

Sygn. akt: I ACa 1534/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Alicja Myszkowska
Sędziowie:	SA Krystyna Golinowska SO del. Barbara Bojakowska (spr.)
Protokolant:	stażysta Agnieszka Kralczyńska

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. S. (1) i K. S. (1)**

przeciwko **Z. K. (1) i M. K. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 28 października 2013 r., sygn. akt I C 165/13

I. oddala apelację;

II. zasądza solidarnie od M. S. (1) i K. S. (1) na rzecz Z. K. (1) i M. K. (1) solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1534/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 października 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie I C 165/13 oddalił powództwo M. i K. małżeństwa S. przeciwko Z. i M. małżeństwu K. oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zostało oparte na ustaleniach, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne.

Powodowie K. S. i M. S. zawarli z pozwanymi Z. K. i M. K. w dniu 30 sierpnia 2012 roku umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...), stanowiącą działkę gruntu oznaczoną na mapie nr 554 o obszarze 27 arów i 12m . Z okazanego przy umowie sprzedaży wypisu z rejestru gruntów wydanego przez (...) Ośrodek Geodezji w dniu 27 sierpnia 2012 roku wynikało, że powyższa nieruchomość należy do obrębu W-9, a jako rodzaj użytków obejmuje grunty rolne. Pozwani oświadczyli, że przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej i nie ma dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość planu zagospodarowania przestrzennego. Cenę zakupu nieruchomości ustalono na 568.000 zł. W dniu zawarcia umowy pozwani otrzymali zadek w łącznej wysokości 75.000 zł z czego kwota 20.000 zł została przekazana pozwanym przed podpisaniem umowy na podstawie pokwitowania.

Po zawarciu powyższej umowy przedwstępnej powodowie zawarli z (...) umowę o opracowanie wniosku o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce zlokalizowanej w Ł. przy ulicy (...) nr 554. Strony ustaliły cenę za zrealizowanie przedmiotu umowy na kwotę 5.000 zł netto, a na kwotę 6.150zł wraz z należnym podatkiem. W ramach podpisanej umowy F. A. wystąpił do Prezydenta Miasta Ł. o wydanie decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego oraz zjazdu z ulicy (...). Postanowieniem z dnia 13 listopada 2012 roku działający z up. Prezydenta Miasta z-ca dyrektora Zarządu Dróg i (...) nie uzgodnił na obszarze przyległym do pasa drogowego drogi publicznej przy ulicy (...). Z uzasadnienia decyzji wynika, że w projekcie decyzji o warunkach zabudowy

została zaproponowana obsługa komunikacyjna przez zjazd z ul. (...). Możliwa byłaby akceptacja zaproponowanej obsługi komunikacyjnej, jeżeli na terenie nieruchomości powstałoby planowane zagospodarowanie. Dla tej część miasta trwają prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 28 maja 2010 roku w sprawie uwag wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonej na terenie osiedli (...) w rejonie ulic: B., G. i innych zarządził rozpatrzenie uwag do wyłożonego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwagi dotyczące ulicy (...) zostały częściowo uwzględnione. Następnie zarządzeniem Prezydenta Miasta Ł. z dnia 17 listopada 2011 roku w sprawie ustalenia harmonogramu sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ł. na lata 2011-2014 ustalono harmonogram na lata 2012-2014 i zgodnie z załącznikami do powyższego zarządzenia maksymalny termin do przedstawienia planów na posiedzeniu - sesji Rady Miasta na IV kwartał 2012. Kolejnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Ł. z dnia 17 września

2012 roku zmieniono zarządzenie z dnia 17 listopada 2011 roku i załącznik i ustalono harmonogram na lata 2011-2014r gdzie przewidywany termin zakończenia prac i przedstawienia planu na sesji Rady Miasta dla przedmiotowej nieruchomości ustalono na

2013 rok.

Od 2010 roku na stronie internetowej Miejskiej (...) w Ł. są umieszczone rysunki i tekst tzw. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., które służą wyłącznie do celów poglądowych i jest to dokument planistyczny dla całego obszaru miasta, nie posiada rangi przepisu prawa miejscowego i jest dokumentem wiążącym dla organów przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Po uzyskaniu powyższych informacji powodowie złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w którym podnieśli, że zostali wprowadzeni przez pozwanych w błąd, gdyż nie są w stanie zrealizować na przedmiotowej nieruchomości budowy domu jednorodzinnego.

W odpowiedzi na powyższe oświadczenie, pozwani w piśmie z dnia 7.12.2012 r. nie zgodzili się ze zgłoszonymi uwagami.

Decyzją (...).01.2013 r. Prezydent Miasta Ł. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla nieruchomości położonej przy ulicy (...). Za podstawę odmowy wydania decyzji podano fakt, że istniała wcześniej decyzja Zarządu Dróg i (...) z dnia 13.11.2012 r. o nieuzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy którą dostarczył powód.

W dniu 23.04.2013r. na stronach internetowych urzędu miasta ukazało się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonej na terenie osiedla (...) w rejonie ulicy (...) i innych. Ulica (...) ma klasę ulicy zbiorczej; o przekroju jednojezdniowym, z lokalizacją ścieżek rowerowych i obustronnych szpalerów drzew. Ulica (...) zaś jest zakwalifikowana jako droga lokalna, jednojezdniowa.

Pozwany w trakcie trwania postępowania w niniejszej sprawie wystąpił z wnioskiem

o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wybudowanie budynku wolnostojącego - jednorodzinny i określił, że dojazd do planowanej inwestycji będzie odbywał się przez zjazd z ul. (...). Postanowieniem z 25.05.2013r działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Ł. zastępca Dyrektora Zarządu Dróg i (...) uzgodnił projekt ustalający warunki zabudowy zgodnie z wnioskiem pozwanego. Następnie pozwany decyzją z 26.06.2013r uzyskał zgodę na warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinny przy ulicy (...). Z uzasadnienia wynika, że nadal nie ma dla tego terenu planu zagospodarowania przestrzennego i teren inwestycji przylega do drogi publicznej, a obsługa komunikacyjna będzie zapewniona przez projektowany zjazd od ul (...).

Jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej pozwany decyzją z 22.09.2006 r. uzyskał warunki zabudowy i zjazdu przy ulicy (...), dla budownictwa mieszkaniowego w układzie szeregowym, w której zamieszczono wzmiankę, że inwestor ma zapewnić dojazd od drogi publicznej do wszystkich segmentów. Pozwany chciał pokazać powodowi powyższą decyzję, ale on stwierdził, że nie jest nią zainteresowany z uwagi na to, że on będzie występował o nową decyzję na uzyskanie zgody na warunki zabudowy dla domu jednorodzinny wolnostojącego.

Podpisując umowę przedwstępną powód znał stan prawny i faktyczny dotyczący obszaru na którym znajdowała się sporna nieruchomość. Powodowie są właścicielami działki przy ul. (...) o wielkości 1250m², byli właścicielami również innej działki przy ul. (...). Obie działki leżą w pobliżu ul (...) i osiedla, na którym położona jest sporna nieruchomość. Wcześniej powód prowadził transakcje zakupu nieruchomości

1 wiedział, że istnieje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł.. Powodowie z wykształcenia są prawnikami. Pierwsze negocjacje rozpoczęto pod koniec lipca 2012 roku, a zakończono je podpisaniem umowy przedwstępnej (...).08.2013r.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że stan faktyczny w istotnej jego części nie jest sporny, ponieważ oparty jest przede wszystkim na dokumentach w postaci decyzji administracyjnych.

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom powoda, że pozwany ukrył przed nim decyzję o warunkach zabudowy z 2006 r. Sąd uznał, że to twierdzenie nie koreluje z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym, a przede wszystkim nie jest logiczne w oparciu o twierdzenia obu stron. Powód nie był zainteresowany treścią powyższej decyzji ponieważ zamierzał wybudować dom jednorodzinny wolnostojący a nie w zabudowie szeregowej.

Sąd nie dał wiary również twierdzeniom powoda, że pozwany ukrył przed powodem istnienie dróg wokół nieruchomości ponieważ drogi te już istnieją a jak słusznie zauważył pozwany każdy właściciel nieruchomości kiedy nieruchomość jest położona 6 km od centrum winien w każdej chwili liczyć się z wydaniem stosownej decyzji administracyjnej w tym np. wywłaszczeniowej na cele publiczne w tym drogi. Na dzień zawierania umowy przedwstępnej tego typu decyzji również nie było i w związku z tym pozwany nie mógł jej ukryć przed powodem i tym samym wprowadzić w błąd powoda lub też wywołać u powodów niezgodny z prawdą obraz rzeczywistości.

Przechodząc od rozważań prawnych i omawiając wadę oświadczenia woli w postaci podstępny, o którym mowa w art. 86 k.c., Sąd Okręgowy wskazał, że w kontekście niniejszej sprawy miałyby on miejsce wówczas, gdyby ze strony pozwanych

padło zapewnienie, że istnieje plan zagospodarowania przestrzennego i nie ma w nim żadnych zmian dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy po raz kolejny podkreślił, że istniało jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., który to dokument był powszechnie dostępny na stronie internetowej miasta i w związku z powyższym pozwani nie mogli jego treści ukryć przed powodami, a wręcz przeciwnie - gdyby powodowie zachowali należytą staranność, wówczas o powyższym dokumencie mogli się dowiedzieć, czemu nie zaprzeczyli.

Dalej Sąd pierwszej instancji wskazał, że kolejną przesłanką która nie potwierdza tezy postawionej przez powodów jest fakt, że powodowie zamieszkują w pobliżu przedmiotowej nieruchomości więc powinny być im znane wszelkie informacje dotyczące planów związanych z jej zagospodarowaniem.

Sąd nie uwzględnił również zarzutu podnoszonego przez powodów, że pozwani wprowadzili ich w błąd podstępnie i dlatego też przyspieszyli zawarcie umowy, ponieważ czas na zawarcie umowy licząc od rozpoczęcia negocjacji był wystarczający, a biorąc pod uwagę fakt, że powód prowadzi działalność gospodarczą i dokonywał wcześniej zakupu innych nieruchomości nie można go ocenić na tak krótki, że spowodował podjęcie pochopnej decyzji przez powodów.

Sąd Okręgowy podkreślił również, że stan faktyczny będący podstawą wyroku Sądu Najwyższego na który powołuje się strona pozwana (IV CSK 336/10) nie jest adekwatny do stanu faktycznego zaistniałego w niniejszej sprawie, gdyż dotyczył sytuacji, w której otoczenie nieruchomości miało być kształtowane przez strony poszczególnych postępowań na postawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Podsumowując Sąd a quo stwierdził, że skoro powodowie nie wykazali przesłanek z art. 84 k.c. i art. 86 k.c., to nie zachodzą przesłanki z art. 546 k.c. - gdyż pozwani udzielili stosownych i niezbędnych wyjaśnień i okazali wymagane dokumenty. W szczególności nieokazanie dokumentu dotyczącego uzyskanych warunków zabudowy z 2006 roku wiązało się z postawą powodów, którzy stwierdzili, że decyzja ta nie jest dla nich istotna. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powodowie nie wykazali, aby pozwani zataili powyższą informację i że ona miała wpływ na zakup nieruchomości, a jest to tym bardziej niewiarygodne, że pozwany w trakcie trwania postępowania uzyskał decyzję dotyczącą warunków zabudowy w takim kształcie, o jaki wnosili powodowie. Nie zachodziła zatem podstawa do wypłaty odszkodowania na podstawie art. 415 k.c. wz art. 471 k.c., co skutkowało oddaleniem powództwa.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli powodowie, którzy zaskarżyli je w całości. Wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 86 § 1 kc w zw. z art. 84 kc w zw. z

art. 546 kc oraz art. 65 § 1 i 2 kc poprzez ich niewłaściwą wykładnię i uznanie, że:

a) kwalifikowana postać błędu w postaci podstępu zachodzi tylko wówczas, gdy następuje mylne przekazanie informacji o okolicznościach wpływających na decyzję składającego oświadczenie woli - podczas gdy prawidłowe rozumienie tego przepisu przyjmuje za działanie podstępne również zatajenie lub przemilczenie okoliczności, mających - dla zawarcia umowy - większe lub mniejsze znaczenie, jeżeli istniał, wpływający z ustawy, umowy lub zasad współżycia społecznego, obowiązek ich ujawnienia;

b) okolicznościami, które uprawniałyby powodów do uchylenia się od skutków prawnych są takie informacje i dokumenty (art. 546 kc), które dotyczą wyłącznie treści czynności prawnej, z pominięciem art. 86 kc w odniesieniu do obowiązków informacyjnych sprzedającego - co spowodowało wadliwe rozstrzygnięcie o tym, że istnienie ryzyka związanego z planowaną zmianą otoczenia sprzedawanej nieruchomości nie jest istotną informacją i nie należy do obowiązków sprzedawcy informowanie o tej okoliczności, a tym bardziej wyprowadzanie z błędu kupującego co do przyszłego sąsiedztwa nabywanej działki;

c) istnienie lub nieistnienie planu zagospodarowania przestrzennego mogłoby stanowić podstawę do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia powodów na podstawie art. 86 § 1 kc, podczas gdy ta okoliczność stanowiłaby

przesłankę wskazaną w art. 84 k.c., a nie podstęp, na który powołali się powodowie. Przy czym istotą niniejszej sprawy było zatajenie przez pozwanych ryzyka zmiany otoczenia działki, a nie plan zagospodarowania przestrzennego dla tej okolicy, który nadal zresztą nie obowiązuje;

d) błąd wywołany podstępnie może dotyczyć tylko działania pozwanych, podczas gdy zachowanie będące przesłanką art. 86 k.c. może przejawiać się jako zaniechanie zarówno w chęci, jak i godzeniu się na wywołanie fałszywego wyobrażenia - co miało miejsce w niniejszej sprawie.

2. naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie w swych rozważaniach pełnej treści dokumentu urzędowego w postaci postanowienia Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29.05.2013 r. (k.99 akt sprawy), w którym na stronach pierwszej i drugiej organ podkreśla: „(...) informacja o powyższym sąsiedztwie powinna zostać przekazana przyszłym użytkownikom planowanej zabudowy, a inwestor zabudowy powinien podjąć działania eliminujące ewentualne niekorzystne oddziaływania projektowanej trasy na planowaną zabudowę.”;

b) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny dowodu z przesłuchania stron oraz zeznań świadka F. A. w sposób wybiórczy, jak również w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania - poprzez danie wiary niespójnym i sprzecznym wewnątrznie zeznaniom pozwanego.

Jako alternatywny zarzut skierowany wobec wyroku Sądu I instancji skarżący podnieśli nierozpoznanie istoty sprawy wobec braku jakiegokolwiek odniesienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do najistotniejszego powodu, dla którego przedmiotowa nieruchomości straciła dla kupujących znaczenie i była podstawą do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu - nieświadomości poważnego ryzyka zmiany bezpośredniego sąsiedztwa tej nieruchomości ze spokojnej i cichej okolicy na sieć dróg, w tym jednej zbiorczej.

W konkluzji skarżący wnieśli o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości zgodnie z żądaniem pozwu, względnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania,
- rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje, w tym o kosztach zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Analiza akt sprawy oraz uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia, w wyniku przeprowadzonego postępowania kontrolnego, dały podstawę do uznania wniesionego środka odwoławczego za niezasadny, co w konsekwencji spowodowało konieczność jego oddalenia.

Sąd Odwoławczy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji i wyprowadzone na ich podstawie wnioski.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych, w pierwszej kolejności należy ocenić zasadność zarzutów naruszenia prawa procesowego. Dopiero bowiem na gruncie niewadliwych ustaleń faktycznych możliwa będzie ocena prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

Przystępując do oceny tej części zarzutów apelacji, które dotyczyły oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zasadzających się na twierdzeniu o przekroczeniu przez Sąd Okręgowy granic zasady swobodnej oceny dowodów oraz braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, należy stwierdzić, że nie zasługuje ona na uwzględnienie. Ustalenia Sądu I instancji, wbrew zarzutom apelujących, nie zostały dokonane z

przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów, o jakich mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Dopóki skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, że Sąd naruszył dyspozycję art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy bardzo wnikliwie, wyczerpująco, rzeczowo i logicznie oraz w zgodzie z zasadami współżycia społecznego, a przez to przekonująco, dokonał ustaleń faktycznych i oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Kierował się przy tym uzasadnionym poziomem obiektywizmu i krytycyzmu, o czym świadczą de facto rozważania odnośnie możliwości dokonania przez powodów czynności prawnej pod wpływem błędu (art. 84 k.c.) lub jego kwalifikowanej postaci - podstępu (art.86 k.c.). Natomiast dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza twierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego nie odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego. Skarżący może tylko wykazywać posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Zaś uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych i obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne, (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia z 05 sierpnia 1999 roku, IIUKN 76/99).

W przedmiotowej sprawie pełnomocnik powodów nie sprostał powyższym wymaganiom, ograniczając się do polemicznego przedstawienia własnej interpretacji postanowienia Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 maja 2013 roku i do stwierdzenia, że ocena dowodu z przesłuchania stron i zeznań świadka F. A. została dokonana w sposób wybiórczy, co doprowadziło do przyznania przymiotu wiarygodności niespójnym i sprzecznym wewnątrznie zeznaniom pozwanego. W istocie wywiedziony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 233 § 1 . polega na tym, że efekt oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy jest niezgodny z twierdzeniem powodów co do określonych faktów. Inaczej mówiąc, apelujący wywodzi, że zakwestionowane przez niego ustalenia Sądu Okręgowego są błędne, jako odmienne od jego twierdzeń. Pełnomocnik powodów zdaje się nie zauważać, że Sąd Okręgowy ocenił wszystkie przeprowadzone dowody w ich całokształcie i wzajemnym powiązaniu. Zaś stosownie do wymogów art. 328 § 2 k.p.c. w motywach zaskarżonego wyroku wyczerpująco wyjaśnił, jakimi przesłankami kierował się dokonując oceny dowodów z dokumentów, zeznań przesłuchanego w sprawie świadka i zeznań stron, a przedstawiony wywód nie uchybia w żaden sposób zasadom logiki.

W szczególności Sąd Okręgowy nie naruszył zasad swobodnej oceny dowodów poprzez pominięcie w swych rozważaniach pełnej treści wspomnianego postanowienia z dnia 29 maja 2013 roku, gdyż przytoczenie zawartości tegoż orzeczenia było zbyteczne z punktu widzenia całokształtu zebranego materiału dowodowego. Sąd I instancji prawidłowo bowiem ustalił, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, tj. 30 sierpnia 2012 roku istniało już Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł.,

o którym wiedział powód K. S. (1), a ponadto mieszka w okolicy spornej nieruchomości. Uwzględniając te okoliczności Sąd Okręgowy nie musiał cytować wspomnianego postanowienia, jako swojego rodzaju dowodu na obowiązek udzielenia przez pozwanych informacji o projektowanej zmianie otoczenia nieruchomości przy ul. (...), skoro uznał, że taki obowiązek na pozwanych nie spoczywał. Sąd Okręgowy doszedł bowiem do słusznych wniosków, że pozwani mieli podstawy, aby sądzić, że powodowie są osobami dobrze zorientowanymi w przedmiocie przyszłego otoczenia tejże działki. Nadto, na co także zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, samo otoczenie działki nie zmieni się tak diametralnie, że utraci ona pierwotne znaczenie dla powodów. Zarówno w dacie jej oględzin, jak i zawierania umowy przedwstępnej oraz w dacie orzekania sporna nieruchomość była

1 jest otoczona z trzech stron ulicami. Sama natomiast zmiana szerokości ulicy (...) i poprawa stanu nawierzchni ulicy (...) oraz drogi prywatnej nie spowoduje braku możliwości zagospodarowania nieruchomości zgodnie z wolą powodów, to jest zabudowy domem mieszkalnym wolnostojącym.

Ponadto Sąd Apelacyjny nie dostrzegł wadliwej oceny dowodu z zeznań stron. Skarżący wskazał, że pozwany popadł w sprzeczność z jednej strony wnosząc uwagi do projektu otoczenia działki, a z drugiej strony podkreślając, że nowe otoczenie nieruchomości to jej atut. Ta pozorna niezgodność nie osłabia wiarygodności zeznań pozwanego, albowiem uwagi pozwanego zgłaszane w trakcie opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 dotyczyły zwięzienia drogi od strony północnej działki i symetrycznego rozplanowania łopatki do zawracania na końcu drogi (d. zeznania pozwanego k 105) a celem tych uwag było jak najmniejsze uszczuplenie powierzchni jego działki. Niewątpliwie jednak uzbrojenie terenu w bezpośredniej bliskości z przedmiotową działką poprzez urządzenie ulicy w miejsce istniejącej drogi gruntowej oraz utwardzenie i naprawa dwóch pozostałych ulic poprawi komunikację z centrum miasta. Poza tym powodowie w czasie zawierania umowy przedwstępnej dysponowali wiedzą odnośnie potencjalnych zmian otoczenia spornej nieruchomości.

W zakresie dowodu z zeznań świadka F. A. skarżący nie wskazali na czym konkretnie miałyby polegać przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez sąd, a zatem aktualne pozostają poczynione wyżej rozważania odnośnie polemicznego charakteru apelacji pozwanych.

Ponownie należy zaakcentować, że dokonana przez Sąd Okręgowy ocena materiału dowodowego jest bardzo szczegółowa, kompletna i znajdująca oparcie w wiedzy wynikającej z doświadczenia życiowego. Samo natomiast przekonanie skarżącego o innej niż przyjął Sąd wadze poszczególnych dowodów nie mogło być uznane za wystarczające do postawienia skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie znalazł także podstaw do uwzględnienia wywiedzionego przez powodów zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 86 § 1 k.c. w zw. z art. 84 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., a zmierzającego de facto do wykazania, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) została zawarta przez powodów na skutek podstępu.

Bacząc na tak skonstruowany zarzut wyjaśnić wypada, że kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu, o którym mowa w art. 86 k.c. i dlatego należy kierować się potocznym znaczeniem tego pojęcia. W powszechnym odczuciu przyjmuje się natomiast, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Działanie podstępne jest oczywiście zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych, skoro w niedopuszczalny sposób zakłóca proces decyzyjny innej osoby, doprowadzając ją na podstawie zasugerowanych, fałszywych przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej. A zatem przy podstępie mylne wyobrażenie o rzeczywistym stanie rzeczy spowodowane jest nagannym działaniem innej osoby, która interweniuje w sposób niedopuszczalny w decyzyjny proces oświadczającego. Autor podstępu musi działać celowo. Chodzi o rozmyślność ukierunkowaną na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u innej osoby (kontrahenta), który byłby zdolny skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. (...) zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści" (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 805/98, Lex, nr 50881). Działanie podstępne jest zawsze działaniem zawinionym i umyślnym. Jeśli ktoś świadomie zapewnia o fakcie nieprawdziwym lub zaprzecza faktowi prawdziwemu i w ten sposób wytwarza u partnera błędne wyobrażenie, działa podstępnie i to niezależnie od tego, czy po jego stronie istniał, czy też nie istniał obowiązek złożenia takiego oświadczenia.

W pewnych okolicznościach milczenie, zatajenie może zostać zakwalifikowane jako podstęp. Po pierwsze strona wie, że jej kontrahent jest w błędzie, nie wyprowadza go jednak z niego. Po drugie strona nie mówi całej prawdy, zatajając fakt, który dla zawarcia umowy ma większe lub mniejsze znaczenie. Przyjmuje się na ogół przyczynowość

zaniechania, wówczas gdy istniał obowiązek działania, obowiązek zapobieżenia skutkowi, który w razie zaniechania mógłby nastąpić.

Przystosowując te zasady do problemu milczenia, zatajenia jako postaci podstępu, trzeba podkreślić, że nie ma generalnego obowiązku mówienia i informowania kontrahenta

o wszystkich okolicznościach związanych z zawieraną umową. Każdy powinien gromadzić potrzebne mu informacje, nie bacząc na to, co powie lub przemilczy jego kontrahent.

W zasadzie zatajenie, przemilczenie samo przez się nie stanowi podstępu. Może się jednak nim stać, jeżeli istniał wpływający z ustawy, umowy lub zasad współżycia społecznego obowiązek mówienia, któremu rozmyślnie i celowo uchybiono.

Konkludując - istotę podstępu stanowi niedozwolone naruszenie swobody decyzji innej osoby poprzez wytworzenie lub podsunięcie jej fałszywych przesłanek rozumowania, co z kolei prowadzi albo do podjęcia przez nią decyzji opartej na tych przesłankach albo utwierdza ją w błędzie skądinąd powstałym spontanicznie. Podkreślić należy przy tym, że nikt nie jest zwolniony od obowiązku myślenia i dbania o własne interesy.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy zaakcentować winno się, że nie sposób przypisać pozwanym, że posiadając wiedzę o istnieniu S. uwarunkowań

1 kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. (zwanym dalej „studium”) i nie przekazując tej informacji stronie powodowej podstępem skłonili małżonków S. do zawarcia przedmiotowej umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wskazuje, aby pozwani świadomie i celowo zataili przed powodami istnienie tegoż dokumentu. Co więcej pozwani wręcz nie mieli możliwości ukrycia istnienia studium, ponieważ od 2010 roku jest ono dostępne na stronie internetowej Miejskiej (...) w Ł.. Zatem powodowie bez najmniejszych problemów mogli zapoznać się z jego treścią. Skoro tego nie uczynili, to nie mogą domagać się pozytywnego dla siebie rozstrzygnięcia. Znamiennym przy tym jest, iż sam K. S. (1) na rozprawie w dniu 14 października 2013 roku zeznał, że wiedział o istnieniu studium. Taka deklaracja nie dziwi, zwłaszcza, że powodowie aktualnie zamieszkują w pobliżu ulicy (...) i z pewnością w środowisku lokalnym mówiło się o planach budowy drogi. Tym samym w ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie planując inwestycje za ok. 500.000,00 zł oraz mając informacje o istnieniu studium winni byli zainteresować się jego treścią. Wręcz dziwi sytuacja, że powodowie zaniechali tego. Zwłaszcza, że już wcześniej nabywali nieruchomości i, jak zeznał K. S. (1) na rozprawie w dniu 14 października 2013 roku, zawsze rozpoznawał ich stan prawny i faktyczny. Co ważniejsze - nawet przy przyjęciu, że powodowie zapoznali się z treścią studium, to jak trafnie podkreślił Sąd Okręgowy, jest to dokument, który nie ma przymiotu aktu prawa miejscowego i służy wyłącznie do celów poglądowych. Nie jest on wiążący przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego i co oczywiste informacje zawarte w takim studium mogą różnić się od ostatecznego kształtu takowego planu. Oceny tej nie zmienia fakt zatwierdzenia już planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta, który zgodny jest z założeniami Studium. Co się zaś tyczy tych twierdzeń skarżącego, jakoby pozwani „ukryli” przed nimi decyzję z dnia 22 września 2006 roku o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, to pozostają one w całkowitej sprzeczności do ustalonego stanu faktycznego. Powodowie sami nie byli zainteresowani treścią tej decyzji, bowiem dotyczyła ona zabudowy szeregowej, a nie domu jednorodzinnego, jaki ci zamierzali postawić. W tych okolicznościach w ocenie Sądu Apelacyjnego pozwani nie uchybili obowiązkowi wynikającemu z art. 546 k.c. o udzielaniu kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej. Brak jakichkolwiek podstaw do czynienia pozwanym takowego zarzutu, skoro dokumenty, które zdaniem powodów, zostały przed nimi zatajone miały jawny charakter i ich brak lub istnienie można było, przy dochowaniu minimalnej staranności, ustalić we właściwych instytucjach. Przyjęcie odmiennej koncepcji prowadziłoby do sytuacji, w której sprzedający musiałby informować kontrahenta o wszystkich okolicznościach, nie tylko istotnych, ale i tych powszechnie dostępnych czy znanych. To zaś skutkowałoby zachwianiem równowagi stron przy zawieraniu umowy sprzedaży i wprowadziłoby niepewność obrotu gospodarczego. Kupujący bowiem

w takiej sytuacji prawie zawsze mógłby zarzucić sprzedającemu, że „ukrył” jakąś informację, nawet gdyby ten mógł o danej okoliczności sam się dowiedzieć z uwagi na jej powszechność i z powołaniem się na podstępne działanie sprzedawcy uchylić się od skutków czynności prawnej.

W tych okolicznościach, zabiegi skarżących mające na celu wzruszenie dokonanych czynności prawnych z powodu podstępu nie mogły przynieść oczekiwanego przez nich rezultatu.

Podsumowując Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że Sąd Okręgowy w oparciu o materiał dowodowy zaoferowany przez strony dokonał prawidłowych ustaleń, a następnie trafnych ich ocen w związku z treścią art. 86 §1 k.c., 84 k.c., 546 k.c.

Przechodząc do przedstawionego przez skarżących alternatywnego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy polegającego na nierozważeniu przez Sąd Okręgowy najistotniejszego powodu, dla którego nieruchomość straciła dla kupujących znaczenie i była podstawą do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia pod wpływem błędu - nieświadomości poważnego ryzyka zmiany bezpośredniego sąsiedztwa tej nieruchomości ze spokojnej i cichej okolicy na sieć dróg, w tym jednej zbiorczej, podnieść należy co następuje:

Na wstępie wypada przypomnieć, iż pojęcie nierozpoznania istoty sprawy dotyczy nierozpoznania istoty roszczenia będącego podstawą powództwa, czy też wniosku. Istota sprawy oznacza jej sedno, kwintesencję roszczenia dochodzonego pozwem. Jest to jednocześnie pojęcie węższe niż rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy w ogóle. Nie może być ono kojarzone z rozpoznaniem wyłącznie kwestii formalnych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lipca 1998 roku (sygn. akt ICKN 897/97), nierozpoznanie istoty sprawy oznacza brak merytorycznego rozpoznania zgłoszonych w sprawie roszczeń. Oznacza to zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania, albo pominięcie merytorycznych zarzutów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 roku, sygn. akt II CKN 896/98). W doktrynie utrwalony jest pogląd, że treścią powództwa, czy też wniosku jest żądanie urzeczywistnienia w konkretnym przypadku określonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści. Nierozpoznanie więc istoty sprawy sprowadza się do pozostawienia poza oceną sądu okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki zastosowania norm prawa materialnego.

Sąd Okręgowy, wbrew stanowisku skarżącego, rozpoznał istotę sprawy, która sprowadzała się do ustalenia, czy zawarcie przez powodów z pozwanymi w dniu 30 sierpnia 2012 roku umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości - działki gruntu położonej w Ł. przy ulicy (...) nastąpiło pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 k.c. lub jego postaci kwalifikowanej - podstępu, o jakim traktuje przepis art. 86 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że w przedmiotowej sprawie nie może być mowy o dokonaniu przez powodów czynności prawnej zarówno pod wpływem błędu jak i podstępu, czemu dał wyraz w ferowanym wyroku i to stanowisko Sądu, które Sąd Apelacyjny w całości podziela, zostało w uzasadnieniu rozstrzygnięcia zaprezentowane.

Z powyższych względów, apelacja jako pozbawiona uzasadnionych zarzutów podlega oddaleniu, na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zaś o ich wysokości na podstawie przepisu § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013, Nr 461).