

Sygn. akt VI ACa 754/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Tomasz Pałdyna

Sędziowie: SA Grażyna Kramarska

SO del. Anna Szanciło (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa M. K. i K. K.

przeciwko W. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 kwietnia 2018 r., sygn. akt III C 1128/16

I. oddala apelację;

I. zasądza od W. K. na rzecz M. K. i K. K. kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

II. przyznaje adwokatowi K. P. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) powiększoną o należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 754/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 sierpnia 2016 r. powodowie M. K. i K. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanego W. K. solidarnie kwoty 90.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Wskazali, że strony łączyła umowa sprzedaży nieruchomości, ale powodowie uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli z uwagi na błąd, gdyż nie mieli wiedzy o tym, iż przez nieruchomość przechodzi gazociąg wysokociśnieniowy. Domagali się zatem zwrotu zapłaconej ceny wraz z odsetkami od dnia wezwania do zapłaty.

Pozwany W. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucił, że gazociąg nie ma znaczenia dla wartości działki, gdyż jest to nadal działka rolna. Pozwany nie miał wiedzy o gazociągu, a obecność urządzeń nie przeszkadza w użytkowaniu nieruchomości rolnej.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 90.000 zł wraz z odsetkami za opóźnienie i kosztami procesu.

Sąd I instancji ustalił, że strony zawarły w dniu 15 czerwca 2015 r. umowę sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu o nr ewidencyjnym (...), o powierzchni 0.45 ha, położonej w C., gm. K., w formie aktu notarialnego, za zapłatą ceny 90.000 zł. Pozwany oświadczył, że nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, prawami osób trzecich oraz ograniczeniami w rozporządzaniu. Przez działkę przebiega czynny gazociąg wysokiego ciśnienia (...) relacji Ś.-M., wybudowany w 1979 r. Kształt działki jest zbliżony do prostokąta. Działka jest długa i wąska, a gazociąg przebiega po przekątnej działki. Informacja o umiejscowieniu gazociągu jest uwzględniona w mapie zasadniczej, natomiast na wyrysie z mapy ewidencyjnej nie są zaznaczone urządzenia tego typu. W związku z przebiegiem gazociągu obowiązuje strefa ochronna po 15 m w każdą stronę od gazociągu, co przy kształcie działki wyklucza jej zabudowę. Pozwany mieszka w C. od urodzenia. Nabył własność działki od rodziców, na podstawie umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego, która została zawarta w dniu 8 października 1985 r. Powodowie przed kupieniem działki oglądali ją raz, w towarzystwie siostry pozwanego, która nie informowała o gazociągu. Powodowie zamierzali na działce postawić wiaty garażowe, a gdyby wiedzieli, że przez działkę przebiega gazociąg, to by jej nie kupili. Natomiast siostra pozwanego wiedziała, że przez działkę przebiega gazociąg. W maju 2016 r. powodowie zwrócili się od geodety o wytycznie granic działki i wówczas geodeta poinformował o gazociągu. Umiejscowienie gazociągu zostało zaznaczone w ten sposób, że na działkach obok postawiono dwa betonowe żółte słupki. Jeden z nich znajdował się na granicy działki, a drugi tuż obok na działce sąsiedniej.

W dniu 31 maja 2016 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 45.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości. W dniu 20 lipca 2016 r. złożyli pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 15 czerwca 2015 r., tj. umowy sprzedaży z uwagi na powzięcie informacji o gazociągu. Wezwali pozwanego do zwrotu zapłaconej ceny, tj. kwoty 90.000 zł. Pozwany odmówił jednak przyjęcia korespondencji.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji przyjął, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Uznał, że powodowie zachowali termin do uchylenia się od skutków oświadczenia woli, gdyż o gazociągu dowiedzieli się mniej więcej w maju 2016 r. Błąd był istotny, gdyż gazociąg przecina działkę na dwie części w taki sposób, że nie może ona zostać zabudowana. Gdyby zatem powodowie wiedzieli o gazociągu, nie kupiliby działki, albowiem ich zamiarem jest postawienie na działce wiat garażowych. Tymczasem pozwany miał wiedzę o gazociągu. Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że bez znaczenia są argumenty dotyczące braku wpływu gazociągu na sposób używania działki w celach rolnych. Zauważył także, iż na wyrysie mapy ewidencyjnej nie są zaznaczone urządzenia tego typu, a pozwany w umowie oświadczył, że nieruchomość jest wolna do ograniczeń.

W konsekwencji, Sąd I instancji przyjął, że powodowie skutecznie uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu, zgodnie z art. 84 § 2 k.p.c. Skoro odpadła podstawa świadczenia, roszczenie powodów o zwrot ceny jest uzasadnione. O odsetkach orzekł na podstawie art. 481 k.c., a o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje. Zarzucił naruszenie:

1) przepisów postępowania:

a. art. 207 § 6 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z zeznań świadka G. W. zgłoszonego w piśmie procesowym powodów, podczas gdy wniosek ten winien zostać pominięty jako spóźniony,

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceną materiału dowodowego:

- zeznań świadka G. W. i powoda, polegającą na przyjęciu daty, w jakiej powodowie powzięli wiadomość o istnieniu gazociągu na działce, tj. maj 2016 r., podczas gdy z relacji świadków wynika, że mogło to być latem lub wiosną 2016

r., co powoduje, że wobec istniejących sprzeczności nie zostało wykazane, iż błąd został zauważony przez powodów w konkretnym dniu,

- zeznań pozwanego w zakresie, w jakim Sąd odmówił wiarygodności, co do braku wiedzy o gazociągu na działce przed podpisaniem umowy,

- przyjęciu, że pozwany potwierdził jakoby na spornej działce widział żółty słupek, podczas gdy mówił on o słupku na działce sąsiada,

- zeznań C. K., polegającą na bezprawnym przyjęciu, że z uwagi na bliskie pokrewieństwo świadka z pozwanym była ona bezpośrednio zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy, podczas gdy zeznania G. W. ocenił jako wiarygodne, gdy świadek ten znał się z powodami i przeprowadzał dla nich wcześniej czynności geodezyjne,

- zeznań C. K., polegającą na przyjęciu, że widziała ona sporny słupek i że ze słyszenia było jej wiadome, iż przez działkę przebiega gazociąg, podczas gdy z jej zeznań wynika, że słupek jest na działce obok, a informacje o gazociągu otrzymała po sprzedaży działki od innych osób,

- zeznań świadka G. W. polegającą na przyjęciu, że w związku z przebiegiem gazociągu obowiązuje strefa ochronna wynosząca po 15 m w każdą stronę, co przy kształcie działki wyklucza jej racjonalne zagospodarowanie, podczas gdy świadek nie miał wiedzy o planach inwestycyjnych powodów i nie występował jako biegły,

c. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego i pominięcie przy tej ocenie pisma (...), z którego wynika, że świadek C. K. nie wiedziała o gazociągu,

d. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez przejęcie, że powodowie udowodnili ziszczenie się przesłanek z art. 84 i 88 k.c. i skutecznie uchylili się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że błąd został wywołany przez pozwanego, bądź aby wiedział on o błędzie lub mógł go z łatwością zauważyć, nadto, że był to błąd istotny, zaś o istnieniu gazociągu powodowie dowiedzieli się w maju 2016 r.;

2) prawa materialnego, tj. art. 84 w zw. z art. 88 k.c., poprzez ich zastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy i uwzględnienie żądań powodów, podczas gdy nie ziszczyły się przesłanki uzasadniające uchylenie się powodów od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 15 czerwca 2015 r. pod wpływem błędu istotnego.

W uzupełnieniu apelacji pozwany zarzucił, że powodowie nie wykazali zasadności powództwa, tj. tego, że umieszczenie gazociągu stanowi obciążenie nieruchomości, sposobu, w jaki zamierzali korzystać z nieruchomości, która – zgodnie z wpisem z ewidencji – stanowi grunt rolny oraz że zamierzone korzystanie było niemożliwe ze względu na przebiegający gazociąg oraz że cena nabytej od pozwanego nieruchomości rolnej położonej w miejscowości C. odbiega od cen rynkowych innych nieruchomości rolnych położonych na tym terenie. Zarzucił także:

1) że wbrew treści art. 232 k.p.c., Sąd Okręgowy nie dopuścił dowodów niezbędnych do ustalenia stanu faktycznego w sprawie i wykazania:

a. w oparciu o dokument urzędowy, jaka powinna być zachowana minimalna odległość posadowienia zabudowy od gazociągu przy uwzględnianiu maksymalnego ciśnienia roboczego gazociągu znajdującego się na nieruchomości,

b. rynkowej wartości nieruchomości rolnej i rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości,

c. rynkowej wartości nieruchomości budowlanej, w tym także wyłączonej z produkcji rolnej;

2) błędną wykładnię art. 84 k.c., w wyniku czego Sąd Okręgowy nieprawidłowo uznał, iż po stronie powodów doszło do wystąpienia błędu co do treści czynności prawnej, a więc zaistnienia przesłanki do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie sprzedaży z dnia 15 czerwca 2015 r.;

3) niewłaściwe zastosowanie art. 244 § 1 i art. 245 § 1 k.c. poprzez ich pominięcie i uznanie, że nieruchomości stanowiąca działkę nr (...) jest obciążona służebnością, mimo że służebność stanowi ograniczone prawo rzeczowe, do którego powstania stosuje się przepisy o przeniesieniu własności, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca;

4) rażące naruszenie § 10 rozporządzenia Ministra (...) z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640; dalej: rozporządzenie) poprzez niezbadanie strefy kontrolnej przewidzianej dla gazociągu przebiegającego przez nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) w C.;

5) że Sąd I instancji zaniechał też orzeczenia o skutkach rzeczowych uchylecia się przez powodów od skutków prawnych oświadczenia woli, co powoduje, iż wskutek uprawomocnienia się wyroku powodowie uzyskaliby tytuł do egzekwowania kwoty 90.000 zł, przy jednoczesnym utrzymaniu własności nieruchomości; dodatkowo ustanowienie zabezpieczenia na pozostałych nieruchomościach pozwanego należy odczytywać jako służące przejęciu całego majątku pozwanego, co oznaczać może działanie w zмовie, w celu pokrzywdzenia pozwanego, który jest osobą sparaliżowana i nieporadną;

6) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, w wyniku czego Sąd I instancji:

a. bezzasadnie rozciągnął wiedzę pełnomocnika pozwanego w zakresie planów inwestycyjnych powodów na pozwanego,

b. błędnie zinterpretował zeznania pozwanego, że nie znał dokładnego położenia gazociągu, gdy tymczasem w trakcie postępowania pozwany twierdził, iż przed zawarciem umowy sprzedaży nie miał wiedzy o umieszczeniu gazociągu w nieruchomości,

c. uznał, że posadowienie gazociągu na nieruchomości stanowi jej obciążenie, mimo że nie wpływa na sposób korzystania z nieruchomości jako gruntu ornego,

d. oparł się na zeznaniach świadka G. W. w zakresie tak przebiegu gazociągu, jak i minimalnych odległości stanowiących pas ochronny, mimo że są to wiadomości specjalne i ich potwierdzenie wymagało dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, a nie przesłuchania świadka.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego była bezzasadna.

W oparciu o należycie oceniony materiał dowodowy Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje jako własne. W kontekście prawidłowo ustalonego stanu faktycznego orzeczenie Sądu Okręgowego jest trafne i odpowiada prawu.

Za całkowicie chybiony należało uznać podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd I instancji dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego.

W zakresie tak ustaleń faktycznych, jak i oceny dowodów Sąd Okręgowy nie dopuścił się żadnych uchybień. Twierdzenia o braku wszechstronnej oceny dowodów oraz dowolności w ustaleniach tego Sądu są całkowicie nieuprawnione w świetle materiału dowodowego. Podnieść przy tym należy, że aby skutecznie zarzucić przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, czyli naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd rozpoznający sprawę uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Stanowisko takie zawarł Sąd Najwyższy m.in. w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 stycznia 2002 r. (I CKN 132/01, Lex nr 53144). Nie jest wystarczające powołanie się jedynie na odmienną ocenę materiału dowodowego i wskazanie, że strona się nie zgadza z oceną poczynioną przez sąd I instancji.

Zarzut naruszenia prawa procesowego w postaci powyższego przepisu sprowadza się w zasadzie do odmiennej oceny szczegółowych faktów składających się na stan faktyczny i nie mógł zostać uznany za zasadny. Pozwany zarzucał, że w toku postępowania dowodowego nie wykazano, w którym konkretnie dniu powodowie dowiedzieli się o tym, iż przez działkę przechodzi gazociąg. Wskazać należy, że z zeznań tak świadka G. W., jak i powoda w spójny sposób wynikało, iż podczas wytyczania granic geodeta poinformował powoda o gazociągu na nieruchomości. Świadek zeznał, że powód był zaskoczony informacją o gazociągu i natychmiast odstąpił od czynności. Nie sposób przyjąć, że brak jest spójności w tych zeznaniach, bo czy było to w maju, na wiosnę, czy latem 2016 r., ten czas określany był tak przez świadka, jak i powoda zbieżnie, a ewentualna różnica nie miała znaczenia. Skoro bowiem oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożone zostało w sierpniu 2016 r., to termin do złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych z art. 88 § 2 k.p.c. został niewątpliwie zachowany.

Zasadnie Sąd I instancji przyjął, że niewiarygodne są zeznania pozwanego w zakresie, w jakim zeznał, iż nie miał świadomości o usytuowaniu na działce gazociągu. Istotnie, niewiarygodne są zeznania pozwanego, jeżeli zważyć, że od urodzenia mieszkał on z rodzicami, którzy posiadali gospodarstwo rolne, w skład którego wchodziła działka, przez którą przechodzi gazociąg. W dacie budowy gazociągu, czyli w 1979 r., pozwany był już osobą dorosłą, co uzasadnia przyjęcie, że musiał być zorientowany w tym, co się działo we wsi, a tym bardziej na nieruchomości rodziców. Podkreślić należy, że budowa gazociągu była inwestycją znaczącą dla okolicy, gdyż objęła duże obszary ziemi, które należały do okolicznych rolników. Wiązała się z ograniczeniem w korzystaniu i uciążliwościami, jak zniszczenia upraw, drzew. Z doświadczenia życiowego bezspornie wynika, że taka budowa musiała trwać dosyć długo. Nadto zakończyła się doprowadzeniem gazu do wsi, co z pewnością także zostało przez ludzi zauważone. Inni mieszkańcy miejscowości doskonale wiedzieli o gazociągu. Wskazać należy na zeznania C. K., która wprost zeznała, że wieść o sprzedaży działki rozniosła się we wsi i ktoś jej powiedział, iż może tam przechodzić gaz. Inny ktoś mówił, że przez działkę ten gazociąg przechodzi, a rolnicy dostawali odszkodowania za zniszczone uprawy. Wiedza ta była więc wiedzą powszechną w okolicy.

W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że pozwany nie wiedział o istotnych sprawach w gospodarstwie rodziców, tj. o tym, że również na działce jego rodziców budowany był gazociąg. Gazociąg przechodzi po przekątnej przez całą działkę. Jest ona położona zaledwie kilometr od domu, w którym pozwany mieszkał z rodzicami. Doszło wówczas do zniszczenia upraw, tak więc była to sprawa ważna, która nie mogła ująć uwadze rodziny prowadzącej wspólne gospodarstwo domowe, nawet jeżeli pozwany nie pracował bezpośrednio na roli. Nie można przy tym pominąć, że pozwany zeznał, iż po tym jak nabył działkę, w latach od 1989-2009, a więc przez 20 lat, uprawiał ją i widział żółty słupek od granicy u sąsiada.

Uwzględniając zatem te wszystkie okoliczności, a w szczególności budowy gazociągu i okoliczności w jakich pozwany nabył nieruchomość (jako następca gospodarstwa rolnego), jak i fakt, że uprawiał działkę, a gazociąg jest oznaczony w terenie, nie sposób przyjąć za apelującym, że pozwany o gazociągu dowiedział się dopiero po zawarciu umowy powodem. Taka konstatacja byłaby sprzeczna z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, jego prawidłową oceną, jak i zasadami współżycia społecznego. Wywody apelacji w tym przedmiocie są całkowicie nielogiczne, w przeciwieństwie do stanowiska Sądu I instancji.

Sąd ten w sposób prawidłowy ocenił wiarygodność zeznań C. K.. Istotnie, jest ona zainteresowana wynikiem sprawy, na co wskazano w pisemnych motywach wyroku. Nadto była nie tylko osobą pomagającą w transakcji, ale ostatecznie pieniądze uzyskane ze sprzedaży działki zostały jej przekazane przez pozwanego w zamian za jej dotychczasową pomoc w pokryciu kosztów leczenia, co wynika wprost z pisma pozwanego z dnia 4 września 2018 r. Nie są wiarygodne jej zeznania, że nie wiedziała o gazociągu, który był budowany w 1979 r. Tak jak pozwany mieszka od urodzenia w gospodarstwie rodziców, a wiedza o gazociągu była wiedzą powszechną w okolicy, na co wskazano powyżej. Nadto pozwany zeznał wprost, że siostra mówiła mu, iż widziała betonowy słupek wyznaczający gazociąg, co uzasadnia przyjęcie, że winna na ten fakt zwrócić uwagę powoda przy pokazywaniu mu działki, skoro w tym zakresie działała z upoważnienia pozwanego.

Z powyższymi wywodami nie stoi w sprzeczności pismo z (...) z dnia 25 lipca 2016 r., bowiem świadczy ono tylko o tym jaka była odpowiedź udzielona przez spółkę na zapytanie w kwestii gazociągu, nie zaś o tym w jakiej dacie siostra pozwana dowiedziała się o gazociągu na działce. Aczkolwiek faktycznie twierdzenie o tym, że pozwany otrzymał odszkodowanie w związku z umieszczeniem na działce gazociągu, nie zostało wykazane w sprawie żadnymi środkami dowodowymi, tym niemniej ten zarzut nie miał znaczenia w sprawie, gdyż inne okoliczności zdecydowały o przyjęciu wiedzy pozwanej o gazociągu.

Prawidłowo też Sąd I instancji ocenił zeznania świadka G. W. jako wiarygodne. Świadek wykonuje zawód geodety i nie jest związany z żadną ze stron. Fakt, że świadczył usługi geodezyjne na rzecz powodów nie wskazuje na brak obiektywizmu, czy zaangażowanie spór po którejkolwiek stronie. Z jego zeznań wprost wynika, że z uwagi na strefę ochronną wykluczona jest zabudowa działki. Pozwany, mimo obowiązku wynikającego z art. 6 k.c., nie wykazał okoliczności przeciwnych i nie przedstawił żadnych dowodów uzasadniających przyjęcie, że gazociąg nie wpływa na sposób użytkowania działki w żądanym zakresie. Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 232 k.p.c., pozwany bowiem wskazanych w apelacji dokumentów ani dowodów nie przedstawił, zaś Sąd nie było obowiązany działać w tym zakresie z urzędu.

Wskazać należy, że powszechnie się przyjmuje, iż urządzenie przesyłowe w postaci gazociągu jest urządzeniem trwałym i ograniczenie prawa własności związane z jego posadowieniem również ma charakter trwały. Strefa kontrolowana, o której zeznawał świadek G. W., to obszar gruntu, z którego korzystanie przez właściciela jest ograniczone. Definicje strefy kontrolowanej zawarto w § 2 pkt 30 rozporządzenia – strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu; jego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorca podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i jego prawidłowe użytkowanie. W § 10 ust. 1 rozporządzenia wskazano, że strefy kontrolowane należy wyznaczyć dla gazociągów na okres ich użytkowania, co oznacza, że taka strefa powinna być wyznaczona najpóźniej w chwili oddania gazociągu do użytkowania, ale skoro rozporządzenie stosuje się na wcześniejszych etapach procesu inwestycyjnego, to jej istnienie powinny przewidzieć osoby projektujące przebieg gazociągu, jak i organy orzekające w procesie budowlanym, do których należy określenie sposobu, w jaki inwestycja ma być zrealizowana i warunków użytkowania obiektu powstałego po jej zakończeniu. Określono także szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych przed dniem 5 września 2013 r. Według § 110 rozporządzenia, dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę oraz wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia 5 września 2013 r. lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę, stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Strefa kontrolowana stanowi swoistą strefę buforową dzielącą gazociąg od otoczenia, ze względów bezpieczeństwa dla eksploatacji gazociągu oraz bezpieczeństwa otoczenia gazociągu. Z wykorzystywaniem gazociągów związane są różnego rodzaju zagrożenia z uwagi na rodzaj substancji przez nie transportowanych (gaz ziemny), wymagane jest utworzenie po obu stronach gazociągu właśnie strefy kontrolowanej. Zapewnia wejście przez przedsiębiorcę (jego pracowników, podwykonawców) na obciążony grunt, zajęcia go na czas budowy urządzeń, ich trwałego osadzenia na nim, a następnie stanowi upoważnienie do wchodzenia na grunt w celu podejmowania czynności niezbędnych do utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji, dozoru czy usunięcia awarii urządzeń przesyłowych. Właściciel urządzeń ma mieć zagwarantowaną stałą (w każdej chwili, stosownie do potrzeb) możliwość dostępu do urządzeń celem wykonania niezbędnych prac. Właściciel nieruchomości ma obowiązek znosić ową aktywność i jest zobowiązany do powstrzymania się od korzystania z nieruchomości w sposób, który uniemożliwiłby albo utrudniłby wykonywanie niezbędnych czynności przez przedsiębiorcę.

Ograniczenia, jakie wiążą się z ustanowieniem strefy kontrolowanej, zostały określone w § 10 rozporządzenia, z którego wynika, że w tych strefach nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Nie mogą w nich rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m i 3,0 m od gazociągów, a wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem

sieci gazowej. Ustalenie strefy kontrolowanej wiąże się zatem nie tylko z nałożeniem określonych obowiązków na właściciela nieruchomości, przez którą przebiega sieć gazowa, ale także z ich nałożeniem na przedsiębiorcę korzystającego z sieci. Te obowiązki służą nie tylko zapewnieniu utrzymania sieci gazowej we właściwym stanie technicznym, ale także zagwarantowaniu bezpiecznego korzystania z nieruchomości, przez którą sieć przebiega oraz z nieruchomości sąsiednich. Ustanowienie strefy kontrolowanej nie chroni zatem wyłącznie interesów przedsiębiorcy będącego właścicielem urządzeń przesyłowych, chociaż na nim spoczywa obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa eksploatacji sieci gazowej. Istnienie tej strefy musi być respektowane przez organy administracji przy wykonywaniu zadań z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, ochrony środowiska i innych, w tym także wtedy, gdy orzekają w sprawach indywidualnych z tego zakresu stosunków.

Niezasadne są zarzuty apelacji dotyczące niewłaściwego zastosowania art. 244 § 1 oraz 245 § 1 k.c. poprzez ich pominięcie i uznanie, że nieruchomość jest obciążona służebnością. Sąd I instancji nie poczynił ustaleń w zakresie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa będącego właścicielem gazociągu. Wskazał, że gazociąg stanowi obciążeniu nieruchomości stanowiąc rodzaj służebności, czyli ograniczonego prawa rzeczowego. Istotnie bowiem z istnienia strefy kontrolowanej wynikają liczne ograniczenia dla właścicieli nieruchomości, gdy chodzi o sposób korzystania, niezależnie od tego, czy ustanowiono służebność przesyłu, czy też nie.

Skutkiem powyższego wskazać należy, że umieszczenie gazociągu na nieruchomości stanowi istotne jej obciążenie. Nie było podstaw, wbrew zarzutom apelacji, aby w tym zakresie konieczne było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który posiada wiadomości specjalne. Ze wskazanych powyższej przepisów jasno wynika zakres ograniczeń.

Istotnie świadek G. W., który jest geodetą i posiada rozeznanie w terenie, w tym informacji dotyczące przedmiotowego gazociągu zeznał, że strefa ochronna w tym przypadku wynosi 15 m i wyklucza racjonalne jej zabudowanie. Pozwany jednak nie wykazał okoliczności przeciwnych, w szczególności nie zgłosił dowodu z opinii biegłego. Wbrew zarzutom apelacji Sąd I instancji nie był zobligowany by działać w urzędzie, o czym wspominało powyżej. Wskazać trzeba, że zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Dotyczy to jednak sytuacji wyjątkowej, która nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Przepis art. 232 zd. 2 k.p.c. stanowi wyjątek od zasady kontradyktoryjności, a więc dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu może nastąpić jedynie wtedy, gdy nie ma innej możliwości doprowadzenia do właściwego rozstrzygnięcia sprawy. Jest to prawo sądu, a nie obowiązek i skorzystanie z tego uprawnienia uzależnione jest od oceny sytuacji procesowej danej sprawy, natomiast nie może być wynikiem nieskorzystania ze środków procesowych przez stronę, zwłaszcza gdy o konieczności udowodnienia swoich twierdzeń została pouczona, oraz była reprezentowana przez pełnomocnika profesjonalnego, jak w niniejszej sprawie. Artykuł 232 zd. 2 k.p.c. nie może być interpretowany w oderwaniu od zdania pierwszego tego przepisu. Przeprowadzenie dowodu przez sąd z urzędu z reguły jest korzystne dla jednej ze stron, co może prowadzić do naruszenia zasady równości, a przede wszystkim do podważenia zaufania do sądu. Dopuszczenie z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę jest obowiązkiem sądu, jeżeli wymaga tego interes publiczny.

W sprawie nie doszło do naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. Wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka G. W. nie był spóźniony. Zgodnie bowiem z art. 217 § 1 k.p.c. strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowodowe na uzasadnienie swoich wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Przesłuchanie tego świadka nie spowodowało zwłoki, albowiem należało jeszcze przesłuchać innych świadków i strony. Niewątpliwie, zaszła więc przynajmniej jedna z okoliczności wymienionych w art. 207 § 6 k.p.c., która uprawniała Sąd I instancji do przeprowadzenia tego dowodu, a więc nie był on spóźniony.

Zarzut prawa materialnego oscylował wokół kwestii błędu uregulowanego w art. 84 § 1 k.c., zgodnie z którym, 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. Można powoływać się tylko na

błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i ocenił sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści – chodzi więc o błąd istotny (§ 2).

O wskazanej wadzie oświadczenia woli można mówić, gdy składający oświadczenie woli działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Nie każdy jednak błąd uzasadnia uchylenie się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Aby było to możliwe, błąd musi się charakteryzować następującymi cechami: musi być błędem co do treści czynności prawnej oraz musi być istotny. Oba te kryteria muszą występować łącznie. Dla uznania, że błąd dotyczy treści czynności prawnej, wystarczy, aby mylne wyobrażenie dotyczyło jakiegokolwiek elementu czynności prawnej. Błąd co do treści czynności prawnej może się zatem odnosić albo do okoliczności objętych treścią oświadczeń woli (czynności prawnej), albo wprawdzie nimi nieobjętych, ale łączących się ściśle ze składanymi oświadczeniami woli, albo związanych nie z oświadczeniami woli, lecz z innymi składnikami czynności prawnej, a także dotyczyć jej skutków. O uznaniu błędu za błąd co do treści czynności prawnej decyduje jego związek strukturalny, wewnętrzny z treścią czynności, o którą chodzi. Ma on miejsce wówczas, gdy fakt mylnie wyobrażony łączy się z samą strukturą dokonywanej czynności. Obojętne jest, czy fakt mylnie wyobrażony znalazł wyraz w złożonym oświadczeniu woli. Związek ten jest dostatecznie ścisły, jeżeli błąd tak ingeruje w treść czynności prawnej, że wypacza jej sens faktyczny lub prawny. Natomiast istotność błędu powinna być oceniana tylko według kryteriów obiektywnych. W orzecznictwie wskazuje się, że obiektywna istotność błędu oznacza, że błąd jest tego rodzaju, iż żaden rozsądny człowiek, znający prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści. Wyraża ona jakby ciężar gatunkowy błędu. Oświadczenie woli w konfrontacji z rzeczywistością przedstawia się jako nieracjonalne, pozbawione uzasadnienia z punktu widzenia życiowego lub prawnego. Między błędem a oświadczeniem woli powinien istnieć związek przyczynowy. Nie ma znaczenia, czy błąd odnosi się do faktów poprzedzających zawarcie stosunku prawnego, towarzyszących jego zawarciu, czy też jego skutków.

Zasadnie zatem Sąd I instancji uznał, że brak wiedzy o gazociągu na działce miał charakter błędu istotnego. Niewątpliwie, sposób wykorzystania działki jest bowiem znacznie ograniczony, co ma zasadnicze znaczenie dla nabywców, nawet jeżeli jest to nieruchomości rolna. Nieruchomość jest nabywana celem jej określonego wykorzystania. Skoro przedmiotowa nieruchomości de facto nie daje możliwości jej gospodarczego wykorzystania, właśnie z uwagi na gazociąg i jego przebieg, o czym powodowie nie wiedzieli, to istotność błędu nie może budzić wątpliwości. Bez wpływu na sprawę było zatem to w jakim celu powodowie kupowali działkę i czy cena ustalona przez strony była ceną rynkową. Taka mogłaby być rozpatrywana jedynie wówczas, gdyby powodowie mieli wiedzę na temat ograniczeń dotyczących nieruchomości, w związku z czym strony w sposób świadomy, mając pełną wiedzę o przedmiocie umowy, złożyli zgodne oświadczenia woli.

Możliwość uchylenia się od skutków prawnych, złożonych pod wpływem błędu, oświadczeń woli skierowanych do drugiej strony i stanowiących element czynności prawnej odpłatnej jest uzależnione od spełnienia dodatkowej przesłanki. Ustalenie, że błąd dotyczy treści czynności prawnej i jest obiektywnie istotny, nie jest wystarczające. Stosownie do treści art. 84 § 1 zd. 2 k.c. spełniona być musi ponadto jedna z trzech wskazanych w nim przesłanek, mianowicie druga strona: błąd wywołała swoim choćby niezawinionym zachowaniem albo o błędzie wiedziała, lub z łatwością błąd mogła zauważyć. Ta przesłanka sprowadza się do określonej postawy adresata oświadczenia woli w stosunku do błędu osoby oświadczającej. Mianowicie chodzi o pewnego rodzaju współdziałanie adresata oświadczenia woli w powstaniu wadliwości czynności prawnej. Takie współdziałanie może mieć zarówno charakter czynny (błąd wywołał), jak i bierny (o błędzie wiedział i nie uczynił nic, aby kontrahenta z błędu wyprowadzić, a nawet o błędzie wprawdzie nie wiedział, ale mógł go z łatwością zauważyć). Ustalenie tej przesłanki nakazuje przeprowadzenie oceny zachowania adresata wadliwego oświadczenia woli. Przedmiotem analizy staje się jego postępowanie oraz stan wiedzy i świadomości, a także przyczynowość zachowania się adresata dla powstania błędu lub w nim utwierdzenia. Natomiast nie jest konieczne, aby działanie drugiej strony umowy było wyłączną przyczyną błędu, wystarczy, aby zachowanie drugiej strony było „współprzyczyną błędu” (wyrok SN z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 60). Nie ma znaczenia rodzaj tego zachowania, działanie czy zaniechanie. Błąd może być

wywołany milczeniem, jeżeli błędzący mógł wyciągnąć fałszywe wnioski co do okoliczności sprawy. Podobnie obojętny jest zawiniony lub niezawiniony charakter postępowania adresata oświadczenia woli.

Analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że bez wątpienia oświadczenie woli złożone przez powodów było dotknięte wadą oświadczenia woli, albowiem pozostawali on w błędzie co do treści czynności prawnej, był to błąd istotny, a druga strona o błędzie wiedziała (a przynajmniej mogła błąd z łatwością zauważyć). Sprzedający nieruchomość właściciel działki, mając wiedzę gazociągu, powinien przy sprzedaży działki wyjaśnić kwestie obciążeń nieruchomości, w tym wpływu na nieruchomość i jej wykorzystanie. Jak się okazuje, wystarczyło bowiem jedno pismo C. K. do (...), aby uzyskać pewne informacje w tym zakresie. Pozwany powinien zwrócić uwagę kupujących na gazociąg, nawet jeżeli nie miał pewności, gdzie dokładnie on przebiega. Pozwoliłoby to powodom na podjęcie określonych czynności celem ustalenia jego przebiegu, konsekwencją czego byłaby rezygnacja z kupna tej konkretnej nieruchomości, czego pozwany był świadomy – wskazuje na to doświadczenie życiowe, jako że trudno przyjąć, aby przy takich ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości powodowie ją nabyli. Potwierdzają to twierdzenia pozwanego z których wynika, iż cena działki jest atrakcyjna, a mimo to powodowie nie są nią zainteresowani. Stanowisko powodów w tym zakresie było zgodne nie tylko z doświadczeniem życiowym, ale i zasadami logicznego rozumowania.

Reasumując, powodowie byli uprawnieni do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, albowiem zaszyły wszystkie przesłanki w tym przedmiocie. Jak wynika z art. 88 § 1 k.c., takie oświadczenie należy złożyć w ciągu roku od wykrycia błędu. Powodowie oświadczenie złożyli w sierpniu 2016 r., zatem bez wątpienia termin ten został zachowany (o czym była mowa powyżej). Uznać zatem należy, że skutecznie uchylili się od złożonego oświadczenia woli. W konsekwencji złożone przez oświadczenie woli, będące elementem umowy, należało uznać za nieważne.

Bezzasadny był zarzut braku orzeczenia o skutkach rzeczowych uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 i 88 k.c.) wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia prawa własności. Złożenie oświadczenia o uchyleniu się od oświadczenia woli nabywcy prowadzi do unicestwienia zobowiązania z mocy prawa, upadku skutku rozporządzającego i automatycznego powrotu własności do zbywcy, bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia. W konsekwencji stwierdzić należy, że 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 SN z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 600/12, Legalis nr 741812).

Mając na względzie powyższe uznać należało, że apelacja pozwanego – jako bezzasadna – podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i art. 99 k.p.c. Na te koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powodów, wyliczone stosownie do § 2 ust. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800)

Na podstawie § 8 ust. 6 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1714).