

Sygn. akt I ACa 540/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Sędziowie SA:	Edyta Buczkowska-Żuk (przewodniczący, sprawozdawca) Artur Kowalewski Leon Miroszewski	

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2020 r. na posiedzeniu niejawnym w Szczecinie

sprawy z powództwa W. M., E. M.

przeciwko (...) Bank (...) spółka akcyjna w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 30 maja 2019 r. sygn. akt I C 551/17

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA L. Miroszewski SSA E. Buczkowska-Żuk SSA A. Kowalewski

Sygn. akt I ACa 540/19

UZASADNIENIE

Powodowie w pozwie przeciwko (...) S.A. w W. domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz kwoty 194.634 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 września 2017 r. i kwoty 32.225,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Wnieśli też o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że dnia 1 kwietnia 2015 r. nabyli od pozwanej lokal niemieszkalny położony w K. przy ul. (...) za cenę 189.000 zł. Sprzedający zapewniał, że lokal nie jest obciążony żadnymi prawami i roszczeniami

osób trzecich, które nie są wpisane do księgi wieczystej. Na przełomie 2016/2017 otrzymali zawiadomienie o wpisie w dziale IV księgi wieczystej lokalu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł. Zaskarżając dokonany wpis dowiedzieli się, że istnieją wytyczne Sądu Najwyższego dotyczące orzekania w sprawie wpisu hipoteki. Po zapoznaniu się z nimi nabrali przekonania, że pozwany celowo zataił informację, że co najmniej od dnia 13 kwietnia 2012 r. w księgach wieczystych nieruchomości lokalowych powinna być wpisana hipoteka. Powodowie podnieśli, że działali pod wpływem błędu wywołanego przez pozwanego, który o błędzie wiedział, dlatego też uchylili się od skutków prawnych oświadczeń woli, bowiem gdyby mieli informacje o stanie prawnym lokalu, nie nabyliby go. Domagali się w związku z tym zwrotu uiszczonych przy nabyciu lokalu, poniesionych przy zawarciu umowy kosztów notarialnych oraz kwoty 32.225,31 zł wydatkowanej na wykończenie lokalu i jego ulepszenie podnoszącej wartość lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podał, że umowa odzwierciedlała stan faktyczny i prawny lokalu znany w dacie jej zawarcia. W umowie pozwany oświadczył, że nie toczą się postępowania sądowe poza wynikającymi ze wzmianek ujawnionych w umowie. Powodowie w chwili zawarcia umowy mieli wiedzę, że postępowanie wieczystoksięgowe toczące się na skutek postanowienia Sądu Najwyższego sygn. akt II CSK 349/13 dotyczy wpisu hipoteki i może mieć skutek dla lokalu powodów, ale przyjęli, że do wpisu hipoteki nie dojdzie. Zdaniem pozwanego podał wszystkie informacje o obciążeniach i toczących się postępowaniach, a informację tą uzupełnił notariusza poprzez wyjaśnienie przepisów prawa i wskazanie skutków obciążenia lokalu hipoteką.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie po rozpoznaniu sprawy o sygn. akt I C 551/17:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 226.858,43 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 194.633,12 zł od dnia 7 września 2017 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 32.225,31 zł od dnia 24 listopada 2017 r. do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie 23.595 zł tytułem kosztów procesu;
4. nakazał zwrócić powodom 565 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na opinii biegłego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych pozwany (wówczas Bank (...) S.A. dalej (...)), celem zwolnienia się z części zobowiązania, sporządzonej 5 lipca 2001 r. (rep. A nr (...)), nabył od Przedsiębiorstwa Budowlanego i (...) S.A. w S. (dalej: (...)) lokal użytkowy nr (...), położony w K. przy ul. (...). Zadłużenie względem banku wynikało z zawartej umowy kredytowej. (...) było członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. (po zmianie Statutu SM (...) w K.).

14 listopada 2008 r. ogłoszona została upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie z 6 lutego 2009 r. zmieniono postanowienie o upadłości z możliwością zawarcia układu na upadłość likwidacyjną.

Obok Banku (...) bankiem kredytującym działalność (...) był (...) Bank, z którym zawarta została umowa kredytu, poręczona przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...). Kredyt nie został spłacony. Na podstawie ugody z 16 grudnia 2008 r. (...) Bank przeniósł na (...) wierzytelności przysługujące mu w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a wraz z nimi przeniesiono zabezpieczającą te wierzytelności hipotekę przymusową kaucyjną w kwocie 27.958.907,50 zł, wpisaną do księgi wieczystej nr (...), która jako hipoteka łączna wpisana jest także w innych księgach wieczystych.

Mocą umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. oraz pozwany zawarli umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. W jego skład wchodził m.in. udział we własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) (kw nr (...)) i udział we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. (...). Udział w nieruchomości gruntowej obciążony był

spółdzielczymi prawami do lokali przysługującymi osobom fizycznym oraz Bankowi (...) w przypadku 39 lokali. Na nieruchomości gruntowej oraz na lokalach z niej wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz (...). Sprzedaż przedsiębiorstwa nastąpiła na mocy przepisów Ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (dalej: u.p.u.n.), w myśl art. 317 tej ustawy nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego, a wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 ustawy. Jednocześnie, w myśl art. 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.), jeżeli w toku postępowania upadłościowego nabywcą udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się /ex lege/ w prawo odrębnej własności lokalu. Strony umowy zostały poinformowane o treści art. 45 u.s.m oraz art. 24¹ u.k.w., zgodnie z którymi, w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość, że wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstała w wyniku zawarcia tej umowy. W umowie sprzedaży zawarto wnioski o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej gruntowej i ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych i współobciążonych hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

Referendarz sądowy postanowieniem z 18 maja 2012 r. wykreślił z księgi wieczystej gruntowej i ksiąg wieczystych lokalowych hipotekę przymusową łączną kaucyjną. Na skutek skargi wierzyciela (...), to orzeczenie utrzymano w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r., zaś Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 10 grudnia 2012 r. (VII Ca 1021/12) oddalił apelację (...) od tego orzeczenia. Na skutek skargi kasacyjnej (...) Sąd Najwyższy w dniu 27 lutego 2014 r. (II CSK 349/13) uchylił zaskarżone postanowienia i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu zwrócił uwagę, że w ustaleniach faktycznych brak jest ustaleń dotyczących tego, czy wszystkie lokale przed sprzedażą należącego do upadłej spółdzielni udziału w budynku, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zaakcentował, że w sytuacji gdy wszystkie lokale przed sprzedażą budynku w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m. na rzecz nabywcy, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa w odrębną własność lokalu wyczerpują prawa do całej nieruchomości tj. własności budynku i gruntu. W takiej sytuacji, nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę, ze skutkiem wynikającym z art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n. (tj. nabycia w stanie wolnym od obciążeń).

Równolegle toczyło się postępowanie z wniosku (...) o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. Orzeczenia sądów pierwszej i drugiej instancji stały się prawomocne. (...) wniósł skargę kasacyjną na orzeczenie Sądu Okręgowego w Koszalinie z 19 grudnia 2012 r. (II Ca 942/12), która postanowieniem z 26 czerwca 2014 r. została oddalona z przyczyn formalnych (II CSK 534/13), przy czym w uzasadnieniu postanowienia Sąd Najwyższy ubocznie wskazał, że przesłanką wpisu hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych, powstałych w następstwie wyodrębnienia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m., jest istnienie wpisu hipoteki w księdze wieczystej macierzystej. Podkreślił, że postanowienie w przedmiocie wykreślenia hipoteki łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej macierzystej (...) zostało uchylone w dniu 27 lutego 2014 r. na skutek skargi kasacyjnej wierzyciela.

1 kwietnia 2015 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa sprzedaży na podstawie której powodowie nabyli od pozwanej lokal niemieskalny nr (...).28, położony w K. przy ul. (...), za cenę 189.000 zł. W § 1 ust. 1 pełnomocnik pozwanego oświadczył, że w dziale IV księgi wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wpisane są wzmianki, wskazując na ich numer, datę i godzinę złożenia w systemie elektronicznym do prowadzenia ksiąg wieczystych. W § 1 ust. 2 oświadczył, że lokalu niemieskalnego nie obciążają ograniczone prawa rzeczowe, prawa i roszczenia osób trzecich nie wpisane do księgi wieczystej, nie toczą się postępowania sądowe ani administracyjne, których przedmiotem są jakiegokolwiek roszczenia związane ze sprzedawaną nieruchomością lokalową lub mogące mieć

na nią wpływ, poza postępowaniami mogącymi wynikać ze wzmianek ujawnionych w umowie sprzedaży, a mających związek ze skargą kasacyjną (...) na postanowienie Sądu Okręgowego w Koszalinie z 10 grudnia 2012 r. sygn. akt VII Ca 1021/12 oraz że skarga ta została uwzględniona postanowieniem z 27 lutego 2014 r. sygn. akt II CSK 349/13, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania.

Pozwany zawierał kolejne umowy sprzedaży lokali pomimo świadomości wytycznych zawartych w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r. (II CSK 349/13) oraz postanowienia z 26 czerwca 2014 r. (II CSK 534/13). Tylko w jednym z aktów notarialnych sporządzonym przed A. R. notariuszem w P. szczegółowo opisano, czego dotyczą ujawnione wzmianki w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, czego dotyczą zarzuty objęte skargą kasacyjną i złożone zostało oświadczenie pełnomocnika banku o braku wpływu na stan prawny sprzedawanego lokalu, a lokal sprzedawany jest bez obciążeń i obciążenia w związku z powyższym postępowaniem nie wystąpią w przyszłości. W przeważającej większości akty notarialne sporządzane były w kancelarii notarialnej w K. przed notariuszem E. N., które takich danych nie zawierały. Brak było szczegółowego opisu ryzyka, wyjaśnienia skali zagrożeń związanych z wpisem hipoteki na nieruchomości gruntowej i wpływu tego wpisu na obciążenie hipoteką lokalu powodów. Do czerwca 2015 r. zawarł 16 takich umów, po czym sprzedaż zawiesił.

Sąd Okręgowy w Koszalinie w dniu 9 października 2014 r. uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r. i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania. Wskutek powyższego postanowieniem Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 29 czerwca 2015 r. uchylony został wpis i oddalony wniosek pozwanego o wykreślenie z księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz (...). Hipoteka została ponownie wpisana w dziale IV księgi wieczystej (...), a dalej wpisana w księdze wieczystej, prowadzonej dla lokalu stanowiącego własność powodów.

Powodowie w dniu 30 sierpnia 2017 r. złożyli pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego w umowie nabycia nieruchomości. Jednocześnie wezwali Bank do zapłaty kwoty 194.633,12 zł oraz przystąpienia do aktu zwrotnego przejęcia lokalu. W odpowiedzi pozwany zakwestionował podstawy do uchylenia się od oświadczenia woli o zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej.

12 czerwca 2018 r. do powodów skierowano wezwanie do zapłaty kwoty 300.000 zł w celu zwolnienia się z hipoteki, wpisanej w księdze wieczystej nr (...) bądź zbycia lokalu na rzecz aktualnego wierzyciela hipotecznego lub innego wskazanego przez niego podmiotu bez obciążeń, poza wymienioną w księdze wieczystej hipoteką.

Powodowie, po zakupie lokalu przeprowadzili w nim remont i dokonali ulepszeń mających podnieść standard i wartość lokalu. Lokal niemieszkalny o pow. 37,80 m², znajduje się na IV piętrze w budynku hotelowym 12- sto kondygnacyjnym. Składa z przedpokoju, łazienki z WC, pokoju z aneksem kuchennym oraz sypialni. Budynek i lokal wyposażony był we wszystkie niezbędne instalacje. Przed remontem lokal zaopatrzony był w okna PCV, instalacje wod – kan, CWU i CO, ściany tynkowane nie gładzone (liczne odchylenia od pionu), podłogi wyłożone wykładziną na wylewce betonowej. Brak było wydzielonej sypialni i aneksu kuchennego. Po nabyciu lokalu, w okresie IV - VI 2015 r. zakres prac obejmował: I. w łazience z WC: skucie kafli podłogi i ścian, podwieszenie sufitu z płyt GK i wykonanie oświetlenia, wyłożenie kaflami ścian do sufitu, podłogi oraz wyłożenie podłogi nowymi kaflami, montaż kabiny prysznicowej, muszli ustępowej, zlewu, armatury; II. w przedpokoju i pokoju: zerwanie wykładziny z podłóg, ułożenie paneli podłogowych na gąbce + listwy, wykonanie ścian z płyt GK wydzielających odrębną sypialnię, wstawienie drzwi przesuwnych w odrębnej sypialni, wykonanie świetlików z luksferów w ścianach sypialni, gładzenie pozostałych ścian, sufitu i malowanie, doprowadzenie mediów z łazienki do aneksu kuchennego, ułożenie kafli (...) o,7 na podłodze w miejscu aneksu kuchennego, zabudowa aneksem kuchennym (meble B.), wykonanie opaski z kafli pomiędzy blatami a szafkami wiszącymi, zabudowa wnęki w przedpokoju o pow. 0,8 m², wyburzenie części ściany działowej (przedpokój – pokój), dobudowanie ściany działowej (wykonanie wnęki na szafę). Remont lokalu wykonany został w podwyższonym standardzie, typowo dla pokoi hotelowych. Użyto bardzo dobrej jakości materiałów. Wartość nakładów poniesionych przez powodów na remont lokalu została ustalona na kwotę 32.825,67 zł.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo w przeważającej części za zasługujące na uwzględnienie.

Zważył, iż domagając się zwrotu uiszczonej na podstawie umowy z 1 kwietnia 2015 r. kwoty 189.000 zł zapłaconej tytułem ceny sprzedaży lokalu powodowie powołali się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu. Dokonując oceny żądania pozwu przez pryzmat art. 84 k.c. i art. 86 k.c. Sąd I instancji doszedł do przekonania, że w dacie składania przez powodów oświadczenia woli o nabyciu lokalu działali pod wpływem błędu co do stanu faktycznego, jak i prawnego swojej sytuacji, bowiem brak jasno sformułowanych zapisów w akcie notarialnym odnośnie toczących się postępowań sądowych, które miałyby wpływ na obciążenie lokalu hipoteką przymusową, zatajenie przed powodami istotnych informacji, w tym wytycznych zawartych w uzasadnieniach Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r. oraz 26 czerwca 2014 r., w których wypowiedziano się o losach hipoteki przymusowej na nieruchomości gruntowej i wyodrębnionych lokali, brak rzetelnych i szczegółowych informacji ze strony pozwanego, czego dotyczą wzmianki w dziale IV księgi wieczystej gruntowej oraz czego dotyczą zarzuty objęte skargą kasacyjną wierzyciela (...). W ocenie Sądu pozostawanie powodów w błędzie było wynikiem działania pozwanego, który nie ujawnił rzetelnych i szczegółowych informacji na temat stanu prawnego lokalu i zapewniał, że postępowanie objęte skargą kasacyjną nie ma wpływu na dokonywaną transakcję, minimalizował ryzyko i zagrożenia. Powodowie nie mieli wiedzy, że w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r. zawarto wytyczne jakimi winien kierować się sąd w tym, że koniecznym jest ustalenie czy wszystkie lokale przed sprzedażą należącego do upadłej udziału w budynku, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w sytuacji gdy wszystkie lokale przed sprzedażą w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m. stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa w odrębną własność lokalu wyczerpują prawa do całej nieruchomości i wówczas nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę ze skutkiem wynikającym z art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n. Z kolei Sąd Najwyższy postanowieniem z 26 czerwca 2014 r. (II CSK 534/13), oddalił skargę kasacyjną wierzyciela (...) z przyczyn formalnych i przesądził, że hipoteka przymusowa winna być wpisana na nieruchomości gruntowej. Wedle Sądu Okręgowego powodowie byli w błędzie, gdyż po wyeliminowaniu czynników zewnętrznych towarzyszących złożonemu oświadczeniu woli – ujawnieniu przez bank wszystkich okoliczności i motywów wydanego przez Sąd Najwyższy - dostrzegliby rzeczywiste znaczenie prawne dokonywanej czynności prawnej. Mylnie rozumieli znaczenie dokonywanej czynności prawnej. Jak podkreślił Sąd, powodowie nie mają wykształcenia prawniczego, a przed podpisaniem aktu notarialnego otrzymali jego projekt, w którym nie było zapisów o wzmiankach w dziale IV księgi wieczystej ani innych obciążeniach. Wpisane były informacje o toczących się postępowaniach na skutek złożonych skarg kasacyjnych przez wierzyciela (...), uchyleniu przez Sąd Najwyższy postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania. Podali, że przekazali ogólną informację o tym notariuszowi w S., który nie wypowiedział się jednoznacznie co do wagi zagrożenia i ryzyka obciążenia lokalu hipoteką przymusową. Świadek E. N. nie pamiętała, czy powodowie zadawali pytania czego dotyczy postępowania przed Sądem Najwyższym. Przyznała, że nie zapoznała się z orzeczeniem Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r. a wpis dotyczący tego postępowania oraz wzmianek w dziale IV księgi wieczystej gruntowej zamieściła w akcie notarialnym na prośbę pozwanego.

Zdaniem Sądu I instancji powodowie byli w błędzie co do rzeczywistego przedmiotu umowy, który miał być wolny od obciążeń. Pozwany dysponował profesjonalistami i musiał zdawać sobie sprawę, że zgodnie z wytycznymi Sądu Najwyższego hipoteka przymusowa zostanie wpisana na nieruchomości gruntowej, co spowoduje jej wpisanie na nieruchomości lokalowej powodów. Zatajając tę informację przed powodami i nie informując ich rzetelnie o rzeczywistym zagrożeniu, wysokim stopniu ryzyka wprowadził powodów w błąd, a błąd ten dotyczył czynności prawnej w rozumieniu art. 84 k.c. O istotności błędu świadczy, że gdyby powodowie dysponowali pełnymi informacjami na temat postępowań o wpis hipoteki, skutków wpisu hipoteki na nieruchomości gruntowej i wytycznych Sądu Najwyższego, to mogliby racjonalnie ocenić stopień ryzyka. Zdaniem Sądu nie można zarzucić im niedbalstwa czy niestaranności w dbaniu o własne interesy. Jak zaznaczył W. M., sprawdzili stan prawny lokalu ustalając, że w dziale IV księgi wieczystej nie figurowały obciążenia hipoteczne. Nadto zasięgnęli porady u notariusza w S., który nie znając uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego nie wypowiedział się jednoznacznie o skali zagrożenia wpisem hipoteki przymusowej na lokalu. Wreszcie działali w zaufaniu do osoby notariusza oraz do przedstawiciela banku, który zapewniał, że wzmianki czy toczące się postępowanie ze skargi kasacyjnej nie mają wpływu na bezpieczeństwo transakcji. Analizując zachowanie pozwanego, Sąd Okręgowy uznał, że o błędzie pozwany wiedział i wprowadził ich w

błąd. Miał świadomość istniejącego orzeczenia Sądu Najwyższego oraz motywów rozstrzygnięcia i zawartych w nim wytycznych. Miał również wiedzę o postanowieniu Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2014 r., w którym przesądzona została kwestia wpisu hipoteki na nieruchomości macierzystej i konsekwencji dla lokalu. Wiedział, że Sąd Najwyższy nie rozpoznaje sprawy merytorycznie, a jedynie wskazuje kierunek działania dla sądu merytorycznego, który jest związany jego orzeczeniem. Nie informując powodów o tym, wprowadził ich w błąd, o którym wiedział, a co najmniej mógł go z łatwością zauważyć. W ocenie Sądu powodowie zachowali przy tym roczny termin do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 88 k.c.), gdyż o błędzie dowiedzieli się na początku 2017 r. z zawiadomienia o wpisie hipoteki, a oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych sporządzono 30 sierpnia 2017 r., do którego pozwany ustosunkował 2 listopada 2017 r.

Niezależnie od powyższego Sąd I instancji ocenił, że ujawnione w toku postępowania okoliczności dają podstawę do ustalenia, że umowa sprzedaży jest dotknięta nieważnością na podstawie art. 86 k.c., albowiem postawa pozwanego przy zawieraniu umowy powinna być kwalifikowana jako podstęp. Zachowanie pozwanego polegało co najmniej na świadomym godzeniu się na wywołaniu u powodów fałszywego obrazu rzeczywistości, skłaniając ich do dokonania czynności prawnej i może zostać uznane za podstęp. Pozwany bowiem kierując do powodów zapewnienia, że opisane w akcie notarialnym postępowania sądowe nie dotyczą lokalu, a jedynie nieruchomości gruntowej i kierunku ponownego rozpoznania przez sąd niższej instancji, starał się wywołać fałszywy obraz rzeczywistości w umyśle kontrahentów.

Wobec uznania umowy za nieważną oraz uchylenia się przez powodów od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli Sąd I instancji za uzasadnione w świetle art. 405-409 k.c. uznał żądanie zwrotu uiszczonyj ceny sprzedaży lokalu w kwocie 189.000 zł, albowiem nie zachodziła żadna sytuacja objęta art. 411 k.c. wyłączająca żądanie zwrotu świadczenia. Jednocześnie ocenił, że koszty związane z zawarciem aktu notarialnego z uwagi na nielojalne zachowanie pozwanego przed zawarciem umowy stanowią ich szkodę za którą ten odpowiada w myśl art. 415 k.c. Żądania zapłaty kwoty 32.225,31 zł Sąd Okręgowy uznał za zasadne w świetle art. 405 k.c., gdyż pozwany bez podstawy prawnej wzbogacił się w wyniku ulepszeń w lokalu przeprowadzonych przez powodów. Wartość nakładów ustalono na podstawie opinii biegłego J. S. na kwotę 32.825,67 zł. W konsekwencji Sąd I instancji zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 226.858,43 zł, nadmieniając, że powodowie nieuprawnienie zaokrąglili kwotę jakiej się domagali, dlatego żądanie w zakresie kwoty 88 groszy oddalono. O odsetkach orzeczono zgodnie art. 481 § 1 k.c. mając na uwadze daty, od których pozwany popadł w opóźnienie w zwrocie 194.634 zł (od upływu terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty) oraz 32.225,31 zł (od daty wytoczenia powództwa).

Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, których treść nie budziła wątpliwości i opinii biegłego J. S., która nie była kwestionowana. Za wiarygodne uznał zeznania świadka E. N., choć nie miała ona wiedzy o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Za niewiarygodne uznał zeznania świadka T. Z., w zakresie w jakim podał, że cena nabycia lokalu była obniżona i uwzględniała ryzyko obciążenia lokalu, albowiem nie znalazło to potwierdzenia w materiale dowodowym. Za niewiarygodne i sprzeczne z zeznaniami powodów uznano twierdzenia, że wyjaśniał powodom, iż kwestia obciążenia lokalu hipoteką nie jest rozstrzygnięta. Powyższe było sprzeczne z doświadczeniem życiowym i wzorcami racjonalnych zachowań, albowiem gdyby zostali poinformowani o realnym zagrożeniu obciążenia lokalu wielomilionową hipoteką, to nie przystąpiliby do umowy. Znamienne jest, że T. Z. nie pamiętał, by tłumaczył powodom, że obciążenie hipoteką nieruchomości gruntowej będzie skutkowało obciążeniem hipoteką łączną nieruchomości lokalowych.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 zd. drugie k.p.c. wkładając na stronę pozwaną obowiązek zwrotu kosztów procesu. Nadto w oparciu o art. 84 ust. 1 u.k.s.c. nakazał zwrócić powodom niewykorzystaną zaliczkę uiszczoną na poczet wynagrodzenia biegłego.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany zaskarżając go co do punktów 1, 3 i 4. Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie:

- a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie że powodowie nie zostali poinformowani przez pozwanego, o ryzyku obciążenia nieruchomości gruntowej oraz nabywanej nieruchomości lokalowej hipoteką łączną, ponadto że pozwany zataił informację o ryzyku obciążenia hipoteką łączną nieruchomości lokalowej powodów w celu wprowadzenie ich w błąd;
- b) art. 84 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, kiedy błąd powodów dotyczył sfery motywacyjnej, a nie treści czynności prawnej;
- c) art. 86 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji kiedy umowa sporządzana jest w formie aktu notarialnego zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 80 § 2 i 3 Prawa o notariacie i zawiera informację dotyczącą hipoteki, postępowania toczącego się po jej wykreśleniu z księgi wieczystej, w tym informacji o uwzględnieniu skargi kasacyjnej oraz skutkach obciążenia nieruchomości lokalowej hipoteką.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji podniósł, iż powodowie wiedzieli o ryzyku obciążenia lokalu hipoteką, ale podzielali zdanie T. Z., że do tego nie dojdzie. Pozwany uważał, że podane w akcie notarialnym informacje o hipotece, postępowaniu wieczystoksięgowym, skutkach obciążenia nieruchomości lokalowej hipoteką łączną oraz zrzeczeniu się roszczeń wobec Banku z tego tytułu, zawierają informacje, które przekazał notariuszowi w celu ujawnienia ich w umowie, które podane są w sposób zrozumiały dla nabywców. Jak podniósł apelujący, powód wskazywał w swych zeznaniach, że notariusz ze S. poinformował go, że jest wpis, który może mieć jakieś znaczenie, ale jest to tylko wzmianka (0:56:30), a więc informację o uchyleniu orzeczenia Sądu Okręgowego w Koszalinie zawarto w projekcie umowy. Powód zeznał, że ani notariusz w S. ani on nie próbował wyjaśnić czego dotyczyło to postępowanie, co nie wydaje się prawdą skoro przed zawarciem umowy pytał T. Z. o hipotekę, który zeznał, że omawiał z powodami postępowanie dotyczące hipoteki (15:39), że w wyniku orzeczenia Sądu Najwyższego ponownie oceniania jest kwestia wpisu bądź wykreślenia hipoteki na nieruchomości gruntowej (17:29). Z zeznań świadka wynika że wnioski Sądu Najwyższego dotyczące zbadania przeniesienia udziałów w związku z wyodrębnieniem nieruchomości lokalowych, łączył ze zbadaniem czy w wyniku sprzedaży przedsiębiorstwa, w posiadaniu Banku pozostały lokale i odpowiadające im udziały w nieruchomości gruntowej (22:35). Powyższe zeznania powoda i świadka są zgodne i zdaniem apelującego wynika z nich, że powód wiedział, że nieruchomość gruntowa była w przeszłości obciążona hipoteką w wysokości 27.958.907,50 zł, że hipoteka ta została wykreślona, że Sąd Najwyższy zakwestionował zasadność wykreślenia hipoteki. Wedle pozwanego powodowie akcentowali nie tyle przekazane im informacje o faktach, lecz raczej wnioski jakie w wyniku tych informacji pobudziły ich sferę motywacyjną. Wedle pozwanego pismo powodów z dnia 30 sierpnia 2017 r. świadczy o tym, że T. Z. informację o ryzyku wpisu hipoteki na lokalu powodów przekazał i że przedstawił im swą oceną prawną dotyczącą hipoteki łącznej z której wynikało, że jest to ryzyko formalne, a nie realne. Zdanie skarżącego powodowie mieli zatem informacje potrzebne do zauważenia i rozpoznania ryzyka obciążenia lokalu hipoteką.

Apelujący podniósł, że w nowym postępowaniu wieczystoksięgowym dotyczącym wpisu hipoteki łącznej na lokalu możliwe było podnoszenie wszystkich zarzutów dotyczących braku podstaw do obciążenia hipoteką lokalu, w tym ponowne ubieganie się o stanowisko Sądu Najwyższego. Nadmienił, że pogląd wyrażony w postanowieniu z 27 lutego 2014 r. i kolejnych nie jest podzielany ani w piśmiennictwie, ani w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z 21 marca 2019 r. (II CSK 77/18) wskazał, że obciążenie hipoteką ustanowioną na nieruchomości gruntowej, wyodrębnionych na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. jest sprzeczne z tym przepisem. Kolejno podkreślił, że Sąd Najwyższy w orzeczeniu z lutego 2014 r. stwierdził, że hipoteka obciążająca nieruchomość lokalową powstała na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m., ma uzasadnienie w art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h., ale z przepisu tego wynika, że odrębną nieruchomość lokalową obciążają hipoteki wpisane do księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w księgach wieczystych prowadzonych dla spółdzielczych własnościowych prawa do lokali pozwanego nie były wpisane hipoteki. Opinia T. Z. przekazana powodom nie była więc bezpodstawna.

Wedle apelującego powodom została przekazana pełna wiedza o przedmiocie umowy i toczących się postępowaniach wieczystoksięgowych. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego, a notariusz zgodnie z art. 80 § 2 i 3 Prawa o notariacie zobowiązany jest czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron i udzielać im niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Wedle świadka T. Z. wykonanie tego obowiązku przez notariusza przy zawieraniu umowy następowało podczas odczytywania treści projektu aktu notarialnego, w którym znalazło się pouczenie o skutkach obciążenia lokalu hipoteką. Niewiarygodne jest więc zeznanie powoda, że notariusz mówił mu, że nie ma ryzyka obciążenia lokalu hipoteką. Notariusz zeznała, iż pozwany wnosił o opisanie w umowie postępowania wieczystoksięgowego, które mogło skutkować obciążeniem zbywanych lokali hipoteką (06:54-8:24), więc pozwanemu zależało, by powodowi przekazano informacje o ryzykach nabycia lokalu. Nadmieniał, że powodowie rzekomo o postanowieniu Sądu Najwyższego wydanym w sprawie II CSK 349/13 dowiedzieli się w 2017 r., podczas gdy powołane było w umowie sprzedaży. W umowie wyjaśnił jak nabył przedsiębiorstwo i przywołał art. 317 Prawa upadłościowego. W § 1 pkt II umowy ujawniono, że po udzieleniu powodowi informacji dotyczących stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, oświadczyli, że stan ujawniony w księdze wieczystej oraz stan faktyczny lokalu jest im znany i że z tego tytułu nie wnoszą i nie będą wnosić w przyszłości żadnych zastrzeżeń oraz roszczeń. W umowie pozwany złożył oświadczenie, że lokalu nie obciążają ograniczone prawa rzeczowe, prawa i roszczenia osób trzecich nie wpisane do księgi wieczystej. Oświadczenie to dotyczy ograniczonych praw rzeczowych dla których powstania nie jest wymagany konstytutywny wpis do księgi wieczystej (służebność, użytkowanie). Oświadczenie to nie ma związku z hipoteką (...) zważywszy że w kolejnym oświadczeniu wskazywał na postępowanie dotyczące przywrócenia wpisu hipoteki na nieruchomości gruntowej, z której wyodrębniono nieruchomość lokalową (...). Podkreślił, że działał w zaufaniu do i notariusza, że w oparciu o przekazane przez pozwanego informacje sporządzi umowę sprzedaży w sposób czytelny i zrozumiały dla wszystkich stron.

Apelujący wskazał, że przy podstępie mylne wyobrażenie o rzeczywistym stanie rzeczy skłaniającym oświadczającego do dokonania czynności prawnej spowodowane winno być nagannym działaniem innej osoby. Podstępem byłoby działanie polegające na tym, że pozwany poinformował powodów, że postępowanie w przedmiocie obciążenia nabywanego przez nich lokalu zostało zakończone i nie istnieje ryzyko obciążenia ich lokalu hipoteką i że przekazywane informacje dotyczą tylko hipoteki na nieruchomości gruntowej. Tymczasem z oświadczenia powodów o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli o zawarciu umowy sprzedaży wynika, że przedmiotem informacji pozwanego było ryzyko obciążenia hipoteką lokalu. Nie stanowi nagannego działania dyskusja dlaczego wpis hipoteki na nieruchomości lokalowej stanowiłby błędną decyzję sądu. Szczególny tryb zawarcia umowy wyklucza działanie pozwanego w zamiarze umyślnym wprowadzenia powodów w błąd, a taki zamiar należy do cech konstrukcyjnych podstępu.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed sądem drugiej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Wstępnie zauważenia wymaga, że Sąd Okręgowy prawidłowo zgromadził w niniejszej sprawie materiał dowodowy i dokonał jego niewadliwej oceny, w konsekwencji ustalając stan faktyczny odpowiadający treści tychże dowodów, który Sąd Apelacyjny przyjął za własny. W sytuacji, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego przed sądem pierwszej instancji, nie musi już powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 19 października 2017 r., II PK 292/16, LEX nr 2426549 oraz z dnia 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16, LEX nr 2294410; a także postanowieniach z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, LEX nr 1781773; dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, LEX nr 966804 oraz z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83).

Wbrew zarzutom pozwanego, nie sposób czynić Sądowi I instancji zarzutu dokonania wadliwej oceny ujawnionego w tym postępowaniu materiału dowodowego i w konsekwencji poczynienia błędnych ustaleń faktycznych w sprawie.

W myśl art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Z brzmienia cytowanego przepisu, przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., wynikają nałożone na sąd orzekający obowiązki: wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, wskazania jednoznacznego kryterium i argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd meriti wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak m.in. Sąd Najwyższy w orzeczeniach: z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347 oraz z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

W okolicznościach rozpatrywanej sprawy Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż dokonana przez Sąd Okręgowy ocena zgromadzonego materiału dowodowego żadną miarą nie nosi znamion dowolności. Sąd dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, poddał go wnikliwej analizie a przyjęte stanowisko szeroko oraz wyczerpująco umotywował, czemu dał wyraz w uzasadnieniu wyroku. Brak jest podstaw do formułowania twierdzeń, by wnioski te były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienne oceny stron przeprowadzonych w sprawie dowodów nie może podważyć uprawnienia sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., co też miało miejsce w tej sprawie. Pozwany w istocie poprzestał na przedstawieniu własnej korzystnej dlań oceny przeprowadzonych dowodów i gołosłownym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu orzeczenia. Nie poddał krytycznej analizie stanowiska Sądu I instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego, a wręcz całkowicie pominął zaprezentowaną przez sąd obszerną i wyczerpującą argumentację wyjaśniającą zajęte przez Sąd I instancji stanowisko i przemawiającą za zasadnością uznania, iż pozwany wprowadził powodów w błąd przy zawieraniu umowy sprzedaży lokalu niemieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Apelujący, przywołując wybiórczo fragmenty zeznań powoda i T. Z., zdaje się nie dostrzegać ogólnego wydźwięku wypowiedzi świadka, a którego zeznania odczytywane w całości razem z zeznaniami powoda tworzyły spójny obraz tego, w jaki sposób przedstawiciel banku przedstawiał kupującemu ryzyko wpisu hipoteki kaucyjnej w księdze wieczystej przedmiotowego lokalu. Tymczasem Sąd I instancji uwzględnił całokształt materiału dowodowego zaoferowanego przez strony, a następnie przez ten przyzmat ocenił wartość dowodową poszczególnych dowodów nadając im trafne znaczenie i przymiot wiarygodności. Ocenę zatem należało, że apelacja ma charakter tylko polemiczny z prawidłowym stanowiskiem Sądu Okręgowego i nie mogła skutecznie podważyć słuszności zapadłego rozstrzygnięcia.

Przyjmując, że Sąd I instancji ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób odpowiadający wymogom stawianym na gruncie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i na jego podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, Sąd

Apelacyjny doszedł do przekonania, że na ich podstawie dokonał trafnej oceny zasadności żądania pozwu pod kątem właściwych przepisów prawa materialnego, słusznie uznając go za zasługujący na uwzględnienie.

Godzi się zauważyć, iż w tym postępowaniu strona powodowa wystąpiła z żądaniem zapłaty kwoty 189.000 zł tytułem zwrotu uiszczonyj ceny nabycia lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) podnosząc, że lokal ten nabyła od banku mocą umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2015 r., co było w niniejszej sprawie bezsporne. Jak wskazywali powodowie, zostali wprowadzeni przez pozwanego w błąd odnośnie stanu prawnego lokalu, albowiem byli zapewniani przez przedstawiciela banku, iż lokal nie jest obciążony żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi nie ujawnionymi w prowadzonej dla lokalu księdze wieczystej nr (...),, gdy tymczasem w księdze wieczystej lokalu po jego nabyciu przez powodów, wpisano hipotekę przymusową łączną kaucyjną na rzecz wierzyciela (...) w kwocie 27.958.907,50 zł. W związku z tym powodowie pismem z dnia 30 sierpnia 2017 r. złożyli pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli w umowie sprzedaży nieruchomości, co ich zdaniem czyniło zasadnym żądanie zwrotu uiszczonyj ceny nabycia lokalu.

Pozwany w toku postępowania kwestionował istnienie podstaw do uchylenia się przez powodów od skutków prawnych złożonego w tym zakresie oświadczenia woli, jednakże Sąd I instancji mając na uwadze całokształt zgromadzonego materiału dowodowego uznał, iż strona powodowa składając kwestionowane oświadczenie woli pozostawała pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 § 1 i 2 k.c., a w wyniku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż z tą oceną należy się ze wszech miar zgodzić.

Zgodnie bowiem z art. 84 § 1 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. Nadto ustawodawca przewidział, iż 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) (art. 84 § 2 k.c.).

W świetle powyższej regulacji warunkiem prawnej doniosłości błędu jest, by dotyczył treści czynności prawnej, tj. jej podstawy faktycznej lub prawnej, jak i każdego ich elementu, które było przyczyną złożenia oświadczenia woli, przy uwzględnieniu, że gdyby składający oświadczenie znał treść rzeczywistą, nie złożyłby tego oświadczenia. „Błąd” polega na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia (vide m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1967 r., III CZP 59/67, OSNC 1968, nr 7, poz. 117; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 25/12, LEX nr 1293974). Przy czym każdorazowo granicą, która wyklucza możliwość powołania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia woli zostało spowodowane niedbalstwem strony w zapoznaniu się z treścią składanego oświadczenia woli (vide wyrok Sądu Najwyższego dnia 8 marca 2012 r., III CSK 211/11, Lex nr 1164737). Postawa osoby składającej oświadczenie świadomie wykluczająca możliwość poznania stanu faktycznego, wyłącza błąd; przykładowo osoba, która podpisuje dokument, nie znając jego treści, nie myli się, lecz świadomie akceptuje postanowienia zawarte w dokumencie, niezależnie od ich treści (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 358/08, LEX nr 603181).

Dla możliwości uchylenia się od skutków prawnych złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu kluczowym jeszcze jest, by błąd ten był „istotny”. Definicję błędu istotnego sformułowano w art. 84 § 2 k.c., powołując dla obiektywizacji oceny istotności błędu miernik rozsądnego działania. Obiektywna istotność błędu oznacza, iż jest tego rodzaju, że rozsądny człowiek, znający prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści.

Ustalenie, iż błąd dotyczy treści czynności prawnej i jest obiektywnie istotny, nie jest wystarczające, gdy oświadczenie woli jest składane drugiej stronie, a czynność prawna ma charakter odpłatny. Dla skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w takiej sytuacji strona musi wykazać, iż pozwany wywołał błąd swoim (choćby niezawinionym) zachowaniem, o błędzie wiedział lub z łatwością mógł go zauważyć. Jak wskazane zostało w orzecznictwie, wywołanie błędu w rozumieniu art. 84 § 1 k.c. wyczerpuje się

przez każde zachowanie adresata oświadczenia, które po stronie składającego to oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem co do czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 25/12, LEX nr 1293974).

Co istotne, uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli ma charakter prawa podmiotowego kształtującego. Wypełnienie ujętych w art. 84 k.c. przesłanek prawnej doniosłości błędu skutkuje wzruszalnością dokonanej pod jego wpływem czynności prawnej. Błądzący może uchylić się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli składając drugiej stronie w terminie roku od wykrycia błędu pisemne oświadczenie (art. 88 § 1 i 2 k.c.), doprowadzając do unieważnienia ex tunc czynności prawnej (P. Księżak (red.), Pyziak-Szafnicka Małgorzata (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II, LEX 2014). Oznacza to, że wykonanie prawa do uchylenia się od skutków prawnych następuje przez złożenie oświadczenia woli, do którego znajdują zastosowanie ogólne zasady dotyczące oświadczeń woli (art. 61 k.c. i art. 62 k.c.).

Przenosząc powyższe rozważania natury ogólnej na kanwę rozpoznawanej sprawy, trzeba zauważyć, że niewątpliwie powodowie w piśmie z dnia 30 sierpnia 2017 r. (k. 16) złożyli pozwanemu bankowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie sprzedaży lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) wskazując, iż pozostawali w błędzie co do istotnych cech lokalu będącego przedmiotem sprzedaży, a ściślej rzecz ujmując – obciążenia nieruchomości lokalowej przymusową łączną kaucyjną w kwocie 27.958.907,50 zł, który to błąd miał u powodów wywołać pozwany.

Analiza materiału dowodowego zebranego w toku niniejszego postępowania prowadzi do jednoznacznego wniosku, że powodowie stając do umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2015 r. istotnie pozostawali w błędzie co do treści czynności prawnej, tj. co do istotnych cech nabywanej nieruchomości lokalowej, gdyż mylnie pozostawali przeświadczeni, że nabywają lokal bez żadnych obciążeń, podczas gdy był on obciążony hipoteką przymusową kaucyjną łączną przewyższającą wielokrotnie wartość lokalu, a mylnie przeświadczenie powodów co do treści czynności został wywołany przez pracownika pozwanego działającego w jego imieniu, za którego ten ponosi odpowiedzialność.

Co prawda strona czynności prawnej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w tym na oświadczeniu o nie istnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich i powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, to nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd, co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomości hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., IV CSK 204/12).

Z taką jednak sytuacją w realiach rozpatrywanej sprawy nie mieliśmy do czynienia, albowiem powodowie zapoznawali się z treścią księgi wieczystej i na moment nabycia przedmiotowego lokalu nie było w niej ujawnionej hipoteki.

Wprawdzie w księdze wieczystej nieruchomości macierzystej wpisana była wzmianka o toczącym się postępowaniu o wpis, lecz wskazywała wyłącznie na to, że toczy się jakieś postępowanie w związku ze złożoną przez wskazanego wierzyciela skargą kasacyjną związaną z oddaleniem apelacji, zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Koszalinie z 10 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca 1021/12, która to skarga została rozpoznana przez Sąd Najwyższy i zgodnie z postanowieniem z 27 lutego 2014 r., sygn. akt II CSK 349/13 Sąd uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania. Powodowie nie będąc stroną tego postępowania nie mogli uzyskać wiadomości na temat tego, co jest dokładnie przedmiotem postępowania, jakie zarzuty są w nim stawiane i jakie stanowisko wyraziły sądy orzekające w tym postępowaniu. W tym aspekcie mogli polegać jedynie na informacjach przekazywanych im przez pozwanego, który był stroną przedmiotowego postępowania.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie, zachowaniem adresata oświadczenia wywołującym błąd jest nieudzielenie informacji wymaganych przez lojalność kontraktową, albowiem nakaz rozważy przy kontraktowaniu dotyczy dbałości o własne interesy, jak i unikania wszystkiego, co drugą stronę może wprowadzić w błąd, nadto podstawową zasadą w kontraktowaniu jest wzajemna lojalność i zaufanie kontrahentów. Pozbawione doniosłości prawnej jest przy tym

to, czy uprawniony do uchylenia się od oświadczenia woli przyczynił się do powstania błędu, czy można mu zarzucić nieostrożność, niedbalstwo lub brak dbałości o własne interesy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 stycznia 2017 r., I CSK 66/16; z dnia 17 czerwca 2014 r., I CSK 401/13; z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 25/12; z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 166/12; z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 221/11 oraz z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00).

Jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, te zaś informacje, które w zakresie stanu prawnego lokalu przekazywał pozwany stronie powodowej, jak wynikało z okoliczności rozpatrywanej sprawy, wprowadzały powodów w błąd, bowiem pracownik banku bagatelizował możliwość wpisu hipoteki w księdze wieczystej lokalu. Powód w swoich zeznaniach wskazywał, że był on przez przedstawiciela banku zapewniany, że transakcja jest bezpieczna i że przedmiotowa wzmianka nie ma znaczenia dla nabywanego lokalu. Potwierdziła to powódka wskazując, że jej mąż pytał się przedstawiciela banku T. Z. o kwestię wzmianki o toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym, ale był zapewniany, że wszystko jest w porządku. Istotne w tym kontekście pozostaje, a co wynikało jednoznacznie z zeznań świadka T. Z., że bank pomimo znanej mu treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r. wydanego w sprawie II CSK 349/13, a więc wydanego na ponad rok przed zawarciem przez strony umowy zbycia przedmiotowego lokalu, stał na stanowisku, że hipoteka nie zostanie wpisana do księgi wieczystej lokalu. Takie stanowisko i zapewnienia przekazano powodom. Przekonują o tym zeznania świadka T. Z., który wprawdzie twierdził, że wyjaśnił powodom, że wskazane w umowie postępowanie wieczystoksięgowe dotyczy wpisu hipoteki na nieruchomości gruntowej i że kwestia ta pozostaje nierozstrzygnięta (17:30 – 17:52), ale jednocześnie przyznał, że informował powodów, iż sądząc z dotychczasowego postępowania hipoteka nie zostanie wpisana w księdze wieczystej lokalu (26:58 – 27:18). Świadek bazował zatem na przekonaniu, co do którego Sąd Najwyższy już rok wcześniej zakwestionował jego trafność, a mimo to zapewniał powodów o tym, że hipoteka nie zostanie wpisana. Oznacza to, że pracownik pozwanego wprowadził ich w błąd co do realnej możliwości oceny dokonania wpisu hipoteki zapewniając powodów o prawdopodobieństwie graniczącym z pewnością, że przedmiotowa hipoteka do ksiąg wieczystych lokalu nie będzie wpisana. Takie zapewnienia miały przy tym miejsce pomimo świadomości wydania przez Sąd Najwyższy postanowienia, co świadczy o tym, że pozwany świadomie wprowadził swych kontrahentów w błąd chcąc wywołać u nich wyobrażenie o sprzedaży lokalu, który nie jest i nie będzie obciążony z tytułu jakichkolwiek ograniczonych praw rzeczowych, do których zgodnie z art.244 § 1 k.c. zalicza się również hipoteka.

Pozwany w apelacji podnosił, że powodom przekazano pełną wiedzę o przedmiocie umowy i toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz z takim stanowiskiem żadną miarą nie sposób było się zgodzić. Nie świadczy o tym nade wszystko treść umowy sprzedaży w której § 1 punkt I ppkt 2 tiret czwarte jedynie lakonicznie i ogólnikowo wskazano, że toczy się postępowanie ze skargi kasacyjnej (...) związanej z oddaleniem jego apelacji od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 10 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca 1021/12, a w wyniku rozpoznania której to skargi Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r., sygn. akt II CSK 349/13, uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Z podanej w umowie sprzedaży informacji nie wynikało żadną miarą co było przedmiotem postępowania, jakie były zarzuty skarżącego oraz co najistotniejsze – z jakich względów Sąd Najwyższy przekazał sprawę sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania. W braku tych koniecznych informacji nie było możliwe dokonanie przez powodów świadomej oceny tego, czy istnieje realna możliwość wpisu hipoteki do księgi wieczystej lokalowej, czy też nie. Wbrew temu co wskazywał skarżący, nie sposób przyjąć, aby takie szczegółowe informacje o tym, jakie były wytyczne Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale II CSK 349/13 odnośnie losu przedmiotowej hipoteki miał stronie powodowej przedstawić reprezentujący bank przy zawarciu umowy T. Z.. Takiemu przyjęciu sprzeciwiał się fakt, że świadek T. Z. sam przyznał, że wiedział o wydanym przez Sąd Najwyższy orzeczeniu, ale nie jest on prawnikiem i nie wnikał w jego uzasadnienie (16:48 – 16:55). Skoro motywy rozstrzygnięcia zawarte w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r. nie były świadkowi znane, to oczywistym jest, że nie mógł on przed zawarciem umowy przekazać ich powodom. Nie uczyniła tego również notariusz sporządzająca akt notarialny z dnia 1 kwietnia 2015 r., bowiem jak przyznała słuchana przed sądem w charakterze świadka E. N., nie zapoznawała się ona z treścią orzeczenia Sądu Najwyższego o którym wspomniano w § 1 punkt I ppkt 2 tiret czwarte aktu notarialnego.

Mając na uwadze wszystko powyższe Sąd Apelujący podzielając stanowisko Sądu I instancji uznał, iż powodowie sprostali w toku tego postępowania spoczywającemu na nich z mocy art. 6 k.c. obowiązkowi dowodowemu i wykazali, że zawierając z pozwanym bankiem dnia 1 kwietnia 2015 r. umowę na podstawie której nabyli lokal niemieszkalny położony przy ul. (...) w K. działali pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, a błąd ten został wywołany przez pozwanego. Pozwany nie udzielił powodom wyczerpującej i pełnej informacji o ryzyku obciążenia ich nieruchomości lokalowej hipoteką, co zważywszy na lakoniczną treść informacji o toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym zawartej w umowie sprzedaży, przekonuje o tym, że pozwany z premedytacją zataił przed powodami znane mu informacje, które mogłyby pozwolić im na ocenę faktycznego stanu prawnego nabywanego lokalu. Zachowanie pozwanego wywołującym błąd po stronie powodów było więc nieudzielenie informacji wymaganych przez lojalność kontraktową i co nader ważne, był to niewątpliwie błąd istotny. Oczywistym jest, że żaden człowiek rozsądnie oceniając sprawę i należycie dbający o swoje interesy, nie zdecydowałby się na nabycie lokalu obciążonego hipoteką wielokrotnie przewyższającą wartość samego lokalu.

Spełniły się zatem przesłanki warunkujące stwierdzenie, że powodowie dokonując czynności prawnej z pozwanym działali pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 k.c.

Zważyć dalej należało, iż uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli ma charakter prawa podmiotowego kształtującego. Wypełnienie ujętych w art. 84 k.c. przesłanek prawnej doniosłości błędu skutkuje wzruszalnością dokonanej pod jego wpływem czynności prawnej. Błądzący może uchylić się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli składając drugiej stronie w terminie roku od wykrycia błędu pisemne oświadczenie (art. 88 § 1 i 2 k.c.), doprowadzając w ten sposób do unieważnienia ex tunc czynności prawnej (P. Księżak (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II, LEX 2014), co niechybnie powodowie skutecznie uczynili składając pozwanemu w terminie roku od daty wykrycia błędu pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego wobec niego oświadczenia woli (art. 88 k.c.). Wpis hipoteki w dziale IV. księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu nr (...) został dokonany dnia 23 grudnia 2016 r., zatem oczywistym jest, że powodowie zostali o wpisie zawiadomieni dopiero na początku 2017 r. i wówczas uzyskali pewną wiedzę o tym, że lokal - wbrew ich mylnemu wyobrażeniu wywołanemu przez pozwanego - nie jest wolny od jakichkolwiek obciążeń. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli sformułowane w piśmie z dnia 30 sierpnia 2017 r. nastąpiło więc w ustawowym terminie.

Przyjmując, że powodowie skutecznie uchylił się od skutków prawnych złożonego w dniu 1 kwietnia 2015 r. oświadczenia woli o zakupie lokalu mieć należało w kontekście treści żądania pozwu na uwadze, a na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 lutego 1998 r. (III CKN 372/97, Prok.i Pr.-wkł. 1999/5/34), że „Skuteczne uchylenie się przez powoda od skutków prawnych swego oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu czyni umowę zawartą z pozwaną nieważną (ex tunc). Świadczenie spełnione w wykonaniu takiej umowy jest świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2 k.c.). Podstawą żądania jego zwrotu są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu w związku z art. 410 § 1 k.c.”.

Skoro powodowie w wykonaniu umowy sprzedaży uiszcili na rzecz pozwanego łącznie kwotę 189.000 zł tytułem ceny zakupu lokalu, a umowa okazała się nieważna, to niechybnie odpadła przyczyna świadczenia i pozwany był zobowiązany do zwrotu stronie powodowej tej należności.

Jednocześnie zważyć należało, że strona powodowa w związku z zawarciem umowy sprzedaży poniosła koszty notarialne w kwocie 5.633,12 zł, które co nie ulegało wątpliwości, stanowiły powstałą w majątku powodów szkodę pozostającą w związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem pozwanego polegającym na wprowadzeniu w błąd, co uzasadniało odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego z tego tytułu z mocy art. 415 k.c. Należy w tym miejscu podkreślić, iż zgodnie z art. 546 § 1 k.c. sprzedawca obowiązany jest przed zawarciem umowy udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy. Pozwany temu obowiązkowi nie uczynił zadość, albowiem nie przedstawił kupującemu pełnej i rzetelnej informacji na temat sprzedawanego lokalu, czym dopuścił się bezprawnego działania, które należało przy tym ocenić jako zawinione, albowiem miał świadomość treści orzeczenia Sądu Najwyższego i rozsądnie oceniając sprawę powinien był zdawać

sobie sprawę z konsekwencji wytycznych w nim zawartych, a które w realiach tej sprawy powodowałyby, że lokal wbrew zapewnieniom przedstawiciela banku i treści umowy sprzedaży, nie był wolny od obciążeń. Dopuszczenie się przez pozwanego bezprawnego i zawinionego działania wywołało w majątku powodów szkodę w postaci kosztów notarialnych w kwocie 5.633,12 zł, więc roszczenie odszkodowawcze w tej części słusznie zostało przez Sąd I instancji uwzględnione, albowiem oczywistym jest, że gdyby nie działanie pozwanego, to powodowie kosztów tych by nie ponieśli.

Słusznie również uwzględnione zostało żądanie zwrotu równowartości nakładów jakie powodowie ponieśli na lokal, albowiem bezsprzecznie wyremontowali lokal zakupiony od pozwanego, a wartość nakładów ustalono na podstawie opinii biegłego. Nie istniała podstawa przysporzenia na rzecz pozwanego, bowiem powodowie dokonywali nakładów na tenże lokal w przeświadczeniu, że remontują swój lokal, który finalnie wobec ustalenia nieważności umowy sprzedaży lokalu okazał się nie być ich własnością. Roszczenie powodów o zwrot wydatkowanej na remont przedmiotowego lokalu mieszkalnego łącznej kwoty 32.825,67 zł znajdowało zatem swą podstawę w regulacji art. 405 k.c., zgodnie z którym, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do zwrotu wartości otrzymanej korzyści.

Tak argumentując oraz nie znajdując uzasadnionych podstaw do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację jako niezasadną oddalił, o czym orzeczono jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w punkcie 2. wyroku stosownie do reguły odpowiedzialności za wyniku procesu wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Apelację oddalono, zatem pozwany jako przegrywający spór powinien zwrócić powodom poniesione przez nich koszty instancji odwoławczej. Na zasądzone na rzecz strony powodowej koszty postępowania przed sądem drugiej instancji w wysokości 8.100 zł składało się wynagrodzenia reprezentującego ją pełnomocnika, które ustalono na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

Artur Kowalewski Edyta Buczkowska – Żuk Leon Miroszewski