

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 roku o sygn. akt XVIII C 1069/13 w sprawie z powództwa A. O. przeciwko J. F. o zapłatę kwoty 6 200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6 200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie 3 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 742,24 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe oparte zostało na ustaleniach faktycznych, których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco.

A. O. chciał wybudować dom jednorodzinny. Na jednej z nieruchomości w A. zauważył baner reklamowy informujący o działkach budowlanych do sprzedaży wystawiony przez J. F.. Podczas rozmowy telefonicznej J. F. zapewniał powoda, że oferowane przez niego do sprzedaży działki są działkami budowlanymi, zaś gmina ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. A. O. zgodził się na zakup nieruchomości, jednocześnie informując pozwanego, że transakcja zostanie sfinansowana z kredytu bankowego, co pozwany zaakceptował. Mężczyźni umówili się na spotkanie 5 października 2012 roku. Dzień przed wyznaczonym terminem powód stawił się w banku i złożył wniosek o kredyt podając, że chodzi o zakup działki budowlanej. 5 października 2012 roku powód i pozwany zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, w której § 3 uzgodniono płatność w dwóch ratach – 6 200 zł jako zaliczka płatna przy zawarciu umowy, zaś pozostałe 55 800 zł przelewem po uzyskaniu kredytu. 8 października 2012 roku, oczekując na przybycie J. F., A. O. dowiedział się od pracownicy banku, że według treści księgi wieczystej działka nie jest działką budowlaną lecz rolną. Następnego dnia udał się do Urzędu Gminy, gdzie otrzymał potwierdzenie, że działka jest działką rolną. Bank odmówił udzielenia kredytu. Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 7 listopada 2012 roku powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy przedwstępnej, wskazując, że został przez J. F. wprowadzony w błąd co do tego, że sprzedawana działka jest działką budowlaną a nie rolną i wezwał go do zwrotu zaliczki w kwocie 6 200 zł w terminie 5 dni. W pisemnej odpowiedzi z dnia 12 listopada 2012 roku J. F. zwrócił uwagę, iż A. O. był informowany, że dla przedmiotowej działki brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym wybudowanie budynku wymaga zwrócenia się do gminy o wydanie stosownej decyzji. Do pisma załączył zaświadczenie z Urzędu Miasta – Gminy S. z dnia 9 października 2012 roku, z którego wynikało, że na ten dzień działka figurowała w rejestrze gruntów jako użytek rolny, a dokładniej sad oraz, że na wskazanym terenie można ubiegać się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione wskazując, że powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 5 października 2012 roku, albowiem działał pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, uznając że zobowiązuje się do zawarcia z pozwanym umowy kupna-sprzedaży nieruchomości o uregulowanym statusie działki budowlanej, gdy tymczasem zobowiązał się do kupna nieruchomości będącej działką o przeznaczeniu rolnym. Błąd ten został przy tym wywołany przez pozwanego, który od samego początku nie informował powoda, że działka jest w istocie użytkiem rolnym, mimo wiedzy o jej statusie. W tej sytuacji oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożone przez A. O. i doręczone J. F. w dniu 7 listopada 2012 roku było prawidłowe i skuteczne. Z uwagi na powyższe podstawa prawna do zapłaty kwoty 6 200 zł jako zaliczki na poczet ceny nieruchomości odpadła ze skutkiem wstecznym, a zatem jako świadczenie nienależne kwota ta podlegała zwrotowi. Co do odsetek Sąd uznał, że odpowiednim terminem, w którym winno dojść do zwrotu przedmiotowego świadczenia winien być termin 7 dni od doręczenia wezwania i z tego względu odsetki zasądzono od dnia 15 listopada 2012 roku, zaś w pozostałym zakresie – co do odsetek od dnia 7 listopada 2012 roku do dnia 14 listopada 2012 roku – powództwo oddalono. Z uwagi na fakt, iż powód wygrał sprawę w całości, o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od przedmiotowego rozstrzygnięcia wniósł pozwany zarzucając:

- naruszenie prawa procesowego tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przejawiające się w błędnym uznaniu, że rolny charakter działki był decydujący dla powoda w sytuacji, gdy z jego zeznań wynikało, że decydujące dla niego było nabycie działki „na której można się pobudować”;
- naruszenie prawa procesowego tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przejawiające w błędnym uznaniu, że pozwany informował powoda o istnieniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co jest sprzeczne z zeznaniami R. F. i treścią zaświadczenia z dnia 9 października 2012 roku;
- naruszenie prawa procesowego tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd istotnej okoliczności, że w stosunku do spornej działki uzyskano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą rozpoczęcie procesu inwestycyjnego zgodnie z oczekiwaniami powoda;
- naruszenie prawa procesowego tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd zeznań świadka R. F. oraz treści zaświadczenia z dnia 9 października 2012 roku w ustaleniu faktu informowania powoda o istnieniu planu zagospodarowania przestrzennego;
- naruszenie prawa procesowego tj. przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwany powinien zwrócić powodowi całość poniesionych kosztów procesu, podczas gdyby prawidłowo oceniono zebrany materiał dowodowy doszłoby do oddalenia powództwa i tym samym nie doszłoby do zasądzenia kosztów od pozwanego;
- naruszenie prawa materialnego tj. przepisu art. 84 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w zakresie przyjęcia przez Sąd, że błąd, na który powoływał się powód miał charakter istotny, podczas gdy tak nie było, co tym samym nie uprawniało powoda do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli;
- naruszenia prawa materialnego tj. przepisu art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. przez jego wadliwe zastosowanie, podczas gdy w świetle zgromadzonego materiału nie było podstaw do zastosowania tego przepisu, bowiem uznając uchylenie się powoda od skutków prawnych oświadczenia woli za bezskuteczne, jednocześnie należało uznać spełnione przez niego świadczenie jako należne tytułem zadatku zastrzeżonego w treści umowy przedwstępnej;
- naruszenia prawa materialnego tj. przepisu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zm.) w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku, Nr 243, poz. 1623 ze zm.) poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy przepisy te regulują uprawnienia inwestora (powoda) w procesie inwestycyjnym i pozwalają na stwierdzenie przydatności spornej działki do realizacji celu gospodarczego zamierzonego przez powoda w postaci zabudowy budynkiem mieszkalnym.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zamianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 12 marca 2014 roku strony podtrzymały dotychczas zajmowane stanowiska.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności rozważeniu podlegać musiały zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 227 k.p.c., albowiem ocena uchybień prawa materialnego może odbywać się tylko w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym.

Powołany przepis art. 233 § 1 k.p.c. nakazuje sądowi ocenę wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreślono, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie poczynionych ustaleń. Apelacja powinna wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie przeprowadzonych dowodów, co doprowadziło do stwierdzenia braku ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Co do naruszenia art. 277 k.p.c. w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, że przepis ten w ogóle nie może być przedmiotem naruszenia przez sąd, ponieważ nie jest on źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz w istocie określa wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (wyrok Sądu Najwyższego z 7 października 2004 r., IV CK 75/04, LEX nr 142533). Przepis ten określa jedynie, jakie fakty są przedmiotem dowodu, stanowiąc, że są to fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Twierdzenie, że został on naruszony przez sąd rozpoznający sprawę, ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź, gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, że nie mają one takiego charakteru (postanowienie Sądu Najwyższego z 11 maja 2005r., III CK 548/04, LEX nr 151666).

Odnosząc powyższe uwagi do rozpoznawanej sprawy należy uznać, że ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji została oparta na prawidłowo przeprowadzonych dowodach i wszechstronnym rozważeniu wpływających z nich wniosków. Skarżący nie wykazał, aby Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, nie podważył więc uprawnienia Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów wpływającego z art. 233 § 1 k.p.c. Nie jest przy tym wystarczające przekonanie o innej niż przyjął Sąd doniosłości dowodów i ich odmiennej ocenie, zwłaszcza w sytuacji zakwestionowania nie tyle wyników postępowania dowodowego, lecz dokonanej przez sąd interpretacji dowodów przedstawianych przez skarżącego.

W szczególności podkreślenia wymaga, że wbrew zastrzeżeniom apelującego na podstawie zgromadzonego materiału Sąd prawidłowo doszedł do przekonania, iż powód był zainteresowany kupnem działki budowlanej a nie rolnej, co do której wymagane było uzyskanie dodatkowej decyzji o warunkach zabudowy, albowiem taki wniosek płynął z zeznań powoda, na których Sąd oparł swoje ustalenia. Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd odniósł się także do zeznań R. F., z których wynikało, iż pozwany i jego żona podtrzymywali w powodzie przekonanie o tym, iż sprzedawana przez nich nieruchomość jest działką budowlaną i nie informowali go, iż będzie musiał uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Co więcej, zeznania tego świadka, co również zauważył Sąd I instancji, wskazywały, iż pozwany nie pierwszy raz dokonywał transakcji, w której zataił przed kupującym fakt rzeczywistego charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Z tego względu także zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. okazał się nietrafny. Słusznie przy tym Sąd a quo uznał, iż w świetle granic powództwa istotny był stan świadomości powoda na chwilę zawierania umowy przedwstępnej, a nie wynikający z informacji czy dokumentów przekazanych mu później. Nie miało zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, iż pozwany w dniu 9 października 2012 roku dysponował zaświadczeniem z Urzędu Miasta – Gminy S., z którego wynikało, że na wskazanym terenie można ubiegać się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zarówno bowiem przed zawarciem umowy, jak i w chwili jej zawierania pozwany, mimo posiadanej wiedzy, nie wyprowadził powoda z błędu co do tego, iż kupowana przez niego nieruchomość nie jest działką budowlaną a rolną.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji, w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, są prawidłowe i znajdują odzwierciedlenie w zgromadzonych dowodach, a zatem sąd odwoławczy przyjął je za własne i uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Nie ma racji apelujący zgłaszając zarzut naruszenia art. 84 § 2 k.c. W niniejszej sprawie zasadnie Sąd I instancji uznał, że błąd co do statusu i przeznaczenia spornej nieruchomości był istotny, gdyż dotyczył treści czynności prawnej, a ściślej jej przedmiotu. Mając na względzie okoliczność, iż powód miał w planach budowę domu, a także, że musiał uzyskać kredyt na zakup działki, należało uznać, iż z jego perspektywy charakter budowlany działki miał istotne znaczenie, co uzasadniało przypuszczenie, że gdyby wiedział o rzeczywistym statusie nieruchomości nie zawarłby umowy przedwstępnej. Fakt, iż możliwe było późniejsze uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia wywiedzionych w tym względzie wniosków, albowiem zważyć należy, iż powód zainteresował się kupnem nieruchomości, widząc baner reklamowy informujący o sprzedaży działek budowlanych a nie jakichkolwiek działek, z czego można wysnuć wniosek, iż nie był zainteresowany kupnem nieruchomości, co do której musiałby dopiero starać się o wydanie odpowiedniej decyzji. Okoliczność, że na spornej działce w dalszej perspektywie wybudowanie domu byłoby możliwe nie ma zatem znaczenia, gdyż to rzeczywisty status działki zdecydował o przyjęciu oferty sprzedaży od pozwanego.

Z powyższego względu nie był trafny zarzut naruszenia art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zm.) w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku, Nr 243, poz. 1623 ze zm.), albowiem w przedmiotowej sprawie przepisy te nie znajdowały zastosowania.

Mając na względzie powyższe należało jednocześnie uznać, iż nie doszło do naruszenia art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c., albowiem dochodząc do przekonania o skutecznym uchyleniu się powoda od skutków oświadczenia woli w postaci umowy przedwstępnej zawartej z pozwanym, Sąd prawidłowo wskazał, iż kwota 6 200 zł z uwagi na odpadnięcie podstawy świadczenia, stała się świadczeniem nienależnym i podlegała zwrotowi na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Należy przy tym zaznaczyć, iż zgodnie z treścią umowy kwota ta stanowiła zaliczkę na poczet ceny nieruchomości, a nie zadatek, jak wskazał skarżący w treści apelacji, a zatem przepis art. 394 k.c., co do konsekwencji wręczenia zadatku, nie mógł mieć tu zastosowania.

Całkowicie chybiony jest także zarzut naruszenia art. 98 § 1 i 2 k.p.c. O uchybieniu przepisom czy to prawa procesowego czy materialnego można mówić jedynie w sytuacji, gdy Sąd mimo takiego obowiązku przepisu danego nie zastosował bądź zastosował go błędnie w ustalonym stanie faktycznym i prawnym. O naruszeniu takim nie można zaś mówić, gdy skarżący odnosi go do stanu, który miał by miejsce hipotetycznie, gdyby Sąd wydał inne rozstrzygnięcie zgodne z zapatrywaniem skarżącego. W przedmiotowej sprawie, ustalając, iż powód wygrał proces w całości, Sąd był jak najbardziej uprawniony do zastosowania wskazanego przepisu, zaś okoliczność, że wedle apelującego powinien oddalić powództwo nie mogła mieć na jego zastosowanie żadnego wpływu.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego i zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa za drugą instancję (art. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461).