Sygn. akt I ACa 1179/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO del. Jolanta de Heij – Kaplińska

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Szyszka

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w L.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 marca 2015 r., sygn. akt II C 1076/13

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Beata Byszewska Roman Dziczek Jolanta de Heij – Kaplińska

Sygn. akt: I ACa 1179/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. pozwem z dnia 3 grudnia 2013 roku wystąpiła przeciwko pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. o zapłatę kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu wadium oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 25 marca 2015 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Dnia 7 sierpnia 2012 roku Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w O. ogłosił pierwszy nieograniczony przetarg ustny na sprzedaż nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa (...) w T., położonej na terenie gminy B., powiecie (...), województwie (...). Cena wywoławcza nieruchomości została ustalona na kwotę 1.304.000 zł. W ogłoszeniu o przetargu wskazano, że nieruchomość położona jest w obrębie R., gmina B., w odległości około 25 km od północno-wschodnich granic miasta O., zaś do siedziby gminy miasta B. odległość wnosi około 10 km, od zwartej strefy zabudowy wsi T. odległość wynosi około 0,7 km, a od drogi krajowej nr (...) około 0,5 km, nieruchomość przylega bezpośrednio do jeziora P., a dojazd do nieruchomości zapewnia droga o nawierzchni szutrowej. Dalej wskazano, że działka jest użytkowana rolniczo jako łąka, jej teren jest zróżnicowany wysokościowo, zaś przewyższenia na działce mogą dochodzić do 7-10 metrów. W ogłoszeniu podano, że grunty wzdłuż linii brzegowej są podmokłe i porośnięte lasem w wieku 30-40 lat o następującym składzie: 60% olcha, 30% osika i 10% brzoza.

W treści ogłoszenia o przetargu wskazano, że nieruchomość jest niezabudowana i oznaczona w ewidencji gruntów w obrębie R. jako działka nr (...), o powierzchni 36,3414 ha, w tym: grunty orne – 14,7870 ha, łąki – 1,0500 ha, pastwiska – 10,5100 ha, lasy – 2,8467 ha, grunty zadrzewione i zakrzewione – 4,7600 ha oraz nieużytki – 2,3877 ha.

W ogłoszeniu o przetargu zawarto informację, że zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza B. z dnia 17 listopada 2011 roku na terenie działki nr (...) brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy B. obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 roku działka położona była na terenie, który przeznaczony był do produkcji rolnej.

Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała także w ogłoszeniu o przetargu, że uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 24 maja 2010 roku dokonano zmiany Studium (...) miasta i gminy B., którym objęta jest działka nr (...), ustalając na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu tereny rolnicze, tereny łąk i pastwisk, istniejące i projektowane tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny ekosystemów leśnych i zadrzewień.

Ogłoszenie informowało także potencjalnych nabywców o położeniu nieruchomości na O. Chronionego Krajobrazu P. i wynikających z tego ograniczeniach opisanych w Rozporządzeniu nr (...)Wojewody (...)- (...) z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu P.. Agencja Nieruchomości Rolnych po podaniu powyższej informacji wskazała miejsce opublikowania aktu prawa miejscowego, wskazując na Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2008 roku, nr 198, poz. 3104.

Agencja ogłosiła, że sprzedaje wskazaną nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu (...). W ogłoszeniu wskazano, że kupujący zobowiązany zostanie do złożenia oświadczenia w akcie notarialnym umowy sprzedaży, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię niż jest to oznaczone w dokumentach.

Udział w przetargu został uzależniony od wpłacenia wadium w wysokości 100.000 zł. W ogłoszeniu o przetargu wskazano, że wadium nie będzie podlegać zwrotowi między innymi w sytuacji, gdy osoba, która wygrała przetarg uchyli się od zawarcia umowy. W przypadku wygrania przetargu wadium miało być zaliczone na poczet ceny nabycia. Organizator przetargu wskazał, że niedotrzymanie warunku w postaci wpłaty wadium najpóźniej na cztery dni przed wyznaczonym terminem podpisania umowy lub odstąpienie od zawarcia umowy spowoduje przepadek wpłaconego przez nabywcę wadium.

Uczestnicy przetargu zostali zobowiązani do zapoznania się z ogłoszeniem, przedmiotem przetargu oraz granicami nieruchomości. Organizator wskazał, że uczestnicy zobowiązani będą do składania oświadczeń w tym zakresie.

Na potrzeby przetargu przyjęto definicję użytków rolnych wskazaną w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, przyjmując, że za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Organizator przetargu poinformował potencjalnych nabywców o możliwości uzyskania szczegółowych informacji o przedmiocie sprzedaży i warunkach przetargu w Oddziale Terenowej Agencji w O. oraz w siedzibie Gospodarstwa Skarbu Państwa w K.. Organizator umożliwił także zainteresowanym oględziny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w terminie od dnia podania ogłoszenia do publicznej wiadomości do dnia poprzedzającego przetarg w dni robocze. Dokładny termin i godziny udostępnienia nieruchomości do oględzin miały być ustalane telefonicznie z Gospodarstwem Skarbu Państwa w K..

Działka nr (...) będącą przedmiotem przetargu nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Wcześniejszy plan obejmujący wskazany teren utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 roku. Uchwałą nr (...) z dnia 24 maja 2010 roku Rada Miejska w B. uchwaliła zmiany Studium (...) miasta i gminy B., którymi objęto między innymi działkę nr (...). Na działce tej ustalono przeznaczenie pod tereny rolnicze, łąk i pastwisk, istniejące i projektowane tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny ekosystemów leśnych i zadrzewień. Działka położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu P., w granicach którego zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Przed przetargiem w sierpniu 2012 roku Prezes Zarządu (...) sp. z o.o. P. R. skontaktował się z pracownikiem Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w O. S. K. (1) w celu dokonania oględzin nieruchomości. Przedstawiciel Agencji oraz wspólnicy spółki przejechali samochodem wzdłuż granicy działki, a następnie spacerowali pieszo po jej terenie. Działka w wielu miejscach była porośnięta wysokimi trawami uniemożliwiającymi swobodne przejście. Wizja trwała około 1,5 godziny. P. R. samodzielnie wybrał się na przedmiotową nieruchomość po raz kolejny we wrześniu 2012 roku. Prezes Zarządu spółki udał się także do Urzędu Gminy B., aby zapoznać się z dokumentami dotyczącymi działki.

W chwili dokonania ogłoszenia o przetargu oraz w trakcie przetargu nieruchomość nie była ogrodzona i była ogólnie dostępna, czyli każdy mógł po niej chodzić.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w L. w dniu 7 września 2012 roku wpłaciła na rachunek bankowy Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w O. wadium w wysokości 100.000 zł.

Dnia 10 września 2012 roku w siedzibie Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w O. odbył się ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, położonej na terenie gminy B. w obrębie R., oznaczonej jako działka nr (...). (...) sp. z o.o. złożył oświadczenie, że spółka zapoznała się z położeniem oraz stanem nieruchomości i w związku z tym nie będzie występowała z żadnymi roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży. Ponadto spółka oświadczyła, że zapoznała się z treścią ogłoszenia przetargowego z dnia 7 sierpnia 2012 roku. Licytację na przedmiotową nieruchomość za cenę 1.319.000 zł wygrała (...) sp. z o.o. Przy czym (...) sp. z o.o. była jedynym licytantem.

Pismem z dnia 4 stycznia 2013 roku (...) sp. z o.o. zwróciła się do Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. z wnioskiem o unieważnienie ustnego przetargu na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Spółka wskazała, że została wprowadzona w błąd co do takich cech nabywanej nieruchomości, których istnienie wpływa na ocenę ekonomicznej opłacalności inwestycji. Spółka zarzuciła Agencji przede wszystkim ukrycie informacji o znajdujących się na nieruchomości ciekach wodnych, terenach podmokłych i bagnistych. Spółka podniosła także zarzut niewłaściwego poinformowania przez Agencję o cenie nieruchomości. Zdaniem spółki, sposób podania ceny wskazywał, że tereny przeznaczone pod rekreację będą stanowić około 15 ha, podczas gdy w rzeczywistości stanowią tylko 8 ha.

W odpowiedzi na pismo spółki Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała, że nie znalazła podstaw do odstąpienia przez nią od zawarcia ze spółką umowy sprzedaży nieruchomości, szczególnie nie znalazła żadnych zarzucanych przez spółkę uchybień i błędów w treści ogłoszenia oraz samej procedurze przeprowadzonego przetargu.

Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała (...) sp. z o.o., że zawarcie umowy notarialnej na sprzedaż nieruchomości odbędzie się dnia 17 maja 2013 roku. Spółka nie stawiła się dnia 17 maja 2013 roku w miejscu wyznaczonym przez Agencję Nieruchomości Rolnych w celu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Pismem z dnia 24 maja 2013 roku (...) sp. z o.o. złożyła Agencji oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w przetargu z powodu błędu.

Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała pismem z dnia 27 maja 2013 roku (...) sp. z o.o., że zawarcie umowy notarialnej na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości odbędzie się w dniu 19 czerwca 2013 roku. Jednocześnie poinformowano spółkę, że w przypadku niestawienia się w wyznaczonym miejscu, dniu i godzinie lub niewpłacenie wylicytowanej ceny za nieruchomość będzie skutkowało odstąpieniem Oddziału Terenowego Agencji w O. od zawarcia umowy notarialnej i przepadkiem wpłaconego wadium.

W odpowiedzi na wezwanie (...) sp. z o.o. ponownie poinformowała Agencję Nieruchomości Rolnych o tym, że skutecznie uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w przetargu, przez co brak jest podstaw do żądania od niej zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie Spółka wezwała Agencję do zwrotu wpłaconego wadium w wysokości 100.000 zł .

Dnia 19 czerwca 2013 roku sporządzono protokół w formie aktu notarialnego stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony, w którym stwierdzono, że przedstawiciel powódki nie stawił się w celu zawarcia umowy nabycia nieruchomości.

Agencja Nieruchomości Rolnych pismem z dnia 1 lipca 2013 roku poinformowała (...) sp. z o.o., że dwukrotne niestawiennictwo w wyznaczonych termiach zostało potraktowane jako uchylanie się od zawarcia umowy sprzedaży, na skutek czego wniesione wadium nie zostanie zwrócone.

Pismem z dnia 31 lipca 2013 roku (...) sp. z o.o. ponownie wezwała Agencję do zwrotu wpłaconego wadium w wysokości 100.000 zł. Agencja po raz kolejny odmówiła zwrotu wpłaconego przez Spółkę wadium.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo było niezasadne. Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie spornym było, czy w ogłoszeniu o przetargu zamieszczono wszystkie niezbędne elementy określone przepisami prawa, czy powódka pozostawała pod wpływem błędu co do istotnych cech nieruchomości i czy w sposób skuteczny uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego zamiaru zakupu nieruchomości, które złożyła podczas przetargu.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 84 § 1 i 2 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. 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).

Nadto Sąd Okręgowy podkreślił, że zgodnie z art. 27 i art. 28 ust. 1-2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2012.1187 – tekst jedn. ze zm.), sprzedaż i nabywanie nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa prowadzi Agencja Nieruchomości Rolnych. Agencja sporządza wykaz nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży i ogłasza go w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, w siedzibie właściwej miejscowo izby rolniczej oraz właściwym miejscowo urzędzie gminy przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu lub planowanym terminem sprzedaży w innym trybie niż przetarg. Wykaz zawiera: oznaczenie i powierzchnię nieruchomości według danych z ewidencji gruntów, rodzaj użytków i ich klasy, oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, opis budynków i innych składników

majątkowych przeznaczonych do sprzedaży, cenę nieruchomości określoną na podstawie art. 30, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla nieruchomości.

Dalej Sąd Okręgowy podkreślił, że szczegółowe zasady sprzedaży nieruchomości przez pozwaną zawiera § 7 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U.2012.540).

Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że jednym z warunków udziału w przetargu jest wniesienie wadium w terminie, miejscu i w formie wyznaczonych w ogłoszeniu o przetargu. Zgodnie z art. 29 ust. 3g pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wadium nie podlega zwrotowi uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy.

Przetarg wygrała powodowa spółka, która nie przystąpiła ostatecznie do zawarcia umowy sprzedaży, co nie było okolicznością sporną w sprawie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka nie uchyliła się skutecznie od skutków prawnych złożonego przez siebie podczas przetargu oświadczenia woli dotyczącego zamiaru zakupu nieruchomości, a tym samym nie może żądać zwrotu wpłaconego wadium.

Powódka wysłała do pozwanego pismo, w którym uchyliła się od skutków prawnych złożonego w przetargu oświadczenia woli dotyczącego zamiaru zakupu nieruchomości. Spółka powoływała się na wprowadzenie jej w błąd poprzez niezamieszczenie w ogłoszeniu o przetargu informacji o występujących na działce ciekach wodnych, ograniczeniach wynikających z położenia nieruchomości na O. Chronionego Krajobrazu P. i niewłaściwego wskazania powierzchni działki jaka może być przeznaczona na tereny rekreacyjne.

W ocenie Sądu Okręgowego, ogłoszenie o przetargu zawierało wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w przepisach prawa, w szczególności w powołanych wyżej: ustawie z dnia 19 października 1991 roku oraz rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku. Pozostałe dodatkowe informacje, których zamieszczenia w ogłoszeniu domagałaby się powódka nie zostały przewidziane przez przepisy prawa. Agencja Nieruchomości Rolnych ma obowiązek zamieścić w ogłoszeniu te informacje, które zostały określone we wskazanej ustawie i rozporządzeniu. Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka nie wykazała także, aby którakolwiek z informacji zamieszczonych w ogłoszeniu o przetargu z dnia 7 sierpnia 2012 roku była nieprawidłowa czy wręcz nieprawdziwa.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że niezasadny był zarzut podnoszony przez powódkę niewskazania przez pozwanego ograniczeń wynikających z położenia przedmiotowej nieruchomości na Obszarze Chronionego Krajobrazu P., jako że informacja o miejscu położenia działki, w tym informacja o położeniu na obszarze szczególnie chronionym zostały umieszczone na pierwszej stronie ogłoszenia. Wprawdzie nie wskazano, jakie są to ograniczenia, ale zamieszczenie takich informacji nie należało do obowiązków pozwanego. Agencja podała, że ograniczenia te zostały opisane w rozporządzeniu nr(...) Wojewody (...)- (...) z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu P. i wskazała miejsce publikacji tego aktu: Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr (...) z 2008 roku, poz. 3104. Z tego wynika, że powodowa Spółka mogła z łatwością zapoznać się z treścią rozporządzenia, gdyż jest to akt prawa miejscowego powszechnie obowiązujący na danym obszarze i opublikowany w powszechnie dostępnym Dzienniku Urzędowym Województwa (...).

Sąd Okręgowy uznał więc, że powodowa spółka nie dochowała należytej staranności nie zapoznając się z warunkami wynikającymi z rozporządzenia o utworzeniu Obszaru Chronionego Krajobrazu P. i w tym zakresie nie może powoływać się skutecznie na złożenie oświadczenia pod wpływem błędu.

Dalej Sąd Okręgowy podniósł, że na terenie działki brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy B. działkę

przeznaczono na tereny rolnicze, tereny łąk i pastwisk, istniejące i projektowane tereny zabudowy rekreacji indywidulanej, tereny ekosystemów leśnych i zadrzewień. Informacja ta również znalazła się w ogłoszeniu o przetargu.

Wobec twierdzeń powódki, że wzięła udział w przetargu, gdyż na przedmiotowej nieruchomości chciała wybudować duży obiekt agroturystyczny, Sąd Okręgowy wskazał, że przeznaczenie działki określone zarówno w studium, jak i przywołane w ogłoszeniu o przetargu, zakładało jedynie możliwość zabudowy rekreacji indywidualnej, co pozostawało w sprzeczności z planami inwestycyjnymi spółki. P. R. – prezes zarządu powodowej spółki zeznał, że przedstawiciele spółki planowali zakupić przedmiotową nieruchomość i wybudować na niej możliwie jak największy obiekt agroturystyczny. Takie plany wskazują na brak należytego zapoznania się z ogłoszeniem o przetargu, w którym wyraźnie wskazano na możliwość indywidualnej zabudowy, a nie dużego kompleksu agroturystycznego.

Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty powódki odnośnie powierzchni nieruchomości, jaka miała zostać przeznaczona pod zabudowę, gdyż w ogłoszeniu o przetargu nie wskazywano takiej powierzchni. Powódka sama wyciągnęła wnioski, nie wiadomo, na jakiej podstawie, że na przedmiotowej nieruchomości tereny przeznaczone pod rekreację stanowić powinny około 15 ha. Tymczasem w ogłoszeniu o przetargu nie podano takiej informacji. Nie wynikała ona także z innych dokumentów. Nie było też takiej konieczności, bowiem działka nie miała planu zagospodarowania przestrzennego. Potencjalny inwestor musiałby uzyskać stosowne zezwolenie, aby móc wybudować jakiś obiekt zgodnie z przepisami prawa. Pozwana poinformowała w ogłoszeniu, jak nieruchomość jest użytkowana i wskazała, że teren działki jest zróżnicowany wysokościowo, a przewyższenia mogą dochodzić do 7-10 metrów. Agencja uprzedziła więc ewentualnych nabywców o niewątpliwych trudnościach w zagospodarowaniu tej działki.

Sąd Okręgowy podniósł wobec zarzutów, że na nieruchomości znajdowało się wiele podmokłych terenów, w tym cieków wodnych, których powódka nie zauważyła latem z uwagi na porastające działkę wysokie trawy, iż w ogłoszeniu o przetargu zawarto definicję użytków rolnych i wskazano, że przez użytki należy również rozumieć grunty pod stawami i grunty pod rowami, co oznacza, że na działce mogły występować tereny podmokłe oprócz tych, które znajdowały się wzdłuż linii brzegowej.

Sąd Okręgowy ocenił, że potencjalny inwestor miał wiele danych, które opisywały przedmiotową nieruchomość. Dodatkowe i bardziej szczegółowe dane można było uzyskać w Oddziale Terenowym Agencji Nieruchomości Rolnych w O. i w siedzibie Gospodarstwa Skarbu Państwa w K.. Ponadto zainteresowani mogli dokonać oględzin nieruchomości w terminie od dnia podania ogłoszenia do publicznej wiadomości do dnia poprzedzającego przetarg w dni robocze, po ustaleniu telefonicznie terminu i godziny udostępnienia nieruchomości.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka nie kwestionowała możliwości zapoznania się z dodatkową dokumentacją dotyczącą nieruchomości ani możliwości dokonania oględzin, czy to z przedstawicielem Agencji czy samodzielnie, nadto z takiej możliwości powódka skorzystała, gdyż zapoznała się z częścią dokumentów w Urzędzie Gminy B. i dokonała wizji lokalnej z pracownikiem Agencji, później zaś samodzielnie. Z zeznań Prezesa Zarządu (...) sp. z o.o. wynika także, że spółka nie zwracała się o kolejne wizje, gdyż w sposób wystarczający obejrzała działkę. Spółka mogła w sposób nieograniczony zobaczyć działkę, bowiem nieruchomość nie tylko nie była ogrodzona, ale także była ogólnodostępna. Nie było zatem żadnych przeszkód, aby ją dokładnie obejrzeć, choć latem była ona porośnięta wysokimi trawami, co nie było zresztą kwestionowane w niniejszej sprawie. Podczas wizyty z przedstawicielem Agencji Prezes Zarządu spółki i jego wspólnik jeździli samochodem wzdłuż granicy działki, a później pieszo wchodzili w miejsca, które były niedostępne dla samochodu. P. R. wskazał, że podczas kolejnej wizyty jeszcze dokładniej obejrzał działkę.

Powódka wskazała, że pozwany zataił przed nią występowanie na przedmiotowej działce cieków wodnych. Uzasadniając podniesiony zarzut spółka powoływała się na opinię biegłego geodety, której jednak nie dołączono do akt niniejszej sprawy. Zgłoszony rzez powódkę w piśmie z dnia 11 sierpnia 2014 roku wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność między innymi naniesienia na mapie istniejących na nieruchomości cieków wodnych (k. 163), Sąd Okręgowy uznał za nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy, gdyż rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny wartości nieruchomości, nie zajmuje się zaś oznaczaniem istnienia cieków

wodnych. Gdyby przyjąć, że rzeczoznawca majątkowy może oznaczyć cieki wodne na nieruchomości, oznaczałoby to również, że każda osoba oglądająca nieruchomość mogłaby zaznaczyć takie cieki, gdyż nie wymaga to wiedzy specjalnej. W konsekwencji także przedstawiciele powodowej spółki mogli zauważyć cieki wodne, gdyby rzeczywiście występowały na przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, zgodnie z którym okolicznością, która wyklucza możliwość skutecznego powoływania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o treści czynności prawnej zostało spowodowane niedbalstwem strony. W wyroku z dnia 13 grudnia 2012 roku, sygn. IV CSK 204/12 (LEX nr 1288714) Sąd Najwyższy wskazał, że strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd, co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomość hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej. Jeżeli bowiem strona nie zapoznała się z treścią księgi wieczystej to należy uznać, że nie dochowała należytej staranności i nie może powoływać się na błąd w rozumieniu art. 84 § 1 k.c. Podobnie wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 26 czerwca 2014 roku, sygn. I ACa 406/14 (LEX nr 1496507): „okolicznością, która wyklucza możliwość skutecznego powoływania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o treści czynności prawnej zostało spowodowane niedbalstwem strony."

W ocenie Sądu Okręgowego, skoro w świetle zeznań Prezesa Zarządu powódki, nie poświęciła ona wystarczająco dużo czasu na zapoznanie się z przedmiotem przetargu, nie może to stanowić usprawiedliwienia do odmowy zawarcia przez spółkę umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd Okręgowy ocenił, że opis działki zawarty w ogłoszeniu o przetargu odpowiadał rzeczywistemu stanowi tej nieruchomości, a także zawierał niezbędne elementy, które zgodnie ze wskazanymi już wyżej przepisami prawa, powinny znaleźć się w takim ogłoszeniu. Powódka żadnych przeciwnych okoliczności nie wykazała, jak też nie wykazała, zgodnie z art. 84 § 1 k.c., aby ewentualny błąd został wywołany przez pozwaną.

W związku z nieskutecznym uchyleniem się od skutków prawnych złożonego przez powódkę oświadczenia woli pozwany mógł zatrzymać wadium, gdyż spółka nie podpisała umowy i nie zapłaciła ceny.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za II instancję i rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Powódka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegające na przyjęciu, że ogłoszenie o przetargu nie wprowadzało w błąd, mimo tego, że nie zawierało opisu bardzo istotnych elementów natury faktycznej- o występowaniu cieków wodnych, których występowanie w sposób znaczący wpływało na atrakcyjność nieruchomości, a co za tym idzie na decyzję potencjalnych nabywców o zakupie przedmiotowego gruntu, a także przyjęciu, że powódka miała możliwość zapoznania się ze stanem prawnym oraz faktycznym nieruchomości, gdy bez przeprowadzenia stosownych ekspertyz geologicznych niemożliwym było uzyskanie informacji na temat istniejących cieków wodnych, które uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości zgodny z oczekiwaniami przeciętnego nabywcy.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Powódka w świetle wywodów apelacji, nie kwestionuje, że ogłoszenie o przetargu zawierało wszelkie elementy wynikające z przepisów prawa, przywołanych przez Sąd Okręgowy, tj. ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2012.1187 – tekst jedn. ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U.2012.540). Sąd Apelacyjny akceptuje to stanowisko Sądu pierwszej instancji, w świetle którego ogłoszenie o przetargu rzeczonej nieruchomości zawierało wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w przepisach prawa, natomiast elementy, które wskazywała strona powodowa, jako te, które winny się, jej zdaniem, także znaleźć w ogłoszeniu nie zostały przewidziane we wspomnianych przepisach. Jednocześnie Sąd Okręgowy poczynił szerokie ustalenia, w oparciu o przedstawione przez strony dowody, odnośnie informacji zawartych w ogłoszeniu o przetargu, ustalając, że zawierało ono więcej informacji niż wymagały przepisy, w sposób szczegółowy opisywało przedmiot przetargu, w tym odnośnie ukształtowania terenu, możliwości jego zagospodarowania, a co do jego położenia na obszarze chronionym odwoływało się do prawa miejscowego.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania.

Zarzuty apelacji podnoszą jedynie wadliwą ocenę dowodów, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., dotykając możliwości ustalenia przez potencjalnego nabywcę, że na nieruchomości znajdują się cieki wodne, co zdaniem skarżącego nie było możliwe bez przeprowadzenie stosownych ekspertyz geologicznych.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że postawienie skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń , oznaczenia , jakie kryteria oceny sąd naruszył, a nadto wyjaśnienia dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyrok z dnia 06 lipca 2005 r. III CK 3/05, Lex nr 180925). Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na jego własnej ocenie, lecz konieczne jest posłużenie się argumentami wyłącznie jurydycznymi i wykazanie, że określone w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy. Apelacja skarżącej takich argumentów nie dostarcza, bowiem zawiera przede wszystkim wywody odnośnie braku poinformowania powódki przez pozwaną o istniejących jej zdaniem wadach nieruchomości polegających na braku informacji o ciekach oraz braku możliwości ustalenia, że takowe cieki się na nieruchomości znajdują. Powódka jednak nie wskazuje, które konkretnie dowody Sąd Okręgowy ocenił wadliwie, uznając, że nie doszło do ukrycia cech sprzedawanej w przetargu nieruchomości. Podnoszone przez powódkę okoliczności, że na nieruchomości znajdowały się cieki oraz że nie było możliwości ich wykrycia w czasie wizji nieruchomości, a w konsekwencji, że nieruchomość posiadała wady, to gołosłowne twierdzenie skarżącej. Jak to trafnie podniósł Sąd Okręgowy istnienie cieków nie zostało przez powódkę udowodnione.

Zwrócić należy uwagę, że cieki to wody powierzchniowe znajdujące się w ruchu (strumyki, rzeki, potoki, kanały). Taka definicja znajduje się w „Słowniku hydrogeologicznym”(www.ekologia.pl). Skoro zatem są to wody powierzchniowe płynące, to trudno zaakceptować stanowisko powódki, że na nieruchomości takowe się znajdują i nie można ich było zauważyć bez stosownych badań geologicznych Doświadczenie życiowe podpowiada, że potok, strumyk czy rzekę łatwo zauważyć, o ile dokona się rzetelnych oględzin nieruchomości. Jak wynika z niekwestionowanych zeznań świadka S. K., przedstawiciele powódki dokonywali oględzin przedmiotowej nieruchomości, nie byli w tym w żaden sposób ograniczani, nadto świadek ten podał, że na działce nie ma cieków, zaś są tereny podmokłe, w niektórych miejscach nie dało się podejść do jeziora bez gumiaków. Świadek ten towarzyszył przedstawicielom powodowej spółki podczas

wizji, zatem wraz z nimi oglądał działkę i należy uznać, że również oni mogli bez trudu dostrzec, że na nieruchomości znajdują się tereny podmokłe, co nie oznacza, że znajdowały się na niej cieki.

Ponadto, poza sporem pozostaje, że przedstawiciele powódki zapoznawali się przed przetargiem z dokumentacją dotyczącą nieruchomości, która zalega również w aktach, a szczególnie w wypisem z rejestru gruntów. Z tego dokumentu jasno wynika, że na nieruchomości nie znajdują się cieki. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2000, 100 poz. 1086 i 120 poz. 1268), grunty pod wodami płynącymi oznaczone są symbolem (...), a pod wodami stojącymi (...) (zał. Nr (...), zaś takich oznaczeń w odniesieniu do spornej nieruchomości nie odnotowano. Opis rodzaju gruntów, z jakich składała się nieruchomość, był zgodny z danymi z ewidencji gruntów, w żadnym razie nie było podstaw, aby w ogłoszeniu o przetargu zawarta była informacja o ciekach.

W konsekwencji, Sąd Apelacyjny wskazuje, że powódka nie udowodniła występowanie na spornej nieruchomości cieków, a co za tym idzie „wad ukrytych" sprzedawanej w przetargu nieruchomości. Rolą powódki w tym procesie było wykazanie, że przedmiot przetargu miał wady. Wnioski dowodowe powódki, którymi zamierzała wykazać tę okoliczność (abstrahując od trafności ich sformułowania) zostały oddalone przez Sąd Okręgowy, zaś w apelacji brak wniosku o dokonanie kontroli tego postanowienia w trybie art. 380 k.p.c. Skoro, jak twierdzi powódka, to istnienie cieków było przyczyną wprowadzenia jej w błąd co do cech nieruchomości i z tej przyczyny powódka złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, to brak podstaw do przyjęcia tego stanowiska za uzasadnione.

Prawidłowa była więc także ocena prawna Sądu Okręgowego, że powódka nie wykazała, aby skutecznie uchyliła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu. Zastosowanie zatem prawa materialnego przez Sąd pierwszej instancji, co sąd odwoławczy rozważa także bez stosownych zarzutów skarżącego w tym zakresie, było prawidłowe.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania odwoławczego.

Jolanta de Heij-Kaplińska Roman Dziczek Beata Byszewska