



Sygn. akt IV CSK 533/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 maja 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa "V. D." Spółki z o.o. w G.
przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 20 maja 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 27 kwietnia 2010 r.,

**oddala skargę i zasądza od powoda na rzecz pozwanego
5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł. kosztów zastępstwa prawnego
w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Powód V. D. Sp. z o.o. w G. domagał się zasądzenia od Agencji Mienia Wojskowego w W. kwoty 6.000.000 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia w związku z oświadczeniem powoda o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie złożenia oferty nabycia nieruchomości, wobec istnienia istotnej wady prawnej, którą pozwany zataił i przemilczał, nie uwidoczniając jej w opisie przedmiotu przetargu oraz kwoty 1.215.379 zł tytułem naprawienia szkody poniesionej przez powoda w związku z poczynionymi przygotowaniem do nabycia nieruchomości, wraz z odsetkami i kosztami postępowania. Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2010 r. Sąd Apelacyjny w sprawie z powództwa V. D. Sp. z o.o. w G. na skutek apelacji pozwanej Agencji Mienia Wojskowego w W. zmienił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 12 stycznia 2010 r. w ten sposób, że powództwo oddalił w całości.

W sprawie dokonano następujących ustaleń.

W dniu 22 lutego 2008 r. ogłoszono przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości będącej w zasobie Agencji Mienia Wojskowego, tj. nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości H. przy ul. P., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 35/11 o pow. 5,8232 ha, obręb H., arkusz 4. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W. W ogłoszeniu o przetargu podano, że nieruchomość nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta H., obszar nieruchomości określono jako „tereny specjalne”.

W dniu 25 września 2007 r. Oddział Terenowy Biura Agencji Mienia Wojskowego w G. wystąpił do Burmistrza Miasta H. z wnioskiem o zmianę przeznaczenia przedmiotowego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Rada Miasta H. podjęła uchwałę nr XIII/76/07 z dnia 27 września 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ew. nr 35/11.

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane były do złożenia oświadczenia, że zapoznały się ze stanem technicznym przedmiotu przetargu i nie wnoszą z tytułu stanu technicznego oraz ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu żadnych zastrzeżeń. Warunkiem uczestnictwa w przetargu było również wpłacenie wadium w wysokości 6.000.000 zł. Wadium przepadało na rzecz Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Terenowego w G. w razie uchylenia się przez uczestnika przetargu, który wygrał, od zawarcia umowy sprzedaży w terminie podanym w zawiadomieniu.

W ogłoszeniu o przetargu nie została podana informacja, że ogrodzenie działki nie pokrywa się z jej granicami geodezyjnymi, lecz jest oddalone od granic w niektórych miejscach od 2 do 10 m. Na dzień ogłoszenia o przetargu teren działki był terenem zamkniętym w rozumieniu przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, co oznacza, że na mapach geodezyjnych nie były ujawnione szczegóły dotyczące działki, brak było naniesień budynków i urządzeń infrastruktury. Teren został otwarty decyzją Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 kwietnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Ministra Obrony Narodowej z 2008 r. nr 9, poz. 120. Do chwili otwarcia terenu nie było możliwości przeprowadzenia na nieruchomości prac geodezyjnych.

Przed ogłoszeniem przetargu na nieruchomość nie zostało przeprowadzone postępowanie geodezyjne wznowienia granic nieruchomości. Agencja Mienia Wojskowego, przygotowując przetarg, opierała się na mapie ewidencyjnej kompleksu otrzymanej z Rejonowego Zarządu Infrastruktury - zarządcy nieruchomości wojskowych. Agencja przyjęła, że na mapie tej prawidłowo oznaczone zostały granice nieruchomości.

Na początku marca 2008 r. przedstawiciele I. K. Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. dokonali pierwszych oględzin nieruchomości. W oględzinach nie uczestniczyli przedstawiciele Agencji Mienia Wojskowego. Na mapie otrzymanej z Agencji Mienia Wojskowego były oznaczenia graficzne granic nieruchomości. Nieruchomość była ogrodzona. Poza ogrodzeniem nieruchomości znajdowały się garaże. Zarząd I. K. Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. podjął w dniu 4 marca 2008 r. uchwałę o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością pod firmą „V. D.”, jako spółki celowej powołanej dla zakupu nieruchomości na H. przy ul. P. oraz realizacji przyszłej inwestycji.

W dniu 23 kwietnia 2008 r. rozstrzygnięto przetarg na przedmiotową nieruchomość. Najwyższą cenę, tj. kwotę 50500000 zł zgłosiła V. D. Sp. z o.o. z siedzibą w G. Spółka złożyła pisemne oświadczenie, że zapoznała się ze stanem technicznym przedmiotu przetargu i nie wnosi z tego tytułu oraz ewentualnych wad ukrytych żadnych zastrzeżeń.

W dniu 11 lipca 2008 r. odbyło się okazanie granic geodezyjnych przedmiotowej nieruchomości z udziałem geodety, polegające na odkryciu i okazaniu punktów granicznych. W trakcie okazania granic ujawniono, że istnieje rozbieżność pomiędzy ogrodzeniem działki a jej granicami, a ponadto, w granicach działki znajdują się w całości cztery garaże z blachy falistej, zaś 3 znajdują się częściowo, czego w ogłoszeniu o przetargu nie ujawniono.

W dniu 6 sierpnia 2008 r. V. D. zwróciła się do Agencji Mienia Wojskowego, w związku z powzięciem informacji, że na nieruchomości znajduje się grupa indywidualnych garaży, o weryfikację oraz wskazanie kiedy i w jaki sposób stan nieruchomości zostanie doprowadzony do zgodnego z opisanym w ogłoszeniu o przetargu. Nadto, w związku z przeprowadzoną przez geodetę weryfikacją przebiegu granic działki, która potwierdziła występowanie grupy indywidualnych garaży w jej obrębie, a co za tym idzie, domniemaniem, że teren nieruchomości obciążony jest prawami osób trzecich, zwróciła się o zawieszenie terminu transakcji zakupu przedmiotowej nieruchomości do czasu wyjaśnienia sprawy, zaproponowała także termin wizji lokalnej na dzień 7 sierpnia 2008 r.

W dniu 7 sierpnia 2008 r. na terenie nieruchomości odbyła się wizja lokalna z udziałem przedstawicieli Agencji Mienia Wojskowego Oddziału Terenowego w G. oraz spółki V. D., a także użytkowników garaży. Stwierdzono, że w granicach działki nr 35/11, jednakże poza jej ogrodzeniem, znajdują się garaże blaszane trwale niepołączone z gruntem.

W dniu 8 sierpnia 2008 r. V. D. zwróciła się do Agencji Mienia Wojskowego o przywrócenie nieruchomości do stanu deklarowanego przed zawarciem notarialnej

umowy sprzedaży, bądź o zobowiązanie się do powyższego pod rygorem naliczenia kary umownej.

Agencja Mienia Wojskowego podkreśliła, że stan faktyczny nieruchomości był spółce znany. Zaproponowane zaś przez spółkę warunki wykonania zobowiązania wynikającego z przetargu uznano za nie do przyjęcia.

W dniu 8 sierpnia 2008 r. M. P., działający w imieniu V. D., złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie na podstawie art. 84 w związku z art. 86 k.c. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o złożeniu oferty nabycia nieruchomości, bowiem nieruchomość posiada istotną wadę prawną, polegającą na istnieniu praw i roszczeń osób trzecich faktycznie zajmujących część przedmiotowej nieruchomości w związku z posadowieniem na niej budowli z przeznaczeniem na garaże oraz poniesionymi na nie nakładami, które to okoliczności Agencja Mienia Wojskowego w W. zataiła i przemilczała nie uwidoczniając ich w opisie przedmiotu przetargu. Oświadczył również, że oferentowi nie jest znany tytuł prawnym, na podstawie którego osoby trzecie posiadają część tej nieruchomości, mimo iż kierował do Agencji Mienia Wojskowego pisma o wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy stanem podanym w warunkach przetargu a rzeczywistym stanem prawnym.

W dniu 12 sierpnia 2008 r. V. D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystąpiła do Agencji Mienia Wojskowego o zwrot wpłaconego przez spółkę wadium w wysokości 6.000.000 zł. W odpowiedzi Agencja Mienia Wojskowego zawiadomiła V. D., że z uwagi na niewpłacenie wylicytowanej ceny nabycia nieruchomości, tj. nieprzystąpienia do zawarcia umowy, Agencja Mienia Wojskowego odstępuje od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Jednocześnie Agencja zawiadomiła, że nie uznaje złożonego przez spółkę oświadczenia z dnia 8 sierpnia 2008 r., ze względu na fakt, że stan nieruchomości był spółce znany. Agencja Mienia Wojskowego odmówiła zwrotu wpłaconego przez spółkę wadium.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zwrotu nienależnego świadczenia oraz co do znacznej części roszczenia odszkodowawczego. Uznano, że Agencja Mienia Wojskowego, przygotowując

przetarg na sprzedaż nieruchomości, nie dołożyła należytej staranności, nie weryfikując faktycznych granic nieruchomości ani kwestii ewentualnego obciążenia jej prawami osób trzecich. W stosunku do niej powinno się zaś stosować miernik należytej staranności wynikający z profesjonalnego charakteru podejmowanych działań. W ocenie Sądu spełnione zostały przesłanki uchylenia się przez powoda od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, przy czym błąd dotyczył treści czynności prawnej. Roszczenie powoda o zapłatę 6.000.000 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia w postaci wadium było zasadne. Sąd uznał ponadto, że powód udowodnił roszczenie odszkodowawcze w wysokości 1.213.581 zł. Na kwotę tę złożyły się koszty związane z pozyskaniem finansów na inwestycję tj. koszty prowizji od kredytu, koszty udzielonych powodowej spółce poręczeń i pożyczek oraz koszty emisji bonów dłużnych, koszty przeprowadzonych badań geotechnicznych nieruchomości oraz koszt złożenia przed notariuszem oświadczenia woli.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za swoje poczynione w sprawie ustalenia. Dokonano jednak odmiennej oceny materialnoprawnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest jednak podstaw do przyjęcia, że błąd miał charakter błędu istotnego w rozumieniu art. 84 § 2 k.c., co uzasadniało zmianę wyroku Sądu I-ej i oddalenie powództwa.

Wskazany wyżej wyrok powód V. D. zaskarżył skargą kasacyjną w całości. Jako podstawy skargi wskazano naruszenie:

- prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 84 k.c. przez przyjęcie, że skoro powód, w oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie złożenia oferty nabycia nieruchomości, powołuje się na istotną wadę prawną nieruchomości polegającą na istnieniu praw i roszczeń osób trzecich a istnienia takiej wady w toku procesu nie wykazał, nie może powoływać się na działanie pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 k.c.;
- prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na niezastosowaniu przepisu art. 344 § 1 k.c. skutkujące przyjęciem, że z faktu posiadania budowli z przeznaczeniem na garaże, użytkowanych przez

osoby trzecie nie wynikają żadne roszczenia czy prawa, tym samym przedmiotowa nieruchomość nie posiada wady prawnej, na którą powołuje się powód w oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie złożenia oferty jej nabycia;

- prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisów art. 355 § 2 k.c. oraz art. 23 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. 2004 r., Nr 163, poz. 1711 z późn. zm.) polegającą na przyjęciu, że skoro w chwili przygotowywania przetargu pozwany dysponował tylko i wyłącznie mapami udostępnionymi mu przez organ zarządzający nieruchomością, bezzasadny jest zarzut powoda, że pozwany zataił i przemilczał w ogłoszeniu o przetargu fakt posadowienia na spornej nieruchomości budowli z przeznaczeniem na garaże, tym samym poprzez uznanie przez Sąd II instancji, że pozwany przy przygotowaniu przetargu dochował należytej staranności;
- prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na niezastosowaniu przepisu § 13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108) skutkujące przyjęciem, że pozwany, pomimo niezamieszczenia informacji o roszczeniach wynikających z samego faktu posadowienia budowli z przeznaczeniem na garaże, prawidłowo sformułował ogłoszenie o przetargu z dnia 22 lutego 2008 r. nr 9/08 na sprzedaż nieruchomości położonej w miejscowości H. przy ul. P.;
- prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisu art. 88 § 1 k.c. polegającą na przyjęciu przez Sąd II instancji, że skoro powód w oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie złożenia oferty nabycia nieruchomości położonej w miejscowości H. przy ul. P., powołuje się na istotną wadę prawną nieruchomości polegającą na istnieniu praw i roszczeń osób trzecich, przedstawiona przez niego w toku procesu argumentacja, dotycząca

ogrodzenia nieruchomości niepokrywającego się z przebiegiem jej rzeczywistych granic, stanowi nieuprawnione rozszerzenie podstaw do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia;

- prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisu art. 84 § 2 k.c. polegającą na przyjęciu, że sam fakt posadowienia na spornej nieruchomości budowli z przeznaczeniem na garaże nie był okolicznością na tyle istotną, że gdyby powód o niej wiedział i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oferty nabycia nieruchomości, tym samym poprzez uznanie, że powoływany przez powoda błąd nie był błędem istotnym.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i rozpoznanie sprawy co do istoty poprzez oddalenie apelacji pozwanego w całości.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o wydanie postanowienia o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, względnie o oddalenie skargi kasacyjnej jako pozbawionej podstaw.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W wyroku z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 148/01 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w wyniku zakończenia przetargu między wyłonionym nabywcą a organizatorem powstaje swoiste wzajemne zobowiązanie zawarcia umowy, do którego mają zastosowanie ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych oraz przepisy o skutkach niewykonania zobowiązań wzajemnych. Uczestnik przetargu może odstąpić od tego zobowiązania w drodze m. in. uchylenia się od skutków wad swojego oświadczenia woli. Nie ulega zatem wątpliwości, że powód mógł powoływać się na działanie pod wpływem błędu, jeśli, oczywiście, spełnione zostały ustawowe przesłanki w tym względzie. Kluczową kwestią w sprawie pozostaje, czy błąd, na który się powołuje, ma - zgodnie z jego przekonaniem - charakter istotny, czy też nie, jak twierdzi pozwana. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko pozwanej, uznając, że powód nie miał podstaw do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli.

Rozstrzygając tę kontrowersję należy podkreślić, że rozumienie „istotności” błędu nie jest w doktrynie jednolite. Rozbieżność wywołuje przede wszystkim to czy ocena istnienia tej przesłanki powinna uwzględniać czynniki subiektywne

(przekonanie samej osoby składającej oświadczenie woli), czy też decydujące są tu kryteria obiektywne. Przeważa to drugie przekonanie i Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę podziela je. Za jego trafnością przemawia przede wszystkim treść art. 84 § 2 k.c., zawierającej bliższe sprecyzowanie błędu istotnego. Zgodnie z tym przepisem, 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. Wymóg dokonania oceny sprawy „rozsądnie”, jako przesłanka dopuszczalności powoływania się na działanie pod wpływem błędu, przemawia za koniecznością obiektywizacji tej oceny. Takie podejście jest zgodne z przyjmowanymi zgodnie w doktrynie i w orzecznictwie zasadami odtwarzania treści oświadczenia woli na gruncie wykładni art. 60 k.c. i chroni pewność obrotu przed niebezpieczeństwami wynikającymi z posługiwania się subiektywnymi kryteriami ocen. W związku z tym należy odpowiedzieć na pytanie, czy okoliczność, że poza ogrodzeniem działki oferowanej do sprzedaży znajdował się jeszcze pas gruntu, wchodzący w jej skład, na którym stały cztery garaże blaszane oraz trzy częściowo przekraczające ten teren, była na tyle istotna, że gdyby powód o niej wiedział, nie przystąpiłby do przetargu. Sąd Apelacyjny udzielił negatywnej odpowiedzi na to pytanie i Sąd Najwyższy podziela to stanowisko. Przemawia za nim to, że garaże te mają charakter obiektów prowizorycznych, gdyż nie są trwale związane z gruntem, a ich użytkownicy (najemcy) zobowiązali się opuścić je w terminie miesiąca. Zajmują one powierzchnię zaledwie kilkadziesiąt metrów kwadratowych na obrzeżu działki, co przy całej jej powierzchni wynoszącej 5,8232 ha nie mogło stanowić przeszkody w rozpoczęciu prac przygotowujących teren pod inwestycje budowlane. Podnoszona w tym kontekście obawa powoda, dotycząca ewentualnych roszczeń posesoryjnych posiadaczy garaży, jest wyolbrzymiona i przesadna, tak jak kwalifikowanie garaży do „budowli”. Tak więc oceniając rzecz w kategoriach zobiektywizowanych, należy uznać, iż ujawnienie faktu, że tytuł własności działki rozciąga się także na pas gruntu poza ogrodzeniem, gdzie znajdują się garaże blaszane, nie mógł stwarzać powodowi podstawy do przyjęcia, że pozwana w ten sposób wprowadziła go w błąd na tyle istotny, który usprawiedliwia skuteczne uchylene się przez niego od skutków prawnych wygranego przetargu. Okoliczność

ta stanowiła raczej pretekst, niż istotną przyczynę usprawiedliwiającą złożenie oświadczenia woli w tym przedmiocie. Tym samym niezasadne okazały się zarzuty skargi kasacyjnej naruszenia art. 84 § 2 i art. 88 § 1 k.c. oraz art. 344 § 1 k.c. i § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108).

Skarżący trafnie podnosi, że Sąd Apelacyjny przywiązał zbyt duże znaczenie do treści oświadczenia powoda o zapoznaniu się ze stanem technicznym przedmiotu przetargu oraz, że w związku z tym nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń do ewentualnych wad ukrytych. Jakkolwiek doniosłość prawną tego oświadczenia eliminuje bowiem to, że – jak się okazało - sam pozwany nie znał dokładnych granic oferowanej do sprzedaży nieruchomości. Jak to już jednak wskazano, fakt, że poza ogrodzeniem znajdował się jeszcze kawałek gruntu należący do objętej przetargiem działki, nie mógł mieć - w okolicznościach sprawy - wpływu na prawną skuteczność wyniku przetargu. Dlatego też zarzut skargi kasacyjnej naruszenia zasad staranności obowiązującej obie strony, jako podmioty gospodarcze (art. 355 § 2 k.c.), nie mógł mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu, z zasądzeniem na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹⁴ w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.).