



Sygn. akt IV CSK 169/05

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 czerwca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa R. T. i A. T.

przeciwko Gminie K.

o ustalenie i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 czerwca 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 20 lipca 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 22 grudnia 2004 r., w części orzekającej o powództwie o ustalenie, w ten sposób, że ustalił nieważność umowy sprzedaży działki nr 388 o powierzchni 899 m<sup>2</sup> położonej w K. objętej księgą wieczystą nr [...], zawartej przez strony w dniu 4 kwietnia 1996 r. w B. przed notariuszem K. K. Przyjął, że powodowie, składając oświadczenia woli przy zawieraniu umowy, działali pod wpływem błędu co do przedmiotu umowy, że błąd wywołała strona pozwana i był to błąd istotny, oraz, że powodowie skutecznie uchylili się od skutków powyższego oświadczenia woli co usprawiedliwiało ich roszczenie o ustalenie nieważności umowy. Stwierdził, że pozwana Gmina nie miała wiedzy ani nie mogła z łatwością zauważyć, że przez przedmiotową działkę przebiegał kolektor melioracyjny co jednak nie zmienia faktu, iż po jej stronie, jako sprzedającym, spoczywał obowiązek poinformowania kontrahenta o wszystkich istotnych cechach przedmiotu sprzedaży, w tym – o znajdującym się na działce rurociągu melioracyjnym. Brak stwierdzenia tej okoliczności w toku negocjacji stron oraz w tekście umowy był konsekwencją zaniechania pozwanej, która informacji w tym przedmiocie nie posiadała i nie można jej w tym zakresie postawić zarzutu jakiegokolwiek winy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwana wywołała błąd powodów swoim zachowaniem polegającym na określeniu przedmiotu transakcji jako działki niezabudowanej położonej na terenach przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkalnej nie zastrzegając jednocześnie, że zabudowa ta może napotykać trudności w związku z przebiegającym przez grunt kolektorem melioracyjnym. Bez znaczenia było, że pozwana nie odwołała się do tego, czy na działce możliwe jest posadowienie budynku mieszkalnego bez konieczności stosowania nadzwyczajnych technologii, ponieważ z natury rzeczy sprzedawca ogranicza się do informacji pozytywnych odnośnie do przymiotów danej rzeczy, a nie skupia się na wyliczeniu cech, właściwości, których rzecz nie posiada.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła powyższemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego – art. 84 i 88 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwana wywołała błąd istotny u powodów przy zawieraniu umowy sprzedaży działki oraz, że powodowie skutecznie uchylili się od skutków prawnych swoich oświadczeń woli mimo, że – zdaniem skarżącej – przy umowie sprzedaży nie wywołała ona błędu po stronie powodów. Ponadto, zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 386 § 1 k.p.c. przez dokonanie zmiany wyroku Sądu pierwszej instancji mimo, że – wobec braku podstaw do uznania, iż pozwana wywołała błąd – brak było podstaw do uznania za zasadne powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży. Podniosła, że określając przedmiot sprzedaży w umowie w żaden sposób nie odwoływała się do tego, czy na działce jest możliwe posadowienie budynku mieszkalnego bez konieczności stosowania nadzwyczajnych technologii a tylko w przypadku takiego zapewnienia i to złożonego przy czynności prawnej można by uznać, że pozwana wywołała błąd powodów. Ponadto zarzuciła, że Sąd Apelacyjny błędnie stwierdził, iż po stronie Gminy istniał obowiązek poinformowania kontrahenta o znajdującym się na działce rurociągu melioracyjnym oraz zamieszczenia tego stwierdzenia w toku negocjacji i w tekście umowy.

Wskazała, że skoro nie wiedziała o kolektorze to nie mogła o nim informować. Zdaniem skarżącej, prawidłowo określiła przedmiot sprzedaży jako działkę niezabudowaną położoną na terenach budownictwa mieszkaniowego i nie wywołała po stronie powodów błędu, że na działce jest możliwe posadowienie budynku mieszkalnego bez konieczności stosowania nadzwyczajnych technologii. W skardze kasacyjnej pozwana wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca nie kwestionuje, że ustalony stan faktyczny podlegał ocenie prawnej w świetle art. 84 k.c., że powodowie działali pod wpływem błędu istotnego co do treści czynności prawnej - umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 kwietnia 1996 r., oraz, że błąd polegał na fałszywym przekonaniu powodów, iż kupują działkę nadającą się w sensie technicznym do postawienia na niej budynku mieszkalnego

w sposób nie wymagający ponadprzeciętnych starań i kosztów w przystosowaniu gruntu do planowanej zabudowy, podczas, gdy okazało się, że w miejscu usytuowania budynku pod powierzchnią gruntu przebiegał kolektor melioracyjny, który, bez specjalnego zabezpieczenia stwarzał stan zagrożenia dla budowli, zaś - przy zastosowaniu wymaganego zabezpieczenia - przekreślał z ekonomicznego punktu widzenia racjonalność wykorzystania działki na budownictwo mieszkaniowe. Pozwana nie sprzeciwiła się też przyjęciu w zaskarżonym wyroku, że powodom przysługiwało roszczenie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży. W toku dotychczasowego postępowania, jak i w skardze kasacyjnej, spór pomiędzy stronami sprowadzał się do kwestii – czy błąd powodów wywołała pozwana.

W skardze kasacyjnej wyrażono pogląd, że tylko wtedy można by mówić o wywołaniu błędu przez pozwaną, gdyby fałszywe wyobrażenie powodów o technicznej przydatności działki do budowy domu mieszkalnego, bez stosowania nadzwyczajnej technologii i kosztów, było wynikiem oświadczenia pozwanej złożonego w trakcie zawierania umowy sprzedaży, a ponadto – gdyby oświadczenie to zawierało stwierdzenie, że na działce jest możliwe posadowienie budynku mieszkalnego bez konieczności takiej technologii i kosztów. Powyższego poglądu nie można podzielić.

Hipotezą art. 84 § 1 k.c. objęte jest pozostawanie pod wpływem błędu w momencie składania oświadczenia woli a nie wprowadzenie się dopiero w tym momencie w stan fałszywego wyobrażenia. Przesądza o tym sformułowanie w art. 84 § 1 k.c. „w razie błędu” co należy tłumaczyć „w razie istnienia błędu”. Obojętne są zatem czas, miejsce i inne okoliczności, w wyniku których strona nabiera określonego przekonania, byleby spełniona była przesłanka trwania w tym przekonaniu w chwili składania oświadczenia woli. W konkretnej sytuacji mogą to być czas i miejsce zbieżne z podejmowaniem czynności prawnej ale zbieżność tego rodzaju nie jest w art. 84 § 1 k.c. wymagana. W przypadku umowy sprzedaży nieruchomości kupujący zwykle posiada wiedzę o przedmiocie umowy na długo przed tym, gdy staje do czynności notarialnej. O wywołaniu u niego błędu przez stronę sprzedającą należy więc mówić w odniesieniu do każdego zachowania się sprzedającego, które było przyczyną fałszywego przekonania kupującego.

W rozpoznawanej sprawie działka, będąca przedmiotem umowy sprzedaży wchodziła w skład gruntów, które, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym uchwałą GRN z dnia 27 września 1984 r. i zaktualizowanym uchwałą nr [...] Rady Gminy K. z dnia 15 grudnia 1994 r., zostały wyłączone spod użytkowania rolniczego i przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Już więc na podstawie w/w Planu powodowie uzyskali od Gminy informację, że przedmiotowa działka jest działką budowlaną. Taką samą treść zawierało oświadczenie przedstawiciela pozwanej Gminy złożone w § 1 aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży. Dla wywołania u powodów przeświadczenia, że działka pod względem technicznym nadaje się – bez specjalnych przeszkód – do zabudowy nie było konieczne wyraźne zapewnienie. Wystarczające było odwołanie się do przeznaczenia działki na cel zabudowy mieszkaniowej. Z samego tego przeznaczenia wynikał bowiem logiczny wniosek, że działka nie jest wyposażona w żadne urządzenia, które mogłyby stawiać pod znakiem zapytania sens planowanej zabudowy, w tym – że nie zagraża podtopieniem przyszłego budynku. Wymaga podkreślenia, że – jak wynika z pisma Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa P. z dnia 15 marca 2002 r. (k-107) na pozwanej Gminie ciążył obowiązek uzgodnienia z właściwym organem ds. gospodarki wodnej zmiany funkcji działek z rolniczych na budowlane pod kątem bezpieczeństwa zarówno funkcjonujących urządzeń melioracyjnych jak i przyszłych obiektów budowlanych. Skoro pozwana nie wyrażała w tym zakresie zastrzeżeń ani wątpliwości to tym bardziej usprawiedliwione było przekonanie powodów, że nie ma żadnych nadzwyczajnych przeszkód w zabudowaniu kupowanej działki.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy uznał za bezzasadne zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania art. 84 i 88 k.c. Również, wbrew stanowisku skarżącej, władny był Sąd Apelacyjny orzekać reformatoryjnie skoro sporna była tylko wykładnia prawa materialnego – art. 84 § 1 k.c. a ostatecznie należy uznać, że wynik zastosowanej wykładni był prawidłowy. Trzeba natomiast zgodzić się ze skarżącą, że nieuprawnione było stwierdzenie w zaskarżonym wyroku, iż pozwana miała obowiązek poinformowania powodów o znajdującym się na działce rurociągu melioracyjnym oraz, że powinna była okoliczność tę podnieść w toku negocjacji a także

odpowiednio sformułować tekst umowy sprzedaży, czego zaniechała. Stwierdzenie to obarczone jest podwójnym błędem logicznym a także jurydycznym; skoro, wg ustaleń Sądu, pozwana nie wiedziała i nie mogła wiedzieć o istnieniu kolektora to nie sposób zarzucić jej zaniechania wystąpienia z informacją o kolektorze; jednocześnie skoro Sąd uznał, że pozwana powinna była zastrzec wyraźnie, iż mogą być nadzwyczajne przeszkody techniczne do wybudowania budynku mieszkalnego to popadł w sprzeczność z innym swoim stwierdzeniem, że umowa sprzedaży nie wymaga wyliczenia cech negatywnych rzeczy. W istocie należało uznać, że pozwana bez swojej winy wywołała jednak błąd u powodów oraz, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu, aczkolwiek nie wszystkie jego stwierdzenia mogły być aprobowane.

Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.