

Sygn. akt V ACa 391/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Paulina Asłanowicz (spr.)

Sędziowie: SA Bernard Chazan

SO (del.) Joanna Piwowarun-Kołąkowska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko Polskiej Akademii Nauk w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 marca 2019 r., sygn. akt II C 817/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od Polskiej Akademii Nauk w W. na rzecz K. S. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Joanna Piwowarun-Kołąkowska Paulina Asłanowicz Bernard Chazan

Sygn. akt V ACa 391/19

UZASADNIENIE

W dniu 14 września 2017 roku K. S. wniósł przeciwko Polskiej Akademii Nauk powództwo o zapłatę 80000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 30 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, iż wpłacił wadium w wysokości 80000 zł celem przystąpienia do przetargu ogłoszonego przez pozwanego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W.. Powód wygrał przeprowadzony w dniu 18 maja 2017 roku przetarg, ale, składając ofertę, działał pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, bowiem pozostawał w mylnym wyobrażeniu o cechach przedmiotowej nieruchomości tj. o jej położeniu w całości na obszarze oznaczonym w studium jako Ś. P. – SR – zespoły urbanistyczne, podczas gdy jej część zgodnie z zapisami studium przeznaczona została pod drogę zbiorczą.

W odpowiedzi na pozew Polska Akademia Nauk wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko, pozwana wskazała, że powód w piśmie z dnia 11 sierpnia 2017 roku złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oferty złożonej w przetargu ustnym nieograniczonym, ale to oświadczenie jest nieskuteczne, bowiem kwestia przeznaczenia planistycznego nieruchomości w studium nie stanowi treści czynności prawnej w rozumieniu art. 84 k.c. Pozwana wskazała również, że błąd co do pobudki dokonania czynności prawnej nie uzasadnia uchylenia się od skutków prawnych złożonej oferty.

Wyrokiem z dnia 19 marca 2019 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym zasądził od Polskiej Akademii Nauk na rzecz K. S. kwotę 80000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty, a w punkcie drugim zasądził od Polskiej Akademii Nauk na rzecz K. S. kwotę 9917 zł tytułem zawrotu kosztów procesu. Natomiast w w punkcie trzecim wyroku nakazano pobrać od Polskiej Akademii Nauk na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 2613,71 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Powyższy wyrok wydany został w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne:

K. S. prowadzi we W. działalność gospodarczą pod firmą (...). Przedmiotem działalności powoda jest rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych.

W styczniu 2017 roku Polska Akademia Nauk w W. ogłosiła ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,2456 ha, obręb (...) - G., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Cenę wywoławczą nieruchomości określono na kwotę 800000 zł. Warunkiem udziału w przetargu było wniesienie wadium w pieniądzu w wysokości 80000 zł do dnia 12 maja 2017 roku.

W ogłoszeniu wskazano, że nieruchomość nie została objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W. z 2010 roku przedmiotowa działka znajduje się na obszarze o następującym oznaczeniu - (...)

Zgodnie z ogłoszeniem jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Kanclerz Polskiej Akademii Nauk może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi. Punkt VIII Regulaminu przetargu określał, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta z oferentem, którego oferta zostanie wybrana, w ciągu 30 dni od upływu ustawowego terminu do skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości przez Miasto W., o czym oferent zostanie powiadomiony przez Polską Akademię Nauk.

W informatorze przetargowym zamieszczono informacje na temat nieruchomości, której prawo użytkowania wieczystego stanowiło przedmiot przetargu oraz wskazano, że Departament Architektury i (...) Urzędu Miejskiego W. prowadzi postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług.

W dniu 11 maja 2017 roku K. S. dokonał zapłaty wadium na rzecz przystąpienia do ustnego nieograniczonego przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego w kwocie 80000 zł.

Wartość użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) o powierzchni 0,2456 ha, obręb (...) - G., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) w październiku 2016 roku wynosiła 796740 zł, a miesięczny czynsz dzierżawny za prawo użytkowania wieczystego gruntu wynosił 9834 zł. Operat zawiera klauzulę, iż wielkość i kształt działki, stanowiącej przedmiotową nieruchomość są korzystne, natomiast występują poważne ograniczenia w zagospodarowaniu z uwagi na przebiegające przez nieruchomość sieci uzbrojenia terenu.

W decyzji numer (...) z dnia 10 maja 2017 roku Prezydent W. odmówił ustalenia na rzecz (...) S.A. warunków zabudowy terenu położonego we W. przy ulicy (...) dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego

z dopuszczeniem usług o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m² w parterach zabudowy, garaży wbudowanych i miejsc postojowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu ze względu na niespełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Przetarg odbył się w dniu 18 maja 2017 roku o godzinie 12:00 w siedzibie Polskiej Akademii Nauk w W.. Po otwarciu przetargu przewodniczący komisji poinformował o zmianach w stanie faktycznym i prawnym przedmiotu licytacji, które zaszły po ogłoszeniu o licytacji, a mianowicie, że Departament Architektury i Rozwoju Urzędu Miejskiego W. prowadził postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług.

W wyniku przeprowadzonej licytacji została osiągnięta najwyższa cena sprzedaży – 840000 zł zaoferowana przez K. S..

W trakcie przetargu była mowa o decyzji numer (...) Prezydenta W. z dnia 10 maja 2017 roku. Część uczestników otrzymała kopię tej decyzji drogą elektroniczną, a ponadto komisja dysponowała kopią decyzji do wglądu.

K. S. otrzymał kopię decyzji Prezydenta W. po wygranej licytacji.

K. S. po przetargu zlecił architektom analizę gruntu. W Biurze (...) Urzędu Miejskiego we W. uzyskał on wówczas informację, iż grunt znajduje się w rezerwie drogowej w związku z czym nie ma tam możliwości zabudowy, przy czym żadna inwestycja komunikacyjna nie była wówczas planowana.

Pismem datowanym na dzień 26 czerwca 2017 roku skierowanym do Kanclerza Polskiej Akademii Nauk K. S. wniósł o unieważnienie przetargu na sprzedaż użytkownika wieczystego oraz zwrot wpłaconego wadium.

W odpowiedzi na to pismo Polska Akademia Nauk wskazała, że brak jest podstaw do unieważnienia przetargu oraz zwrotu wadium, gdyż nie podjęto żadnych czynności, które naruszałoby prawa osób biorących udział w przetargu.

Na dzień 17 sierpnia 2017 roku na godz. 12.00 przedstawiciel Polskiej Akademii Nauk wyznaczył spotkanie w Kancelarii Notarialnej Notariusza M. K. w W. spotkanie w celu zawarcia z powodem umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego. K. S. nie stawił się na wyznaczone spotkanie.

W piśmie datowanym na 11 sierpnia 2017 roku powód na podstawie art. 84 i art. 88 § 1 k.c. złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oferty złożonej w przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,2456 ha, obręb (...) – G..

Odpowiadając na pismo zawierające oświadczenie K. S., Polska Akademia Nauk wskazała, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonej oferty jest bezskuteczne. Jednocześnie podała, że przyjmując nawet rzekome wprowadzenie, błąd ten nie jest istotny.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W., przyjętego uchwałą numer (...) przez Radę Miejską W. z dnia 6 lipca 2006 roku, ze zmianą przyjętą uchwałą numer (...) Rady Miejskiej W. z dnia 20 maja 2010 roku, w której ustalono kierunki polityki przestrzennej dla poszczególnych typów zespołów urbanistycznych, przedmiotowa działka znajduje się na obszarze o następującym oznaczeniu - (...) a jednocześnie część działki znajduje się w korytarzu ulicy (...), planowanej w studium jako ulica klasy Z.

Nieruchomość położona we W. przy ulicy (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,2456 ha, obręb (...) - G., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) nie podlega zabudowie. Nieruchomość ta należy do działek, które wchodzą w skład terenów przewidzianych do pozostawienia jako wolne od zabudowy ze względu na ochronę i zachowanie istniejących tam zieleńców.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie złożonych do akt dokumentów, zeznań świadków: B. K. i R. S., opinii biegłego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego L. P., a także informacji wskazywanych w toku przesłuchania powoda.

Stan faktyczny między stronami pozostawał bezsporny, złożone dokumenty nie były kwestionowane, a Sąd Okręgowy również nie znalazł podstaw by podważać je z urzędu.

Świadek B. K. nie pamiętała szczegółów związanych z przetargiem. Natomiast świadek R. S. potwierdził, że decyzja odmawiająca warunków zabudowy wpłynęła dzień przed przetargiem i nie została przesłana powodowi. Zeznania tych świadków - pracowników pozwanego, w ocenie Sądu I – ej instancji były wiarygodne, chociaż w znacznej mierze nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy wskazał, iż opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją pod tym względem inne, szczególne dla tego dowodu kryteria jej oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność logiki i wiedzy powszechnej. Biegły odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwaną w opinii uzupełniającej oraz na rozprawie. Zdaniem Sądu I - ej instancji opinie biegłego miały charakter kompletny i całościowy, w związku z czym Sąd Okręgowy uznał je za wiarygodne oraz przydatne do ustalenia okoliczności, dla których dowody te zostały dopuszczone. Biegły przekonująco bowiem umotywował, że przedmiotowa działka nie podlega zabudowie, zaś dowód ten należało przeprowadzić z uwagi na istotę ewentualnego błędu podnoszonego przez powoda dotyczącego cechy przedmiotu przetargu.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Okręgowy wziął pod uwagę również dowód z przesłuchania stron przeprowadzony na podstawie art. 299 k.p.c. przy ograniczeniu go do przesłuchania strony powodowej. K. S. zeznał zgodnie ze swoją wiedzą. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do kwestionowania informacji przez niego podawanych, w szczególności że znajdowały one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Powód szczegółowo zdał relację z szeregu kwestii związanych ze swoimi działaniami związanymi z przetargiem oraz stanem przedmiotowej nieruchomości.

Sąd I - ej instancji oddalił natomiast dowód z zeznań świadka G. B.. Przeprowadzenie tego dowodu nie miało istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i prowadziłoby jedynie do przedłużenia postępowania. Oddalić należało również w ocenie Sądu Okręgowego wnioski dowodowy z opinii biegłego do spraw architektury, ponieważ bardziej adekwatny do ustalenia stanu faktycznego sprawy był dowód z opinii biegłego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie budziło wątpliwości, że powód wpłacił wadium, po czym przystąpił do przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...). W ocenie Sądu Okręgowego błąd istotny dotyczył przedmiotu umowy i wywołany został przez organizatora przetargu, który w ogłoszeniu o przetargu podał, że przedmiotowa działka położona jest w całości na obszarze oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W. jako(...) Jednakże informacja ta nie odpowiadała stanowi faktycznemu, gdyż w rzeczywistości część nieruchomości położona była na obszarze, który w studium oznaczony został jako ulica klasy Z, czyli przeznaczonym pod drogę zbiorczą.

Niewątpliwie powód był zainteresowany nabyciem nieruchomości inwestycyjnej. Z opinii biegłego wynika bezspornie, że przedmiotowa nieruchomość nie może zostać za taką uznana. Biegły w sposób nie budzący wątpliwości wskazał, że działka ta nie podlega zabudowie, gdyż należy do gruntów, które wchodzą w skład terenów przewidzianych do pozostawienia jako wolne od zabudowy ze względu na ochronę i zachowanie istniejących tam zieleńców. Nieruchomość położona jest wzdłuż ulicy stanowiącej ważną arterię komunikacyjną -oś widokową wolną

od zabudowy, wobec czego nie ma możliwości realizacji na niej zabudowy. Wprawdzie operat szacunkowy, którym posługiwał się pozwany, wskazywał na występujące ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, jednakże wynikają one jedynie z istniejącej infrastruktury podziemnej i liniowej w postaci rurociągu ciepłowniczego, który można by przełożyć. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, że strona pozwana nie dołożyła należytej staranności, przygotowując przetarg, gdyż nie wskazała dokładnie na usytuowanie w studium przedmiotowej działki.

Zdaniem Sądu I - ej instancji powód dochował podwyższonych wymogów staranności. Sąd Okręgowy podkreślił, że K. S. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność w zakresie robót budowlanych, w tym związanych z realizacją obiektów budowlanych, ich rozbiórką oraz wyburzaniem. Jak sam zeznał, bierze udział w przetargach. Dokonał analizy przedmiotowej działki wraz z architektami, poczynił także działania mające na celu sprawdzenia, jakie są możliwości podłączenia wody i odprowadzania ścieków z działki. Wziąwszy pod uwagę szereg czynności przeprowadzonych przez powoda, zdaniem Sądu Okręgowego trudno mówić o zaniedbaniu z jego strony. Aktem niestaranności nie było również zignorowanie przez powoda odmownej decyzji o warunkach zabudowy na rzecz podmiotu trzeciego, gdyż pozwana niewątpliwie posiadała o niej wiedzę, której jednak nie udostępniła, chociażby w protokole przetargu. Nawet gdyby powód posiadał wiedzę, że w sprawie konkretnego wniosku odmówiono innemu podmiotowi wydania decyzji o warunkach zabudowy dla określonej inwestycji, nie przesądzałoby to o tym, że działka nie nadaje się do zabudowy w celach zaplanowanych przez powoda.

Powód zamierzał nabyć działkę w konkretnym celu, a informacje podane przez stronę pozwaną nie wskazywały na to, że będzie ona przeznaczona pod poszerzenie drogi publicznej, czy też parking, przez co będzie dla niego jako inwestora w sposób oczywisty bezużyteczna. W przekonaniu Sądu Okręgowego, gdyby powód znał faktyczne przeznaczenie nieruchomości, nie przystąpiłby do przetargu, gdyż, jak nawet sam przyznał, po uzyskaniu informacji o braku możliwości realizowania inwestycji działka stała się dla niego bezwartościowa.

Dokumenty przetargowe nie wskazywały na brak możliwości zabudowy gruntu. O ile zaś wzmiankowały o pogorszonych możliwościach inwestycyjnych, to z uwagi na istniejące tam instalacje infrastrukturalne, których istnienia powód był świadomy i z nich nie wywodzi swoich roszczeń.

W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu Okręgowego zostały spełnione przesłanki uchylenia się powoda od złożonego oświadczenia woli. K. S. skutecznie powołał się na istotny błąd, zatem złożona przez niego oferta jest nieważna. Skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli zniosło 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. Tym samym wpłacone przez powoda wadium podlegało zwrotowi jako świadczenie nienależne. Pozwany nie może zatem skutecznie powoływać się na Regulamin przetargu osadzony także w normie z art. 704 § 2 k.c. i zatrzymać wadium.

Stosownie do treści art. 481 k.c. żądanie co do odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty Sąd Okręgowy uwzględnił w całości tj. od dnia 30 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty. Pozwany odebrał wezwanie do zwrotu wadium w dniu 14 sierpnia 2017 roku, a zatem termin płatności upłynął w dniu 29 sierpnia 2017 roku.

Sąd I - ej instancji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążył pozwanego kosztami procesu w kwocie 9917 zł jako stronę przegrywającą w całości.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego i prawa procesowego, mające wpływ na rozstrzygnięcie, a konkretnie:

1. art. 84 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że powód, składając ofertę w przetargu przeprowadzonym przez pozwaną, działał pod wpływem błędu oraz że błąd ten wywołała pozwana i był on błędem istotnym, a zatem przyjęcie, że spełnione zostały przesłanki do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, o którym mowa w art. 88 § 1 k.c.;

2. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że w sprawie występuje wypadek wymagający wiadomości specjalnych z zakresu architektury i urbanistyki, podczas gdy spór dotyczy wyłącznie ustalenia istnienia lub nieistnienia błędu i nie było potrzeby dopuszczania dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i architektury;

3. art. 227 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia możliwości zabudowania nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu z dnia 18 maja 2017 roku, pomimo że z normy wskazanego artykułu jasno wynika, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie;

4. art. 233 k.p.c., polegające na niedokonaniu wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią tego materiału poprzez:

a. przyjęcie - wbrew zgromadzonym w sprawie dowodom - że powód działał pod wpływem błędu, gdy składał ofertę kupna prawa użytkowania wieczystego nieruchomości;

b. przyjęcie, że błąd ten był istotny;

c. przyjęcie, że błąd ten wywołała pozwana;

d. nieprawidłową ocenę zeznań powoda poprzez pominięcie wyraźnego przyznania przez powoda, że nie interesował się decyzją z dnia 10 maja 2017 roku, o której wiedział w chwili przystępowania do przetargu, a przede wszystkim jej uzasadnieniem, co wskazuje na fakt dość dużej niefrasobliwości powoda przy podejmowaniu decyzji o przystąpieniu do przetargu

e. błędne przyjęcie, że pozwana nie ujawniła lub nie wskazała, gdzie można się zapoznać ze wszelkimi dokumentami, dotyczącymi nieruchomości, stanowiącej przedmiot przetargu, który odbył się w dniu 18 maja 2017 roku.

Zważywszy na te zarzuty, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów postępowania przed Sądami obu instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I - ej instancji zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, spełniającego wymogi określone w art. 328 § 2 k.p.c. Ustalenia te mają oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, ocenionym zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Z kolei ostateczne wnioski Sądu Okręgowego są konsekwencją prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Twierdzenie, iż art. 227 k.p.c. został naruszony przez sąd rozpoznający sprawę ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności nie mające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na jej wynik, bądź gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego. Strona pozwana powołała się na tą pierwszą sytuację, podnosząc, że rozpoznanie sprawy nie wymagało zasięgnięcia wiadomości specjalnych, a tym samym naruszono art. 278 § 1 k.p.c.

Odnosząc się do tego zarzutu, w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że strona pozwana wobec decyzji o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i architektury nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c. Hipotezą tego przepisu objęte są zaś uchybienia popełniane w związku z wydawaniem postanowień dowodowych. Strona nie może zaś skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd I - ej instancji

przepisom postępowania, polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności tj. postanowienia, które nie jest zaskarżalne i nie wiąże sądu, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności – na najbliższym posiedzeniu, chyba że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 października 2005 roku, III CZP 55/05, OSNC z 2006 roku, Nr 9, poz. 144). Droga weryfikacji postanowień podlegających zaskarżeniu zażaleniem jest bowiem odrębny, odwoławczy tryb ich kwestionowania i wzruszania, a postanowień niepodlegających odrębnemu zaskarżeniu zażaleniem, ale wiążących sąd, który je wydał – kwestionowanie ich, jeżeli miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy w drodze przewidzianej w art. 380 k.p.c. Ponadto przepis art. 162 k.p.c. dotyczy zarówno uchybień przepisom postępowania dokonanych w toku posiedzenia, jak i uchybień, do których doszło poza posiedzeniem. W tym ostatnim wypadku strona ma obowiązek zwrócić uwagę sądu na takie uchybienie na najbliższym posiedzeniu od chwili dowiedzenia się przez nią o uchybieniu.

Dodatkowo stwierdzić należy, że do naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. może dojść tylko wtedy, gdy sąd samodzielnie wypowie się w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych z pominięciem dowodu z opinii biegłego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 października 2017 roku, III SK 49/16, Legalis numer 1695691 i Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 3 stycznia 2018 roku, I ACa 1736/17, Legalis numer 1880455), a nie w odwrotnej sytuacji, jaka miała miejsce zdaniem pozwanej w niniejszej sprawie.

Ponadto opinia biegłego z zakresu urbanistyki i architektury miała znaczenie dla rozpoznania sprawy, gdyż pozwoliła na ocenę, czy błąd, na jaki powołuje się powód, miał charakter istotny w rozumieniu poniżej przedstawionym, gdyż udzieliła odpowiedzi na pytanie, czy nieruchomości, której przetarg dotyczył, potencjalnie mogła być zabudowana, a więc, czy informacja udzielona przez organizującego przetarg była pełna i rzetelna oraz czy mogła ona wpłynąć na decyzję powoda co do przystąpienia do przetargu.

Co do zaś zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., to należy zaaprobować utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia tego przepisu może dojść wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny, tj. zasadom doświadczenia życiowego, źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów i prawdopodobieństwu przedstawionej wersji (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 16 maja 2005 roku, III CK 314/05, Lex numer 172176). W związku z tym tylko w przypadku, 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 oczywistych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona ocena dowodów może być podważona (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, OSNC z 2000 roku, Nr 7 - 8, poz.139).

W związku z tym samo powołanie się na naruszenie art. 233 k.p.c. warunków powyższych nie spełnia. Nie wskazano bowiem, jakie kryteria oceny naruszył Sąd I – ej instancji w stosunku do konkretnych dowodów i nie wyjaśniono, dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie. Tylko zaś w takim wypadku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mógłby okazać się skuteczny (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex numer 52753 i w wyroku z dnia 6 lipca 2005 roku, III CK 3/05, Lex numer 180925). W niniejszej sprawie sprowadzał się on zaś do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny prawnej zgłoszonego roszczenia przez uznanie, że powód działał pod wpływem istotnego błędu wywołanego przez stronę pozwaną.

Nieprawidłowości w ocenie dowodów mogą także stanowić podstawę zarzutu apelacyjnego odrębnego w stosunku do naruszenia art. 233 k.p.c. i wyrażać się w zaniechaniu wszechstronnego rozważenia całego materiału dowodowego, pominięciu istotnych okoliczności konkretnego wypadku lub wyciągnięciu z poszczególnych dowodów wniosków błędnych z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego, bądź wreszcie nie powiązaniu tych wniosków w logicznie harmonijną całość (tak J. Turek w: Czynności dowodowe sądu w postępowaniu cywilnym, Lex).

Pozwana tak rozumiany zarzut zgłosiła, choć wadliwie powiązała go z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. W tym zakresie wskazała na pominięcie zeznań powoda, w których przyznał on, że nie interesował się decyzją z dnia 10 maja 2017 roku, o której wiedział w chwili przystępowania do przetargu, a przede wszystkim jej uzasadnieniem, a tym samym faktu jego niefrasobliwości przy podejmowaniu decyzji o przystąpieniu do przetargu. Wbrew tym twierdzeniom Sąd Okręgowy uwzględnił tą okoliczność, lecz prawidłowo ocenił po pierwsze, że informacja o decyzji nie została uwidoczniiona w protokole przetargu, a po drugie, że nawet pozyskanie jej przez powoda nie stanowi aktu niestaranności z jego strony, gdyż fakt odmowy innemu podmiotowi wydania decyzji o warunkach zabudowy dla określonej inwestycji nie przesądza o niemożności zrealizowania na nieruchomości zaplanowanej przez powoda zabudowy.

Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Okręgowy nie ustalił, że pozwana nie ujawniła i nie wskazała, gdzie można się zapoznać ze wszelkimi dokumentami, dotyczącymi nieruchomości, stanowiącej przedmiot przetargu, gdyż taka negatywna okoliczność nie była przedmiotem ustaleń Sądu Okręgowego, a więc zarzut ten był chybiony.

Przechodząc do kwestii materialnoprawnych, stwierdzić należy, że utrwalony w orzecznictwie jest pogląd, że w wyniku zakończenia przetargu między wyłonionym nabywcą a organizatorem powstaje swoiste wzajemne zobowiązanie zawarcia umowy, do którego mają zastosowanie ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych oraz przepisy o skutkach niewykonania zobowiązań wzajemnych. Uczestnik przetargu może więc uchylić się od skutków swojego oświadczenia dotkniętego wadą (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 19 marca 2003 roku, I CKN 148/01, Legalis numer 58514 i z dnia 20 maja 2011 roku, IV CSK 533/10, Lex numer 989135). Nie ulega zatem wątpliwości, że powód mógł powoływać się na działanie pod wpływem błędu, jeśli, oczywiście, spełnione zostały ustawowe przesłanki w tym względzie. Kluczową kwestią w sprawie pozostaje, czy błąd, na który się powołuje, ma - zgodnie z jego przekonaniem - charakter istotny, czy też nie, jak twierdzi pozwana.

Rozstrzygając tę kontrowersję, należy podkreślić, że rozumienie „istotności” błędu nie jest w doktrynie jednolite. Rozbieżność wywołuje przede wszystkim to, czy ocena istnienia tej przesłanki powinna uwzględniać czynniki subiektywne, a więc przekonanie samej osoby składającej oświadczenie woli, czy też decydujące są tu kryteria obiektywne. Przeważa to drugie przekonanie i Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym sprawę podziela je. Za jego trafnością przemawia przede wszystkim treść art. 84 § 2 k.c., zawierającego bliższe sprecyzowanie błędu istotnego. Zgodnie z tym przepisem, 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. Wymóg dokonania oceny sprawy „rozsądnie” jako przesłanka dopuszczalności powoływania się na działanie pod wpływem błędu, przemawia za koniecznością obiektywizacji tej oceny. Takie podejście jest zgodne z przyjmowanymi zgodnie w doktrynie i w orzecznictwie zasadami odtwarzania treści oświadczenia woli na gruncie wykładni art. 60 k.c. i chroni pewność obrotu przed niebezpieczeństwami wynikającymi z posługiwania się subiektywnymi kryteriami ocen. W związku z tym należy odpowiedzieć na pytanie, czy okoliczność, że część działki zgodnie z zapisami studium przeznaczona została pod drogę była na tyle istotna, że gdyby powód o niej wiedział, nie przystąpiłby do przetargu. Sąd Okręgowy udzielił pozytywnej odpowiedzi na to pytanie i Sąd Apelacyjny podziela to stanowisko.

Do takiego wniosku prowadzi analiza zagadnienia, czy w normalnym toku czynności związanych z nabywaniem nieruchomości, jej ewentualny nabywca może się spodziewać, że zbywca oznacza jako przedmiot przyszłej umowy sprzedaży nieruchomość jako całość z określonym, przeznaczeniem, podczas gdy to przeznaczenie co do części gruntu jest inne i związane z celem publicznym. Zatem skutek nabycia własności w wyniku takiej transakcji może nie odpowiadać treści art. 140 k.c., w którym istotne miejsce zajmuje swobodne korzystanie przez właściciela z całego przedmiotu własności. Chodzi przy tym o prawo własności, a więc najszersze w całym systemie prawnym, bezwzględne prawo podmiotowe właściciela do rzeczy, chronione konstytucyjnie i mogące zostać ograniczone tylko przez ustawy, społeczno - gospodarcze przeznaczenie tego prawa i zasady współżycia społecznego, określane obecnie najczęściej zasadami słuszności. Żadna z tych granic wyznaczających prawo własności w stanie faktycznym i prawnym niniejszej sprawy nie wystąpiła. Przeciwnie, pozwana, nie tylko jako właściciel sprzedający grunt, ale także jako osoba prawna, darzona zaufaniem publicznym, postąpiła wobec powoda nielojalnie, będąc stroną krystalizującego się stosunku

prawnego sprzedaży. Naruszyła tym sposobem ogólne reguły prawne rządzące zobowiązaniami, w tym stosunkami umownymi, a zwłaszcza art. 56 k.c. i art. 354 k.c.

Istotności błędu powoda nie może też wyeliminować okoliczność, że w dacie nabywania nieruchomości nie miał on jeszcze opracowanych konkretnych planów zagospodarowania spornej nieruchomości i przystąpił do ich sporządzenia po wygranym przetargu, co dopiero ujawniło rzeczywiste przeznaczenie nieruchomości. Był on bowiem uprawniony do zagospodarowania nabytej od pozwanej nieruchomości w sposób, który uwzględniał informacje przedstawione przez pozwaną w ogłoszeniu o przetargu, nie zaś informacje, które w istotny sposób ograniczały możliwość zagospodarowania tej nieruchomości i które z mocy obowiązujących przepisów powinny były znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu, ale je w nim pominięto (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 31 lipca 2014 roku, V ACa 622/13, Legalis numer 1406693). Z tego też względu nie można mu zarzucić, że nie przykładał wagi do decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy wydanej na rzecz innego podmiotu i w oparciu o inne założenia, gdyż nie musiały one być zbieżne z planami powoda, które na moment przetargu nie były jeszcze sprecyzowane.

W tym zakresie wskazać należy na treść § 13 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 roku, poz. 1490), zgodnie z którym ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym, przeprowadzonym przez pozwaną, winno zawierać między innymi informacje określone w art. 35 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 65), to jest określające przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność, że część nieruchomości objętej przetargiem ma pełnić funkcję publiczną określa przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, w sposób istotny ograniczając prawo właściciela do korzystania z nieruchomości, a zatem jej pominięcie przez pozwaną w ogłoszeniu o przetargu uzasadnia ustalenie, że to pozwana wywołała istotny błąd u powoda co do treści dokonanej przez niego czynności prawnej. Powód, przystępując do przetargu, pozostawał bowiem w przeświadczeniu, że pozwana, będąca państwową osobą prawną, podała dane zgodnie z obowiązującymi przepisami i rzeczywistym stanem rzeczy.

Oceny tej nie zmienia okoliczność, że źródłem niepełnych informacji podanych przez stronę pozwaną było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W. z 2010 roku. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 293) ustalenia studium są bowiem wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a zgodnie z art. 20 tej ustawy uchwalenie planu miejscowego następuje po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Jakkolwiek więc studium nie służy określeniu przeznaczenia konkretnych terenów i podstawy wydania decyzji administracyjnych ich dotyczących, to należy przyjąć, że określenie ich funkcji w studium jako zespołów urbanistycznych ukierunkowuje dalsze planowanie miejscowe na tego rodzaju zabudowę. In casu powód nie mógł zatem, sięgając do jakichkolwiek innych aktów planistycznych poza zakomunikowanym mu przy przetargu studium, oczekiwać, że wykonywanie uzyskiwanego przez niego prawa będzie w tak istotny sposób ograniczone, iż zabudowa nieruchomości okaże się niemożliwa.

Z przepisów prawa nie wynika, aby powód miał obowiązek zapoznawać się przed przystąpieniem do przetargu na zakup nieruchomości z treścią studium, jeśli poznał wszystkie dokumenty udostępnione przez stronę pozwaną potencjalnym nabywcom i potrzebne do udziału w przetargu oraz następnie do zawarcia aktu notarialnego kupna nieruchomości. W dokumentach tych nie znajdowało się nic, co mogłoby wskazywać na tak istotne ograniczenie własności skierowanej do sprzedania nieruchomości. Można zatem uznać, że w okolicznościach sprawy zarzuty co do zaniechania określonych powinności powinno się stawiać nie powodowi, a stronie pozwanej, która nie udzieliła rzetelnej informacji, a swym zachowaniem, polegającym na wywołaniu błędu u powoda przez niepoinformowanie go o ograniczeniach wykorzystania części nieruchomości spowodowała złożenie oświadczenia woli pod wpływem błędu.

Należy dać wiarę twierdzeniom powoda, że działał w zaufaniu do Polskiej Akademii Nauk i udzielonej przez nią informacji, że nieruchomość znajduje się w całości na obszarze oznaczonym w studium jako zespoły urbanistyczne, co uzasadniało przystąpienie do procedury nabycia nieruchomości. Uchylenie się przez powoda od skutków oświadczenia

woli pod wpływem błędu wynikało ze znaczenia, jakie dla dokonanej transakcji kupna nieruchomości, miało ujawnienie się rzeczywistych możliwości jej zagospodarowania.

Należy zatem przyjąć, że decydujące znaczenie dla powstania błędu prawnie doniosłego w czynności dwustronnej, jaką stanowi umowa, ma zachowanie podmiotu wprowadzającego w błąd i nawet jeśli po stronie działającego pod wpływem błędu są pewne okoliczności ten błąd wspierające, to błędzący nie jest pozbawiony prawa do skutecznego uchylenia się od skutków oświadczenia woli pod wpływem błędu. Jak wskazuje się w orzecznictwie, nawet wina po stronie osoby działającej pod wpływem błędu nie niweczy skutków uchylenia się od błędnego oświadczenia woli (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 17 czerwca 2014 roku, I CSK 401/13, Legalis numer 1160525 i z dnia 19 listopada 2015 roku, IV CSK 11/15, Legalis numer 1399200). Wywołanie błędu w rozumieniu art. 84 k.c. ma miejsce przez każde zachowanie adresata oświadczenia, które dla składającego oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem co do czynności prawnej, a nie ma wymagania, żeby zachowanie drugiej strony stosunku prawnego było wyłączną przyczyną błędu, gdyż wystarczająca jest współprzyczyna (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 12 października 2000 roku, IV CKN 144/00, Legalis numer 48921 oraz z dnia 13 grudnia 2012 roku, V CSK 25/12, Legalis numer 667432 i Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 23 września 2016 roku, I ACa 344/16, Legalis numer 1576448 oraz B. Lewaszkiewicz - Petrykowska, w: M. Pyziak - Szafnicka, P. Księżak (red.) Kodeks cywilny, 2014, s. 895).

Z poglądem tym koresponduje zapatrywanie jakoby postacią wywołania błędu było „utwierdzenie w błędzie” rozumiane jako takie działanie, które powoduje, że składający oświadczenie woli nie wykrył błędu, którego przyczyną jest inna, choć zapewne wykryłby go przed złożeniem oświadczenia woli, gdyby nie zachowanie adresata. Taka sytuacja może być kwalifikowana jako wywołanie błędu wyłącznie wówczas, gdy na adresacie ciąży obowiązek udzielenia składającemu oświadczenie woli określonych informacji, które pozwoliłyby mu zauważyć błąd. Jednak niezależnie od takiej kwalifikacji, możliwość zastosowania art. 84 k.c. pozostaje otwarta, gdy „utwierdzając w błędzie”, adresat ma jego świadomość. Okoliczność ta sama w sobie przesądza bowiem o prawnej doniosłości błędu (tak R. Strugała w: E. Gniewek (red.) Kodeks cywilny, Legalis).

Pogląd, że nie jest błędem istotnym, w rozumieniu powyższego przepisu, lecz lekkomyślnością, nieznaną przedmiotu spadku pozostająca w związku przyczynowym z niedołożeniem przez spadkobiercę należytej staranności w ustaleniu rzeczywistego stanu majątku spadkowego (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 30 czerwca 2005 roku, IV CK 799/04, OSNC z 2006 roku, Nr 5, poz. 94 i z dnia 18 marca 2010 roku, V CSK 337/09, Legalis numer 358179) nie podważa prawidłowości rozstrzygnięcia wydanego w niniejszej sprawie. Takie podejście w kwestii winy wytłumaczono bowiem specyfiką spraw spadkowych, jako że skutki przyjęcia spadku nie zamykają się wyłącznie w sferze prawnej spadkobiercy, lecz oddziałują silnie na stosunki prawne wielu innych osób. W ocenie Sądu Najwyższego względem na tę okoliczność przemawiał za uzależnieniem prawnej doniosłości błędu w zakresie zastosowania art. 1019 k.c. nie tylko od tego, aby dotyczył on treści czynności w postaci przyjęcia spadku i był istotny, ale i od tego, aby nie stanowił następstwa niedołożenia należytej staranności przez spadkobiercę. Stanowisko to spotkało się z krytyką z uwagi na to, że nie ma podstawy prawnej do uzależnienia możliwości uchylenia się od skutków oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku lub fikcji jego braku od dochowania należytej staranności w ustalaniu składu majątku spadkowego (tak P. Księżak i W. Borysiak w Glosach do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2005 roku, IV CK 799/04, Lex).

Także stanowisko, że nikt nie może zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej, a co za tym idzie powoływać się na błąd co do przedmiotu umowy sprzedaży nieruchomości, w zakresie ujawnionym w księdze wieczystej i poprzestać na oświadczeniu zbywcy o braku obciążeń na rzecz osób trzecich, które wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 grudnia 2012 roku (IV CSK 204/18, Legalis numer 667421), nie znajduje przełożenia na okoliczności niniejszej sprawy, gdyż owo zapewnienie nie było wykonaniem obowiązku ustawowego ujawnienia określonych informacji, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie.

W konsekwencji za dominujący należy uznać pogląd, że każdy błędzący może powołać się na błąd, również przez siebie zawiniony. Zasada ta doznaje odstępstwa, jedynie wtedy, gdy na składającym oświadczenie woli spoczywa obowiązek starannego działania, wynikający bądź z przepisów odrębnych, bądź ze szczególnego charakteru sprawy.

W każdym wypadku, w którym ustawodawca nie wymaga podwyższonej staranności w gromadzeniu informacji niezbędnych do prawidłowego podjęcia decyzji, w tym poprzez wprowadzenie zasady jawności rejestrów publicznych, pozbawienie strony prawa uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu stoi w kontrze do uregulowania zawartego w art. 84 k.c. (tak m.in. A. Janas w: Komentarz do art. 84 k.c., Lex).

Stąd też okoliczność, że powód mógł się zapoznać z jawnymi informacjami w postaci studium i jego załącznikami nie powoduje, że nie może uchylić się od skutków czynności prawnej dokonanej pod wpływem błędu wywołanego przez stronę pozwaną. Działał on bowiem w zaufaniu do informacji podanej przez stronę pozwaną w dokumentach przetargowych takich jak ogłoszenie i informator.

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia apelacji w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Bernard Chazan Paulina Aślanowicz Joanna Piwowarun-Kołąkowska