

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi z dnia 3 czerwca 2013 roku, w sprawie sygn. akt II C 1120/11 oddalano powództwo E. S. skierowane przeciwko A. F. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 29 czerwca 2001 roku E. M. i A. F. zawarły umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego na mocy której E. M. sprzedała A. F. samodzielny lokal mieszkalny numer (...) stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń oraz prawie użytkowania wieczystego działki na której znajduje się budynek. Następnie E. S. sformułowała oświadczenie skierowane do A. F., w którym wskazała, iż zawierając umowę sprzedaży z 29 czerwca 2001 roku działała pod wpływem błędu i uchyła się od skutków prawnych z nim związanych. Została wprowadzona w błąd, iż wszystkie czynności związane z zamianą mieszkań w 2001 roku są dokonywane przez A. F. w sposób rzetelny i jest o wszystkim poinformowana. Dopiero z wezwania do zwrotu bonifikaty z dnia 6 maja 2011 roku dowiedziała się, że musi ponieść dodatkowe koszty w kwocie 58741,20 zł w związku ze sprzedażą pozwanej lokalu. Wskazała, iż to pozwana jako pełnomocnik dokonała jego zakupu, a później nalegała na jak najszybsze sfinalizowanie transakcji. Podała, iż zaufała pozwanej, a zatajono przed nią informację, iż nie może go sprzedać w określonym przez prawo terminie. Wezwała pozwaną do wydania lokalu w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W odpowiedzi na powyższe oświadczenie pozwana wskazała, iż dołożyła wszelkich starań aby transakcja zamiany mieszkań odbyła się w pełni sprawnie i bez jakichkolwiek negatywnych konsekwencji wobec powódki. Podchodziła do sprawy bardzo rzetelnie. Biuro nieruchomości wybrało drogę zamiany lokali gdyż jeden z lokali nie był lokalem gminnym. W tej sprawie nie ma nic sobie do zarzucenia. Wyraziła jednocześnie gotowość polubownego załatwienia sprawy.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie art. 339 §2 k.p.c. przyjmując za prawdziwe twierdzenie powódki o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie i w pismach procesowych doręczonych pozwanym przed rozprawą.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo podlega oddaleniu jako bezzasadne.

Wskazał, że powódka wywodzi swoje roszczenie z faktu złożenia oświadczenia woli dotkniętego wadą w postaci błędu oraz uchylenia się od skutków prawnych tego oświadczenia woli.

Sąd przytoczył uregulowanie art. 84 §1 k.c. i art. 88 k.c. Następnie wskazał, że skutkiem uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli jest nieważność czynności prawnej od początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu ma moc wsteczną (ex tunc) od chwili dokonania czynności (zawarcia umowy), znosząc całą czynność prawną, skuteczne uchylenie się przekreśla zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe skutki dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli czynności prawnej.

Dlatego jeżeli na podstawie dotkniętej wzruszalnością czynności dokonano np. przeniesienia własności rzeczy, zbywcy służy roszczenie windykacyjne (art. 222 §1 k.c.) o jej zwrot, zaś rozliczenia między zbywcą i nabywcą powinny być przeprowadzone według przepisów o rozliczeniach między posiadaczem rzeczy a jej właścicielem (art. 224-229 k.c.).

Wobec tego, zdaniem Sądu Rejonowego, niezależnie od tego czy doszło do wystąpienia błędu jako wady oświadczenia woli i czy powódka skutecznie uchyliła się od skutków prawnych swojego oświadczenia, powództwo podlega oddaleniu. Skoro skutkiem uchylenia się od skutków wady oświadczenia woli jest nieważność czynności prawnej, na co powołuje się powódka, to roszczenie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu nie zasługuje na uwzględnienie.

Apelację od powyższego wyroku, w ustawowym terminie, złożyła powódka.

Wyrok został zaskarżony w całości. Wyroki zarzucono naruszenie prawa materialnego w postaci art. 64 k.c. w związku z art. 84 §1 i 2 i art. 88 §1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że jedynym roszczeniem przysługującym stronie uchylającej się od skutków oświadczenia woli jest roszczenie windykacyjne.

Podnosząc ten zarzut skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł. na rzecz powódki z jednoczesnym zwrotem pozwanej kwoty 10000 zł.

Nadto skarżąca wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obi instancje.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, że w jej ocenie roszczenie windykacyjne nie jest jedynym roszczeniem, jakie jej przysługuje w związku z uchyceniem się od skutków prawnych oświadczenia woli.

Wskazała na to, że samo jej oświadczenie nie jest wystarczające dla ponownego jej ujawnienia w księdze wieczystej nieruchomości, jako właściciela, gdyż Sąd w postępowaniu wieczysto-księgowym nie jest uprawniony do badania skuteczności oświadczenia.

Wskazała również, że jej zdaniem automatycznemu skutkowi przeniesienia własności lokalu sprzeciwia się również kwestia zwrotu przez powódkę kwoty 10000 zł.

Zdaniem powódki dla wywołania skutków rzeczowych – a więc przejścia własności nieruchomości z powrotem na powódkę konieczne jest oświadczenie pozwanej.

Sąd Okręgowy w Łodzi, zważył co następuje:

Apelacja jako niezasadna zasługuje na oddalenie.

Należy wskazać, że apelujący nie kwestionuje stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy w Łodzi również nie widzi podstaw do kwestionowania ustaleń faktycznych, które przyjmuje za własne.

Po pierwsze należy wskazać, że ustalony stan faktyczny nie wskazuje, że w sprawie w ogóle mamy do czynienia ze skutecznym powoływaniem się na wadę oświadczenia woli.

Zarówno Sąd Rejonowy, jak i apelujący całkowicie ignorują tę kwestię.

O ile przemilczenie Sądu I instancji w tym zakresie jest zrozumiałe, albowiem uznał, on że nawet hipotetycznie skutecznie oświadczenie powódki powołujące się na błąd nie powoduje zasadności zgłoszonego w sprawie roszczenia, to stanowisko pełnomocnika powódki budzi zdziwienie.

Zarówno w treści pozwu, jak i w treści apelacji, nie ma żadnej refleksji na temat tego czy okoliczności podnoszone przez powódkę w ogóle statuują wadę oświadczenia woli w postaci błędu. Nie jest wystarczające napisanie przez pełnomocnika powódki, że oświadczenie powódki było dotknięte błędem, ale konieczne byłoby uzasadnienie dlaczego tak jest.

Oświadczenie powódki o uchyceniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawiera same ogólniki sugerujące bliżej niesprecyzowane nierzetelne informacje przekazywane pozwanej. Jeśli miałyby chodzi o zatajenie informacji o tym, że powódka nie może sprzedać mieszkania (a w zasadzie zapewne informacji o tym, że jak sprzeda przez upływem określonego czasu to będzie musiała zwracać bonifikatę) to nie jest jasne dlaczego, zdaniem powódki, taką informację powódce miałyby właśnie przekazywać pozwana.

Należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 84 §1 k.c. jeżeli oświadczenie woli było złożone innej osobie (jak w niniejszej sprawie), 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.

Do okoliczności tych powódka w ogóle się nie odniosła a nie tym bardziej ich nie udowodniła, mimo że z oświadczenia pozwanej wynika, że działała ona z należytą starannością i nie ma sobie nic do zarzucenia.

Reasumując, tę część rozważań należy wskazać, że w świetle przedstawionych przez powódkę faktów i dowodów w sprawie nie ma podstaw do powoływania się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu.

Po drugie apelująca nie powinna się skupiać na twierdzeniach Sądu Rejonowego, że służy jej roszczenie windykacyjne, lecz na tym, czy i dlaczego służy roszczenie jakie powódka zgłosiła w sprawie, tj. roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Powodem oddalenia powództwa wcale nie była okoliczność że jedynym roszczeniem jakie przysługuje w okolicznościach przytoczonych przez powódkę jest roszczenie windykacyjne, lecz to że nie służy roszczenie zgłoszone przez powódkę.

Sąd Okręgowy w Łodzi podziela pogląd Sądu Rejonowego, że zgłoszone przez powódkę roszczenie nie służy nawet w przypadku gdyby w sprawie istniały podstawy do powołania się na błąd.

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 k.c. i 88 k.c.) wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia prawa własności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 roku, IV CSK 600/12).

Sąd Okręgowy w Łodzi w pełni podziela wskazany pogląd oraz jego uzasadnienie wyrażone przez Sąd Najwyższy, które należy przytoczyć.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazanego orzeczenia oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu ma charakter prawa podmiotowego kształtującego co oznacza, że jego wykonanie kształtuje stosunki pomiędzy stronami prowadząc do przekształcenia nieważności względnej czynności prawnej w nieważność bezwzględną.

Sankcja nieważności bezwzględnej oznacza, że czynność nie wywołuje żadnych skutków prawnych w sferze cywilnoprawnej, a stan ten ma charakter definitywny, nie podlegający konwalidacji.

Możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od składającego oświadczenie o uchyleniu, a skutek wywołany jego złożeniem następuje ex lege.

Dla unieważnienia czynności prawnej z omawianej przyczyny nie jest zatem konieczne orzeczenie sądu, a w wypadku kwestionowania skuteczności uchylenia przez adresata oświadczenia w powództwie o świadczenie lub ustalenie, wyrok sądu ma charakter deklaracyjny.

Utrwalone jest także stanowisko, że rozstrzygnięcie o nieważności może nastąpić zarówno w oddzielnym postępowaniu o ustalenie, jak i w każdym postępowaniu, w którym rozstrzygnięcie takie jest relewantne dla wyniku sprawy. Skutki prawne skutecznego wykonania oświadczenia o uchyleniu się z powodu błędu od skutków prawnych oświadczenia woli są tożsame zatem ze skutkami nieważności czynności prawnej z przyczyn określonych w art. 58 k.c.

Oświadczenie woli jest konstytutywnym elementem czynności prawnej; określane jest jako uzewnętrzniiony przejaw woli podmiotu dokonującego czynności prawnej wywołania określonych skutków prawnych. Niezbędną część czynności prawnej, jaką jest umowa, stanowią zgodne oświadczenia woli jej stron.

Nieważność oświadczenia woli w postaci błędu powoduje skutek ex tunc, a zatem niweczy stosunek zobowiązaniowy.

Inaczej jednak, niż w wypadku oświadczeń o odstąpieniu od umowy sprzedaży, czy odwołaniu darowizny, powód zniweczenia tego stosunku nie leży w tym, że w toku wykonywania niewadliwej z punktu widzenia oświadczeń woli umowy upadła przyczyna jej zawarcia, bowiem przestał istnieć zgodny zamiar stron wskutek zajścia zdarzeń określonych ustawowo lub wolą stron.

Powodem tym jest pierwotna wadliwość umowy odnosząca się do jej elementu konstytutywnego, jakim jest oświadczenie woli. Nieważne oświadczenie woli nie może wywrzeć żadnego skutku prawnego, a zatem w wypadku umowy sprzedaży nieruchomości, nie może doprowadzić do przeniesienia prawa jej własności.

Ponadto skutek rozporządzający umowy sprzedaży nieruchomości zależy od istnienia zobowiązania, w wykonaniu którego dochodzi do przesunięcia majątkowego. Złożenie oświadczenia o uchyleniu się od oświadczenia woli nabywcy lub zbywcy prowadzi do unicestwienia zobowiązania z mocy prawa, upadku skutku rozporządzającego i automatycznego powrotu własności do zbywcy bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia.

Co do obaw skarżącej odnośnie możliwości jej ujawnienia jako właściciela w księdze wieczystej to należy się zgodzić z tym, że sąd wieczystoksięgowy w toku postępowania o wpis nie może weryfikować skuteczności oświadczenia woli powódki powołującego się na wadę oświadczenia woli.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie stanowi to jednak większego problemu albowiem skarżąca zapomniała o innej drodze jaka jej służy we wskazanych przez nią okolicznościach.

Zgodnie z art. 10 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 roku (Dz. U. z 2013 roku, poz. 707 z późniejszymi zmianami) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W przypadku hipotetycznego skutecznego oświadczenia woli powołującego się na błąd w przypadku umowy sprzedaży nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej zaistnieje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, co będzie umożliwiać wytoczenie powództwa o usunięcie tej niezgodności i to w tym postępowaniu możliwe będzie zbadanie skuteczności tegoż oświadczenia.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.