

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo E. S. skierowane przeciwko A. F. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka E. S. w 2001 roku nosiła nazwisko M..

W 2001 roku powódka była najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł., stanowiącego wówczas własność Miasta Ł., natomiast pozwana była najemcą innego lokalu mieszkalnego położonego na obszarze Ł.. Powódka i pozwana poznały się na kilka lat przed 2001 rokiem, pracowały na rzecz tego samego pracodawcy. Powódka zaproponowała pozwanej zamianę lokali mieszkalnych, na co pozwana wyraziła zgodę. Powódka wiedziała wówczas o możliwości odpłatnego nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego przez najemcę od Miasta Ł. z bonifikatą, tj. z ceną nabycia obniżoną w stosunku do wartości rynkowej i postanowiła wykupić lokal przy ul. (...) przed dokonaniem zamiany lokali z pozwaną.

Powódka z własnej inicjatywy udzieliła pozwanej pełnomocnictwa do dokonania czynności związanych z nabyciem prawa własności wyżej opisanego lokalu od Miasta Ł.. E. S. podjęła taką decyzję z uwagi na to, że w omawianym okresie przez większość czasu przebywała w G..

Pozwana w trakcie negocjacji z Miastem Ł. poprzedzających zawarcie w imieniu powódki umowy nabycia od Miasta Ł. prawa własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. nie kontaktowała się bezpośrednio z pracownikami Miasta Ł. w tej sprawie, gdyż wykonywanie tych czynności zleciła pracownikom biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Pozwana nie była wówczas przez nikogo informowana o przesłankach powstania po stronie Miasta Ł. roszczenia wobec powódki o zwrot sumy bonifikaty udzielonej przy nabyciu prawa własności lokalu przez jego dotychczasowego najemcę. Kwestia zwrotu bonifikaty nie była omawiana także przy zawieraniu w formie aktu notarialnego w dniu 12 czerwca 2001 roku umowy sprzedaży przez Miasto Ł. prawa własności lokalu na rzecz powódki, reprezentowanej przy tej czynności przez pozwaną, jak również przy zawieraniu przez strony umowy sprzedaży tego samego lokalu w dniu 29 czerwca 2001 roku.

Powódka i pozwana do chwili zawarcia umowy z dnia 29 czerwca 2001 roku nie rozmawiały ze sobą na temat bonifikaty udzielonej powódce przy zakupie lokalu mieszkalnego od Miasta Ł. oraz na temat przesłanek powstania obowiązku zwrotu tej bonifikaty. Powódka i pozwana po raz pierwszy rozmawiały na temat kwestii zwrotu bonifikaty dopiero po otrzymaniu przez powódkę w 2011 roku pisemnego wezwania od Miasta Ł. do zwrotu bonifikaty.

Po zawarciu umowy sprzedaży lokalu w dniu 29 czerwca 2001 roku powódka stała się najemcą lokalu, którego najemcą była uprzednio pozwana.

W dniu 12 czerwca 2001 roku została zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. N. (Rep. A Nr 2382/2001) między E. S. (noszącą wówczas nazwisko M.), reprezentowaną przez A. F. a Miastem Ł. umowa sprzedaży odrębnego prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za cenę wynoszącą 11.200 zł, z zastosowaniem bonifikaty polegającej na obniżeniu ceny nabycia o 80% w stosunku do wartości rynkowej lokalu.

Następnie, w dniu 29 czerwca 2001 została zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Z. K. (Rep. A Nr 1789/2001) umowa sprzedaży wyżej opisanego lokalu przez E. S. na rzecz A. F.. Obie strony były osobiście obecne przy zawieraniu umowy.

Miasto Ł. skierowało do powódki pismo datowane na 6 maja 2011 roku, w którym zażądało zapłaty przez powódkę sumy 58.741,20 zł z tytułu zwrotu bonifikaty uzyskanej przez powódkę przy nabyciu od Miasta Ł. prawa własności

wyżej opisanego lokalu na podstawie umowy z dnia 12 czerwca 2001 roku. W piśmie tym wskazano, że podstawą żądania jest dokonanie przez powódkę w dniu 29 czerwca 2001 roku sprzedaży prawa własności lokalu na rzecz innej osoby, nie będącej dla powódki osobą bliską. Wyżej przywołane pismo doręczono powódce w dniu 19 maja 2011 roku.

E. S. skierowała do A. F. pismo nieopatrzone datą, w którym oświadczyła, że zawierając umowę sprzedaży z dnia 29 czerwca 2001 roku działała pod wpływem błędu, wobec czego uchyła się od skutków prawnych zawarcia tejże umowy. Powódka oświadczyła w przywołanym piśmie, że została wprowadzona w błąd co do tego, iż wszystkie wszelkie czynności związane z zamianą mieszkań w 2001 roku są dokonywane przez A. F. w sposób rzetelny i że powódka jest o wszystkim poinformowana. W piśmie tym powódka oświadczyła ponadto, że o obowiązku zwrotu związanej z wcześniejszym nabyciem lokalu bonifikaty w kwocie 58.741,20 złotych dowiedziała się z wezwania z dnia 6 maja 2011 roku.

W odpowiedzi na wyżej przywołane pismo powódki pozwana skierowała do powódki pismo datowane na 24 listopada 2011 roku, w którym oświadczyła, że dołożyła wszelkich starań, aby transakcja zamiany mieszkań odbyła się w pełni sprawnie i bez jakichkolwiek negatywnych konsekwencji dla powódki.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Wskazał, że w niniejszej sprawie pozwana uznała powództwo, co jednak nie mogło skutkować jego uwzględnieniem.

Zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c., sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego lub zmierza do obejścia prawa. Zaznaczyć należy, że nie jest możliwe uwzględnienie przez sąd powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, opartego na twierdzeniu strony powodowej o nieważności umowy przenoszącej własność nieruchomości – nawet w przypadku uznania powództwa przez stronę pozwaną - jeżeli w istocie umowa ta nie była nieważna. Wyrok sądu nie może być oparty na uznaniu powództwa przez stronę pozwaną, jeżeli miałoby to prowadzić do uznania przez sąd za nieważną czynności prawnej, która w istocie była ważna i prawnie skuteczna. Wydanie w takiej sytuacji przez sąd wyroku uwzględniającego powództwo byłoby sprzeczne z prawem. Dodać należy, że zachodzą podstawy do przyjęcia, iż w niniejszej sprawie uznanie powództwa zmierza do obejścia prawa, tj. do obejścia przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) dotyczących przesłanek powstania obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przez jednostkę samorządu terytorialnego przy zbywaniu lokalu na rzecz jego dotychczasowego najemcy.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. nr 124 z 2001 r., poz. 1361) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia tej niezgodności.

Powódka oparła swoje roszczenie na twierdzeniu o niezgodności treści księgi wieczystej o numerze (...) z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości opisanej w pozwie, tj. na twierdzeniu o tym, że powódka pozostaje właścicielem tej nieruchomości, z uwagi na nieważność zawartej w dniu 29 czerwca 2001 roku umowy o zbyciu prawa własności nieruchomości na rzecz pozwanej. Nieważność umowy miałaby być następstwem skutecznego uchylenia się przez powódkę od skutków oświadczenia woli złożonego w dniu 29 czerwca 2001 roku pod wpływem błędu.

Zgodnie z treścią art. 84 § 1 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Ponadto, stosownie do treści art. 86 § 1 k.c., jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Art. 88 § 1 k.c. stanowi z kolei o tym, że

uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powódka nie wskazała w pozwie, na czym miałyby polegać jej błędy, pod wpływem którego zawarła umowę sprzedaży z dnia 29 czerwca 2001 roku. Z treści pisemnego oświadczenia powódki skierowanego do pozwanej oraz z treści przesłuchania powódki na rozprawie wynika natomiast, że zdaniem powódki jej błąd polegał na tym, iż nie wiedziała, że na skutek sprzedaży wyżej opisanego lokalu na rzecz pozwanej powstanie po stronie powódki obowiązek zwrotu na rzecz Miasta Ł. równowartości bonifikaty uzyskanej przy nabyciu prawa własności lokalu od tego ostatniego podmiotu. Stwierdzić wobec tego należy, że tego rodzaju błąd nie dotyczył treści czynności prawnej, tj. treści umowy stron z dnia 29 czerwca 2001 roku. Na treść czynności prawnej – poza oznaczeniem stron tej czynności i jej przedmiotu – składa się bowiem treść oświadczeń woli złożonych przez strony tej czynności oraz skutki prawne, które powstają w wyniku złożenia tego rodzaju oświadczeń w zakresie określonym w art. 56 k.c., tj. skutki prawne oświadczeń woli stron nie wynikające wprost z treści tych oświadczeń, lecz które wiążą z faktem złożenia tych oświadczeń przepisy prawa, zasady współżycia społecznego lub ustalone zwyczaje. Innymi słowy, treścią umowy są skutki prawne, które wynikają z dokonania tej czynności zgodnie z wolą stron i zamierzonym przez nie celem umowy (art. 65 § 2 k.c.). Nie jest natomiast treścią czynności prawnej powstający z uwagi na treść przepisów prawa, z uwagi na dokonanie danej czynności, ustawowy obowiązek spełnienia przez jedną ze stron określonego świadczenia na rzecz osoby nie będącej stroną umowy.

Jeżeli zatem strona czynności prawnej dokonując tej czynności jednocześnie narusza obowiązek ustawowy ciążyący na niej jeszcze przed dokonaniem tej czynności, co pociąga za sobą powstanie określonego obowiązku restytucyjnego na rzecz osoby trzeciej (np. obowiązku wynikającego z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), to tego rodzaju skutek – jako nie objęty zgodną wolą stron umowy i celem tej czynności – nie jest elementem treści czynności prawnej (umowy) lecz zdarzeniem prawnym powstającym z mocy samego prawa i niezależnym od woli stron umowy. Jeżeli zatem jedna ze stron czynności prawnej w chwili jej dokonywania pozostawała w błędzie co do zaistnienia tego rodzaju zdarzenia prawnego, wykraczającego poza treść czynności prawnej, to od skutków złożenia oświadczenia woli pod wpływem tego rodzaju błędu może się uchylić jedynie w przypadku określonym w art. 86 § 1 k.c. Oznacza to, że powódka mogłaby się uchylić od skutków złożenia oświadczenia woli opisanego w pozwie wyłącznie wówczas, gdyby wyżej opisany błąd powódki wywołała pozwana podstępnie, będąc drugą stroną czynności prawnej z dnia 29 czerwca 2001 roku. Tymczasem powódka w toku postępowania nigdy nie twierdziła, że pozwana wywołała u niej stan niewiedzy na temat obowiązku zwrotu bonifikaty oraz, że uczyniła to podstępnie, tj. świadomie i celowo. Okoliczność takiej pozwanej z pewnością nie przyznała i nie została ona udowodniona w toku postępowania. Wręcz przeciwnie, ze zgodnych twierdzeń powódki i pozwanej sformułowanych w trakcie ich przesłuchania wynika, że do czasu zawarcia umowy z dnia 29 czerwca 2001 roku (jak również w okresie późniejszym, tj. aż do 2011 roku) w ogóle nie rozmawiały one na temat bonifikaty udzielonej powódce przez Miasto Ł. oraz przesłanek jej zwrotu. Nie ma zatem żadnych przesłanek do przyjęcia, że pozwana podstępnie wywołała u powódki błędne przekonanie o tym, że nie powstanie po jej stronie obowiązek zwrotu bonifikaty. Brak jest zresztą wiarygodnych podstaw do przyjęcia, że pozwana wiedziała o tym, iż zawarcie przez nią z powódką umowy sprzedaży w dniu 29 czerwca 2001 roku będzie skutkowało powstaniem po stronie powódki obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty. Tym bardziej zatem brak jest podstaw do przyjęcia, że powódka podstępnie wywołała wyżej omawiany błąd u powódki. Wobec powyższego, skoro po stronie pozwanej nie sposób dopatrzeć się działania podstępnego, nie ma zastosowania w sprawie niniejszej art. 86 § 1 k.c., a z kolei powódka z przyczyn wyżej podanych nie może się powoływać na art. 84 § 1 k.c. jako na podstawę swojego oświadczenia o uchyleniu się od skutków złożenia oświadczenia woli.

Dodać należy, że nawet gdyby zanegować wyżej przywołaną argumentację w zakresie odnoszącym się do tego, czy błąd powódki dotyczył treści czynności prawnej, to i tak art. 84 § 1 k.c. nie miałby zastosowania w sprawie niniejszej, gdyż oświadczenie woli powódki zostało złożone drugiej osobie (tj. pozwanej), a z kolei nie zostało udowodnione, że pozwana wiedziała o błędzie powódki lub z łatwością mogła się o nim dowiedzieć.

Ponownie podkreślić należy, że powódka nie oparła swojego powództwa w niniejszej sprawie o twierdzenie, zgodnie z którym pozwana podstępnie wprowadziła ją w błąd albo wiedziała o błędzie powódki (lub z łatwością mogła się

o nim dowiedzieć), a zatem w świetle wskazanej w pozwie podstawy faktycznej powództwa brak jest przesłanek do przyjęcia, że zachodziły przewidziane prawem podstawy do skutecznego uchylenia się przez powódkę od skutków złożenia oświadczenia woli z dnia 29 czerwca 2001 roku.

Wobec powyższego, powództwo wytoczone w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu, skoro aktualna treść działu II księgi wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu wyżej opisanej nieruchomości.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w całości.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego z pominięciem zeznań powódki w zakresie, w jakim wskazała, że gdyby wiedziała, że sprzedaż tego mieszkania na rzecz pani F. będzie skutkowało tym, że będzie musiała zwrócić Miastu Ł. kilkadziesiąt tysięcy złotych to by tego mieszkania nie sprzedała;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego z pominięciem i nieprzeanalizowaniem faktu, że pozwana nabyła nieruchomość dla powódki, działając, jako jej pełnomocnik, a tym samym zachowanie pozwanej należało oceniać przez pryzmat braku należytej staranności;

- art. 213 § 2 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. przez bezzasadne przyjęcie, że uznanie powództwa przez pozwaną zmierzało do obejścia prawa, podczas, gdy pozwana dążyła li tylko do naprawienia błędu, uważając, że nieumyślnie wprowadziła powódkę w błąd, nie informując jej o obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, w wysokości kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, a zwrot następuje na żądanie właściwego organu (art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami);

2) naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczenia woli pozwanej o uznaniu powództwa i przyjęcie, że zmierzało ono do obejścia prawa, podczas, gdy pozwana dążyła li tylko do naprawienia błędu, uważając, że nieumyślnie wprowadziła powódkę w błąd, nie informując jej o obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, w wysokości kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, a zwrot następuje na żądanie właściwego organu (art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami);

- art. 355 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stosunku do pozwanej, podczas, gdy powódka udzieliła pozwanej pełnomocnictwa do dokonania czynności związanych z nabyciem prawa własności lokalu, przy ul. (...) od Miasta Ł., co prowadzi do wniosku, że pozwana, jako pełnomocnik zobowiązana była do należytej staranności, przez którą należy rozumieć uzyskanie informacji o podstawach zwrotu udzielonej bonifikaty i przekazanie tejże ważnej informacji powódcę;

- art. 84 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 88 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie, w sytuacji, gdy powódka zgodnie z treścią przepisów uchyliła się od skutków prawnych swego oświadczenia woli, kierując takie oświadczenie w formie pisemnej w przeciągu roku od wykrycia błędu do osoby, która błąd wywołała, zaś w świetle zebranego materiału dowodowego oczywistym jest, że błąd uzasadniał przypuszczenie, że gdyby powódka nie działała pod wpływem błędu i oceniała sprawę rozsądnie, nie złożyłaby oświadczenia, jak w treści umowy sprzedaży z dnia 29 czerwca 2001 roku;

W konsekwencji postawionych zarzutów skarżąca wniosła o:

1) zmianę wyroku poprzez dokonanie w dziale II księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, dla nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem (...),

położony w Ł., przy ul. (...), wpisu polegającego na ujawnieniu powódki jako właścicielki wyżej opisanej nieruchomości w miejsce pozwanej;

2) zasądzenie kosztów zastępstwa advokackiego za obie instancje według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Przechodząc do oceny wywiedzionej w sprawie apelacji w pierwszej kolejności koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych w niej zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Przechodząc do kwestii związanych z oceną prawidłowości ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego sprawy należy przede wszystkim podkreślić, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wydał trafne, odpowiadające prawu rozstrzygnięcie przedstawiając logiczną argumentację prawną.

Ustalenia sądu I instancji i wyprowadzone na ich podstawie wnioski Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Sprawia to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych oraz dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku interpretacji przepisów prawa mających zastosowanie w niniejszej sprawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 1997 r., sygn. akt II UKN 61/97 - OSNAP 1998 r. nr 3, poz. 104; wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97 - OSNC 1999 r., z. 3, poz. 60; wyrok Sądu Najwyższego z 12 stycznia 1999 r., sygn. akt I PKN 21/98 - OSNAP 2000, nr 4, poz. 143).

Odnosząc się bezpośrednio do zarzutów apelacji należy stwierdzić ich bezzasadność.

Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał ustaleń stanu faktycznego znajdujących oparcie w zebranych materiale dowodowym, ocenionym bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów zakreślonej przepisem art. 233 § 1 k.p.c.. Ocenę tę Sąd Okręgowy w pełni aprobuje, zaś ustalenia stanu faktycznego poczynione przez sąd I instancji przyjmuje za własne.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. W ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje swoboda zastrzeżona przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne kwestionowanie tej swobody może mieć miejsce tylko w szczególnych okolicznościach. Dzieje się tak w razie pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego. Okoliczności takie w niniejszej sprawie nie miały miejsca.

Należy przy tym zauważyć, że zarzuty kierowane przez skarżącą do sfery ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy nie kwestionowały prawidłowości poczynionych przez ten Sąd konkretnych ustaleń stanu faktycznego, a zmierzają do wykazania, że Sąd Rejonowy nie rozważył innych jeszcze, wskazanych w apelacji okoliczności faktycznych, których uwzględnienie mogłoby, zdaniem skarżącej, prowadzić do innego rozstrzygnięcia sprawy.

Zarzut ten musi być uznany za bezzasadny.

Podnoszone przez skarżącą okoliczności faktyczne, takie jak stanowisko powódki, że gdyby wiedziała, że sprzedaż przedmiotowego mieszkania na rzecz pani F. będzie skutkowało tym, że będzie musiała zwrócić Miastu Ł. kilkadziesiąt

tysięcy złotych to by tego mieszkania nie sprzedała oraz fakt, że pozwana nabyła nieruchomości dla powódki, działając, jako jej pełnomocnik nie są okolicznościami istotnymi dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i nie mają dla niego żadnego znaczenia, co zostanie bliżej omówione w dalszej części rozważań.

W dalszej kolejności skarżąca podniosła zarzuty dotyczące bezzasadnego, jej zdaniem, przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że uznanie powództwa dokonane w niniejszym postępowaniu przez pozwaną zmierza do obejścia prawa. Zarzut ten skarżąca odniosła zarówno do naruszenia przepisów prawa materialnego, jak i procesowego, sprowadzał się on jednak w obu tych płaszczyznach, że oświadczenie pozwanej nie zmierzało do obejścia prawa, a jedynie do naprawienia błędu, polegającego na tym, że nieumyślnie wprowadziła powódkę w błąd, nie informując jej o obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, w wysokości kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Również ten zarzut musi być uznany za chybiony.

Zważyć trzeba, że uznanie powództwa jest czynnością procesową przewidzianą w art. 213 § 2 k.p.c. Czynność ta wiąże Sąd, jeżeli nie jest sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa. Ocena, czy zachodzi jedna z wymienionych przesłanek niedopuszczalności uznania powództwa, powinna nastąpić w zasadzie wyłącznie w świetle materiału procesowego znajdującego się w aktach sprawy.

Uznanie powództwa, jako odnoszące się zarówno do podstawy prawnej, jak i faktycznej zgłoszonego żądania, stanowi akt dyspozycyjny, lecz o ograniczonym znaczeniu, mianowicie podlega kontroli co do jego zgodności z obowiązującym stanem prawnym i obiektywnie istniejącym stanem faktycznym. Spełnienie tego wymogu kontroli powinno być poprzedzone wyjaśnieniem w niezbędnym zakresie elementów stanu faktycznego i właściwej w świetle przepisów prawa materialnego podstawy zgłoszonego i uznanego żądania. Dopiero wynik takich prawidłowo dokonanych czynności pozwala na rozeznanie w okolicznościach sprawy w rozumieniu powołanego przepisu art. 213 § 2 k.p.c. i stanowi dostateczną podstawę do wyrażenia oceny co do znaczenia, jakie może odegrać akt uznania pozwu (wyrok Sądu Najwyższego z 14 września 1983 r. III CRN 188/83, niepublikowany).

Przenosząc powyższe uwagi na realia niniejszej sprawy należy wskazać, że wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Rejonowy nie naruszył art. 213 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie uznania powództwa. Przychylenie się do żądań powódki na skutek rzeczowego uznania stałoby w sprzeczności z prawem, gdyż naruszałoby przepisy o wadach oświadczenia woli, jak również zachwiałoby zasadami rządzącymi systemem ksiąg wieczystych.

Zaakceptowanie przez Sąd Rejonowy uznania powództwa dokonanego przez pozwaną prowadziłyby do sytuacji uwzględnienia powództwa i zaspokojenia roszczenia powódki pomimo, że jest ono pozbawione podstaw prawnych.

Dla powyższej oceny nie ma przy tym znaczenia, podkreślana w zarzutach apelacji motywacja pozwanej do złożenia oświadczenia uznającego powództwo. Niezależnie bowiem, jaka motywacja kierowała pozwaną, dokonanie przez nią uznania powództwa zmierzało, co wskazano wyżej, do obejścia prawa.

Za niezrozumiałe należy uznać zarzuty apelacji dotyczące kwestii związanych z tym, że pozwana działała jako pełnomocnik powódki i w ocenie skarżącej nie dołożyła jako ten pełnomocnik należytej staranności w swych działaniach.

Ewentualne bowiem wadliwości w działaniu prawidłowo ustanowionego pełnomocnika strony, przy dokonywaniu w jej imieniu czynności prawnych, nie prowadzą w żadnym razie do nieważności takiej czynności. Mogą one co najwyżej prowadzić do powstania po stronie mocodawcy roszczenia odszkodowawczego. Dlatego też, jak wskazano to wyżej, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest okoliczność faktyczna, że pozwana nabyła nieruchomości dla powódki, działając, jako jej pełnomocnik.

Nie naruszył wreszcie Sąd Rejonowy przepisów art. 84 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 88 § 1 k.c..

Zarzut ten sprowadza się do tego, że oświadczenie woli powódki złożone w dniu 29 czerwca 2001 roku i zawarte w akcie notarialnym sporządzonym przez notariusza Z. K. (Rep. A Nr 1789/2001) sprzedające przedmiotowy lokal na rzecz A. F. dotknięte było wadą oświadczenia woli, skutkującą nieważnością umowy.

Przede wszystkim należy przypomnieć, że 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 (art. 84 § 1 k.c.).

Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) - art. 84 § 2 k.c..

W przedmiotowej sprawie powyższe przesłanki, uzasadniające skuteczne powołanie się przez powódkę na błąd nie zostały spełnione.

Zdaniem powódki jej błąd polegał na tym, iż nie wiedziała, że na skutek sprzedaży wyżej opisanego lokalu na rzecz pozwanej powstanie po stronie powódki obowiązek zwrotu na rzecz Miasta Ł. równowartości bonifikaty uzyskanej przy nabyciu prawa własności lokalu od tego ostatniego podmiotu.

Tym samym po pierwsze tego rodzaju błąd nie jest błędem co do treści kwestionowanej czynności prawnej.

Kwalifikowany normatywnie może być tylko błąd co do treści czynności prawnej, tzn. mylne wyobrażenie o którymkolwiek składniku treści konkretnej czynności prawnej, niezależnie od tego, czy element ten został wyrażony bezpośrednio w oświadczeniu woli podmiotu składającego to oświadczenie, czy też chodzi o składnik uzupełniający treść czynności prawnej na podstawie art. 56 k.c., a wynikający wprost z ustawy, z zasad współzycia społecznego oraz z ustalonych zwyczajów (por. Z. Radwański, w: SPP, t. 2, s. 400). W analizowanej płaszczyźnie błąd może dotyczyć w szczególności: przedmiotu czynności prawnej (lub jego cech), rodzaju czynności prawnej, osoby kontrahenta, jego sytuacji prawnej (zob. wyr. SN z 24.10.1972 r., I CR 177/72, OSN 1973, Nr 10, poz. 171, z aprobowaną glosą B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej, PiP 1975, z. 7, s. 168 i n.) lub przymiotów.

Trafnie więc Sąd Rejonowy wskazał, że jeżeli strona czynności prawnej dokonując tej czynności jednocześnie narusza obowiązek ustawowy ciążyący na niej jeszcze przed dokonaniem tej czynności, co pociąga za sobą powstanie określonego obowiązku restytucyjnego na rzecz osoby trzeciej (np. obowiązku wynikającego z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), to tego rodzaju skutek – jako nie objęty zgodną wolą stron umowy i celem tej czynności – nie jest elementem treści czynności prawnej (umowy) lecz zdarzeniem prawnym powstającym z mocy samego prawa i niezależnym od woli stron umowy.

Skoro zaś błąd powódki nie dotyczył treści czynności prawnej to uchylenie się przez nią od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem tego błędu mogłoby nastąpić jedynie w przypadku, że błąd ten wywołała podstępnie pozwana (art. 86 § 1 k.c.). Takie same przesłanki byłyby zresztą wymagane dla uchylenia się nawet przy przyjęciu, że błąd powódki dotyczył czynności prawnej, biorąc pod uwagę, że jej oświadczenie było złożone pozwanej (art. 84 § 1 k.c.).

Tymczasem dowód taki nie został w niniejszej sprawie przeprowadzony, co więcej powódka w toku postępowania nigdy nie twierdziła, że pozwana wywołała u niej stan niewiedzy na temat obowiązku zwrotu bonifikaty oraz, że uczyniła to podstępnie, tj. świadomie i celowo. Okoliczność takiej pozwana z pewnością nie przyznała i nie została ona udowodniona w toku postępowania. Wręcz przeciwnie, ze zgodnych twierdzeń powódki i pozwanej sformułowanych w trakcie ich przesłuchania wynika, że do czasu zawarcia umowy z dnia 29 czerwca 2001 roku (jak również w okresie późniejszym, tj. aż do 2011 roku) w ogóle nie rozmawiały one na temat bonifikaty udzielonej powódce przez Miasto Ł. oraz przesłanek jej zwrotu. Nie ma zatem żadnych przesłanek do przyjęcia, że pozwana podstępnie wywołała u powódki błędne przekonanie o tym, że nie powstanie po jej stronie obowiązek zwrotu bonifikaty. Brak jest zresztą wiarygodnych podstaw do przyjęcia, że pozwana wiedziała o tym, iż zawarcie przez nią z powódką umowy sprzedaży

w dniu 29 czerwca 2001 roku będzie skutkowało powstaniem po stronie powódki obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty. Tym bardziej zatem brak jest podstaw do przyjęcia, że powódka podstępnie wywołała wyżej omawiany błąd u powódki.

Reasumując, w sprawie nie zostały spełnione przesłanki pozwalające powódce na skuteczne uchylenie się od skutków kwestionowanego przez nią oświadczenia woli, wobec czego Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił powództwo.

Powyższe przesądza również o braku podstaw do uwzględnienia apelacji, która jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.