



Sygn. akt IV CK 491/04

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz*

*SSN Gerard Bieniek*

w sprawie z powództwa R. P.

przeciwko W. K. i A. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 lutego 2005 r., kasacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 20 maja 2004 r., sygn. akt VII Ca (...),

**oddala kasację; adwokatowi D. M. pełnomocnikowi powoda, ustanowionemu z urzędu, przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowemu w K. kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) złotych z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej - sporządzenia i wniesienia kasacji.**

#### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w D. wyrokiem z dnia 14 stycznia 2004 r. oddalił powództwo R. P. przeciwko W. K. „o unieważnienie” umowy z dnia 12 czerwca 2001 r. i zwrot wzajemnych świadczeń.

Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia faktyczne: W dniu 12 czerwca 2001 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży działki gruntu nr (...) /1 o powierzchni 8,57 ha, położonej w miejscowości S. w gminie O. Strony ustaliły cenę nieruchomości na kwotę 18.000 zł. Pozwany wspólnie z żoną A. K. kupił tę działkę do majątku wspólnego. W § 4 umowy powód zastrzegł sobie na czas trzech miesięcy od dnia umowy, prawo odkupu części nieruchomości wyżej opisanej o powierzchni około 1,00 ha /z dokładnością do 0,10 ha/, wydzielonej z działki (...) /1, przylegającej do działki (...) /2. Koszty podziału geodezyjnego działki nr (...) /1 w celu wydzielenia części nieruchomości o powierzchni około 1,00 ha strony zobowiązały się pokryć po połowie, a pozostałe koszty związane z odkupem miał pokryć powód. Przy wykonywaniu prawa odkupu zwrócona miał być cena za 1 ha gruntu wydzielonego z działki (...) /1 w kwocie 2.800 zł. Jednocześnie strony uzgodniły, że należność za działkę (...) /1 podzielona zostanie na dwie raty: po 15.200 zł już zapłaconą oraz 2.800 zł, którą nabywca wpłaci w terminie 4 miesięcy, chyba że sprzedawca skorzysta z prawa odkupu. Kwota 15.200 zł została powodowi przekazana.

Wcześniej powód zwrócił się do prowadzącego Biuro Pośrednictwa Nieruchomości w Z. H. Ż. o pomoc w znalezieniu kontrahenta. H. Ż. skontaktował strony. Powód chciał sprzedać 8,5 ha ziemi, z zastrzeżeniem jednak, że pozostawi sobie część nieruchomości. Sprzedawca zamierzał zatrzymać część działki (...) /1 położonej przy działce (...) /2, na której położony jest niewielki stawek. Brzeg tego akwenu zachodzić miał na działkę (...) /1, wolą powoda było, aby całość terenu wodnego przekazać bratu.

Strony oraz pośrednik udali się na grunt, aby ocenić teren oraz obszar jaki ma zostać później wydzielony. Powód z jednego miejsca ręką określił zarys terenu, jaki chce sobie zostawić. Na wniosek H. Ż. strony określiły w umowie notarialnej prawo odkupu arealu o powierzchni 1 ha. Po zawarciu umowy w terminie 3 miesięcy miała zostać przeniesiona własność wydzielonej działki.

Po zawarciu umowy pozwany zwrócił się o pomoc w wykonaniu podziału działki (...) /1 do geodety E. B., który podjął się wydzielenia działki gruntu o powierzchni około 1,00 ha, za wynagrodzeniem w kwocie 600 zł. E. B. zgłosił w Wydziale Geodezji zlecenie prac. Następnie w dniu 16 lipca 2001 r. przyjechał do Szczycienka, dokonał obmiaru terenu wskazanego do wydzielenia przez powoda. Okazało się, że fragment mający ulec wydzieleniu liczył 3,5 ha. H. Ż., który działał w imieniu pozwanego nie zgodził się na tak duże odstępstwo od umowy. Jesienią 2001 r. ponownie przystąpiono

do pomiarów i ponownie teren jaki został określony do wydzielenia, nie odpowiadał treści umowy, bowiem według obliczeń miał mieć 1,8 ha. Te dwa pierwsze pomiary zostały zaakceptowane przez powoda, jednak tylko na krótko. Po kilku dniach powód zmieniał stanowisko i odmawiał wyrażenia zgody na proponowany podział, wywodząc, że nie zadowalała to jego interesów, nie podobał mu się też kształt działki. W czerwcu 2002 r. dokonano trzeciego pomiaru, według którego teren podlegający wydzieleniu miał mieć 1,20 ha. Interesy pozwanego reprezentował wówczas pełnomocnik T. P. Propozycje wydzielenia 1,20 ha akceptował P., lecz odrzucił ją powód. Podczas tych prac powód oświadczył geodecie, że odstępuje od umowy i będzie dochodził zwrotu gruntu.

Apelację powoda od powyższego wyroku Sąd Okręgowy w K. oddalił wyrokiem z dnia 20 maja 2004 r. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji w sposób precyzyjny zgromadził materiał dowodowy i poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 593 § 2 k.c. prawo odkupu wykonywa się przez oświadczenie sprzedawcy złożone kupującemu. Powód miał uprawnienie do złożenia pozwanemu takiego oświadczenia przez okres trzech miesięcy. Na skutek zaniechania powoda nie doszło do realizacji prawa odkupu. Pozwany w żaden sposób nie ponosi winy w niewykonywaniu przez powoda prawa odkupu. Pozwany inicjował czynności mające doprowadzić do podziału geodezyjnego działki. Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda o unieważnienie umowy nie ma podstawy prawnej.

W kasacji od wyroku Sądu Okręgowego opartej na obu podstawach wymienionych w art. 393<sup>1</sup> k.p.c. powód zarzucił naruszenie przepisów postępowania: art. 378 § 1 i 2 k.p.c., art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez niezastosowanie prawidłowej normy prawnej do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, dokonanie której to czynności z urzędu było obowiązkiem Sądu Okręgowego, bez względu na stanowisko strony apelującej i przez to nierozpoznanie istoty sprawy. Skarżący zarzucił także naruszenie prawa materialnego: art. 65 k.c., art. 84 § 1 k.c., art. 72 k.c. i art. 58 § 1 k.c. przez błędne niezastosowanie wymienionych przepisów do ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja oparta została na założeniu, że zamiarem stron zawierających umowę w dniu 12 czerwca 2001 r. było przeniesienie przez powoda na pozwanego własności jedynie części działki gruntu nr (...)/1. W formie aktu notarialnego zawarta została zupełnie inna umowa, niezgodna z wolą stron. Powód nie rozumiał zawartych w tejże

umowie postanowień prawa odkupu, będąc przekonany, że sprzedaje tylko część swojej działki.

W sformułowanych w kasacji zarzutach naruszenia przepisów postępowania i prawa materialnego określono tak przyjęte założenie jako ustalone w sprawie fakty.

Powyższe stanowisko nie jest zasadne, gdyż ani Sąd Rejonowy, ani Sąd drugiej instancji nie ustaliły faktów, które pozwalałyby na przyjęcie, że rzeczywisty zamiar stron zawierających umowę był odmienny od wyrażonego w treści aktu notarialnego. Ustalenia faktyczne nie dawały także dostatecznych podstaw do przyjmowania, że powód zawierając umowę działał pod wpływem błędu co do przedmiotu umowy lub nie rozumiał instytucji odkupu.

Z ustaleń Sądu Rejonowego, aprobowanych przez Sąd drugiej instancji wynika, że powód z własnej inicjatywy zgłosił do biura pośrednictwa ofertę sprzedaży całej działki. Bezpośrednio przed sprzedażą zażądał zastrzeżenia prawa odkupu areалу 1 ha ze sprzedawanej działki, a wkrótce domagał się odkupu 3,5 ha. Ostatecznie zdecydował nie korzystać z prawa odkupu, a podjąć działania, które w jego mniemaniu doprowadzić miały do zniesienia skutków zawartej umowy.

Zachowanie powoda świadczy o stopniowej zmianie jego nastawienia do transakcji, oraz że chciałby odstąpić od zawartej umowy, którą obecnie uważa za niekorzystną dla siebie, natomiast nie świadczy o tym, aby w chwili zawierania umowy miał co do przedmiotu sprzedaży zamiar odmienny od wyrażonego w akcie notarialnym.

Twierdzenie, że powód zawierając umowę w dniu 12 czerwca 2001 r. działał w przekonaniu, że przenosi na pozwanego własność jedynie części działki, pojawiło się dopiero w kasacji. Biorąc pod uwagę, że przedmiot sprzedaży został w akcie notarialnym jasno i precyzyjnie opisany, Sąd Apelacyjny nie miał podstaw, aby przy rozpoznawaniu apelacji, z urzędu rozważać czy zamiar stron nie był odmienny od wyrażonego w akcie notarialnym oraz czy powód złożył oświadczenie woli pod wpływem błędu. Zatem zarzuty kasacji tak co do naruszenia przepisów postępowania jak i co do naruszenia prawa materialnego uznać trzeba za chybione.

Z powyższych względów na mocy art. 393<sup>12</sup> k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.