

Sygnatura akt II Ca 1005/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła
Sędziowie:	SO Katarzyna Biernat-Jarek SR (del.) Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)
Protokolant:	Paulina Florkowska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. Z.

przeciwko P. N. i S. N.

o zapłatę

oraz spraw z powództwa wzajemnego P. N. i S. N.

przeciwko S. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanego wzajemnego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 22 lutego 2013 r., sygnatura akt VI C 1138/12/S

1. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu brzmienie:

„I. zasądza od pozwanego P. N. na rzecz powoda S. Z. kwotę 22.500 zł (dwadzieścia dwa tysiące pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 20.625 zł od dnia 26 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty;

- kwoty 1.875 zł od dnia 7 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej S. N. na rzecz powoda S. Z. kwotę 7.500 zł (siedem tysięcy pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 6.875 zł od dnia 26 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty;

- kwoty 625 zł od dnia 5 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałym zakresie powództwo główne oddala;

IV. oddala powództwa wzajemne w całości;

V. zasądza od pozwanego i powoda wzajemnego P. N. na rzecz powoda i pozwanego wzajemnego S. Z. kwotę 3.533,50 zł (trzy tysiące pięćset trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. zasądza od pozwanej i powódki wzajemnej S. N. na rzecz powoda i pozwanego wzajemnego S. Z. kwotę 1.583,50 zł (jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego i powoda wzajemnego P. N. na rzecz powoda i pozwanego wzajemnego S. Z. kwotę 2.365,50 zł (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

4. zasądza od pozwanej i powódki wzajemnej S. N. na rzecz powoda i pozwanego wzajemnego S. Z. kwotę 988,50 zł (dziewięćset osiemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 1005/13

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 13 listopada 2013 r.

Powód S. Z. domagał się zasądzenia od pozwanego P. N. kwoty 22 500 zł, a od pozwanej S. N. kwoty 7 500 zł, w obydwu wypadkach wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu. Podał, że umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w nieruchomości, jaką zawarł z pozwanymi–sprzedającymi jest nieważna ponieważ przewidywała niemożliwy do spełnienia warunek zawieszający. Podał, że wbrew zapewnieniom pozwanych, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego, działka objęta umową była ujęta w planie zagospodarowania jako teren zielony, co uniemożliwiło powodowi uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i o pozwoleniu na budowę. Powodem nieważności umowy był też błąd, pod wpływem którego działał powód składając swoje oświadczenie w umowie przedwstępnej. Uchylając się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu wezwał pozwanych do zwrotu uiszczonej przez niego zaliczki (20 625 zł na rzecz P. N., 6 875 zł rzecz S. N.). Wskazał, że strony zawarły również umowę dzierżawy przyrzeczonej nieruchomości, celem umożliwienia powodowi wystąpienia o decyzję ustalającą warunki zabudowy i z tego tytułu uiścił czynsz na rzecz pozwanej w kwocie 625 zł, a na rzecz pozwanego w kwocie 1 875 zł.

Pozwani P. N. i S. N. wniesli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. W ich ocenie w wyniku braku uzyskania przez powoda przedmiotowej decyzji należy uznać warunek za niezastrzeżony, jako rozwiązujący, czynność prawną za skuteczną, a zaliczki przez nich otrzymane należne. Podnieśli, że powód nie działał w błędzie, ponieważ wziął na siebie ryzyko związane z nieuzyskaniem decyzji i miał świadomość stanu prawnego nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, który był opublikowany w dacie zawarcia umowy. Pozwany zarzucił ponadto, że pismo powoda o uchyleniu się od skutków czynności prawnej dotarło do niego dopiero z pozwem.

Pozwem wzajemnym przeciwko S. S. N. i P. N. domagali się zasądzenia na ich rzecz odpowiednio kwot 267,86 zł i 803,57 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu. Podali, że pozwany wzajemny po dniu 8 grudnia 2011 r. nie wydał im przedmiotowej nieruchomości, której posiadanie uzyskał na podstawie umowy dzierżawy i korzysta z niej nieprzerwanie bezumownie do dnia dzisiejszego, a na dochodzone roszczenie składa się należne wynagrodzenie ustalone na podstawie wskazanej w umowie wartości czynszu, uwzględniając, że stan bezumownego korzystania trwa 6 miesięcy oraz że powódka wzajemna posiada udział w wysokości 1/8, a powód wzajemny 3/8.

Pozwany wzajemny S. Z. wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego.

Wyrokiem z dnia 22 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie oddalił powództwo główne (pkt I), zasądził od powoda głównego na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2 434 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II), zasądził od pozwanego wzajemnego S. Z. na rzecz powoda wzajemnego P. N. kwotę 803,57 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty (pkt III), zasądził od pozwanego wzajemnego S. Z. na rzecz powódki wzajemnej S. N. kwotę 267,86 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty (pkt IV) oraz zasądził od pozwanego wzajemnego na rzecz powodów wzajemnych solidarnie kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt V).

W ocenie sądu rejonowego bezsporne między stronami było, że w dniu 8 października 2010 r. S. N., J. N. i P. N., jako zobowiązani do sprzedaży, zawarli z S. Z., jako zobowiązanym do kupna, przedwstępną umowę sprzedaży. Na jej podstawie pozwani zobowiązali się zawrzeć z powodem umowę sprzedaży przysługujących im udziałów w nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,6584 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), której właścicielami byli S. N. w 1/8 części i P. N. w 3/8 części. W umowie wskazano, że strony oświadczyły, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta w terminie do dnia 8 grudnia 2011 r. z zastrzeżeniem, że zobowiązany do kupna uzyska w tej dacie: ostateczną decyzję określającą warunki zabudowy przedmiotowej działki, której treść zgodna będzie z treścią wniosku złożonego w tym zakresie przez niego oraz ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej nieruchomości wydaną na podstawie decyzji określającej warunki zabudowy. Tytułem zaliczki powód wpłacił na rzecz pozwanej kwotę 7 500 zł, a na rzecz pozwanego kwotę 22 500 zł. Rada Miasta K. w uchwale nr (...) z dnia 9 czerwca 2010 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...), który wszedł w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...). Zgodnie z tym planem przedmiotowa działka ujęta została jako teren zielony. Dnia 28 marca 2011 r. doręczono na adresy pozwanych złożone wobec nich oświadczenie S. Z. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży, w którym zostali wezwani do zwrotu zaliczek. Dotychczas pozwani nie spełnili jego żądania. Wraz z przedwstępną umową sprzedaży strony procesu zawarły umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Na jej podstawie pozwani zezwolili powodowi na używanie nieruchomości przez czas obowiązywania przedwstępnej umowy sprzedaży tj. do chwili jej wykonania, rozwiązania lub też skutecznego odstąpienia od niej. Strony ustaliły jako wynagrodzenie jednorazowy czynsz w kwocie 5 000 zł. Z tego tytułu powód uiścił na rzecz pozwanej kwotę 625 zł, a na rzecz pozwanego 1 875 zł.

Ponadto sąd rejonowy rozstrzygnięcie oparł na następująco ustalonym stanie faktycznym:

J. N. w chwili podpisywania przedwstępnej umowy sprzedaży wiedział z gazet, że działka nią objęta stanowi tereny zieleni publicznej. Nie ukrywał tego przed S. Z., który mówił, że wie wszystko na temat tej działki i ma dokumentację. J. N. i pozwany podejmowali próby zmiany przeznaczenia działki w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, co trwało ponad 10 lat. Takie wnioski składali co pół roku, a S. Z. o tym wiedział. Załatwiał wszystkie formalności związane z zawarciem przedmiotowej umowy przedwstępnej. Miał dwa miesiące przed jej zawarciem na sprawdzenie działki. S. Z. nie wydał pozwanym przedmiotowej działki i nadal z niej korzysta w sposób nieprzerwany. J. N. sprzedał powodowi swój udział w nieruchomości w marcu 2012 r.. A. K. (1) poszukuje gruntów dla firmy, w której jest zatrudniony, pod budowę stacji paliw. Korzysta przy tym z pomocy osób, które dla niego pracują. Jedną z nich był S. Z.. Po wakacjach w 2010 r. powód wskazał A. K. (1) przedmiotową działkę

i zapytał go, czy mieści się ona w zainteresowaniu firmy. Następnie A. K. (1) zaczął w firmie wewnętrzną procedurę uzyskiwania zgody na taką inwestycję. Firma zawarła z powodem około listopada 2010 r. umowę przedwstępną. S. Z. twierdził, że na tej działce nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, co było niezgodne z oczekiwaniami A. K. (1). Powód mówił ponadto, że będzie zawierał przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej działki. Pod koniec grudnia 2010 r. A. K. (1) dowiedział się, że plan zagospodarowania przestrzennego zakłada na tej działce zieleni parkową, w związku z czym plany inwestycyjne upadły. Na przełomie grudnia i stycznia A. K. (1) poinformował powoda o istniejącym planie. Powód prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest obrót nieruchomościami. S. Z. wiedział, że przedmiotowa działka na początku 2010 r. nie była objęta planem zagospodarowania przestrzennego. J. N. poinformował go, że są problemy z uzyskaniem na niej decyzji o warunkach zabudowy. Z odmowy wynikało, że było to spowodowane brakiem możliwości ustalenia linii zabudowy. W styczniu 2011 r. dowiedział się od A. K. (1) o objęciu przedmiotowej działki planem zagospodarowania przestrzennego jako zieleni publicznej. Zaproponował pozwanym trzy rozwiązania: postępowanie sądowe, przedłużenie umowy przedwstępnej na okres kolejnych pięciu lat z istotnym zmniejszeniem ceny ze względu na kosztowne zabiegi i duży nakład pracy przy zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, a wówczas nawet w razie braku jego zmiany po pięciu latach zaliczka nie byłaby zwracana, oraz trzeci wariant - radykalne zmniejszenie ceny i zakup działki przez powoda na dalekowzroczne inwestycje, który ponosił ryzyko pozostania z terenami zielonymi. J. N. zgodził się na trzeci wariant a pozwani na żaden z nich. Pozwana wcale nie zajmowała się przedmiotową działką. Od 2002 r. na niej nie była. Odebrała dla syna (pозwanego) przesyłki od powoda, w tym również doręczoną pod koniec marca 2011 r., ale ich mu nie przekazała. Pozwany informował powoda o zawartej przez niego przedwstępnej umowie sprzedaży przedmiotowej działki ze spółdzielnią mieszkaniową i o tym, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż nie było planu zagospodarowania. Pozwany złożył do studium zagospodarowania przestrzennego Miasta K. w 2008 r. zapytanie dotyczące działki, a w odpowiedzi poinformowano go o trwającym jej przekwalifikowaniu. W 2009 r. Prezydent Miasta K. wydał zarządzenie w formie obwieszczenia że działka jest częściowo pozytywnie załatwiona pod zabudowę. Formalnościami od strony notarialnej zajmował się powód, on przygotowywał umowę. Pozwani nie mieli kontaktu z notariuszem przed podpisaniem umowy, nie uzgadniali jej zapisów, nie oświadczyli, że działka nie jest objęta planem. Pozwany nakłaniał powoda, żeby ten sprawdził stan prawny działki.

Sąd I instancji ustalił stan faktyczny sprawy w oparciu o zeznania świadków J. N. i A. K. (1), gdyż były one spójne, logiczne i korespondowały z resztą materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. W ten sam sposób sąd rejonowy ocenił częściowo dowód z przesłuchania stron, przy czym w wypadku powoda nie dotyczyło to twierdzeń, że pozostawał w błędzie co do objęcia terenu nieruchomości planem i możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a gdyby wiedział o terenach zielonych nie zawarłby umowy przedwstępnej i nie płaciłby zaliczki. W sprzeczności z nimi pozostawały bowiem opisane przez niego propozycje pozasądowego rozwiązania sporu zmierzające do nabycia własności ich udziałów mimo istniejącego planu, które złożył pozwanym.

Sąd rejonowy oddalił powództwo główne, za uzasadnione uznając powództwo wzajemne.

Rozstrzygając o powództwie głównym sąd I instancji powołał się na brzmienie przepisów art. 405 kc, art. 410 § 1 kc oraz art. 84 § 1 i 2 kc. Podał, że z ustaleń faktycznych nie wynika, aby w dacie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży powód miał pełną i pewną wiedzę, co do tego czy przedmiotowa nieruchomość została objęta planem zagospodarowania przestrzennego czy też nie, jednak nie można uznać błędu powoda w tym zakresie za istotny z uwagi na zachowanie po uzyskaniu informacji o planie zagospodarowania przestrzennego. Powód nie podjął od razu decyzji o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, ale szukał innych rozwiązań sprowadzających się do zrealizowania przyrzeczonej umowy sprzedaży, nie można więc przyjąć aby spełniły się przesłanki prawnej doniosłości błędu pozwalające wzruszyć dokonaną pod jego wpływem czynność prawną. Przytaczając brzmienie art. 94 kc sąd rejonowy wskazał, że postanowienie umowy przedwstępnej przewidujące wypadki, w których obowiązek zawarcie umowy przyrzeczonej nie będzie aktualny, miało charakter warunku rozwiązującego a nie zawieszającego, wraz z jego spełnieniem się ustawał bowiem skutek przedwstępnej umowy sprzedaży. Przyjęcie, że jego spełnienie było niemożliwe pozwala uznać go za nie zastrzeżony, a nie pociągający za sobą nieważność czynności prawnej. Ponadto w jej treści nie przewidziano aby pozwani mieli w ogóle obowiązek

zwrócić zaliczkę powodowi. Powód wbrew obowiązкови z art. 6 kc nie wykazał, aby umowa dzierżawy z jakiegokolwiek powodu mogła uzasadniać zwrot od pozwanych zapłaconego przez niego czynszu. W ocenie sądu rejonowego podstawa świadczenia zaliczki i czynszu nie odpadła, ani nie była nieważna i dlatego nie zostały one spełnione w sposób nienależny. O kosztach procesu związanych z powództwem głównym sąd rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1, § 3 i § 4 kpc w zw. z art. 99 kpc.

Uzasadniając uwzględnienie powództwa wzajemnego sąd I instancji wskazał na treść art. 225 zd. 1 kc i art. 224 zd. 1 kc. Sąd rejonowy wskazał, że w świetle treści zawartej przez strony umowy dzierżawy pozwany wzajemny był zobowiązany do wydania powodowi wzajemnym przedmiotowej nieruchomości nie później niż w dniu 8 grudnia 2011 r., bowiem w tej dacie bezskutecznie upłynął termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a udział J. N. nabył dopiero w marcu 2012 r.. Od tamtego momentu pozwanego wzajemnego uznać należy za jej posiadacza w złej wierze, który korzysta z nieruchomości, chociaż wie, że czyni to bez tytułu prawnego. W tym stanie rzeczy każdemu z powodów wzajemnych należy się wynagrodzenie w wysokości wskazanej w pozwie wzajemnym, która jest uzasadniona z uwagi na posiadane przez nich udziały, okres władania nieruchomością przez S. Z. i ustalony wcześniej czynsz dzierżawny. Co do odsetek ustawowych za opóźnienie, sąd rejonowy orzekł o nich w oparciu o art. 481 § 1 i § 2 kc, gdyż w dacie wniesienia pozwu pozwany wzajemny znajdował się już w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. O kosztach procesu związanych z powództwem wzajemnym sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1, § 3 i § 4 kpc w zw. z art. 99 kpc.

Apelację od tego wyroku wniósł powód S. Z., zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

- 1) naruszenie art. 84 § 2 kc poprzez błędne przyjęcie, iż błędu powoda nie można uznać za błąd istotny, a w konsekwencji naruszenie art. 410 kc i przyjęcie, iż nie odpadła podstawa świadczenia na rzecz pozwanych i nie należy się jego zwrot na rzecz powoda;
- 2) art. 94 kc poprzez błędne przyjęcie, iż postanowienie umowne zawarte w § 5 pkt 2 umowy miało charakter warunku rozwiązującego;
- 3) art. 233 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie pozostawania powoda w błędzie co do treści czynności prawnej;
- 4) art. 244 § 1 kpc w zw. art. 2 § 2 ustawy Prawo o notariacie i ustalenie, iż pozwani nie oświadczyli w przedwstępnej umowie sprzedaży, iż nieruchomość nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, gdy akt notarialny obejmuje takie oświadczenie pozwanych i jest ono objęte domniemaniem wynikającym z dokumentu urzędowego, jaki stanowi akt notarialny; a także
- 5) art. 328 § 2 kpc poprzez brak odniesienia się przez w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do przyczyn, dla których Sąd uznał, iż pozwani nie składali oświadczenia, iż nieruchomość nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, gdy z samych zeznań pozwanych takie wskazania jasno nie wynikają, a nadto nie odniesienie się w uzasadnieniu do przyczyn dla których zeznania pozwanych zostały uznane za wiarygodne.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania pozwu głównego, oddalenie powództwa wzajemnego w całości oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, a nadto zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W ocenie skarżącego sąd I instancji błędnie ustalił stan faktyczny w nieniejszej sprawie. Sąd rejonowy prawidłowo zauważył, iż nie ma podstaw do twierdzenia, jakoby powód zdawał sobie sprawę z istnienia planu, a więc działał on w błędzie, jednakże błędnie przyjął, iż nie był to błąd istotny, w związku z czym brak jest okoliczności uzasadniających uchylenie się od skutków prawnych tej czynności. Apelujący wskazał, że działał pod wpływem błędu, gdyż w momencie zawierania umowy przedwstępnej był przekonany - a przekonanie to było usprawiedliwione okolicznościami - iż

przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego, a tym bardziej, iż jest ona przeznaczona na tereny zielone. Przekonanie powoda poparte zostało oświadczeniem pozwanych złożonym w § 3 pkt 1 aktu notarialnego z dnia 8 października 2010 r., iż przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Powołując się na treść art. 84 kc wskazał, że w niniejszej sprawie błąd został wywołany przez pozwanych, którzy zapewnili powoda, że nieruchomość, o której zakup się starał, nie była objęta planem zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, kierując się oświadczeniem sprzedających w akcie notarialnym należy uznać, że powód dołożył pod tym względem należytej staranności przy sprawdzeniu stanu nieruchomości, którą zamierzał kupić. Dodał, że o tym, czy błąd został wywołany przez drugą stronę decyduje wyłącznie związek przyczynowy tego zachowania z powstaniem błędu. W ocenie apelującego sąd rejonowy błędnie zdefiniował pojęcie „istotności” błędu, odnosząc ją do „bycia zainteresowanym” nieruchomością, a nie do treści umowy jako całości. Okoliczność, iż pozwany po dowiedzeniu się o istnieniu planu zagospodarowania przestrzennego zaproponował pozwanym inne warunki zawarcia umowy i nie stracił zainteresowania zakupem nieruchomości świadczy dobitnie o zaistnieniu istotnego błędu co do treści czynności. Gdyby wiedział o tym, że przedmiotowa nieruchomość objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego z zapisem, iż działka przeznaczona jest na tereny parkowe, z pewnością nigdy nie zawarłby umowy przedwstępnej o identycznej treści, jak ta z dnia 8 października 2010 r., a tym bardziej nie wpłacałby zaliczki. Potwierdza to wprost fakt, iż faktycznie jedynym warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było uzyskanie decyzji administracyjnej WZiZT, której zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym uzyskanie jest możliwe jedynie na terenie nieobjętym planem zagospodarowania przestrzennego. Okoliczności, jakie miały miejsce po wykryciu błędu w postaci zakupu nieruchomości od J. N. za cenę znacznie niższą oraz złożenie takiej propozycji pozwanym wskazuje jedynie na fakt, iż powód nie chciał zawrzeć umowy o treści ustalonej pierwotnie, głównie w zakresie wysokości ceny sprzedaży i wpłaty zaliczki. Gdyby powód działał z pełną świadomością stanu nieruchomości, nie interesowałby się jej zakupem w ogóle, bądź czyniłby starania o jej zakup po znacznie niższej cenie. Błędne jest rozumowanie sądu, iż do uznania istotności błędu konieczne jest wzięcie pod uwagę zachowania powoda po wykryciu błędu, choć w rzeczywistości także w tej kwestii nie należy mieć zastrzeżeń, ponieważ powód w swym późniejszym działaniu ukazał, iż nie jest zainteresowany zawarciem umowy na pierwotnych warunkach. Uczynił zatem zadość wszelkim przesłankom koniecznym do skutecznego uchylecia się od skutków prawnych czynności prawnej. Apelujący zarzucił, że sąd I instancji nie wziął pod uwagę twierdzeń powoda, iż pozostawał on w błędzie co do objęcia terenu nieruchomości planem i możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, w żaden jednak sposób okoliczności tej nie wyjaśnił i nie wskazał, co było podstawą odmowy uznania tych zeznań za wiarygodne, zeznania te bowiem ściśle korelowały z innymi dowodami w sprawie w tym w szczególności z zeznaniami świadka A. K. (1). W ocenie apelującego Sąd Rejonowy podszedł bezkrytycznie do zeznań pozwanych, oceniając je jako wiarygodne nie zawarł bowiem wyjaśnienia dlaczego te zeznania pozwanych były wiarygodne w zakresie, w którym były sprzeczne z dokumentem urzędowym - aktem notarialnym, korzystającym z domniemania prawdziwości. Apelujący podniósł także, że postanowienie zawarte w § 5 pkt 2 umowy miało charakter warunku zawieszającego, a nie rozwiązującego, bowiem skutek umowy przedwstępnej w postaci roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej miał nastąpić dopiero po uzyskaniu przez powoda wskazanej decyzji. Powołując się na art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazał, że warunek zastrzeżony w umowie przedwstępnej był więc niemożliwy do spełnienia, gdyż teren przedmiotowej nieruchomości objęty był już planem zagospodarowania przestrzennego, a więc nie można było uzyskać decyzji o warunkach zabudowy. Dodał, że nieuzasadnione jest twierdzenie sądu rejonowego, iż pozwanym należyne jest wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. W ocenie apelującego powodowie wzajemnie nie wykazali korzystania przez pozwanego wzajemnego z nieruchomości, a sąd I Instancji w żadnym wypadku nie określił, w jaki sposób powód miał korzystać z przedmiotu dzierżawy, w jakim zakresie przeszkadzał pozwanym w korzystaniu przez nich z przedmiotowej nieruchomości, ani na czym to korzystanie miałyby polegać, skoro nieruchomość jest niezabudowana, nieogrodzona i porośnięta dziko rosnącymi chaszczami oraz jakie korzyści miał osiągnąć powód kosztem pozwanych. Niezrozumiałe jest również dla powoda uznanie przez sąd I Instancji wynagrodzenia za okres 6 miesięcy w sytuacji, gdy już od marca 2012 r. powód jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone przez sąd rejonowy co do zasady prawidłowo i sąd okręgowy poczynione ustalenia w przeważającej mierze podziela. Błędna była natomiast ocena prawna ustalonego stanu faktycznego, która doprowadziła do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności sąd okręgowy pragnie odnieść się do zarzutu naruszenia przepisu art. 94 kc. Przepis ten stanowi, że warunek niemożliwy, jak również warunek przeciwny ustawie lub zasadom współżycia społecznego pociąga za sobą nieważność czynności prawnej, gdy jest zawieszający; uważa się za nie zastrzeżony, gdy jest rozwiązujący. Przepis ten pozostaje oczywiście w ścisłym związku z przepisem art. 89 kc, który definiuje ustawowe pojęcie warunku, uznając za taki zdarzenie przyszłe i niepewne. Warunkiem jest zatem przyszła i niepewna okoliczność, od której zaistnienia zależy skuteczność czynności prawnej. W realiach niniejszej sprawy podstawowe znaczenie ma ustawowy podział warunków na zawieszające i rozwiązujące, a następnie zakwalifikowanie ustalonego w sprawie stanu faktycznego jako jednego z tych rodzajów warunków. Warunek zawieszający wyraża się w tym, że w razie jego nastąpienia powstaje skutek prawny czynności prawnej, zaś w przypadku warunku rozwiązującego, jego ziszczenie się powoduje wygaśnięcie skutku czynności prawnej. Mając na uwadze regulację cytowanego wyżej art. 94 kc nazwanie przedmiotowego w sprawie zastrzeżenia umownego z umowy z 8 października 2010 r. warunkiem zawieszającym będzie powodowało nieważność całej tej czynności prawnej, zaś nazwanie go warunkiem rozwiązującym będzie powodowało, że umowa była ważna i rodzi wszystkie przewidziane w niej skutki, w tym wypadku skutek w postaci prawa pozwanych do zatrzymania zaliczki.

Warunek z § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej został dodatkowo obwarowany terminem, w jakim miał ewentualnie nastąpić. Nie ma przeszkód do zastrzeżenia w umowie warunku połączonego z terminem. Posłużenie się tego rodzaju konstrukcją oznacza uzależnienie skutków czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, jeżeli nastąpi ono w określonym terminie (wyrok SN z 20.09.2007 r., II CSK 241/07, niepubl.).

Nie może być też wątpliwości co do dopuszczalności zawarcia pod warunkiem takiej umowy, jak umowa przedwstępna. Jak napisał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 września 2012 r. „umowa przedwstępna to samodzielna, odrębna od umowy przyrzeczonej czynność prawna, która może zostać co do zasady zawarta z zastrzeżeniem warunku w rozumieniu art. 89 kc” (I ACa 453/12, niepubl.).

Choć warunkiem w niniejszej sprawie jest pozyskanie ostatecznych decyzji administracyjnych, to warunek ten nie ma charakteru tzw. warunku prawnego (*conditio iuris*), do którego nie znajdują zastosowania przepisy art. 89 i nast. kc, bo „warunkami prawnymi są ustanowione przez normy prawne przesłanki skuteczności czynności prawnej, np. wymagania co do formy, kwalifikacji osobistych, zezwolenia organów” (uzasadnienie wyroku SN z 20.05.1998 r., I CKN 683/97, OSP 1999/1/8). Niemal identyczny przykład warunku jak ten z badanej sprawy podaje B. Giesen swoim w komentarzu do art. 89, opisując różnicę między warunkiem prawnym a tym z art. 89 kc, traktując takie właśnie zastrzeżenie umowne jako warunek w tym ostatnim rozumieniu (B. Giesen [w:] M. Pyziak-Szfnicka, Kodeks Cywilny. Część Ogólna. Komentarz, Wydanie I, Lex 2009).

Nie ma zatem wątpliwości, że zastrzeżenie z § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej było warunkiem w rozumieniu art. 89 kc. Pozostaje zatem zakwalifikowanie tego zastrzeżenia, jako warunku zawieszającego lub rozwiązującego. Sąd rejonowy uznał to zastrzeżenie za warunek rozwiązujący uzasadniając to tym, że wraz z jego spełnieniem się ustawał skutek przedwstępnej umowy sprzedaży. Z takim rozumieniem tego zastrzeżenia umownego sąd okręgowy się nie zgadza. W jego ocenie warunek ten miał charakter typowego warunku zawieszającego. Raz jeszcze napisać trzeba w tym miejscu, że warunkiem zawieszającym jest zdarzenie przyszłe i niepewne, w razie nastąpienia którego powstaje skutek prawny czynności prawnej. Czynnością prawną stron, w której warunek ten był zastrzeżony, była umowa przedwstępna z dnia 8 października 2010 r.. Skutkiem prawnym takiego typu umowy jest zawarcie umowy przyrzeczonej. Jeżeli zatem strony umowy przedwstępnej ustalają, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej (a zatem do powstania skutku umowy przedwstępnej obwarowanej warunkiem) tylko pod warunkiem nastąpienia zdarzenia przyszłego i niepewnego, w tym wypadku otrzymania decyzji o WZiZT i o pozwoleniu na budowę, to ustalają, że od ziszczenia się warunku zależeć będzie powstanie skutku czynności prawnej - skutku umowy przedwstępnej w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. Ziszczenie się warunku nie miało skutkować rozwiązaniem umowy przedwstępnej, jak

rozumiał to sąd rejonowy, ale wręcz przeciwnie jej utrzymaniem i wygenerowaniem jej skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. Jest to zatem typowy warunek zawieszający, bo od jego spełnienia uzależnione jest powstanie skutku umowy zawartej pod warunkiem, a nie jej ustanie. Gdyby to był warunek rozwiązujący, to od ziszczenia się warunku (otrzymania opisanych decyzji) uzależniony by musiał być skutek w postaci nie zawarcia umowy przyrzeczonej, bo ziszczenie się warunku rozwiązującego powodowałoby wygaśnięcie umowy przedwstępnej, bo ustanie jej skutków. W takim definiowaniu tego warunku pomocne jest też orzecznictwo. Otóż, w bardzo podobnym stanie faktycznym (tam zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości zostało w umowie przedwstępnej obwarowane warunkiem umorzenia przez komornika postępowania egzekucyjnego) Sąd Apelacyjny w Rzeszowie przyjął, że mamy do czynienia właśnie z warunkiem zawieszającym (wyrok z 27.12.2012 r., I ACa 381/12, niepubl.).

Z kolei nie wywoływało żadnych kontrowersji stron zakwalifikowanie tego warunku jako niemożliwego w rozumieniu art. 94 kc. O niemożliwości warunku można mówić wówczas, gdy - oceniając rzeczywistość obiektywnie - zdarzenie, któremu nadano rangę warunku, nie może wystąpić. W takiej sytuacji traci sens cała czynność. Istotą czynności warunkowej jest bowiem to, iż powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej uzależnione jest od zdarzenia, którego wystąpienie jest niepewne. W sposób oczywisty element wymaganej niepewności odpada wówczas, gdy w świetle posiadanej wiedzy oraz doświadczenia życiowego wiadomo, iż zdarzenie, któremu nadano rangę warunku, nie nastąpi (B. Giesen, [w:] M. Pyziak-Szfnicka, Kodeks Cywilny. Część Ogólna. Komentarz. Wydanie I, Lex 2009). Jeżeli istniejący w dacie umowy przedwstępnej plan zagospodarowania przestrzennego wykluczał na działce zabudowę, a tym samym pozyskanie decyzji opisanych w § 5 ust. 2 umowy, to choć w przyszłości mogłoby to się zmienić, więc co do zasady mogło to być zdarzenie przyszłe i niepewne, to w określonych w umowie ramach czasowych (bardzo krótkich dla procedur zmian w planach zagospodarowania przestrzennego, bo tylko 14 miesięcznych) było to jednak, oceniając sprawę obiektywnie oraz w świetle posiadanej wiedzy i doświadczenia życiowego, niemożliwe. Warunek ten był zarazem niemożliwy choćby z tego powodu, że decyzja o WZiZT może być wydana tylko dla nieruchomości nie objętej planem zagospodarowania przestrzennego. Jak wspomniano, w sprawie nie było sporu o to, czy warunek ten był możliwy czy niemożliwy.

Definiując zatem omawiane zastrzeżenie umowne jako warunek zawieszający zastosować należy odpowiednią dyspozycję przepisu art. 94 kc, którą będzie nieważność czynności prawnej w postaci umowy przedwstępnej.

Jeśli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia, to świadczenie z tej umowy jest nienależne i podlega zwrotowi. Podstawę prawną roszczenia o zwrot świadczenia stanowią przepisy art. 405 w zw. z art. 410 § 2 kc. Mając więc na uwadze, że wypłacona pozwanym przez powoda zaliczka została wypłacona na podstawie nieważnej czynności prawnej (nieważnej umowy przedwstępnej), to świadczenie to podlega zwrotowi.

Świadczenie w postaci zwrotu zaliczek miało charakter bezterminowego, a zatem stawało się wymagalne po wezwaniu do zapłaty (art. 455 kc). Wezwanie takie zostało wystosowane do pozwanych w piśmie z dnia 7 lipca 2011 r., a odebrane zostało przez nich 18 sierpnia 2011 r. (k. 66, 68). W wezwaniu powód domagał się zapłaty kwot zaliczek z umowy przedwstępnej w terminie 7 dni od doręczenia pisma. Termin zapłaty mijał w dniu 25 sierpnia 2011 r.. Pozwani pozostawali zatem w zwłoce od dnia 26 sierpnia 2011 r. i dlatego też dopiero od tego dnia zasądzić należało od nich (a nie jak domagał się powód w pozwie od dnia 17 sierpnia 2011 r.) odsetki od kwot 20.625 zł w przypadku pozwanego i 6.875 zł w przypadku pozwanej. Roszczenie o odsetki w dalszym zakresie należało oddalić. O odsetkach tych orzec należało na podstawie także art. 481 § 1 i 2 kc. Jednocześnie sąd okręgowy nie potraktował, jako zawierającego bezwzględne wezwanie do zapłaty tych zaliczek, pism powoda z dnia 16 marca 2011 r., gdyż po pierwsze pojawiła się w nich tylko dosyć ogólnikowa informacja o konieczności zwrotu zaliczki wobec nieważności umowy, a po drugie była też w nich zawarta propozycja innego rozwiązania sporu stron, którą jak wiadomo z innych dowodów, była chęć nabycia jednak tej działki przez powoda (choć na innych, głównie finansowo, zasadach) z pozostawieniem zaliczki pozwanym.

W akcie notarialnym z 8 października 2010 r. oprócz umowy przedwstępnej strony zawarły jeszcze jedną umowę, a to umowę dzierżawy tej samej nieruchomości, która miała być następnie sprzedana. Mając na uwadze żądanie pozwu i apelacji ocenić należało skuteczność oraz ważność także tej umowy. Umowa ta została zawarta, jak wynika z

samej jej treści oraz przeprowadzonych w sprawie dowodów osobowych, po to tylko by umożliwić powodowi podjęcie czynności mających na celu doprowadzenie do uzyskania decyzji, których otrzymanie stanowiło warunek z § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej. Była to jedyna causa tej umowy dzierżawy. Nikt nie wspominał nawet w procesie aby powód potrzebował tę nieruchomości do jakiegokolwiek innego wykorzystania. Nikt także nie twierdził nigdy, że w jakikolwiek inny sposób nieruchomość została przez niego zagospodarowana czy użyta. Powód potrzebował tej dzierżawy tylko po to by posiadać, na czas trwania postępowań administracyjnych, które miały doprowadzić do wydania decyzji o WZiZT oraz o pozwoleniu na budowę, tytuł prawny (w tym wypadku obligacyjny) do nieruchomości. W sytuacji, w której przesądzone zostało, najpóźniej na początku 2011 r., że uzyskanie tych decyzji będzie niemożliwe, odpadła causa tej umowy dzierżawy. Jest dla sądu oczywiste, że przy takim uzasadnieniu dla zawarcia tej umowy, nigdy do jej zawarcia by nie doszło, gdyby strony już w dniu 8 października 2010 r. wiedziały, że inwestycja budowlana na nieruchomości jest niedopuszczalna, a przez to nawet wszczynanie stosownych postępowań administracyjnych zbędne. Obie więc umowy: przedwstępna i dzierżawy były ze sobą ściśle funkcjonalnie powiązane, bo zawarcie pierwszej potrzebowało dla realizacji warunku zawarcia drugiej, zaś zawarcie drugiej miało sens tylko wtedy, gdy została zawarta jednocześnie pierwsza.

Przepis art. 58 § 3 kc stanowi, że jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Przepis ten stanowiąc, iż czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, jeżeli z okoliczności nie wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością nie zostałaby ona dokonana, nakazuje tę ocenę przeprowadzić przy uwzględnieniu okoliczności towarzyszących dokonaniu rozpatrywanej czynności prawnej i oprzeć ją na zobiektywizowanym kryterium w postaci oczekiwanego w takich okolicznościach zachowania się człowieka rozsądnego. Innymi słowy, w świetle art. 58 § 3 kc chodzi o ustalenie, czy uwzględniając konkretne okoliczności, w jakich czynność prawną podjęto, i zakładając rozsądną ich ocenę, doszłoby do dokonania czynności prawnej przez strony bez nieważnych postanowień, czy też nie (wyrok SA w Poznaniu z 22.10.2009, I ACa 697/09). W ocenie sądu okręgowego, co starano się wyżej uzasadnić, do zawarcia umowy dzierżawy z pewnością by nie doszło bez zawarcia umowy przyrzeczonej, bo jedyny sens zawarcia dzierżawy, dla obu stron umowy zresztą, był taki, że umożliwi ona doprowadzenie do ziszczenia się warunku, który miał finalnie skutkować zawarciem umowy przyrzeczonej (sprzedaży).

Skoro zatem także umowę dzierżawy z 8 października 2010 r. uznać należy za nieważną, to również świadczenie z tej umowy jest nienależne i podlega zwrotowi, na podstawie tych samych co wyżej zaprezentowane przepisów art. 405 w zw. z art. 410 § 2 kc. Pozwany winien zatem zwrócić powodowi kwotę 1.875 zł, zaś pozwana kwotę 625 zł. Podstawa prawna zasądzenia i sposobu obliczenia odsetek jest również taka sama i bazuje na przepisach art. 455 i 481 § 1 i 2 kc. W tym jednak przypadku odsetki za opóźnienie nie należą się od daty wezwania do zapłaty z dnia 8 lipca 2011 r., gdyż w pismach tych nie żądano zwrotu wynagrodzenia za dzierżawę. Po raz pierwszy wezwanie takie pojawiło się dopiero w pozwie, a zatem moment jego doręczenia decyduje o chwili wymagalności odsetek. Pozwanemu pozew doręczono w dniu 6 czerwca 2012 r. a pozwanej w dniu 4 czerwca 2012 r.. Odsetki należne są od dnia następnego po tych datach.

Już zatem tylko na gruncie omówionego wyżej zagadnienia warunku przedmiotowa (cała) umowa z 8 października 2010 r. jest nieważna, ale sąd rejonowy dokonał także niewłaściwej wykładni przepisu o wadzie oświadczenia woli powoda w postaci błędu przyjmując, że ten nie działał pod jego wpływem w rozumieniu art. 84 kc. W ocenie sądu okręgowego oświadczenie woli powoda zostało złożone w warunkach błędu uzasadniającego prawo do uchylenia się od skutków prawnych tego oświadczenia.

Błąd polega na tym, że składający oświadczenie działał pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Powód zawierając umowę z 8 października 2010 r. nie wiedział, że nieruchomość objęta jest już obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Jest to oczywiste o tyle, że gdyby o tym wiedział, to nie podejmowałby się starań o uzyskanie decyzji o WZiZT, która w ogóle nie może być wydana przy istniejącym planie, ani o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę

(i to stacji benzynowej), która na terenie „parków i zieleńców” w ogóle jest wykluczona. Brak wiedzy powoda na ten temat w dacie umowy potwierdził świadek A. K.(k. 125).

Jeżeli dotknięte błędem oświadczenie woli było złożone innej osobie (jak w niniejszej sprawie), 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. Dla sądu okręgowego nie ma wątpliwości, że i ta przesłanka została spełniona. Jednoznaczne oświadczenie pozwanych o braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego jest zawarte w § 3 ust. 1 umowy. Pozwani nie mogą obecnie zasłaniać się twierdzeniem, że oświadczenia takiego nie złożyli, bo zostało ono ujęte w treści dokumentu urzędowego jakim jest akt notarialny przez nich podpisany, zgodnie z treścią którego został on im przed podpisaniem odczytany i przez strony przyjęty. Zgodnie z treścią art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Nie jest co do zasady wykluczone dowodzenie, że zawarte w dokumencie oświadczenie nie jest zgodne z prawdą, ale skutecznie dowodu takiego pozwani nie przeprowadzili. Mało tego, sama pozwana przyznała, że powiedziała powodowi przed zawarciem umowy, że nie ma takiego planu, bo było to wcześniej przeszkodą do sprzedania nieruchomości spółdzielni (k. 128). W swoich zeznaniach informacje taką powtórzył także pozwany (k. 129). Prawdopodobnie także pozwani nie wiedzieli w dacie umowy o istnieniu planu, ale to oni z racji art. 84 § 1 zd. 2 kc powinni o tym przed jej podpisaniem się dowiedzieć, bo to oni oświadczyli o jego braku, choć z łatwością mogli się dowiedzieć, że plan jednak już jest i obowiązuje. Do przyjęcia błędu, zgodnie z art. 84 § 1 zd. 2 kc wystarcza, aby zachowanie drugiej strony (w tym wypadku pozwanych) było współprzyczyną błędu (Wyrok SN 12.10.2000 r., IV CKN, 144/00, OSNC 2001/4/60).

Nie można zgodzić się także z dokonaną przez sąd rejonowy oceną doniosłości błędu powoda i uznaniem go za błąd nie będący istotnym w rozumieniu art. 84 § 2 kc. Nie można uznać, że błąd nie był istotny, bo pomimo jego wykrycia powód dalej chciał kupić nieruchomość od pozwanych, a zatem nawet gdyby nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, złożyłby oświadczenia tej treści. Tak nie było i materiał dowodowy dostarcza wystarczających danych ku całkowitej odmiennej ocenie doniosłości błędu powoda. Prawdą jest, że powód nie zrezygnował całkowicie z zakupu nieruchomości, ale nie jest tak, że jego wola, po wykryciu błędu była taka sama. Jego wola wyrażona w umowie przedwstępnej wyrażała chęć zakupu nieruchomości za określoną w umowie cenę. Jego wola po wykryciu błędu była już zasadniczo inna, bo choć dalej nie wykluczał zakupu nieruchomości, to już tylko za istotnie obniżoną w stosunku do tej z umowy przedwstępnej cenę. Cena stanowi niewątpliwie essentialia negotii umowy sprzedaży, więc tylko wtedy błąd powoda uznać by można za nieistotny, gdyby już po jego wykryciu dalej chciał kupić parcele od pozwanych w tej samej cenie.

Błąd powoda był zatem błędem co do treści czynności prawnej, błędem wywołanym przez pozwanych i błędem istotnym. Powód miał więc prawo uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli, co też uczynił w pismach z 16 marca 2011 r.. Skuteczne złożenie oświadczenia, o jakim mowa w art. 88 § 1 k.c., jest formą pozasądowego unieważnienia czynności prawnej z mocy woli samej strony tej czynności. W jego wyniku czynność prawna staje się nieważna od samego początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu się działa z mocą wsteczną (ex tunc) od momentu dokonania czynności prawnej. Czynność ta nie może zatem wywierać żadnych skutków, zaś te które powstały, zostają z mocą wsteczną przekreślone, co dotyczy skutków o charakterze obligacyjnym, jak i prawno-rzeczowym (Wyrok SA w Krakowie z 22.11.2012 r. I ACa 1063/12). Także więc z tego powodu umowa przedwstępna, a także umowa dzierżawy (z tym samym co wyżej uzasadnieniem opartym na art. 58 § 3 kc) były nieważne i rodziły dla pozwanych obowiązki zwrotu powodowi spełnionych na ich podstawie świadczeń.

Mając to na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, powództwo główne winno zostać przez sąd I instancji uwzględnione w zakresie opisanym w pkt. 1. I i II wyroku z dnia 13 listopada 2013 r., a oddalone w zakresie dotyczącym częściowego żądania odsetkowego (pkt. 1. III wyroku).

Prawidłowe przepisy powołał sąd rejonowy orzekając o powództwie wzajemnym. W części uzasadnienia sądu rejonowego brak jest jednak ustaleń dotyczących czy i w jakim ewentualnie okresie powód-pozwany wzajemny

miał z nieruchomości bezumownie korzystać. Brak jest też kluczowych dla oceny prawnej żądania opartego na tych przepisach ustaleń dotyczących, jakie akty posiadania były przez pozwanego wzajemnie na nieruchomości dokonywane i czy zajmował on całą działkę czy może tylko jej część. Brak było takich ustaleń, gdyż żadnych dowodów w tym zakresie powodowie wzajemni nie zaprezentowali. Cały ich wywód na ten temat, nie poparty zresztą żadnymi wnioskami dowodowymi, ograniczył się do lakonicznych stwierdzeń zawartych w pozwie wzajemnym, że po 8 grudnia 2011 r. pozwany wzajemny nie wydał im nieruchomości i dalej z niej korzysta. Oczywiście powodowie wzajemni mieli legitymację czynną do wystąpienia z tym pozwem, bo byli (są) współwłaścicielami nieruchomości. Powodowie wzajemni winni jednak dowieść, że pozwany wzajemny z ich nieruchomości korzysta, a tego nie uczynili. Materiał sprawy nie pozwala na opisanie choćby jednego aktu posiadania pozwanego wzajemnego na działce, a już w ogóle po 8 grudnia 2011 r.. Nie da się więc powiedzieć, że w tym okresie pozwany wzajemny z nieruchomości korzystał, czy choćby tylko ograniczał w takim korzystaniu powodów wzajemnych, czy choćby tylko odmawiał im, pomimo stosownego wezwania, wydania nieruchomości. Pozwany wzajemny, o czym była już mowa, potrzebował umowy dzierżawy nie po to by realizować na nieruchomości jakąś swoją aktywność gospodarczą (fizycznie korzystać z niej), ale po to by załatwić formalności, które były potrzebne do ziszczenia się warunku umowy przedwstępnej. Można więc z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością stwierdzić, że zaprzestał on jakiegokolwiek władania rzeczą w momencie, w którym zawarcie umowy przyrzeczonej w kształcie przewidzianym w umowie przedwstępnej zdezaktualizowało się. Do tego akty pozwanego wzajemnego w postaci pism z 16 marca 2011 r. i 8 lipca 2011 r., w których pisze on o nieważności umowy i żąda zwrotu uczynionych przez niego świadczeń, traktować można jednocześnie jako akty zwrotu nieruchomości właścicielom, akty wyrażające wolę rezygnacji z władania nią. Pamiętajcie trzeba, że przeniesienie posiadania nieruchomości, do władania którą nie potrzebne są żadne dokumenty, bądź środki, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, następuje niejako solo consensu, bez konieczności dokonywania żadnych zewnętrznych aktów. W takim wypadku, to powodowie wzajemni winni wykazać pozwanemu wzajemnemu, który nota bene przez mniej więcej połowę okresu objętego pozwem wzajemnym był współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 części, że w istotnym dla sprawy okresie władał on ich nieruchomością bez tytułu prawnego, a takie fakty nie zostały w sprawie nie tylko dowiedzione, ale nawet zaprezentowane. Mając to na uwadze, wobec niewykazania faktu korzystania z nieruchomości powodów wzajemnych przez pozwanego wzajemnego powództwa wzajemne podlegały oddaleniu. Orzeczono o tym w pkt. 1. IV wyroku.

Konsekwencją uwzględnienia powództwa głównego i oddalenia powództwa wzajemnego (którego wartość przedmiotu sporu powiększająca wartość przedmiotu sporu z powództwa głównego nie wpłynęła na zmianę podstawy prawnej wynagrodzenia pełnomocnika powoda ustalonej na podstawie § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu /Dz.U. nr 163, poz. 1348 z późn. zm./) winno być obciążenie pozwanych kosztami procesu przed sądem I instancji na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc. Pozwani byli współuczestnikami formalnymi, a zatem każdy z nich odpowiadał za część kosztów związaną z powództwem skierowanym przeciwko każdemu z nich osobno. Wzajemna relacja udziałów pozwanych w nieruchomości wynosiła $\frac{3}{4}$ (pozwany) do $\frac{1}{4}$ (pozwana). Na koszty obciążające pozwanego w łącznej kwocie 3.533,50 zł składać się powinny kwoty: 1.125 zł opłaty sądowej od pozwu (5% kwoty 22.500 zł), 2.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika powoda będącego adwokatem (na podstawie § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r.) oraz kwota 8,5 zł tytułem połowy opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z kolei na koszty obciążające pozwaną w łącznej kwocie 1.583,50 zł składać się powinny kwoty: 375 zł opłaty sądowej od pozwu (5% kwoty 7.500 zł), 1.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika powoda będącego adwokatem (na podstawie § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r.) oraz kwota 8,5 zł tytułem połowy opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Orzekając o kosztach powództwa głównego i wzajemnego należało kierować się zasadą, że w przypadku gdy adwokat zastępuje stronę w sprawie, w której jedna ze stron wytacza powództwo wzajemne, należy mu się jedno łączne wynagrodzenie. W sprawach majątkowych podstawą obliczenia zasadniczego wynagrodzenia adwokackiego w takim przypadku jest wartość przedmiotu sporu obliczona dla powództwa głównego i wzajemnego łącznie (zob. orzeczenie SN z dnia 25 lipca 1953 r., II C 609/53, OSN 1954/III/61). O kosztach orzeczono w pkt. 1. V i VI wyroku.

Także art. 98 § 1 i 3 kpc i przywołane powyżej zasady były podstawą obciążenia pozwanych kosztami postępowania odwoławczego. Na koszty obciążające pozwanego w łącznej kwocie 2.365,50 zł złożyły się kwoty: 1.165,50 zł opłaty sądowej od apelacji (w części obciążającej udział pozwanego) oraz 1.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika powoda będącego adwokatem (na podstawie § 6 pkt. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r.). Z kolei na koszty obciążające pozwaną w łącznej kwocie 988,50 zł złożyły się kwoty: 388,5 zł opłaty sądowej od apelacji (w części obciążającej udział pozwanej) oraz 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika powoda będącego adwokatem (na podstawie § 6 pkt. 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r.).

Mając powyższe na uwadze, sąd okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc, częściowo jedynie, w zakresie odsetek, oddalając apelację na podstawie art. 385 kpc.

Ref. SSR J. Błat