez strony umowy. Nadto potwierdzenie, iż nabyte lokale kwalifikowały się do wyłączenia ich z użytkowania już w dacie ich nabycia przez powoda, warunkować będzie dalszy tok postępowania, w szczególności pociągnie za sobą konieczność zweryfikowania okoliczności dowiedzenia się przez powoda o tymże stanie budynku w aspekcie przesłanek zachowania terminu do odstąpienia od umowy, które zostało dokonane w piśmie datowanym na 22 sierpnia 2011r. Następnie, w zależności od oceny prawnej wyników tychże ustaleń, Sąd Okręgowy oceni zasadność zgłoszonych przez powoda roszczeń pozwu, w tym i roszczenia o zapłatę kwoty 77.183,18zł.