

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 5 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 września 2015 r. w Krakowie

sprawy z powództwa G. H.

przeciwko Przedsiębiorstwo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o unieważnienie umowy

I. **powództwo oddala,**

II. **zasądza od powoda G. H. na rzecz strony pozwanej Przedsiębiorstwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę (...) (słownie: osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

UZASADNIENIE

Powód G. H. w pozwie wniesionym z dnia 25 kwietnia 2012 r. wniósł o unieważnienie aktu notarialnego i czynności zawartych w akcie notarialnym Rep. A Nr (...) z dnia 21 kwietnia 2011 r. zawartego przed notariuszem W. Z. (1) w Kancelarii Notarialnej położonej przy ul. (...) w K. tj. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz Umowy przeniesienia własności w celu zwolnienia z długu pomiędzy G. H., a Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., jako zawartego pod wpływem błędu.

Uzasadniając żądanie powód podał, że w dniu 21 kwietnia 2011 r. zawarł w formie aktu notarialnego, Rep. A (...), z Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. umowę ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowę przeniesienia własności w celu zwolnienia z długu, na podstawie których nabył od Spółki (...) cztery niewykończone lokale mieszkalne (...) położone w budynku przy ul. (...) w K.. Zgodnie z postanowieniami umowy powód był zobowiązany wykończyć w.w. lokale do stanu deweloperskiego, a następnie sprzedać ich własność na rzecz osób trzecich, a uzyskaną tego tytułu cenę sprzedaży przeznaczyć na uregulowanie zadłużenia (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. z tytułu umowy pożyczki w (...) (...) zabezpieczonej hipotecznie, a opiewającą na dzień 19 kwietnia 2011 r. na kwotę 1. 175. 000 zł. Pozostała uzyskana przez powoda kwota tj. ok. 100.000 zł miała stanowić kwotę zwolnienia z długu J. N.. Powód poniósł, że przystępując do wyżej opisanej umowy działał pod wpływem błędu, który był istotny, ponieważ pozostawał on w przekonaniu, że aby odzyskać pieniądze należne mu od J. N. z tytułu prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 marca 2011 r. będzie ona jedyną formą w jakiej J. N. mógł częściowo się z nim rozliczyć. J. N. wykorzystał ten fakt i zbudował fałszywy obraz rzeczywistości zapewniając powoda o tym, że wszystkie media, w szczególności woda i kanalizacja, są na etapie odbiorów i w krótkim okresie czasu zostaną one dostarczane do budynków. Tak się ostatecznie nie stało. Budynki posiadają odebrane media w postaci prądu i gazu. Odbiór przyłączy wody i kanalizacji nie został zrealizowany, ponieważ sieć wodociągowa jest w kolizji z słupem elektrycznym, który należy przestawić. Fakt ten J. N. przed powodem zataił. Podobnie jak to, że Spółka którą reprezentował znajdowała się w złej kondycji i nie była w stanie dokończyć pozostałych lokali w budynku. Powód zarzucił także, że

nie miał prawdziwej wiedzy o nieruchomościach, na których została ustawiona hipoteka na rzecz (...). Wbrew treści zaświadczenia (...) z dnia 19 kwietnia 2011 r. hipoteką nie były obciążone wszystkie lokale w nim wymienione.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 13 grudnia 2012 r. Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana Spółka, zarzuciła, że nieprawdziwe są twierdzenia powoda, jakoby nie znał jej sytuacji finansowej, jak też, że wniosek o ogłoszenie jej upadłości był dla niego zaskoczeniem. Powód sam przyznał, bowiem że kwestionowana przez niego umowa z dnia 21 kwietnia 2011 r. stanowiła dla niego jedyną szansę wyegzekwowania części przysługującej mu należności od Spółki. Powód był generalnym wykonawcą na jednej z prowadzonych (...) budów, winien mieć zatem umiejętność dokończenia robót budowlanych rozpoczętych przez pozwaną Spółkę, takie też były zamierzenia stron. Pozwana Spółka nie zobowiązywała się do kończenia jakichkolwiek prac na nieruchomościach przejmowanych przez powoda.

Pozwana wskazała, że to powód był inicjatorem zawarcia umowy z 21 kwietnia 2012 r., był gdyż porozumiał z zarządem (...), że dokończy prace budowlane i spłaci kredyt, w zamian za co (...) zgodzi się na bezobciążeniowe przeniesienie własności na klientów powoda. W tamtym czasie powód posiadał już dwóch kontrahentów, którzy zawarli umowy przedwstępne z pozwaną Spółką, a także kolejnego chętnego. Powód otrzymał też wszelkie niezbędne do dokończenia prac pełnomocnictwa. Pozwana podniosła, że powód długo analizował treść umowy, strony kilkakrotnie odbyły spotkania w kancelarii notarialnej przed podpisaniem aktu notarialnego. Powód korzystał przy tym z porad profesjonalnego pełnomocnika, jako budowlaniec jeździł też na plac budowy i dowiadywał się o stan prac.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

W dniu 21 kwietnia 2011 r. przed notariuszem W. Z. (1) została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa przeniesienia własności w celu zwolnienia się z długu, objęta aktem notarialnym z dnia 21 kwietnia 2011 r., Repertorium A (...), na podstawie której J. N. działający w imieniu Spółki działającej pod firmą Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. ustanowił odrębną własność lokalu nr (...), położonego na parterze budynku przy ul. (...) w K. oraz własność lokalu nr (...) położonego na parterze budynku przy ul. (...) w K. i przeniósł na rzecz powoda G. H. własność wyżej opisanych lokali oraz własność całej nieruchomości położonej w K. – (...), dzielnica K., utworzonej z działki nr (...), obr. 32 o pow. 0,0273 ha, obj. kw nr (...) zabudowaną budynkiem (...) b przy ul. (...) w K. w celu zwolnienia się z zobowiązania zapłaty kwoty 100.000 zł, stanowiącej część należności zasądzonej wyrokiem z dnia 9 marca 2011 r. Sądu Apelacyjnego w Krakowie, na podstawie którego zasądzono od J. N. na rzecz powoda G. H. kwotę 383.683,11 zł, na co G. H. wyraził zgodę i w zamian za to oświadczył, że przejmuje zobowiązania J. N. oraz spółki działającej pod firmą Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. do kwoty wskazanej w piśmie (...) z dnia 19 kwietnia 2011 r. tj. do kwoty 1.175.000 zł, wynikające z zawartej umowy pożyczki ze (...) i zobowiązał się względem J. N. oraz spółki działającej pod firmą Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., że Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo – Kredytowa (...) w M. nie będzie dochodzić do J. N. oraz spółki działającej pod firmą Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., spłaty kwoty wskazanej w skazanej w piśmie (...) z dnia 19 kwietnia 2011 r.

W pkt VII w.w. umowy J. N. działający w imieniu własnym oraz w imieniu spółki (...) oświadczył, że ustanawia pełnomocnikiem G. H. i upoważnia go do dokonania wszelkich czynności związanych z oddaniem do użytkowania nieruchomości położonych przy ul. (...)w K..

W dacie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy przeniesienia własności w celu zwolnienia się z długu w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. – (...), dzielnica K., utworzonej z działki nr (...), w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. – (...), dzielnica K., utworzonej z działki nr (...) i w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. – (...), dzielnica K., utworzonej z działki nr (...), w działkach III wpisane było roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. i sprzedaży tego lokalu na rzecz K. K. (1) i J. W., roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w

K. i sprzedaży tego lokalu na rzecz A. K. i H. S., roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. i sprzedaży tego lokalu na rzecz B. P. (1). W dziale IV księdze wieczystej wypisana była hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 2.250.000 zł z terminem spłaty do dnia 8 maja 2017 r. na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo – Kredytowej (...) w M..

Przy zawieraniu umowy J. N. nie przedstawiał dokumentów ani nie składał oświadczeń, że spółka (...) jest w dobrej kondycji. Nie składał również oświadczeń co do zamiaru zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Nie deklarował ustnie, że (...) sp. z o.o. ukończy przyłącza mediów do nieruchomości, ani aby przyłącza te były już ukończone.

Dowód: - wypis z aktu notarialnego z dnia 21.04.2011 r., k. 19 – 28.

- przesłuchanie świadka W. Z., k. 291

- przesłuchanie strony pozwanej, k. 383

W piśmie z dnia 21 lutego 2011 r. sporządzonej w formie z podpisem urzędowo poświadczonym (...) wyraziła zgodę na bezciążarowe wydzielenie lokali mieszkalnych nr (...) przy ul. (...) w K. z księgi wieczystej nr (...).

Pismem z dnia 18 kwietnia 2011 r. (...) oświadczyła G. H., że nieruchomości objęte księgami wieczystymi (...) zostaną zwolnione po wpłacie na wskazany rachunek bankowy kwoty 1175000 zł. zaś nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) została zwolniona w dniu 21 lutego 2011 r.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2011 r. (...) oświadczyła G. H., że warunkiem zwolnienia nieruchomości obj. kw. nr: (...), (...), (...) jest wpłacenie na rachunek (...) kwot proporcjonalnych w stosunku do powierzchni lokali, którymi są zabudowane nieruchomości gruntowe, przy czym łączna kwota wpłaty stanowi 1.175.000 zł. Pismo to przedłożono przy podpisywaniu aktu notarialnego z dnia 21 kwietnia 2011 r. rep. A nr (...)

Dowód: - odpis oświadczenia, k. 63-64

- odpis oświadczenia, 60

- odpis pisma (...) z dnia 19.04.2011 r., k. 29.

- odpis aktu notarialnego, k. 24

Przed zawarciem umowy 21 kwietnia 2011 r. powód wizytował kilkakrotnie nieruchomość położoną przy ul (...) w K., w szczególności dokonywał oględzin mieszkań, jak też prowadził rozeznanie co do przebiegu prac związanych z przyłączeniem mediów do budynków. W marcu 2011 r. powód spotkał się 2 razy z kierownikiem budowy. Przystępując do aktu notarialnego powód posiadał wiedzę o tym, że nie wszystkie media są do budynków podłączone.

Dowód: - przesłuchanie świadka J. P., k.

- przesłuchanie świadka M. B., k. 289

- przesłuchanie świadka L. K., k. 289-290

- przesłuchanie świadka T. K., k. 290

- przesłuchanie świadka T. S., k. 290

- przesłuchanie świadka S. Z., k. 290

- częściowo zeznania powoda, k. 383,

- zeznania strony pozwanej, k. 383

W celu doprowadzenia prądu do nieruchomości przy ul. (...) należało zlikwidować słup. Trwało to około rok. Koszty wykonania poniosły osoby, które nabyły lokale w nieruchomości. Odbiór przyłącza elektrycznego nastąpił w 2012 r.

Dowód: - przesłuchanie świadka A. O., k. 290

Poza wizytowaniem budowy powód informował się także w (...) o warunkach zwolnienia nieruchomości z obciążenia hipotecznego. W tym celu odbył kilka spotkań z M. S. (1).

Dowód: - przesłuchanie świadka M. S., k. 289

- zeznania powoda, k. 383,

W dniu 29 kwietnia 2011 r. J. N. złożył do Sadu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Naprawczych wnioski o ogłoszenie upadłości Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w K. obejmującą likwidację majątku spółki.

dowód: - wniosek o ogłoszenie upadłości z dnia 29.04.2011 r. wraz załącznikami, k. 47 – 53.

W pismach z dnia 19 kwietnia 2012 r. powód złożył oświadczenie, że uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli zamieszczonego w umowie z dnia 21 kwietnia 2011 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz umowy przeniesienia własności w celu zwolnienia się z długu, w związku z zaistnieniem oczywistego błędu, co do treści czynności prawnej, podając, że mylne deklaracje co do kondycji finansowej spółki, a także co do rzeczywistego stanu i wysokości hipotek wyprowadziły go w istotny błąd, bowiem nigdy nie złożyłyby oświadczenia woli w przedmiocie nabycia lokali mieszkalnych, spłaty hipoteki i zwolnienia J. N. z długu, gdyby ocenił sprawę rozsądnie i nie działał pod wpływem błędu.

Oświadczenie powyższe zostało doręczone A. G., który złożył oświadczenie, że nie przekaze tego pisma J. N..

dowód: - oświadczenia z dnia 19.04.2012 r., k. 13-14

- pismo, k. 12

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2014 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej Kraków - P. wszczął śledztwo w sprawie udaremnienia w okresie od 2009 r. do 2011 r. w okolicznościach grożącej upadłości lub niewypłacalności zaspokojeniem wierzycieli Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w (...) sp. z o.o. przez ukrywanie i zbywanie składników majątkowych w tym przez tworzenie jednostki gospodarczej spółki Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w K. i przenoszenia na nią składników majątkowych tj. o przestępstwo z art. 300 § 1 k.k. i art. 301 § 1 k.k. w zw. art. 11 § 2 k.k.

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 r. Prokurator zamknął śledztwo przeciwko J. N. podejrzanemu o przestępstwo z art. 300 § 2 k.k. i art. 301 § 1 k.k. w zw. art. 308 k.k. w zw. z 11 § 2 k.k.

Postanowienie powyższe zatwierdził Prokurator postanowieniem z dnia 24 lipca 2015 r.

Na powyższe postanowienie zażalenie wniósł G. H., które dotąd nie zostało rozpoznane.

Dowód: - postanowienie z dnia 9.07.2014 r., postanowienie z dnia 30.06.2015 r., postanowienie z dnia 21.07.2015 r. w aktach 3 Ds 190/14, (3 Ds 152/15)

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na dowodach z dokumentów urzędowych, które nie były kwestionowane co do ich prawdziwości i stanowiły dowód na okoliczności urzędowo w dokumentach tych stwierdzone.

Oparł się nadto sąd na zeznaniach świadków J. P., M. B., L. K., T. K., T. S., S. Z., W. Z. dając im wiarę gdyż zeznania świadków nie popadały w sprzeczność z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Nie dał sąd wiary zeznaniom świadka K. M. i D. C. – S. w zakresie okoliczności, że przyłączenie mediów do nieruchomości przy ul.

(...) miał zapewnić (...) sp. z o.o. w tym znaczeniu, że obowiązek taki ciążył na (...) sp. z o.o. w stosunku do powoda. Zeznania świadków popadają w tym zakresie w sprzeczność z treścią umowy zawartej pomiędzy powodem a (...) sp. z o.o. gdzie kwestia, która ze stron zobowiązała się w stosunku do drugiej do wykonania przedmiotowych prac nie została w sposób wyraźny uregulowana i wyjaśnienie tego zagadnienia wymagało wykładni całej tej umowy przy uwzględnieniu negocjacji prowadzonych przed jej zawarciem. Zeznań świadków nie wynika natomiast aby świadkowi w jakikolwiek sposób uczestniczył w przygotowywaniu przedmiotowej umowy.

Nie czyniono ustaleń w oparciu o zeznania świadków M. F., J. B., M. O. – J., K. J. wobec okoliczności, że świadkowie nie pamiętali okoliczności istotnych dla niniejszego postępowania.

Pominięto przesłuchanie świadków K. K., W. K., B. P., K. Z., W. Ś. i A. D. – G. wobec cofnięcia wniosku o ich przesłuchanie (k. 291).

Nie dał sąd wiary zeznaniom powoda co do okoliczności, że przedstawiciel strony pozwanej deklarował, że przyłącza mediów do nieruchomości są już praktycznie wykonane i że media te ukończy (...) sp. z o.o. Zeznania w tym zakresie popadają w sprzeczność z zeznaniami świadka W. Z. i zeznaniami strony pozwanej. Zeznania strony pozwanej, że nie deklarowała ukończenia przez nią mediów zasługują natomiast w tym zakresie bardziej na wiarę, albowiem znajdują one pośrednie potwierdzenie w treści umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. gdyż w pkt VII zawarte jest w niej upoważnienie od pozwanej dla powoda do dokonania wszelkich czynności związanych z oddaniem nieruchomości do użytkowania. Wprowadzenie do umowy takiego upoważnienia byłoby zbędne gdyby czynności te, w szczególności zaś ukończenie przyłączy mediów i ich odbiory, miała zgodnie z umową wykonywać strona pozwana.

Sąd zważył co następuje:

Pozew, w wypadku jego literalnego odczytania, zawiera żądanie „unieważnienia aktu notarialnego i czynności zawartych w akcie notarialnym Rep. A Nr (...)”, a zatem żądanie wydania konstytutywnego orzeczenia unieważniającego ex nunc czynność prawną stwierdzoną w powyższym akcie notarialnym. Tak sformułowane powództwo należałoby ocenić jako oczywiście bezzasadne, uwzględniając okoliczność, że w obowiązującym prawie możliwość unieważnienia umowy orzeczeniem sądowym przewidziana została jedynie w wypadku umów zawartych w wyniku aukcji, na której wynik wpłynęło w sposób sprzeczny z prawem lub z dobrymi obyczajami (art. 70[5] k.c.) lub umów zawartych w warunkach wyzysku (art. 388 k.c.) podczas gdy powód nie wykazał, ani nawet nie powołał na uzasadnienie tak sformułowanego żądania, żadnej z okoliczności powołanych w art. 70[5] i art. 388 k.c. Tym niemniej wobec okoliczności, że na uzasadnienie żądania pozwu powód powołał szereg okoliczności, które – w wypadku ich wykazania - mogłyby skutkować nieważnością ex tunc kwestionowanej czynności prawnej z uwagi na uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu, uznać należało, że pod sformułowaniem „unieważnia” powód w rzeczywistości rozumie żądanie stwierdzenia nieważności kwestionowanej czynności prawnej.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powód na uzasadnienie żądania powołał się na okoliczność, że zawarł z pozwaną kwestionowaną umowę pod wpływem błędu. Zgodnie z art. 84 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. 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 wypadku powództwa o ustalenie powód - obok udowodnienia okoliczności, z których wynika twierdzona przez niego treść stosunku prawnego - musi wykazać dodatkową przesłankę skutecznego dochodzenia powództwa o ustalenie w postaci istnienia po jego stronie interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego.

Po stronie powoda w ocenie sądu istnieje interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Kwestia ważności umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. jest pomiędzy stronami niewątpliwie sporna. Nie istnieje natomiast inna prawna droga, aniżeli powództwo o ustalenie, dla wiążącego strony rozstrzygnięcia tego sporu. Nie zostało jednakże w

niniejszej sprawie wykazane aby powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. Skuteczne uchylenie się od jej skutków stanowi natomiast warunek konieczny dla uznania, że umowa ta jest nieważna. Zaznaczyć należy, że powód nie wykazał aby jeszcze przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie skutecznie doręczył stronie pozwanej oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych powód złożył bowiem nie stronie pozwanej, ale A. G., w sytuacji gdy nie zostało wykazane aby osoba ta została umocowana przez stronę pozwaną do odbioru oświadczeń woli o takiej treści. Fakt, że w pismach kierowanych do innych niż powód osób strona pozwana wskazywała adres A. G. jako jej adres do doręczeń nie wynika aby osobą tę ustanowiła pełnomocnikiem również w stosunkach wiążących ją z powodem. Ewentualne wątpliwości powoda w tym przedmiocie jednoznacznie rozstrzygało oświadczenie złożone przez osobę, której powód oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych przekazał, iż nie przekaze tego oświadczenia pełniącemu funkcję członka zarządu strony pozwanej J. N.. W tym stanie rzeczy ocenić należało, że doręczenie tego oświadczenia stronie pozwanej nastąpiło najwcześniej z chwilą doręczenia stronie pozwanej pozwu na adres wskazany w KRS strony pozwanej, a zatem z dniem 12 października 2012 r.

W treści oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli powód powołał się na zawarte w tej umowie oświadczenia (w ocenie powoda – nieprawdziwe) strony pozwanej co do tego, że nie toczy się w stosunku do spółki postępowanie upadłościowe, ani nie jest stroną postępowania naprawczego ani nie została postawiona w stan likwidacji. Wbrew zarzutom powoda oświadczenie to nie było niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, albowiem w dacie jego składania postępowania, o których w tym oświadczeniu jest mowa, rzeczywiście w stosunku do strony pozwanej się nie toczyły. W treści pozwu powód wprawdzie zmienił stanowisko, gdyż błędu w tym zakresie upatrywał w fakcie, że strona pozwana zapewniała go, że dokończy przyłącza mediów, jednakże z uwagi na zatajoną przez powodem swoją złą sytuację majątkową nie mogła wykończyć pozostałych lokali. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika jednak aby strona pozwana rzeczywiście składała wobec powoda jakiegokolwiek zapewnienia poza tymi, które znalazły odzwierciedlenie w treści umowy zawartej pomiędzy stronami. W szczególności zaś nie zostało wykazane, aby zapewniała powoda że zakończy wykonanie przyłączenia mediów, względnie, że wykończy pozostałe lokale w budynkach. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika nadto aby strona pozwana zobowiązała się w stosunku do powoda, że dokończy przyłącza mediów, w szczególności nie do pogodzenia z tą tezą jest zawarte w treści umowy upoważnienie dla powoda do wykonania czynności niezbędnych do oddania nieruchomości do użytkowania (pkt VII umowy) w sytuacji gdy wykonanie przyłączy mediów jest koniecznym warunkiem użytkowania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Skoro zaś strona pozwana nie zobowiązała się w stosunku do powoda ani do dokończenia przyłączy mediów ani do wykończenia pozostałych lokali w nieruchomości, to informacje o jej sytuacji majątkowej nie mogą być poczytane jako okoliczności co do których brak wiedzy po stronie powoda miał charakter błędu istotnego w rozumieniu art. 84 k.c.

Nie zostało również wykazane aby strona pozwana (tj. jej członek zarządu) wiedziała o tym, że powód działa przy zawieraniu umowy w przekonaniu o jej dobrej sytuacji majątkowej, pozwalającej na wykończenie przyłączy mediów i lokali. Wręcz przeciwnie, z faktu, że strona pozwana uważała, że nie jest w stosunku do powoda zobowiązana do wykonania tych czynności wynika, że nie miała obowiązku liczyć się z tym, że jej sytuacja majątkowa jest dla powoda okolicznością istotną. W konsekwencji brak poinformowania powoda o stanie majątkowym strony pozwanej, który powstał po dokonaniu kwestionowanej czynności prawnej nie może być kwalifikowany w kategoriach wprowadzenia powoda w błąd, względnie posiadania przez stronę pozwaną wiedzy o istniejącym błędzie po stronie powoda. Powyższe wyklucza dopuszczalność uznania, że okoliczności dotyczące sytuacji majątkowej strony pozwanej mogą uzasadniać skuteczne złożenie przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. z powodu błędu.

Nie mogła być również podstawą skutecznego uchylenia się od skutków oświadczenia woli okoliczność, że miał nie posiadać prawdziwej wiedzy o nieruchomościach, na których została ustawiona hipoteka na rzecz (...), gdyż - wbrew treści zaświadczenia (...) z dnia 19 kwietnia 2011 r. - hipoteką nie były w rzeczywistości obciążone wszystkie lokale w nim wymienione. Rzeczywiście oświadczenie z dnia 19 kwietnia 2011 r. dotyczy nieruchomości opisanych jako objęte księgami wieczystymi (...). Natomiast w stosunku do lokalu nr (...) w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) złożył

piśmie z dnia 21 lutego 2011 r. oświadczenie o wyrażeniu nieodwołalnej zgody na bezciężarowe wydzielenie. Tym niemniej okoliczność, że w odniesieniu do lokalu nr (...) przy ul. (...) w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) jeszcze przed dniem zawarcia umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. wierzyciel złożył oświadczenie o zwolnieniu spod hipoteki nie wpływała w żaden sposób na sytuację prawną ani faktyczną powoda wynikającą z umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. Umową tą powód nie nabywał bowiem lokalu nr (...) przy ul. (...), a lokal nr (...) przy ul. (...), a w zamian za nabycie wszystkich lokali i nieruchomości nią objętych przejął do kwoty 1175000 zł. dług zabezpieczony hipoteką obciążającą te lokale. To, czy hipoteka obciążała również lokal nr (...), czy też go nie obciążała, nie miało dla zakresu praw i obowiązków powoda znaczenia, albowiem w każdej z tych sytuacji w wypadku wpłaty na rzecz (...) kwoty 1175000 zł. wszystkie nabyte przezeń lokale i nieruchomość podlegałyby zwolnieniu spod hipoteki skoro do dokonania takiego zwolnienia (...) zobowiązała się w piśmie z dnia 19 kwietnia 2011 r. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że wiedząc o wcześniejszym zwolnieniu lokalu nr (...) spod hipoteki powód nie zawarłby umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. a w konsekwencji nie można uznać aby brak wiedzy powoda o tym zwolnieniu stanowił po jego stronie błąd istotny w rozumieniu art. 84 k.c.

Kwestia jakie w dniu 21 kwietnia 2011 r. było rzeczywiste zadłużenie (...) sp. z o.o. w stosunku do (...), w szczególności zaś to, czy zobowiązanie to było wyższe aniżeli kwota 1175000 zł., którą powód zobowiązał się wpłacić na rzecz (...), również nie wpływała na stanowisko prawne powoda wynikające z umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. Nawet jeżeli zadłużenie to było wyższe, to zakres zobowiązania powoda zaciągniętego kwestionowaną w niniejszej sprawie umową ograniczał się jedynie do kwoty 1175000 zł. zaś (...) zobowiązała się do zwolnienia lokali i nieruchomości nabytej przez powoda w wypadku wpłaty przez powoda kwoty 1175000 zł. a nie spłaty przezeń całego rzeczywiście istniejącego zadłużenia zabezpieczonego hipoteką. W tym stanie rzeczy należy ocenić że również niewiedza powoda w przedmiocie rozmiarów rzeczywistego zadłużenia (...) sp. z o.o. nie stanowiła błędu istotnego w rozumieniu art. 84 k.c.

Powyższy stan rzeczy wyklucza możliwość uznania, że powód złożył skuteczne oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. albowiem nie zachodził po jego stronie błąd istotny, który uzasadniałby uchylenie się od skutków prawnych. W sprawie powód nie wykazał nadto żadnych innych okoliczności, które mogłyby przemawiać za oceną, że umowa z dnia 21 kwietnia 2011 r. jest nieważna. Mając to na uwadze powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II sentencji na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. od przegrywającego proces powoda na rzecz wygrywającej strony pozwanej złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu stron pozwanej powiększone o podatek od towarów i usług.