

Sygn. akt I ACa 406/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bogdan Wysocki
Sędziowie:	SA Piotr Górecki (spr.) SA Jan Futro
Protokolant:	st.sekr.sądowy Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. S.**

przeciwko **P. S. (1) i B. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu, XIII Wydział Cywilny z siedzibą

w Lesznie

z dnia 17 grudnia 2013 r., sygn. akt XIII C 135/13

oddala apelację.

J. Futro B. Wysocki P. Górecki

Sygn. akt IACa 406/14

UZASADNIENIE

Powódka H. S. wniosła o zasądzenie od pozwanych P. S. (1) i B. S. solidarnie kwoty 120.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo (sygn. akt XIII C 135/13).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny.

Pozwani zawiadomili P. P. (1) siostrzeńca pozwanego P. S. (1), że chcą sprzedać działki stanowiące część ich nieruchomości rolnej. Działka pozwanych o numerze (...) jest działką siedliskową z domem i ogrodem, a pozostała część jest uprawiana. Pozwani byli zainteresowani wydzieleniem działek na sprzedaż jak najdalej od swojego domu. Pozwanym chodziło o zachowanie pełnego spokoju w okolicy własnego domu. Nadto pozwany nadal zamierzał zasiewać zboża na pozostałej części działki i chciał by była ona w jednym „kawalku”. P. P. (1) rozmawiał z pozwanymi o tym, że zakupem nieruchomości jest zainteresowana siostra pozwanego - powódka H. S..

Dnia 17 grudnia 2009 r. pozwani wydzielili z działki o numerze (...) działkę o numerze (...) o powierzchni 0.03.11 ha i działkę o numerze (...) o powierzchni 0.30.13 ha. P. P. (1) nie oglądał map geodezyjnych z wyznaczoną działką. W dniu 16 kwietnia 2010 r. w formie pisemnej strony zawarły umowę przedwstępną w której to umowie pozwany zobowiązał się sprzedać powódce nieruchomość w postaci działki siedliskowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącą część działki o numerze (...). Strony postanowiły, że umowa w formie aktu notarialnego zostanie zawarta po uiszczeniu przez powódkę kwoty 120 000 zł. Strony postanowiły, że w przypadku rezygnacji przez powódkę z zakupu gruntu działka zostanie sprzedana osobie trzeciej a środki pieniężne, które zostaną uiszczone do tego dnia pozwany zwróci niezwłocznie powódce wraz z oprocentowaniem równoważnym średniej lokacie bankowej.

Latem 2010 roku miało miejsce spotkanie pozwanego P. S. (1) z powódką, w spotkaniu tym uczestniczyła również siostra stron M. P. (1). Przed rozmową pozwany wyprosił z mieszkania P. P. (1). Pozwany twierdził, że chciał rozmawiać z siostrami o ich sprawach i z tego powodu nie chciał, by w spotkaniu uczestniczył P. P. (1). Pozwany nie wyjaśnił o jakie sprawy chodziło. Pozwany przyniósł na to spotkanie mapy geodezyjne nieruchomości. P. S. (1) pokazywał powódce na mapie wydzieloną działkę.

Jesienią 2011 roku powódka zwróciła się do K. K. (1), aby umówił termin zawarcia umowy u notariusza. K. K. zrealizował to zadanie i pismem z dnia 17 listopada 2011 r. zwrócił się do P. S. o przekazanie dokumentacji geodezyjnej nieruchomości wydzielonej. Pozwany natychmiast wysłał wymagane dokumenty do biura K. K., który dostarczył je notariuszowi.

Pozwani P. S. (1) i B. S. jako sprzedający i powódka H. S. jako kupująca dnia 20 grudnia 2011 r. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości to jest niezabudowanej działki gruntu o numerze (...), o powierzchni 0,301 ha położonej w miejscowości W. w gminie L.. Cena wynosiła 120 000 zł. Podczas czynności związanych z zawarciem umowy notariusz dysponowała dokumentacją geodezyjną wydzielonej działki. Strony nie oglądały dokumentacji.

Pozwany P. S. (1) prosił dwukrotnie powódkę, żeby zobaczyła działkę. Pozwani nie mieli świadomości, co do tego jakie oczekiwania do przedmiotu umowy ma powódka.

Powódka przed dniem 20 grudnia 2011 r. nie obejrzała działki. Nie ustaliła również w oparciu o mapy gdzie znajduje się działka o numerze (...). W czasie procesu twierdziła, że nie zna się na mapach geodezyjnych. Nie ustaliła jaki jest stan uzbrojenia działki, nie ustaliła jak wygląda droga dojazdowa do niej. Nie ustaliła jak względem innych nieruchomości jest usytuowana działka numer (...).

W chwili zawarcia umowy to jest w dniu 20 grudnia 2011 r. powódka nie zapłaciła pozwanym 20 000 zł. Następnie wezwana do zapłaty dalej tego nie uczyniła. Pozwani wszczęli przeciwko powódce egzekucję i zaraz po jej wszczęciu powódka zapłaciła 20 000 zł. Powódka myślała, że dojdzie z pozwanymi do porozumienia w sprawie rozliczenia innego długu, który pozwani mieli wobec powódki, a który wynosił 20 000 zł. Tak się jednak nie stało. Powódka przesłuchiwana w charakterze strony nie chciała wyjaśnić z jakiego tytułu był ten dług.

Wiosną 2012 powódka H. S. wraz z P. P. (1) udała do Urzędu Gminy w L. w celu obejrzenia dokumentacji geodezyjnej nieruchomości. Wówczas powódka odkryła, że kupiła inną działkę niż myślała. Następnie powódka i P. P. (1) pojechali do W.. Powódka obejrzała zakupioną działkę i doszła do przekonania, że zamierzała kupić inną nieruchomość. Dnia

4 grudnia 2012 r. powódka złożyła pozwanym oświadczenie, że uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Apelacje od tego rozstrzygnięcia wniosła powódka, która podniosła następujące zarzuty.

1. Naruszenie przepisów procesowych mających wpływ na wynik sprawy a mianowicie:

a) art. 232 k.p.c. „poprzez przyjęcie, że powódka nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne, tj., że przedmiotem umowy miała być inna działka aniżeli ta wskazana w akcie, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań świadków M. P. (1), P. P. (1) i M. P. (2) pozwala odtworzyć iż strony przed zawarciem aktu notarialnego ustaliły, iż przedmiotem sprzedaży miała być działka położona przy posesji pozwanych z dostępem do mediów, z możliwością doprowadzenia drogi wewnętrznej z nieruchomości pozwanego i możliwością podziału, gdy tymczasem a przedmiotem sprzedaży była działka nie sąsiadująca z posesją pozwanego, nie uzbrojona w pełni i położona najdalej od nieruchomości pozwanego”,

b) art. 233 § 1 k.p.c. „poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, czego wyrazem jest odtworzenie stanu faktycznego wyłącznie w oparciu o wyjaśnienia pozwanych przy jednoczesnej odmowie wiarygodności zeznaniom świadków P. P. (1) i M. P. (1) (...)”,

2) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) „art. 84 k.c. poprzez jego niezastosowanie (...)”,

b) „art. 86 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na jego pominięciu w ustalonym w sprawie stanie faktycznym, podczas gdy zawarcie przez strony umowy sprzedaży spornej nieruchomości było skutkiem podstępnego wprowadzenia powódki w błąd przez pozwanych”,

c) „art. 346 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy i w konsekwencji przyjęcie, że:

- powódka nie dochowała należytej staranności przy zakupie nieruchomości,
- pozwany nie wprowadził powódkę w błąd co do przedmiotu sprzedaży,

W oparciu na powyższe zarzuty autor apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 120.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu zważył, co następuje.

Apelacja okazała się nietrafna. Sąd drugiej instancji podziela ustalenia faktyczne Sąd Okręgowego i tym samym przyjmuje je za własne. Nie budziła także zastrzeżeń przywołana przez tenże sąd argumentacja, w tym i prawna. Wypada zatem w tym miejscu odnieść się do zarzutów odwoławczych.

W myśl art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Niewątpliwie w toku postępowania strony zgłaszały określone dowody i sąd I instancji je przeprowadził. W tym więc aspekcie nie sposób przyjąć, aby doszło do naruszenia wymienionego przepisu. Natomiast czym innym jest dokonana przez sąd I instancji ocena zaoferowanych przez strony dowodów. Jeżeli zatem w oparciu o zaprezentowane przez powódkę dowody, sąd odmiennie je ocenia dochodząc do innych, aniżeli oczekiwanych przez strona wniosków

to co najwyżej mógł naruszyć zasadę swobodnej oceny dowodów. Nie ulega zatem wątpliwości, że podniesiony zarzut nie był zasadny.

Nie można również podzielić zapatrywania skarżącego, co do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”. Aby zarzut odnoszący się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów mógł zostać uwzględniony, nie wystarczy przedstawienie alternatywnego stanu faktycznego. Skarżący może tylko wskazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. W orzecznictwie sądowym podkreśla się, że jeśli tylko z 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 dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Analiza zebranego materiału dowodowego wskazuje, że podniesiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny. Jak wynika z postawionego zarzutu, skarżący zdaje się upatrywać naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów w ocenie sądu I instancji zeznań świadków P. P. i M. P.. Zauważyć wypada, że świadek P. P. (1) pośredniczył początkowo w ogólnych uzgodnieniach między stronami co do zakupu działki. To właśnie świadek ustalił w porozumieniu „z ciocią” (powódka) o którą działkę „jej chodzi” (k. 54). Co ważne, owe pertraktacje odbywały się jeszcze przed geodezyjnym wydzieleniem działek. Oznacza to, że wcześniejsze uzgodnienia nie mogły być konkretne. Nie można wyciągać zbyt daleko idących wniosków z twierdzeń świadka, że „ciocia była zainteresowana jedną działką przylegającą bezpośrednio do posesji wujka”, bowiem w późniejszym okresie, ale przed umową notarialną pozwany chciał okazać powódce mapy „z których ciocia nic nie rozumiała”. Tak więc już tylko z tych twierdzeń wynikało, że: 1) istniały między stronami pertraktacje na długo przed podpisaniem aktu notarialnego a nawet przed geodezyjnym wydzieleniem działek, 2) pozwany okazywał powódce przed podpisaniem umowy mapki. W zasadnie sąd I instancji odmówił wiarygodności zeznaniom świadka P. P., w szczególności co do kwestii uzgodnienia konkretnej działki, którą powódka chciała kupić a pozwany miał jej to obiecać. Zeznania te pozostawały w oczywistej sprzeczności z zeznaniami samego pozwanego, który logicznie i przekonująco wyjaśnił dlaczego nie chciał sprzedać powódce działkę bezpośrednio sąsiadującą z jego nieruchomością. Pozwany wiedział, że powódka zamierza zakupić działkę w celu jej podziału i dalszej odsprzedaży osobom trzecim. Nie miał więc żadnego interesu w takim sąsiedztwie. Poza tym nie bez znaczenia pozostawały względy gospodarcze, co przekonująco opisał.

Prawidłowo także sąd I instancji ocenił zeznania świadka M. P. (1) – siostry powódki. Świadek kilka razy podkreślała, że pozwany mówił do powódki, iż „dostanie bardzo dobrą działkę” i że jej nie skrzywdzi. Pomijając to, że bardzo określenie „bardzo dobra działka” nie musiała stanowić zgody na sprzedaż działki bezpośrednio graniczącej z nieruchomością pozwanego to kontekst całych zeznań świadka wskazywał na zaangażowanie emocjonalne po stronie powódki. Niemniej jednak można zauważyć, że i z tych zeznań nie wynikało niezbitie, że pozwany zapewniał powódkę o zamiarze sprzedaży konkretnej działki znajdującej się za jego ogrodzeniem.

Reasumując, nie można podzielić - z przyczyn wcześniej wyłożonych - trafności podniesionych zarzutów, co do naruszenia przez sąd I instancji przepisom procedury cywilnej.

Nie zasługiwały na uwzględnienie także zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Co do zarzutu naruszenia art. 84 k.c. Błąd jest to 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. Dodatkowo przesłanki prawnej doniosłości błędu precyzuje literatura prawnicza i orzecznictwo. Przede wszystkim wskazuje się, że musi nastąpić błąd postrzegania. Odróżnia się go od błędu przewidywania i wnioskowania,

należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli, uznane następnie przez oświadczającego za dotknięte błędem, gdy okazało się, że nie osiągnie zamierzonego i przewidywanego celu. Błąd co do pobudki albo błąd polegający na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia, podejmowanego na podstawie umowy, pozbawiony jest doniosłości prawnej (por. wyrok SN z dnia 19 października 2000 r., III KKN 963/98, OSNC 2002, nr 5, poz. 63). Niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego. Niewątpliwie powódka nie wykazała, aby pozwany widząc, iż powódka chce kupić działkę w bezpośrednim sąsiedztwie z jego nieruchomością, utrwałał w niej przekonanie, że w istocie o taką właśnie działkę jej sprzedaje. Z zebranego materiału dowodowego nie wynikało nawet – wbrew odmiennym twierdzeniom samej powódki – że pozwany (pозwani) wiedział o jaką konkretnie działkę chodzi i to tym bardziej, że pertraktacje były prowadzone już od roku 2009 i przed wydzieleniem działek, ewentualnie jeszcze przed otrzymaniem przez pozwanego mapek geodezyjnych a sama powódka nigdy w ich toku nie była na nieruchomości, która chciała nabyć („ja nie byłam na działce nabywanej” – zeznania powódki na k. 38). Zauważyć też trzeba, że nawet w pisemnej umowie przedwstępnej z 16 kwietnia 2010 r. strony nie określiły bliżej o jaką to konkretnie działkę chodzi (k. 35). Z umowy tej wynikało jedynie, że będzie to „część działki nr (...)”. Jeżeli 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 (art. 84 § 1 zd. 2 k.c.). Przesłanek tych – jak już wspomniano – powódka nie wykazała.

Istotnym też było to, że powódka przed zawarciem umowy notarialnej mogła zapoznać się z przedmiotem umowy. Sam pozwany nakłaniał ją do obejrzenia mapek („Brat wyłożył ją na stole. On pokazywał mi na mapie, która to jest działka, ja ufając mu zawierzyłam” – zeznania powódki na k. 38). Również w trakcie samej czynności notarialnej mapki te były do wglądu. Powódka jednak z tych propozycji i możliwości nie chciała skorzystać. Twierdzenia powódki jakoby na mapkach się nie zna są mało wiarygodne, skoro posiada ona wyższe wykształcenia i jest nauczycielem historii. Poza tym, co nie jest bez znaczenia, powódka korzystała z pomocy pośrednika (...). Jak zeznał ten ostatni, mapka została mu dostarczona do biura, ale jej nie przeglądał (k. 68).

Mając na uwadze już tylko powyższe okoliczności, nie sposób przyjąć, aby powódka pozostawała w błędzie i z tego względu mogła skutecznie uchylić się od swojego oświadczenia woli o nabyciu własności nieruchomości (działki nr (...)).

Nie jest błędem, w rozumieniu art. 84 § 1 k.c., nieznanostwo stanu faktycznego nieruchomości ujawnionej na mapie geodezyjnej, pozostająca w związku przyczynowym z niezapoznaniem się w terenie czy na mapie z położeniem nabywanej działki. Okolicznością zatem, która wyklucza możliwość skutecznego powoływania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o treści czynności prawnej zostało spowodowane niedbalstwem strony.

Powyższe wywody wskazują na niezasadność zarzutu naruszenia art. 84 k.c.

Co do zarzutu naruszenia art. 86 § 1 k.c. Unormowana w tym przepisie wadliwość czynności prawnej zwana jest powszechnie podstępem. Kodeks cywilny nie definiuje podstępu, ale wskazuje jednak wszystkie przesłanki, których wypełnienie decyduje o wystąpieniu tej właśnie wady oświadczenia woli. Sprowadzają się one do dwóch podstawowych: 1) podstępnego wywołania błędu i 2) złożenia oświadczenia woli pod jego wpływem. Analiza zaoferowanego przez strony materiału dowodowego wskazuje jednoznacznie, że nie sposób przyjąć – jak sugeruje powódka – jakoby jej błąd był wynikiem podstępu ze strony pozwanych. Jak już wcześniej zasygnalizowano, powódka miała możliwość zapoznania się z mapką geodezyjną tą drogą była wstanie ustalić umiejscowienie nieruchomości, która miała być przedmiotem umowy notarialnej. Co ważne, pozwany wręcz nakłaniał powódkę do zapoznania się z mapami. Już tylko ta okoliczność przesądzała o braku podstępu z jego strony. Nie ma potrzeby bardziej szczegółowego odniesienia się do tego zarzutu, skoro sam autor apelacji bliżej go nie omówił.

Co do zarzutu naruszenia art. 346 § 1 k.c. Przepis ten dotyczy ochrony posiadania w stosunkach wzajemnych pomiędzy współposiadaczami rzeczy. Ustawodawca uregulował więc tym przepisem ochronę posesoryjną pomiędzy

współposiadaczami. Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie nie było takiej sytuacji, aby strony były współposiadaczami nieruchomości. Zarzut ten nie został zresztą w ogóle omówiony w uzasadnieniu apelacji. Przyjąć w konsekwencji należało, iż zarzut naruszenia przywołanego wyżej przepisu był chybiony. Nie było wykluczone, że wskazanie powyższego przepisu wynikło omyłki, skoro w uzasadnieniu apelacji na stronie 10 wspomniano o art. 354 § 1 k.c. Przepis ten wprowadza ogólną dyrektywę interpretacyjną, którą należy stosować przy ocenie sposobu wykonania zobowiązania. Wynika z niego, że dłużnik powinien wykonać zobowiązanie przede wszystkim zgodnie z treścią tegoż zobowiązania, ale też w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadami współżycia społecznego. Gdyby w istocie przedmiotem zarzutu apelacyjnego stanowił art. 354 § 1 k.c. to również zarzut ten był nietrafny. Przede wszystkim z tego względu, że zebrany materiał dowodowy nie wskazywał na to, aby pozwani wiedzieli, że nie wykonali zobowiązania w sposób niezgodny z jego treścią. Innych zarzutów powódka nie podnosiła.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, Sąd Apelacyjny apelację powódki oddalił jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.).

P. Górecki B. Wysocki J. Futro