

Sygn. akt I ACa 401/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Wiesława Kuberska</i>
Sędziowie:	<i>SSA Tomasz Szabelski</i> <i>SSO del. Krzysztof Kacprzak (spr.)</i>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.**

przeciwko **A. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 8 listopada 2013r. sygn. akt X GC 809/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz A. D. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 401/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. skierowane przeciwko A. D. o zapłatę kwoty 77.570 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz obciążył powodami kosztami procesu i wydatkami poniesionymi w toku procesu tymczasowo przez Skarb Państwa.

W niniejszym procesie strona powodowa dochodziła zwrotu świadczeń zrealizowanych w związku nabyciem od pozwanego większości udziałów w spółce (...). Celem transakcji było uzyskanie możliwości wybudowania hotelu w W. na terenie nieruchomości, do której prawa miała spółka (...) na mocy umowy najmu. W pozwie podniesiono, że pozwany podstępnie zataił przed stroną powodową nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości. Rozstrzygnięcie sporu sądowego o tę nieruchomość skutkowało wykazaniem uprawnień osoby fizycznej i odpadnięciem możliwości dokonania planowanej inwestycji.

Sąd Okręgowy wydał to orzeczenie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, przyjętego przez Sąd odwoławczy za własny, którego najważniejsze elementy były następujące:

Pozwany – A. D. był wspólnikiem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Jego udziały reprezentowały cały kapitał zakładowy (1 tys. udziałów) tej spółki.

W dniu 7 czerwca 2005 r. Spółdzielnia (...) z siedzibą w W. [zwana dalej: „spółdzielnia”] zawarła ze spółką pozwanego umowę, na mocy której wynajęła tej spółce budynek w W. przy ul. (...). W księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana była spółdzielnia. Jednocześnie w Dziale III tej KW brak było jakichkolwiek wpisów. W 2006 roku pozwany nie uczestniczył w żadnym spotkaniu, w czasie którego poruszany był temat nieważności umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni. W tamtym okresie ani spółdzielnia, ani pośrednik w (...) (nie był on pełnomocnikiem ani spółdzielni, ani pozwanego, ani też spółki (...)); jedynie pozwany prosił go, aby porozmawiał ze spółdzielnią o możliwości zawarcia umowy dzierżawy na dłuższy okres) nie informowali pozwanego o procesie o stwierdzenie nieważności umowy ustanowienia użytkowania wieczystego. Podmioty te uważały, że taka informacja wprowadziłaby niepotrzebny zamęt.

Decyzją nr (...) z 3 sierpnia 2006 r. Prezydent miasta stołecznego W., z wniosku spółki pozwanego, ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu dla przedmiotowego budynku.

W dniu 17 kwietnia 2007 r. powodowa spółka podpisała z pozwanym porozumienie, na mocy którego pozwany zobowiązał się sprzedać powodce 670 udziałów w należącej do niego spółce (§ 1 ust. 1 porozumienia), a strony zobowiązały się do podwyższenia kapitału zakładowego tej spółki o 612.600 zł, przy czym powodka miała objąć 67% nowych udziałów (§ 1 ust. 2 porozumienia). W § 4 powodka zobowiązała się do zapewnienia finansowania inwestycji polegającej na budowie hotelu wraz z kompleksem gastronomicznym, a w § 5 ust. 1 strony zobowiązały się dochowywać najwyższych norm staranności i zasad uczciwego obrotu we wzajemnej współpracy. Porozumienie dotyczące zbycia udziałów w spółce i podniesienia kapitału zakładowego zostało zrealizowane i ujawnione w rejestrze przedsiębiorców. Jednocześnie wpisano zmianę firmy spółki (...) z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”. Wykreślono pozwanego jako jedynego członka zarządu i w to miejsce wpisano M. G., który był też jedynym członkiem zarządu powodowej spółki.

W celu zapewnienia finansowania budowy hotelu powodka 25 czerwca 2007 r. zaciągnęła kredyt. W ramach prowizji za udzielenie kredytu zapłaciła kwotę 15.000 zł, zaś w 2008 r. zapłaciła odsetki w wysokości 29.071,72 zł. W dniu 18 lipca 2007 r. spółdzielnia wyraziła zgodę na przeprowadzenie prac budowlanych w celu adaptacji najmowanego przez spółkę (...) budynku na hotel. Przed przystąpieniem do powyższego przedsięwzięcia powodka uczestniczyła w spotkaniach z wynajmującą spółdzielnią. Powodka nie była informowana przez pozwanego o jakichkolwiek roszczeniach dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z 20 czerwca 2007 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 163/07, Sąd Okręgowy w Warszawie m.in. stwierdził nieważność umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynku zawartej 13 czerwca 1996 r. pomiędzy Skarbem Państwa i wynajmującą spółdzielnią. Orzeczenie to, wobec tego, że nie został wniesiony środek zaskarżenia, uprawomocniło się 19 lipca 2007 r. Pozew w tej sprawie został wniesiony 23 lipca 2002 r., a jego odpis został doręczony spółdzielni 12 lutego 2003 r. Dopiero po wyroku kończącym proces pełnomocnik spółdzielni zawiadomił telefonicznie pozwanego o roszczeniach kierowanych wobec spółdzielni.

Natomiast M. G.-członek zarządu powódki w dniu 21 września 2007 r. otrzymał od pozwanego telefaks, w którym znajdowała się fotokopia powyższego wyroku. Trzy dni wcześniej powódka otrzymała wezwanie z Urzędu miasta stołecznego W., w którym została wezwana do usunięcia braków formalnych pisma w postępowaniu administracyjnym dotyczącym planowanej inwestycji i tam pojawiła się wątpliwość dotycząca kwestii własności nieruchomości. W dniu 24 września 2007 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli spółdzielni, pozwanego i członka zarządu powódki-M. G. (plus pełnomocnik tego ostatniego), którego przedmiotem było orzeczenie dotyczące przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji nie uzupełniono braków formalnych pisma w postępowaniu administracyjnym, gdyż spółdzielnia poinformowała, że nie będzie możliwe przedstawienie zaświadczenia o prawie własności.

Pozwem wniesionym 27 września 2009 r. spółka (...) zażądała zasądzenia od spółdzielni m.in. kwoty 246.342,60 zł tytułem częściowego żądania zwrotu kosztów poniesionych w związku z zawarciem umowy najmu. Wyrokiem z 13 października 2011 r., wydanym w sprawie o sygn. akt XX GC 567/08, Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił to powództwo. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że na spotkaniu z października 2006 r. spółdzielnia poinformowała m.in. członka zarządu spółki (...) – pozwanego o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nieważności umowy; z tego względu uprawnienie spółki (...) do uchylenia się od oświadczenia woli wygasło, gdyż spółka (...) o toczącym się postępowaniu dowiedziała się w październiku 2006 r., a oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych zostało złożone dopiero 20 marca 2008 r. Orzeczenie to uprawomocniło się bez przeprowadzenia postępowania apelacyjnego.

Pismem z 20 kwietnia 2012 r., w tym samym dniu nadanym listem poleconym do pozwanego na adres – Ł. ul. (...), choć w 2010 r. pozwany przeniósł się i zamieszkał w Ł. przy ul. (...), powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wywołanego podstępnie, tj.: zawarcia z pozwanym w dniu 17 kwietnia 2007 r. porozumienia i umowy nabycia udziałów oraz objęcia 26 czerwca 2007 r. nowoutworzonych udziałów w spółce (...). Równocześnie powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 824.349,37 zł z tytułu kosztów poniesionych przez powódkę w związku z zawarciem powyższych umów do 15 maja 2012 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pismo to pozwany otrzymał razem z odpisem pozwu.

Oceniając materiał dowodowy sprawy Sąd Okręgowy podniósł, że pominął zeznania świadka B. S. w zakresie spotkania z października 2006 r. i informowania pozwanego o sporze sądowym dotyczącym stwierdzenia nieważności umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Świadek zeznała bowiem, że podczas tego spotkania była na targach w K., a nadto nie pamiętała, kiedy pozwany był o tym sporze informowany.

Za niewiarygodne uznano zeznania tego świadków B. S., J. K., A. M. (1) i W. G. w zakresie, w jakim świadkowie zeznali, iż J. P. był pełnomocnikiem pozwanego i że pozwany miał być informowany na spotkaniu z października 2006 r. o toczącym się postępowaniu sądowym przeciw spółdzielni. Świadczenie nie widzieli jakiegokolwiek pełnomocnictwa. Zeznania te pozostają w sprzeczności z innym wiarygodnym materiałem dowodowym, z którego wynika, że J. P. nie był pełnomocnikiem pozwanego. Wreszcie brak takiego pełnomocnictwa jest zgodny z doświadczeniem życiowym – pośrednik w obrocie nieruchomości, o ile może udzielać wyjaśnień czy nawet porad stronie czynności prawnej w której pośredniczy, o tyle nie występuje jako jej pełnomocnik. Nie można zapominać, że świadkowie są lub byli pracownikami spółdzielni, a jednocześnie spółdzielnia ta została uprzednio pozwana przez spółkę (...) i w interesie spółdzielni było, aby ustalono, iż pozwany (wówczas jako członek zarządu spółki (...)) był przez spółdzielnię informowany o roszczeniach przeciw spółdzielni. Poza tym gdyby pozwany był informowany o roszczeniach kierowanych do nieruchomości przez osoby trzecie, stosowne zapisy znalazłyby się w umowach lub aneksach podpisanych przez spółdzielnię ze spółką (...).

Sąd Okręgowy podniósł również, że przed kupieniem od pozwanego udziałów w spółce (...), powódka uczestniczyła w spotkaniach z wynajmującą spółdzielnią i o roszczeniach osoby trzeciej do nieruchomości nie została poinformowana. Okoliczność ta uprawdopodobnia ustalenie, że spółdzielnia nie poinformowała ani spółki (...), ani jej wspólników o tych roszczeniach. Brak takiego poinformowania leżał w interesie spółdzielni, która nie chciała stracić czynszu. Podobnie J. P., występujący jako pośrednik w obrocie nieruchomości, nie miał interesu w podawaniu informacji, które mogły zniweczyć zawarcie umowy, od której należało mu się wynagrodzenie.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy Sąd I instancji uznał, że strona powodowa nie wykazała skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Zgodnie z art. 88 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie m.in. pod wpływem błędu, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie w terminie roku od wykrycia błędu. W ocenie Sądu już we wrześniu 2007 r. M. G. (ówczesnie jednocześnie członek jednoosobowych zarządów powódki i spółki (...)) dowiedział się o wyroku z 20 czerwca 2007 r., mocą którego stwierdzono nieważność umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynku na rzecz wynajmującej spółdzielni. Już wtedy powódka powzięła, albo winna była powziąć, wiedzę, że spółka (...) nie może być pewną realizacją inwestycji na przedmiotowej nieruchomości. Najpóźniej powódka wykryła błąd we wrześniu 2009 r., kiedy to spółka (...) zażądała zasądzenia od spółdzielni m.in. kwoty 246.342,60 zł tytułem częściowego żądania zwrotu kosztów poniesionych w związku z zawarciem umowy najmu. Tymczasem pismo o uchyleniu się powódki od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem wady oświadczenia woli nosi datę 20 kwietnia 2012 r. Z całą pewnością nie mogło więc zostać złożone wcześniej. Tym samym zostało złożone po upływie rocznego terminu z art. 88 § 2 k.c. Przekroczenie terminu jest tym bardziej wyraźne, że pismo próbowano doręczyć na niewłaściwy adres pozwanego, który w 2010 roku zmienił miejsce zamieszkania. Skuteczne doręczenie tego oświadczenia nastąpiło dopiero na rozprawie w dniu 12 marca 2013 roku. Nie można również przyjąć, że pozwany podstępnie (w rozumieniu art. 86 § 1 k.c.) wywołał błąd, gdyż nie wiedział, iż do przedmiotowej nieruchomości kierowane są jakiegokolwiek roszczenia. Tymczasem błąd, inaczej niż podstęp, aby uzasadniał uchylenie się od skutków oświadczenia woli, musi dotyczyć treści czynności prawnej. Powódka nie powołuje się zaś na błąd co do treści czynności prawnej, lecz błąd co do pobudki, gdyż błąd dotyczył motywacji powódki, która liczyła na określone korzystne przedsięwzięcia gospodarcze.

Zachowanie pozwanego nie spełnia też przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 k.c. czy z art. 471 k.c., gdyż w realiach sprawy brak jest podstaw do przypisania pozwanemu bezprawnego i jednocześnie zawinionego czynu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

/wyrok k. 261, uzasadnienie k.274-281/

Apelację od powyższego wyroku złożyła powodowa spółka, zaskarżając to orzeczenie w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c., przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym, a więc dowolną ocenę materiału dowodowego, w postaci:

a) zeznań świadków W. G., J. K., A. M. (2) i B. S. oraz samego powoda, polegającą na przyjęciu, że wymienieni świadkowie nie są wiarygodni z uwagi na to, że są lub byli pracownikami Spółdzielni (...) w W. (zwanej dalej „spółdzielnią”), a jednocześnie spółdzielnia ta była uprzednio pozwana przez spółkę (...) i w jej interesie było ustalenie, że pozwanego informowano o roszczeniach osoby trzeciej do nieruchomości, choć okoliczności te nie dyskwalifikują tych zeznań, a ponadto zakwestionowane zeznania uwiarygodniał materiał dowodowy w postaci projektu umowy dzierżawy z 2006 roku z informacją o roszczeniach osoby trzeciej i zeznania świadka J. P. ze sprawy XX GC 567/08;

b) zeznań świadka J. P. złożonych w dniu 12 marca 2013 roku w niniejszej sprawie oraz pozwanego, polegającą na przyjęciu, że zeznania te są wiarygodne, podczas gdy zeznania te są w ewidentny sposób sprzeczne z zeznaniami tego samego świadka ze sprawy XX GC 567/08, w których świadek przyznał, że jesienią 2006 roku występował w charakterze pełnomocnika pozwanego i informował go o wątpliwym stanie prawnym nieruchomości, a także z zeznaniami powoda oraz świadków W. G., J. K., A. M. (2) i B. S., uwiarygodnionych materiałem dowodowym w postaci projektu umowy dzierżawy z 2006 roku z informacją o roszczeniach osoby trzeciej;

co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że w październiku 2006 roku pozwany nie był informowany przez pracowników spółdzielni oraz świadka J. P. o toczącym się procesie dotyczącym uprawnienia spółdzielni do nieruchomości oraz że świadek P. nie był pełnomocnikiem spółki pozwanego i nie reprezentował spółki w czynnościach związanych z przygotowaniem projektu umowy dzierżawy z 2006 roku;

2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wskutek naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., polegające na:

- a) braku wyjaśnienia sprzeczności w zeznaniach J. P. składanych w różnych sprawach sądowych na temat informowania pozwanego w 2006 roku o toczącym się sporze sądowym o własność nieruchomości;
- b) braku wyjaśnienia sprzeczności w zeznaniach pozwanego składanych w różnych sprawach sądowych na temat występowania J. P. jako pełnomocnika spółki (...) w 2006 roku i jego uczestniczenia w przygotowywaniu projektu umowy dzierżawy z października 2006 roku;

przy czym niewyjaśnienie wzajemnie wykluczających się opisanych wyżej zeznań uniemożliwia sądowi odwoławczemu merytoryczną kontrolę zaskarżonego orzeczenia w tym zakresie;

3. naruszenie prawa materialnego, polegające na błędnej wykładni art. 88 § 2 k.c. przez uznanie, że powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli po upływie rocznego terminu do jego złożenia, to jest dopiero w marcu 2013 roku, mimo że wcześniejsze oświadczenie woli zostało doręczone przez awizo w maju 2012 roku, gdyż zgodnie z art. 133 § 2a k.p.c. korespondencję do wspólników spółek handlowych doręcza się na adres podany w rejestrze, chyba że strona wskazała inny adres do doręczeń; ewentualnie można było przyjąć, że oświadczenie to zostało doręczone w dniu doręczenia odpisu pozwu lub w chwili osobistego pokwitowania przez pozwanego odbioru korespondencji 8 października 2012 roku, a więc przed upływem terminu rocznego, co nastąpiło z dniem 26 października 2012 roku.

4. naruszenie prawa materialnego, polegające na błędnej wykładni art. 86 § 1 k.c. przez uznanie, że skoro pozwany sam pozostawał w błędzie, co do stanu prawnego nieruchomości, to nie mógł podstępnie wywołać analogicznego błędu u powódki, mimo tego, iż wiarygodny materiał dowodowy sprawy wskazuje na to, że pozwany w październiku 2006 roku został poinformowany o toczącym się procesie o prawa spółdzielni do przedmiotowej nieruchomości.

Na powyższych podstawach skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 77.570 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w pierwszej instancji.

/apelacja k. 287-294/

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji z zasądzeniem od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

/odpowiedź na apelację k. 309-312/

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności trzeba podkreślić, że strona skarżąca w apelacji położyła nacisk na zakwestionowanie dokonanej przez Sąd I instancji oceny materiału dowodowego, która miała przełożenie na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Zarzuty te koncentrowały się na kwestiach podstaw do przypisania pozwanemu działania w warunkach podstępny i daty doręczenia oświadczenia z 2012 roku. Tymczasem Sąd Okręgowy uznał, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli było spóźnione, gdyż termin zawity do jego złożenia upłynął najpóźniej w 2010 roku. Argumentacja ta, pominięta w apelacji, była głównym powodem oddalenia powództwa. Niemniej logika wyводу, związana z zasadą, że w pierwszej kolejności należy ocenić prawidłowość podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, nakazuje odniesienie się do zarzutów naruszenia procedury cywilnej.

W apelacji bezzasadnie zarzucono uchybienie przez Sąd Okręgowy zasadzie swobodnej oceny dowodów sformułowanej w art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. W orzecznictwie słusznie wskazuje się, iż jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 października 2005 roku, sygn. akt IV CK 122/05, LEX 187124).

W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c., jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu okoliczności tego przypadku.

Odmowa przyznania waloru wiarygodności dowodom z zeznań świadków W. G., J. K., A. M. (2) i B. S. została przez Sąd Okręgowy szczegółowo wyjaśniona. Argumentacja ta zasługuje na pełną aprobatę. Rzeczywiście świadkowie ci byli powiązani ze spółdzielnią, która była stroną w sporze ze spółką planującą inwestycje na terenie przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta skłaniała do ostrożnej interpretacji ich zeznań z uwzględnieniem wzajemnych relacji między podmiotami, które zmierzały do realizacji własnych interesów ekonomicznych na bazie uprawnienia do korzystania ze spornej nieruchomości w W.. Warto również zwrócić uwagę na to, że spór sądowy dotyczący prawa spółdzielni do tej nieruchomości rozpoczął się na początku roku 2003 (z chwilą doręczenia odpisu pozwu). Po tej dacie spółdzielnia nie zamierzała przestać czerpać zysków z nieruchomości, czego przejawem było zawarcie w czerwcu 2005 roku umowy ze spółką należącą do pozwanego. Dla tej spółki sensowność ekonomiczna umowy występowała tylko przy założeniu istnienia możliwości korzystania z nieruchomości w dłuższym okresie. Dlatego okoliczności podważające tę możliwość powinny zostać ujawnione przez spółdzielnię i – dla zabezpieczenia się przed ewentualnymi roszczeniami ze strony podmiotu podejmującego działalność gospodarczą na terenie nieruchomości – opisane w umowie. Tego ewidentnie zabrakło. Tymczasem pozwany planował daleko idące inwestycje na terenie tej nieruchomości (początkowo w związku z planami utworzenia tam lokalu rozrywkowo – gastronomicznego, a później hotelu), czego przejawem było choćby postępowanie administracyjne dotyczące warunków zabudowy, zakończone decyzją z sierpnia 2006 roku. Powodowa spółka nabyła udziały od pozwanego już w kwietniu 2007 roku. Porównanie dat wskazuje na to, że plany inwestycyjne pozwanego były poważne i w ramach tych zamierzeń szukał inwestora. Przy czym inwestor ten zaangażował się kapitałowo nie tylko w samą inwestycję, ale także w spółkę pozwanego, który zbył większą część udziałów, pozostając udziałowcem mniejszościowym, a więc osobą ciągle zainteresowaną sukcesem ekonomicznym przedsięwzięć gospodarczych tej spółki. Taki sposób działania pozwanego wskazuje nie tylko na realność jego planów inwestycyjnych, ale także nakazuje postawić pytanie o sensowność pominięcia w tych planach tak istotnej okoliczności jak wątpliwy stan prawny nieruchomości, która miała być przedmiotem inwestycji. Twierdzenia apelacji, że pozwany tylko pozorował przedsięwzięcia gospodarcze zakładające korzystanie ze spornej nieruchomości aby przez dokapitalizowanie odzyskać pieniądze zainwestowane w spółkę (...) są całkowicie dowolne i gołosłowne. Trudno również uwierzyć, że powodowa spółka zdecydowała się na inwestycję w tę nieruchomość bez sprawdzenia istnienia warunków do jej przeprowadzenia. Reprezentant tej spółki nie był zdany na informacje od pozwanego, gdyż brał udział w spotkaniach z przedstawicielami spółdzielni, mógł żądać wglądu do dokumentów. Nie ma wątpliwości, że powodowa spółka nie uzyskała od przedstawicieli spółdzielni żadnych wiadomości na temat sporu prawnego o nieruchomość. Tym bardziej realne wydaje się, że także w rozmowach z pozwanym ten bardzo istotny element uwarunkowań ekonomicznych planowanej inwestycji nie był eksponowany, czy wręcz pozostał przemilczany. W tej sytuacji zarzut nieprawidłowej oceny omówionych dowodów stanowił jedynie polemikę z logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego wnioskowaniem Sądu Okręgowego. Podważanie tego rozumowania z odwołaniem się do zeznań świadka P., które złożone zostały w innym postępowaniu sądowym nie mogło przynieść zakładanego rezultatu.

Rozwijając wątek zeznań świadka P. należy podkreślić jego swoistą rolę w relacjach między podmiotami umawiającymi się co do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Świadek ten ewidentnie był zainteresowany dojściem do skutku umowy, która dawała mu uprawnienie do pobrania wynagrodzenia za usługę pośrednictwa w obrocie nieruchomością. Słusznie więc przyjął Sąd I instancji, że świadek ten nie miał interesu w eksponowaniu przeszkód

w realizacji planowanej inwestycji, której służyć miało podpisanie umowy dzierżawy. Dodatkowo świadek P. znalazł się w niekomfortowej sytuacji, gdyż sądowe potwierdzenie praw osoby trzeciej do nieruchomości godziło w interesy każdej ze stron spornych stosunków prawnych, w których świadek pośredniczył. Jego lojalność i profesjonalizm, wobec oczywistego zlekceważenia znaczenia posiadanych przez świadka informacji o wątpliwym stanie prawnym nieruchomości, mogły zostać podważone i prowadzić nawet do jego odpowiedzialności odszkodowawczej. Dlatego w sprawie sądowej wytoczonej przez spółkę (...) przeciwko spółdzielni, świadek miał interes w składaniu zeznań wskazujących na to, że w relacjach pomiędzy przedstawicielami spółdzielni a pozwanym kwestia roszczeń osoby trzeciej do nieruchomości była znana umawiającym się stronom. Okoliczności te nie czynią zeznań tego świadka bezwartościowymi. Trzeba je jednak oceniać, tak jak zrobił to Sąd Okręgowy w niniejszym procesie, przez pryzmat całokształtu ustalonych, wiarygodnych okoliczności sprawy. W tym kontekście zasadnie odrzucono, niepotwierdzoną dowodami i sprzeczną z istotą roli pośrednika w obrocie nieruchomościami, koncepcję działania świadka P. w charakterze pełnomocnika pozwanego czy należącej do niego spółki. W konsekwencji nie można przyjąć, że wiedza, którą dysponował świadek była wiedzą pozwanego. Przywoływane przez powódkę planowanie wpisania do umowy dzierżawy zastrzeżenia dotyczącego konsekwencji sporu sądowego o prawa do nieruchomości powinno być oceniane w kontekście skutków – konsultowany przez świadka projekt nie stał się umową. Przy czym świadek P., jako osoba pośrednicząca w zawarciu umowy, problem w podpisaniu tej umowy widział w proponowanym okresie dzierżawy i tę okoliczność podkreślał w rozmowach z pozwanym. W tym zakresie zeznania świadka P. i pozwanego, które zostały złożone w sprawie XX GC 567/08 są zgodne (k. 153-155 oraz k. 174 tych akt).

Nie występuje zarzucana w apelacji rozbieżność w zeznaniach pozwanego składanych w niniejszym postępowaniu i w sprawie XX GC 567/08. Nie jest prawdą, że pozwany w poprzednim procesie powoływał się na udzielnie świadkowi P. pełnomocnictwa. Przeciwnie, w tamtej sprawie A. D. wyraźnie zeznał, że świadek P. miał jego ustne umocowanie tylko do prowadzenia negocjacji w sprawie warunków umowy dzierżawy nieruchomości (k. 153). Zakres tego umocowania był więc charakterystyczny dla pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i nie obejmował uprawnień do składania oświadczeń woli w imieniu dającego zlecenie.

Rację ma skarżący, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zabrakło szczegółowej analizy materiału dowodowego sprawy w kontekście zeznań składanych w sprawie XX GC 567/08. Jednak zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. był zbyt daleko idący. Uzasadnienie zawiera wszystkie niezbędne elementy, choć argumentacja w zakresie oceny dowodów powinna zostać rozbudowana. Trudno jednak z tego powodu mówić o zarzucanym niewyjaśnieniu wszystkich istotnych okoliczności sprawy czy o braku możliwości kontroli instancyjnej. Taka interpretacja nie tylko abstrahuje od procesowego znaczenia art. 328 § 2 k.p.c., ale i zupełnie pomija rolę sądu odwoławczego, jako sądu merytorycznego rozpoznania sprawy.

Wobec bezzasadności zarzutów dotyczących oceny materiału dowodowego i sposobu zbudowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, oczywiste staje się przyjęcie, że gołosłowne są zarzuty dotyczące sposobu zastosowania prawa materialnego w kontekście możliwości zakwalifikowania zachowania pozwanego w kategoriach podstępu. Zgodnie z art. 86 § 1 k.c. podstęp polega na świadomym i celowym, a przy tym ocenianym przez otoczenie jako naganne, zachowaniu się adresata oświadczenia woli, które to zachowanie staje się motywem złożenia oświadczenia przez drugą stronę. Brak świadomości pozwanego co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, który stał się dla niego jawny dopiero do powzięciu wiedzy o wyniku procesu o stwierdzenie nieważności umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego, wyłącza jego podstępne działanie przy zawieraniu umowy z powodową spółką. W konsekwencji rację miał Sąd Okręgowy, że powódka powołał się na błąd, który nie dotyczył treści czynności prawnej w rozumieniu art. 84 § 1 k.c. Stronie powodowej chodziło o błąd innego rodzaju, dotyczący mianowicie sfery motywacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1970 r., I CR 400/69, OSN 1970, Nr 12, poz. 225), który mógł być podstawą uchylecia się od skutków oświadczenia woli wyłącznie w przypadku stwierdzenia podstępu.

Ostatni z zarzutów podniesionych w apelacji dotyka kwestii, którą Sąd I instancji traktował jako główny argument przemawiający za oddaleniem powództwa – zagadnienia zachowania terminu do uchylecia się od skutków oświadczenia woli. Z art. 88 k.c. wynika, że uchylecie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby wymaga zachowania formy pisemnej (§ 1) i rocznego terminu

zawitego, który biegnie od chwili wykrycia błędu (§ 2). Zasady te dotyczą zarówno wady oświadczenia woli w postaci błędu, jak i kwalifikowanej formy błędu, czyli podstępu. Okoliczności te Sąd Okręgowy szczegółowo omówił i argumentacja ta zasługuje na pełną aprobatę. Rzeczywiście powodowa spółka dowiedziała się o swym błędnym przekonaniu co do istnienia możliwości przebudowania budynku na hotel we wrześniu 2007 roku. Wtedy ujawniono inwestorowi wyrok, który potwierdzał brak uprawnienia spółdzielni do rozporządzania nieruchomością. Powodowa spółka była na tę datę powiązana ze spółką (...) zarówno kapitałowo, jak i osobowo, gdyż ta sama osoba pełniła rolę organu tych dwóch osób prawnych. Brak możliwości kontynuowania inwestycji spowodował wystąpienie w roku 2009 na drogę procesu przeciwko spółdzielni właśnie z powołaniem się na błąd co do stanu prawnego nieruchomości. Nie jest więc możliwe przyjęcie wykrycia tego błędu później niż w roku 2009. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że w tamtej sprawie po stronie powodowej występowała spółka (...). Poza podniesioną już kwestią powiązań kapitałowych i osobowych pomiędzy spółkami, sama powódka swym zachowaniem, licząc termin do uchylenia się od skutków oświadczenia woli od zapadnięcia wyroku w tamtej sprawie, jednoznacznie potwierdziła, że stan spraw dotyczący spółki (...) wpływał na jej sytuację prawną. Trzeba podkreślić, że zastrzeżenie jednorocznego terminu zawitego służy zabezpieczeniu pewności obrotu. Nie może więc być mowy o liberalnym, sprzecznym z samą istotą prekluzji materialnej, interpretowaniu terminu do złożenia oświadczenia woli. Bezskuteczny upływ terminu konwaliduje wadliwą czynność prawną, jako że podmiotowe prawo kształtujące uprawnionego z tą chwilą wygasa. Ciężar udowodnienia zachowania terminu spoczywa na uchylającym się (art. 6 k.c.). W tej sprawie powódka nie wykazała, że termin ten rozpoczął bieg później niż w 2009 roku. Dlatego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje okoliczność, kiedy pozwanemu doręczono oświadczenie z kwietnia 2012 roku. Uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli wygasło przed datą sporządzenia przedmiotowego pisma.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zw. z art. 391 § 1 k.p.c., z uwzględnieniem stawki wynagrodzenia adwokata wynikającej z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 490).