

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 11 października 2017r. zasądził od pozwanego K. Ś. na rzecz powodów J. K. i P. K. solidarnie kwotę 6 500 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty (pkt I); zasądził od pozwanego A. J. na rzecz powodów solidarnie kwotę 6 500 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 października 2016 roku do dnia zapłaty (pkt II); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt III); zasądził od pozwanego K. Ś. na rzecz powodów solidarnie kwotę 3 733,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV); zasądził od pozwanego A. J. na rzecz powodów solidarnie kwotę 3 433,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt V).

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych.

K. Ś. i A. J. przysługiwało prawo współwłasności w udziałach po 1/2 części lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W dniu 13 lutego 2015 r. do Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i J.

w P. wpłynął wniosek S., (...) w W. o zawezwanie T. M., M. S., K. Ś. i A. J. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 145 742,52 zł. Zawezwani do próby ugodowej, pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie, nie stawili się na posiedzeniu wyznaczonym na dzień 9 lipca 2015 r., wobec czego do zawarcia ugody nie doszło.

W dniu 12 sierpnia 2015 r. do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynął pozew S., (...) w W. przeciwko T. M., M. S., K. Ś. i A. J. o zapłatę kwoty 145 742,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu.

W dniu 8 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu (sygn. akt XVIII Nc 50/15).

Odpis nakazu zapłaty wraz z pouczeniem o sposobie i terminie jego zaskarżenia doręczono K. Ś. osobiście w dniu 17 września 2015 r., a A. J. w dniu 24 września 2015 r.

A. J. zaskarżył nakaz zapłaty sprzeciwem, skutkiem czego stracił on moc w części co do niego. K. Ś. nie zaskarżył nakazu zapłaty. Postanowieniem z dnia 26 października 2015 r. Sąd nadał nakazowi zapłaty klauzulę wykonalności w stosunku do ww.

W dniu 24 listopada 2015 r. przed notariuszem L. Z. w jego Kancelarii Notarialnej w S., J. i P. K. zawarli z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

W par. 1 pkt 6 umowy K. Ś. i A. J. oświadczyli, że dział III ww. księgi wieczystej nie wykazuje obciążeń, w dziale IV tej księgi natomiast wpisana jest na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. hipoteka umowna do kwoty 739 680 zł dla zabezpieczenia kredytu, odsetek, kosztów oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne (opłat i prowizji) wynikających z umowy kredytowej nr (...) z dnia 30 kwietnia 2010 r. Bank (...) Spółka Akcyjna w W. pismem z dnia 17 lipca 2015 r. wypowiedział umowę kredytu z dnia 30 kwietnia 2010 r. i zobowiązał się zrzec w całości zabezpieczenia hipotecznego pod warunkiem spłaty całości zadłużenia z tytułu umowy z dnia 30 kwietnia 2010 r.

W par. 1 pkt 9 umowy K. Ś. i A. J. oświadczyli, że przysługujące każdemu z nich udziały w prawie własności lokalu numer (...) położonego w S. przy ulicy (...) nie są obciążone prawami ani ciężarami na rzecz osób trzecich nieujawnionymi w księdze wieczystej, wolne są od innych długów i obciążeń, ograniczeń w rozporządzaniu, nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego, nie toczą się jakiegokolwiek postępowania, których orzeczenia mogą mieć wpływ na prawa strony zobowiązanej do kupna, w tym mogące skutkować powstaniem hipotek.

Strony postanowiły zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 30 grudnia 2015 r. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 370 000 złotych.

Umowa została odczytana przed podpisaniem. Żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń do treści umowy.

W dniu 2 grudnia 2015 r. S., (...) Spółka Komandytowa w W. złożyła u komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin– Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie T. S. wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi K. Ś. na podstawie prawomocnego nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Poznaniu wydanego w dniu 1 września 2015 r., sygn. akt XVIII Nc 50/15. Wniosek obejmował przeprowadzenie egzekucji z przysługującego dłużnikowi udziału w wysokości 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Sprawa ta prowadzona jest pod sygn. Km 3714/15.

W dniu 3 grudnia 2015 r. komornik sądowy T. S. skierował do K. Ś. zawiadomienie o wszczęciu egzekucji na wniosek S., (...) Spółki Komandytowej w W. na podstawie ww. nakazu zapłaty. W piśmie wskazano, że wierzyciel wniósł o przeprowadzenie egzekucji również z nieruchomości. Pismo to doręczono K. Ś. w dniu 11 grudnia 2015 r.

W dniu 4 grudnia 2015 r. komornik sądowy T. S. skierował do K. Ś. zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z przysługującego mu udziału w wysokości 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

W dniu 9 grudnia 2015 r. P. K. dokonał sprawdzenia treści księgi wieczystej numer (...) za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w godzinach porannych. Żaden z działów księgi wieczystej nie wykazywał obciążeń. Około godziny 15:00 podjął jeszcze jedną próbę wglądu do systemu teleinformatycznego, jednakże system był nieaktywny.

K. Ś. nie sprawdzał treści księgi wieczystej w dniu 9 grudnia 2015 r. W związku z tym, że z wierzycielem w sprawie XVI C 1828/15 prowadził rozmowy ugodowe, uważał, że lokal mieszkalny nie jest obciążony.

W dniu 9 grudnia 2015 r. około godziny 14:00 I. K., pośrednik w obrocie nieruchomościami, działający na rzecz J. i P. K., dokonała sprawdzenia treści księgi wieczystej numer (...) za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Żaden z działów księgi wieczystej nie wykazywał obciążeń.

Około godziny 14:00 pracownik Kancelarii Notarialnej prowadzonej przez L. Z. dokonał sprawdzenia stanu prawnego lokalu przy ulicy (...) poprzez wgląd do księgi wieczystej numer (...) za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Żaden z działów księgi wieczystej nie wykazywał obciążeń. Przed zawarciem umowy sprzedaży podjęto jeszcze jedną próbę wglądu do systemu teleinformatycznego, jednakże system był nieaktywny.

W dniu 9 grudnia 2015 r. o godzinie 14:20 do X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin–Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wpłynął wniosek komornika sądowego T. S. o dokonanie wpisu w Kw (...) o wszczęciu egzekucji na rzecz S., S. i Wspólnicy Sp. K. w W. z udziału w wysokości 1/2 przysługującego dłużnikowi K. Ś. w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

Wzmiankę o wniosku komornika sądowego o dokonanie wpisu o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z udziału w wysokości 1/2 przysługującego dłużnikowi K. Ś. w prawie własności ww. nieruchomości lokalowej zamieszczono w dniu 9 grudnia 2015 r. o godzinie 14:46:33.

W dniu 9 grudnia 2015 r. około godziny 16:00, przed notariuszem L. Z. w jego Kancelarii Notarialnej w S., J. i P. K. zawarli z K. Ś. i A. J. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...).

J. i P. K. oświadczyli, że pozostają w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej.

W par. 1 pkt 6 umowy K. Ś. i A. J. oświadczyli, że dział III ww. księgi wieczystej nie wykazuje obciążeń, w dziale IV tej księgi natomiast wpisana jest na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. hipoteka umowna do kwoty 739 680 zł dla

zabezpieczenia kredytu, odsetek, kosztów oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne (opłat i prowizji) wynikających z umowy kredytowej nr (...) z dnia 30 kwietnia 2010 r. Bank (...) Spółka Akcyjna w W. pismem z dnia 17 lipca 2015 r. wypowiedział umowę kredytu z dnia 30 kwietnia 2010 r. i zobowiązał się zrzec w całości zabezpieczenia hipotecznego pod warunkiem spłaty całości zadłużenia z tytułu umowy z dnia 30 kwietnia 2010 r.

W par. 1 pkt 9 umowy K. Ś. i A. J. oświadczyli, że przysługujące każdemu z nich udziały w prawie własności ww. lokalu nie są obciążone prawami ani ciężarami na rzecz osób trzecich nieujawnionymi w księdze wieczystej, wolne są od innych długów i obciążeń, ograniczeń w rozporządzaniu, nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego, nie toczą się jakiegokolwiek postępowania, których orzeczenia mogą mieć wpływ na prawa strony zobowiązanej do kupna, w tym mogące skutkować powstaniem hipotek.

W par. 4 umowy K. Ś. i A. J. potwierdzili odbiór od kupujących części ceny sprzedaży w kwocie 13 000 złotych, tj. każdy z nich w kwocie po 6 500 złotych.

W par. 10 umowy postanowiono, że notariusz L. Z. złoży w Wydziale X Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wniosek o wpisanie w księdze wieczystej numer (...): w dziale II J. K. i P. K. na zasadzie majątkowej wspólności ustawowej; w dziale IV hipoteki umowne do kwoty 774 000 złotych na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.. Umowa została odczytana przed podpisaniem. Żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń do treści umowy.

W dacie zawarcia umowy sprzedaży J. i P. K. nie wiedzieli o toczącym się przeciwko K. Ś. postępowaniu egzekucyjnym. Nie wiedzieli o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z udziału w wysokości 1/2 przysługującego K. Ś. w prawie własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ulicy (...). Gdyby o tym wiedzieli, nie zawarliby umowy sprzedaży tego lokalu.

Zawarty w par. 10 umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. wniosek J. i P. K. o wpisy w księdze wieczystej numer (...): wpłynął do X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w dniu 11 grudnia 2015 r. o godzinie 9:10.

Po złożeniu wniosku o dokonanie w księdze wieczystej numer (...) wpisów na rzecz J. i P. K. notariusz L. Z. został poinformowany przez referendarza sądowego, że wniosek nie może zostać wykonany w części co do wpisu hipoteki, ponieważ w dacie zawarcia umowy sprzedaży, na kilka minut przed zamknięciem biura podawczego, wpłynął wniosek komornika sądowego T. S. o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji na rzecz S., S. i Wspólnicy Sp. K. z udziału w wysokości 1/2 przysługującego dłużnikowi K. Ś. w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

W dniu 16 grudnia 2015 r. został sporządzony protokół przekazania lokalu, w którym kupujący potwierdzili przyjęcie między innymi 2 kompletów kluczy do mieszkania.

W dniu 17 grudnia 2015 r. L. Z. poinformował J. i P. K. o dokonaniu wzmianki o złożeniu wniosku o wpis ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z udziału w wysokości 1/2 przysługującego dłużnikowi K. Ś. w prawie własności ww. nieruchomości lokalowej. Zaproponował im złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli objętego umową sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. oraz poinformowanie o tym Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. oraz X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie.

W dniu 17 grudnia 2015 r. J. i P. K. złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli objętego treścią umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 grudnia 2015 r. przed notariuszem L. Z. w jego Kancelarii Notarialnej w S., Repertorium A numer (...), na podstawie której to umowy nabyli prawo własności ww. lokalu mieszkalnego, wskazując, że zawierając ww. umowę działali pod wpływem błędu, w który to błąd zostali wprowadzeni treścią oświadczenia sprzedawcy zawartego w par. 1 pkt 9 umowy.

Oświadczenie to zostało złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (Repertorium A numer (...)).

Oświadczenie to doręczono K. Ś. w dniu 23 grudnia 2015 r. i A. i J. w dniu 4 stycznia 2016 r.

W dniu 18 grudnia 2015 r. do X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wpłynęło oświadczenie J. i P. K. o cofnięciu wniosku o wpisy w księdze wieczystej numer (...). Do pisma załączono oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli objętego treścią umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r.

W dniu 22 grudnia 2015 r. przed notariuszem L. Z. w jego Kancelarii Notarialnej w S., K. Ś., działający w imieniu własnym oraz w imieniu A. J., bez prawem przewidzianego pełnomocnictwa oraz J. K. i P. K. złożyli oświadczenie o rozwiązaniu, z dniem 22 grudnia 2015 r. umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 grudnia 2015 r. z uwagi na fakt, że J. i P. K. złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia ww. umowy oraz nie nastąpiło wydanie przedmiotu umowy (Repertorium A numer (...)).

K. Ś., działający w imieniu własnym oraz w imieniu A. J., bez prawem przewidzianego pełnomocnictwa, oświadczył, że w terminie do dnia 23 grudnia 2015 r. do godziny 12:00, A. J. potwierdzi warunki rozwiązania umowy. K. Ś., działający w imieniu własnym oraz w imieniu A. J., bez prawem przewidzianego pełnomocnictwa oraz J. i P. K. oświadczyli, że rozwiązanie umowy sprzedaży obowiązywać będzie pod warunkiem potwierdzenia jego postanowień przez A. J. w terminie do dnia 23 grudnia 2015 roku do godziny 12:00.

K. Ś. odmówił przyjęcia kluczy do lokalu.

W dniu 23 grudnia 2015 r. doręczono K. Ś. zawiadomienie komornika sądowego T. S. o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z przysługującego mu udziału w wysokości 1/2 w prawie własności ww. nieruchomości lokalowej.

W dniu 28 grudnia 2015 r. J. i P. K. złożyli w Prokuraturze Rejonowej S.-N. w S. zawiadomienie o popełnieniu w dniu 9 grudnia 2015 r. w S. przez K. Ś. i A. J. przestępstwa oszustwa z art. 286 k.k. na ich szkodę.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, umorzył postępowanie w sprawie o sygn. akt Dz. Kw 28472/15 z wniosku J. i P. K. o dokonanie wpisów w działach II i IV księgi wieczystej numer (...), na skutek cofnięcia wniosku. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 27 lutego 2016 roku. Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2016 r. ww. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w sprawie o sygn. akt Dz. Kw 28892/15 z wniosku J. i P. K. o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, na skutek cofnięcia wniosku.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie XVIII C 1828/15, toczącej się na skutek sprzeciwu A. J. i M. S. od nakazu zapłaty tego Sądu z dnia 8 września 2015 r. (sygn. akt XVIII Nc 50/15) zasądził solidarnie od A. J. i M. S. na rzecz S., S. i (...) Spółki Komandytowej w W. kwotę 12 498,74 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 sierpnia 2015 roku i oddalił powództwo w pozostałej części (punkt 1 i 2 wyroku). Nadto Sąd wskazał, że ww. pozwani zobowiązani są do zapłaty kwoty wskazanej w punkcie 1 solidarnie z T. M. i K. Ś., co do których obowiązek zapłaty został stwierdzony prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 września 2015 r.

Odpis wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty doręczono K. Ś. osobiście w dniu 16 czerwca 2016 r.

Decyzją z dnia 23 czerwca 2016 r. Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego

w S. zwrócił J. i P. K. podatek od czynności cywilnoprawnych w kwocie 7 400 złotych od umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r.

W dniu 20 września 2016 r. P. K. wydał klucze do lokalu przy ulicy (...) komornikowi sądowemu przy Sądzie Rejonowym Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie T. S. prowadzącemu postępowanie egzekucyjne na podstawie prawomocnego nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 1 września 2015 r., sygn. akt XVIII Nc 50/15.

Odpis wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty doręczono A. J. osobiście w dniu 24 października 2016 r.

Pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. A. J. wezwał J. i P. K. do wydania kluczy od lokalu przy ulicy (...).

J. K. i P. K. poinformowali A. J., że klucze do ww. lokalu przekazali komornikowi sądowemu T. S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo – oparte na art. 410 § 1 i 2 k.c. oraz art. 84 k.c. - za uzasadnione w przeważającej części.

Sąd I instancji wskazał, że powodowie wykazali ziszczenie się przesłanek uzasadniających uchylenie się od skutków prawnych umowy sprzedaży lokalu z dnia 9 grudnia 2015 roku. Mylne wyobrażenie powodów co do stanu prawnego nabywanej nieruchomości – co do tego, że nie jest ona przedmiotem postępowania egzekucyjnego, niewątpliwie dotyczy treści umowy sprzedaży. Przedmiotem sprzedaży miała być bowiem nieruchomość, która, zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez pozwanych zarówno w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 24 listopada 2015 roku (par. 1 pkt 9), jak i w umowie sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 roku (par. 1 pkt 9), miała być wolna od obciążeń prawami i ciężarami na rzecz osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej, od innych długów i obciążeń, ograniczeń w rozporządzaniu, jak również miała nie być przedmiotem postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego. Nadto przeciwko zbywcom miały nie toczyć się jakiegokolwiek postępowania, których orzeczenia mogą mieć wpływ na prawa strony zobowiązanej do kupna, w tym mogące skutkować powstaniem hipotek. Tymczasem, jak wynika z dokumentów zawartych w aktach sprawy XVIII C 1828/15 Sądu Okręgowego w Poznaniu, w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), przeciwko pozwanemu K. Ś. istniał tytuł wykonawczy – prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym ww. Sądu, wydany w dniu 8 września 2015 r., na podstawie którego wierzyciel złożył komornikowi sądowemu przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie T. S. wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko K. Ś.. W dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, tj. 9 grudnia 2015 r., o godzinie 14:20 do X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wpłynął wniosek komornika o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji z udziału K. Ś. w prawie własności opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Wzmianka o wpłynięciu tego wniosku została zamieszczona w systemie informatycznym o godzinie 14:46:33, a więc na prawie 2 godziny przed zawarciem umowy sprzedaży. Zgodnie z przepisem art. 923 k.p.c. wskutek wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wymienionej we wniosku komornik wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. Stosownie natomiast do przepisu art. 924 § 1 k.p.c. jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o wpis o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów, wraz z odpisem wezwania do zapłaty. Przepis art. 626⁷ § 1 i 2 k.p.c. stanowi natomiast, że wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zamieszcza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej informację o wniosku jako wzmiankę o wniosku. Wzmianka o wniosku złożonym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umieszczana jest automatycznie z chwilą umieszczenia wniosku w systemie. Stosownie do treści art. 925 § 1 k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania i w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Przepis art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że wpis do księgi wieczystej ma

moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w przypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania. W świetle cytowanych przepisów w stosunku do osób trzecich, a więc innych niż dłużnik egzekwowany oraz w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości wywiera moc od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie. W wyroku z dnia 4 kwietnia 2008 r. (I CSK 3/08) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, który sąd orzekający w niniejszej sprawie podzielił, że „nie sposób rozciągać skuteczności zajęcia nieruchomości w stosunku do osoby trzeciej na czas, kiedy nie miała ona możliwości dowiedzenia się o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu. Przyjęcie, że w stosunku do osoby trzeciej zajęcie nieruchomości jest skuteczne od chwili wcześniejszej niż umieszczenie w księdze wzmianki o wniosku pozostawałoby w sprzeczności z zasadą bezpieczeństwa obrotu, której służy instytucja ksiąg wieczystych. Ponadto, przyjęcie, że niekorzystne dla osoby następstwa zajęcia nieruchomości (skuteczność w stosunku do niej takiego zajęcia) mogą powstać niezależnie od tego, czy w księdze wieczystej został dokonany nie tylko wpis o wszczęciu egzekucji, ale nawet wzmianka o wniosku, byłoby wysoce krzywdzące dla takiej osoby, a nadto nieracjonalne. Nie sposób obarczać osobę trzecią ujemnymi skutkami niezapoznania się przez nią z treścią księgi wieczystej, gdy stosowne wpisy bądź wzmianki o wnioskach nie zostały jeszcze dokonane”. Z tych też względów stwierdzić należy, że z chwilą pojawienia się w księdze wieczystej wzmianki o wniosku komornika sądowego T. S. o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, tj. od dnia 9 grudnia 2015 r. od godziny 14:46:33, nieruchomość została skutecznie zajęta wobec powodów. Podane zatem przez pozwanych w umowie sprzedaży informacje dotyczące sprzedawanej nieruchomości co do tego, że nie jest ona przedmiotem postępowania egzekucyjnego, a zatem niezgodnych z rzeczywistym stanem rzeczy, w oczywisty sposób wywołało u powodów mylne wyobrażenie o stanie prawnym nieruchomości i wprowadzało ich w błąd. Oczywiście w świetle zasad doświadczenia życiowego jest również, że dokonanie przed zawarciem umowy sprzedaży zajęcia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego jest okolicznością istotną dla przyszłego właściciela, ponieważ zgodnie z przepisem art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c. materialnoprawny skutek dokonania po zajęciu rozporządzenia rzeczą, wyrażający się bezskutecznością względną czynności prawnej, oznacza bowiem, że umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a osobą trzecią jest ważna, ale bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. Egzekucja toczy się więc nadal przeciwko dłużnikowi, który uważany jest za właściciela mimo skutecznego przeniesienia własności na nabywcę. Stąd też Sąd dał wiarę zeznaniom powodów, przesłuchanych w charakterze strony, co do tego, że gdyby wiedzieli, że udział w prawie własności nieruchomości przy ulicy (...) przysługujący K. Ś. został zajęty w toku egzekucji, nie zawarliby umowy sprzedaży tej nieruchomości.

Materiał dowodowy sprawy dał również podstawy do ustalenia, że błąd wywołała swoim zachowaniem strona pozwana. Wskazać należy, że przepis art. 84 § 1 zd. 2 k.c. nie wymaga, aby wywołanie błędu przez drugą stronę było przez nią zawinione. Tym samym do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia wystarcza nawet niezawinione wywołanie błędu przez drugą stronę. Stąd też podniesiona w sprzecznie od nakazu zapłaty okoliczność, że pozwani nie zataili przez powodami informacji o zajęciu nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży, ponieważ o fakcie tym nie wiedzieli, nie stoi na przeszkodzie ustaleniu, że wywołali błąd swoim zachowaniem. Pozwani, co zostało już wyżej wskazane zapewniali powodów, że nieruchomość jest wolna od obciążeń prawami i ciężarami na rzecz osób trzecich nieujawnionymi w księdze wieczystej, od innych długów i obciążeń, ograniczeń w rozporządzaniu, jak również nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego. Nadto przeciwko zbywcom miały nie toczyć się jakiegokolwiek postępowania, których orzeczenia mogą mieć wpływ na prawa strony zobowiązanej do kupna, w tym mogące skutkować powstaniem hipotek. Tymczasem w dacie składania przedmiotowych oświadczeń przeciwko K. Ś. istniał tytuł wykonawczy, którego wykonanie mogło skutkować, stosownie do treści przepisu art. 803 k.p.c., zajęciem wszystkich części jego majątku. Pozwany o istnieniu tego tytułu wykonawczego wiedział, ponieważ odpis nakazu zapłaty został mu skutecznie doręczony – przesyłkę odebrał osobiście. Pomimo tego, pozwany, jak zeznał, nie dokonał sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży i pomimo tego, że w istocie nie wiedział jaki jest stan prawny nieruchomości, złożył zapewnienie, że nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Powodowie natomiast czynności w tym zakresie podjęli na dwie godziny przed zawarciem umowy sprzedaży, około godziny 14:00, dokonali wglądu do księgi wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Wówczas nie było jeszcze wzmianki o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu o wszczęciu

egzekucji z tej nieruchomości. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej wglądu do treści księgi wieczystej w tym samym czasie dokonał również pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz pracownica notariusza. Próby wglądu do systemu teleinformatycznego podjęte tego samego dnia w późniejszym czasie okazały się, jak wynika zeznań świadków I. K. i L. Z. oraz zeznań powodów w charakterze strony, nieskuteczne – system nie odpowiadał. Zeznania ww. osób nie zostały podważone przez pozwanych, wobec czego Sąd uznał jej za wiarygodne i przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie. Tym samym powodowie dokonując czynności prawnej – składając oświadczenie woli o kupnie nieruchomości, w zakresie stanu prawnego opierali się na oświadczeniach zbywców (pозwanych). Błąd co do stanu prawnego nieruchomości został zatem wywołany zachowaniem pozwanych. Jednocześnie, z uwagi na opisane powyżej okoliczności sprawy, nie sposób obciążyć powodów negatywnymi skutkami braku wiedzy o treści księgi wieczystej.

Dla oceny skuteczności złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli objętego umową sprzedaży nie ma znaczenia okoliczność, że powodowie objęli nieruchomość w posiadanie (został im wydany klucz, co potwierdzili w protokole z dnia 16 grudnia 2015 roku), ani też, że do dnia orzekania w sprawie nieruchomość nie została wydana pozwany. Skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 93/13). Wydane zaś powodom klucze do nieruchomości znajdują się aktualnie, jak wynika z protokołu sporządzonego przez komornika sądowego T. S. w dniu 20 września 2016 r., w jego posiadaniu w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym.

Na przeszkodzie uwzględnieniu żądania pozwu nie stoi również fakt, że pozwany A. J. nie potwierdził postanowień zawartych w dokumencie zatytułowanym rozwiązaniem umowy sprzedaży. Powodowie żądają zwrotu zapłaconej ceny sprzedaży z powodu odpadnięcia podstawy prawnej świadczenia na skutek uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli objętego umową sprzedaży, a nie z powodu złożenia przez strony oświadczenia o rozwiązaniu tej umowy. Oświadczenie o uchyleniu się przez powodów od skutków prawnych objętych ww. umową zostało złożone skutecznie.

Powodowie składający oświadczenie o nabyciu nieruchomości działali pod wpływem istotnego błędu co do właściwości przedmiotu sprzedaży, a nadto błąd ten został wywołany przez pozwanych, co uzasadnia uchylenie się od skutków złożonego oświadczenia na podstawie art. 84 k.c.

Wymagane przepisem art. 88 § 1 k.c. oświadczenie w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli objętego umową sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. powodowie złożyli w piśmie z dnia 17 grudnia 2015 r., w którym wskazali, że błąd dotyczył stanu prawnego nieruchomości opisanego w par. 1 pkt 9 ww. umowy. Pismo zostało doręczone każdemu z pozwanych osobiście odpowiednio: K. Ś.

w dniu 23 grudnia 2015 r. (vide: zwrotne potwierdzenie odbioru k. 12) i A. J. w dniu 4 stycznia 2016 r. (vide: zwrotne potwierdzenie odbioru k. 12). Żaden z pozwanych nie zaprzeczył doręczeniu mu ww. pisma. Nadto oświadczenie to zostało złożone z zachowaniem przewidzianego w przepisie art. 88 § 2 k.c. rocznego terminu od dnia wykrycia błędu. Jak wynika z zeznań świadka L. Z. oraz zeznań powodów w charakterze strony, powodowie dowiedzieli się, że na około 2 godziny przed zawarciem umowy sprzedaży został złożony wniosek o dokonanie wpisu o wszczęciu postępowaniu egzekucyjnego z będącej przedmiotem umowy nieruchomości, w dniu 17 grudnia 2015 r.

Poza porem było, że powodowie na poczet ceny sprzedaży nieruchomości zapłacili każdemu z pozwanych po 6 500 złotych.

Błąd istotny, co do treści czynności prawnej jest wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu ma charakter prawa podmiotowego kształtującego, co oznacza, że jego wykonanie kształtuje stosunki pomiędzy stronami prowadząc do przekształcenia nieważności względnej czynności prawnej w nieważność bezwzględną. Sankcja nieważności bezwzględnej oznacza, że czynność nie wywołuje żadnych skutków prawnych w sferze cywilnoprawnej, a stan ten ma charakter definitywny, nie podlegający konwalidacji. Możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od

skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od składającego oświadczenie o uchyleniu, a skutek wywołany jego złożeniem następuje ex lege. Uchylenie się od skutków oświadczenia woli znosi ex tunc wszystkie skutki prawne zawartej umowy, czyniąc zasadnym żądanie powoda w zakresie zwrotu spełnionego świadczenia, które okazało się świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 k.c. wobec wypełnienia się elementów faktycznych *condictio sine causa*. Już sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie o jego zwrot. W takim przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której zostało spełnione oraz czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie kondykcyjne, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził na rzecz powodów solidarnie kwoty po 6 500 zł i oddalił powództwo w części co do żądania od każdego z pozwanych zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. dnia 7 marca 2016 roku do dnia poprzedzającego dzień, od którego od każdego z pozwanych odsetki te zostały zasądzone.

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. 359 § 1 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. Powodowie nie udowodnili, aby przed dniem wniesienia pozwu w niniejszej sprawie skierowali do pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty po 6 500 złotych. W okolicznościach faktycznych sprawy zatem dopiero doręczenie każdemu z pozwanych odpisu nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu z załącznikami, w których wskazano zarówno jaką kwotę ma zapłacić, komu i z jakiego tytułu, a także w jakim terminie, wywołało ten skutek, że każdy z pozwanych zobligowany był do spełnienia świadczenia niezwłocznie. Odpis nakazu zapłaty został doręczony K. Ś. w dniu 16 czerwca 2016 roku (vide: zwrotne potwierdzenie odbioru k. 40), a zatem winien on spełnić świadczenie niezwłocznie, a skoro tego nie uczynił, popadł w opóźnienie, co uzasadnia zasądzenie odsetek ustawowych z tego tytułu od dnia 17 czerwca 2016 roku. Odpis nakazu zapłaty został doręczony A. J. w dniu 24 października 2016 roku (vide: zwrotne potwierdzenie odbioru k. 96), a zatem winien on spełnić świadczenie niezwłocznie, a skoro tego nie uczynił, popadł w opóźnienie, co uzasadnia zasądzenie odsetek ustawowych z tego tytułu od dnia 25 października 2016 roku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany K. Ś., zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktów I i IV oraz wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 84 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że powodowie złożyli oświadczenie woli pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, w sytuacji gdy treść czynności, tj. treść zawieranej umowy sprzedaży nie była obciążona błędem, zaś błąd dotyczył w rzeczywistości stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, czyniąc je integralną częścią niniejszego uzasadnienia, a w konsekwencji również podstawą swojego rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd pierwszej instancji dokonał również trafnej oceny prawnej żądania pozwu, uznając, że powodowie składając oświadczenie o nabyciu nieruchomości działali pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej, a nadto błąd ten został wywołany przez pozwanych, co uzasadnia uchylenie się od skutków złożonego oświadczenia na podstawie art. 84 k.c. w zw. z art. 88 § 1 k.c.

Apelacja nie zawiera argumentów skutecznie podważających zasadność przyjętego stanowiska.

W ocenie Sądu Okręgowego jedyny zarzut apelacji, tj. naruszenia przepisu art. 84 § 1 k.c. jest chybiony. Po dokonaniu ponownej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i poczynieniu tożsamyh ustaleń faktycznych, a

następnie ich samodzielnej ocenie z punktu widzenia prawa materialnego, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, że powodowie złożyli oświadczenie woli pod wpływem istotnego, wywołanego przez pozwanych błędu co do treści czynności prawnej. Powyższe stanowisko Sąd Rejonowy poparł nadzwyczaj wnikliwą i obszerną argumentacją prawną, której nie ma zatem potrzeby ponownego szczegółowego powtarzania.

Niemniej, odnosząc się bezpośrednio do zarzutu apelacji wskazać należy, że zgodnie z art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§ 1). 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) (§ 2).

Należy z całą mocą podkreślić, że podane przez pozwanych przy zawieraniu umowy sprzedaży informacje, dotyczące sprzedawanej nieruchomości co do tego, że nie jest ona przedmiotem postępowania egzekucyjnego były niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. Ewidentnie nieprawdziwe były też zapewnienia pozwanych, składane również przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży (k.6v), że nie toczą się przeciwko nim jakiegokolwiek postępowania, których orzeczenia mogą mieć wpływ na prawa kupujących. Pozwani od września 2015 r. wiedzieli bowiem o toczącej się przeciwko nim sprawie XVIII Nc 50/15 Sądu Okręgowego w Poznaniu. Powyższe oświadczenia i zapewnienia w oczywisty sposób wywołały u powodów mylne wyobrażenie o stanie prawnym nieruchomości i wprowadzały ich w błąd.

Jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, dokonanie przed zawarciem umowy sprzedaży zajęcia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego jest okolicznością istotną dla przyszłego właściciela. Fakt ten bowiem w sposób drastyczny zmienia sytuację prawną nieruchomości, tj. wpływa na jej wartość rynkową, ogranicza dysponowanie nią, wreszcie może prowadzić do jej utraty. Zgodnie z przepisem art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c. materialnoprawny skutek dokonanego po zajęciu rozporządzenia rzeczą, wyrażający się bezskutecznością względną czynności prawnej, oznacza bowiem, że umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a osobą trzecią jest ważna, ale bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. Egzekucja toczy się więc nadal przeciwko dłużnikowi, który uważany jest za właściciela mimo skutecznego przeniesienia własności na nabywcę (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 września 2013 r., V CSK 359/12).

W tej sytuacji oczywiste jest, że gdyby powodowie wiedzieli, że udział w prawie własności nieruchomości przy ulicy (...), przysługujący K. Ś. został zajęty w toku egzekucji, to nie zawarliby umowy sprzedaży tej nieruchomości.

Nie ma racji skarżący, że błąd dotyczący stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży nie może być uznany za błąd co do treści czynności prawnej.

W rozpoznawanej sprawie błąd powodów, czyli ich mylne wyobrażenie dotyczyło elementu czynności prawnej, tj. cech przedmiotu umowy, a więc jego stanu prawnego - powodowie nie wiedzieli, że nabywają nieruchomość, do której skierowana została egzekucja.

Art. 84 k.c. określa dwie pozytywne i niezbędne przesłanki błędu w znaczeniu prawnym: musi to być błąd co do treści czynności prawnej i musi być błędem istotnym. Błąd sensu stricto polega na fałszywym wyobrażeniu o właściwościach przedmiotu transakcji.

W piśmiennictwie i orzecznictwie uważa się, że błędem jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności, przy czym niezgodność może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa (zob. postanowienie SN z 21 lutego 1973 r., III CRN

415/72; uchwała SN z 31 sierpnia 1989 r., III PZP 37/89; wyrok SN z 29 października 2010 r., I CSK 595/2009; wyrok SN z 8 marca 2012 r., III CSK 221/2011).

Błąd odnosi się do treści czynności prawnej, gdy jest z nią ściśle powiązany, to znaczy dotyczy któregokolwiek chociażby elementu składającego się na jej treść, a nie wyłącznie tych, które jej treścią nie są objęte. Wynika z tego, że błąd może dotyczyć nie tylko essentialia negotii, ale także innych okoliczności lub elementów należących do treści czynności prawnej.

Pojęcie „treść czynności prawnej” trzeba rozumieć szeroko – chodzi nie tylko o to, co zostało wprost w samej czynności wyrażone, ale także i o to, co wynika z obowiązujących przepisów, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Można zatem stwierdzić, że błąd odnosi się do wszelkich składników czynności prawnej, które na podstawie art. 56 k.c. wyznaczają treść stosunku prawnego. Nie jest istotne, do jakiej kategorii wedle tradycyjnego podziału (essentialia negotii, naturalia negotii, accidentalia negotii) należy składnik umowy dotknięty błędem ani czy błąd odnosi się do faktów poprzedzających zawarcie stosunku prawnego, towarzyszących jego zawarciu, czy też jego skutków. Chodzi jedynie o to, by z uwagi na stopień powiązania okoliczności dotkniętej błędem z całokształtem czynności prawnej doszło do ingerencji w jej istotę, a przez to wypaczenia sensu życiowego lub prawnego.

Zdaniem Sądu drugiej instancji w rozpoznawanej sprawie tak rozumiany błąd zaistniał, a nadto został on wywołany przez pozwanych, gdyż wiedzieli oni o błędzie lub przynajmniej mogli go z łatwością zauważyć. Pozwani wiedzieli bowiem o istnieniu tytułu wykonawczego, a w każdym razie z łatwością mogli się o tym dowiedzieć. Zgodnie z art. 803 k.p.c. tytuł wykonawczy stanowi podstawę do prowadzenia egzekucji o całe objęte nim roszczenie i ze wszystkich części majątku dłużnika.

Fakt, że sprzedający złożyli określone oświadczenie i zapewnienie, świadczy o tym, iż błąd taki wywołali, choćby nie było w tym ich winy. Kupujący zdecydowali się zawrzeć umowę kupna nieruchomości lokalowej w zaufaniu do udzielonych oświadczeń i zapewnień. Gdyby sprzedający nie złożyli tych oświadczeń i zapewnień lub gdyby stan prawny i faktyczny nieruchomości był inny niż opisywany, kupujący nie zawarliby w ogóle umowy lub zawarliby ją na innych warunkach.

W orzecznictwie dostrzega się, że wywołanie błędu może polegać także na nieudzieleniu informacji, których udzielenia wymaga lojalność kontraktowa. W wyroku z 5 października 2012 r., IV CSK 166/2012, Sąd Najwyższy w sprawie, w której oceniane było roszczenie powoda o zwrot nienależnego świadczenia w związku z uchyleniem się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, stwierdził, że niewypełnienie obowiązków informacyjnych przez pozwanego może mieć znaczenie w kontekście przesłanek określonych w art. 84 § 1 zdanie drugie k.c. (wywołanie błędu kontrahenta, choćby w sposób niezawiniony).

Słuszność nakazuje udzielenie błędzącym powodom silniejszej ochrony. Przy zawieraniu umowy należy zachowywać rozwagę i unikać wszystkiego, co mogłoby drugą stronę wprowadzić w błąd. Wymaga tego lojalność i zaufanie w stosunku do kontrahenta. Zaufanie jest bowiem jedną z podstaw prawa obligacyjnego. Nie ma znaczenia, czy uprawnionemu do uchylenia się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu można zarzucić brak dbałości o własne sprawy, nieostrożność, niedbalstwo, czy przyczynienie się do błędu. Decyduje wyłącznie związek przyczynowy zachowania adresata z powstaniem błędu, a przy tym jest obojętne, czy miało ono charakter czynny, czy bierny, czy było zawinione, czy nie.

Reasumując, uchybiając obowiązkowi informacyjnemu pozwani wywołali błąd powodów co do treści spornej czynności prawnej. Błąd powodów był istotny, gdyż uzasadnione jest przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenia woli powodowie nie działali pod wpływem tego błędu i oceniali sprawę rozsądnie, to nie złożyliby oświadczenia tej treści. Roszczenie powodów znajdowało zatem podstawę w art. 84 w zw. z art. 88 k.c. oraz w art. 410 k.c.

Z tych względów apelacja jako bezzasadna uległa oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy - na podstawie art. 385 k.p.c. – orzekł w punkcie 1 sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje oparcie w art. 98 k.p.c. wyrażającym zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany przegrał w instancji odwoławczej, zatem powinien zwrócić powodowi poniesione przez nich koszty zastępstwa prawnego. Wysokość zasądzonej z tego tytułu należności została ustalona zgodnie z przepisami § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800 ze zm.).

SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk SSO Katarzyna Longa SSO Marzenna Ernest

Sygn. akt II Ca 912/18

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Doręczyć odpisy wyroku z uzasadnieniem – zgodnie z wnioskami.
3. Po upływie terminu do złożenia zażalenia i dołączeniu zwr. potw. odbioru zwrócić akta Sądowi Rejonowemu.

SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk