

Sygn. akt III Ca 419/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

Sędzia SR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty (spr.)

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. D.

przeciwko E. K. (1) i E. K. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 10 listopada 2015 r., sygn. akt I C 1603/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1476 zł (tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych), w tym kwotę 276 zł (dwieście siedemdziesiąt sześć złotych) podatku od towarów i usług, tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty SSO Arkadia Wyraz - Wieczorek SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt. III Ca 419/16

UZASADNIENIE

Powódka E. D. złożyła pozew, w którym domagała się zasądzenia solidarnie na jej rzecz od pozwanych E. K. (1) i E. K. (2) kwoty 26.860 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 lipca 2013 roku za równoczesnym wydaniem przez powódkę pozwany kiosk handlowego położonego w G. przy ulicy (...). Wniosła także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 22 czerwca 2012 roku nabyła od pozwanych kiosk – pawilon handlowy położony w G. przy ulicy (...) za kwotę 25.000 zł, w którym to planowała prowadzić działalność gospodarczą. Wyjaśniła, że w trakcie zawierania umowy pozwane zapewniały powódkę, że stan prawny pawilonu nie budzi żadnych wątpliwości natomiast po zakupie kiosku okazało się, że obiekt został wybudowany niezgodnie z prawem budowlanym, pozwane nie posiadały wymaganych prawem decyzji w zakresie uzyskania zezwolenia na postawienie obiektu budowlanego

nietrwale z gruntem związanego, w konsekwencji czego powódka nie mogła rozpocząć w pawilonie planowanej działalności. Powódka wobec powyższego uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli i odstąpiła od umowy z uwagi na podstępne wprowadzenie jej w błąd przez pozwane i wadę prawną pawilonu. Dalej powódka wyjaśniła, że w dniu 09 lipca 2012 roku skierowała do pozwanych oświadczenie o odstąpieniu od umowy, jednak mimo odebrania oświadczenia pozwane nie zwróciły powódce ceny sprzedaży. Kwota 1860 złotych stanowić miała równowartość poniesionych przez powódkę wydatków związanych z koniecznością prac adaptacyjnych i remontowych kiosku.

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2015 roku Sąd zwolnił pozwane od kosztów sądowych w całości oraz ustanowił pełnomocnika z urzędu.

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Argumentowały, że umowa sprzedaży została zawarta przez nie jako osoby fizyczne, a nie jako profesjonalnych uczestników obrotu, a powódka jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą winna sprawdzić przy zakupie stan prawny pawilonu. Pozwane wskazały, że przy zawieraniu umowy udzielił powódce pełnych wyjaśnień dotyczących stanu fizycznego i prawnego kiosku i powódka nie może powoływać się na to, że nie wiedziała, że nie będzie mogła prowadzić w kiosku działalności gospodarczej. Powódka była bowiem informowana o kwestiach spornych dotyczących obiektu, tj. jego stanu prawnego i z tego też względu cena zakupu została określona na tak niskim poziomie.

Pozwane zakwestionowały także żądanie zwrotu rzekomych kosztów prac adaptacyjnych i remontowych wskazując, że powódka miała możliwość sprawdzenia czy ruchomość jest wolna od wad fizycznych i spełnia jej wymagania i gdyby obiekt wymagał prac remontowych to nie kupiłaby go, lub domagała się wskazania w treści umowy odpowiedniego zapisu. Wskazały także, że z uwagi na upływ czasu od dnia wydania kiosku jego wartość uległa znacznemu zmniejszeniu. Pozwane potwierdziły, że otrzymały wystosowane przez E. D. pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy, jednakże uznały je za nieważne, bowiem w jego treści powódka powołała się na § 6 umowy, zgodnie z którym umowa rzekomo miała przyznawać jej uprawnienie do odstąpienia od umowy w okresie jednego roku od daty zawarcia umowy, natomiast § 6 umowy stanowi, że „sprzedający oświadcza, iż przedmiot umowy jest wolny od wad fizycznych i prawnych”.

Wyrokiem z dnia 10 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2. 952 złote, w tym 552 złote podatku od towarów i usług, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Wyrok ten poprzedził Sąd ustaleniem, że pozwane E. K. (1) i E. K. (2) prowadziły działalność polegającą na sprzedaży artykułów spożywczych w należącym do nich kiosku handlowym położonym przy ul. (...) w G.. Obiekt handlowy był posadowiony na gruncie stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej z którą pozwane zawarły umowę dzierżawy gruntu, na którym był posadowiony pawilon handlowy, który nie był trwale związany z gruntem.

Powódka E. D. była zainteresowana prowadzeniem działalności handlowej w kiosku pozwanych. Zależało jej przede wszystkim na możliwości prowadzenia tej działalności dokładnie w miejscu, w którym był zlokalizowany kiosk pozwanych, dlatego zdecydowała się na nabycie tego konkretnego kiosku.

W dniu 22 czerwca 2012 roku E. K. (1) i E. K. (2) zawarły z E. D. umowę, na mocy której powódka nabyła kiosk handlowy od pozwanych. Zgodnie z § 2 umowy cena sprzedaży została ustalona na kwotę 25.000 zł. W § 6 umowy pozwane oświadczyły, że przedmiot umowy jest wolny od wad fizycznych i prawnych. Ponieważ, jak ustalił Sąd powódce zależało przede wszystkim na prowadzeniu działalności handlowej w tym konkretnym miejscu powódka zawarła z właścicielem gruntu: Wspólnotą Mieszkaniową umowę dzierżawy gruntu, na którym był posadowiony pawilon handlowy. W dniu 22 czerwca 2012 roku E. K. (2) i E. K. (1) przekazały obiekt handlowy E. D.. Do tego dnia to pozwane prowadziły sprzedaż artykułów spożywczych w pawilonie.

Sprzedawany przez pozwane kiosk handlowy początkowo był mniejszym obiektem, przy czym pozwane w 2011 roku zdecydowały się na jego rozbudowę. E. K. (1) i E. K. (2) zgłosiły w urzędach fakt rozbudowy obiektu, w tym w sanepidzie. W momencie zawierania umowy z powódką pozostawały do załatwienia pewne formalności związane z

rozbudową. Ponadto pozwane czekały na odbiór obiektu przez Sanepid. Jeszcze przed rozbudową kiosku w 2011 roku pozwane w związku z planowaną rozbudową wystąpiły do Urzędu Miasta G. z odpowiednim wnioskiem. Decyzją z dnia 08 września 2009 roku postępowanie umorzono wobec cofnięcia wniosku. Po zawarciu umowy z dnia 22 czerwca 2012 roku pozwane dostarczyły powódce dokumentację od architekta i geodety, dotyczącą spraw formalnych, które nie były dokończone, przy czym ostatecznie pozwana E. K. (2) zgodziła się doprowadzić tę sprawę do końca, jednakże ostatecznie zaniechała tego.

Pismem z dnia 19 lipca 2012 roku powódka powołując się na § 6 umowy złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz wezwała pozwane do zwrotu kwoty 25.000 zł.

Pismem z dnia 5 września 2012 roku powódka wezwała pozwane do zapłaty kwoty 26.860 zł, tj. kwoty 25.000 zł i kwoty 1.860 zł tytułem dodatkowych kosztów, w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma.

W dniu 24 maja 2013 roku powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Gliwicach wniosek o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej. Wnioskiem tym domagała się zapłaty przez przeciwniczki kwoty 26.860 zł za równoczesnym wydaniem przez powódkę pozwany kiosk handlowy położony w G. przy ulicy (...). W uzasadnieniu wniosku wskazała na wadę prawną umowy; wyjaśniła, że zgodnie z §6 umowy odstąpiła od umowy wyznaczając pozwany termin do wzajemnego zwrotu świadczeń. Do zawarcia ugody nie doszło. Powódka E. D. nie prowadzi planowanej działalności gospodarczej w zakupionym od pozwanych obiekcie.

Sąd wskazał, że w powyższym zakresie stan faktyczny był bezsporny, sporna pomiędzy stronami była natomiast przede wszystkim kwestia, czy pozwana może prowadzić w zakupionym obiekcie działalność handlową oraz kwestia czy doszło do poinformowania powódki przez sprzedające o wszystkich sprawach formalno- prawnych czy też urzędowych związanych z pawilonem. Okoliczność tę jednak Sąd uznał za nieudowodnioną, wskazując, że poza dowodem ze swego przesłuchania powódka nie zaoferowała żadnych wniosków dowodowych w tej mierze.

W oparciu o dowód z przesłuchania stron Sąd ustalił, że istotnie, już po zawarciu umowy pozwane dostarczyły powódce dokumentację od architekta i geodety, dotyczącą spraw formalnych, które nie były dokończone, przy czym ostatecznie pozwana E. K. (2) zgodziła się doprowadzić tę sprawę do końca, do czego ostatecznie nie doszło. W tym jedynie zakresie zeznania stron korelowały ze sobą, co do okoliczności dotyczących spraw formalno- prawnych, czy też urzędowych związanych z pawilonem. Nie znalazły natomiast żadnego potwierdzenia w dowodach w sprawie twierdzenia powódki, jakoby w momencie zawierania umowy nie wiedziała, że „nie jest załatwiona sprawa architekta”. Tymczasem pozwane temu zaprzeczyły twierząc, że istniały wszystkie potrzebne dokumenty by rozpocząć handel w kiosku za wyjątkiem dokumentów od architekta, i wskazały, że informowały powódkę, że kiosk stoi nielegalnie i nie jest załatwiona sprawa architekta, zaś powódka zawierając umowę o wszystkim wiedziała. Brak w sprawie dowodów, innych niż przesłuchanie powódki, z których wynikałoby, że wbrew twierdzeniom pozwanych nie poinformowały one powódki o wszystkich kwestiach formalno – prawnych skutkowało uznaniem przez Sąd zeznań powódki za niewiarygodne w zakresie dotyczącym braku przekazania pełnej informacji o obiekcie przez pozwane, problemach z odbiorem kiosku przez Sanepid. Sąd wskazał, że w spornym zakresie zeznania powódki E. D. nie znalazły potwierdzenia w jakimkolwiek innym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, a pozwane stanowczo zaprzeczyły twierdzeniom powódki, zgodnie i konsekwentnie wskazując, że powódka miała świadomość i wiedzę co kupuje, jak wygląda obiekt handlowy i jakie ma cechy. Wskazały także, że przekazały jej wszelkie informacje dotyczące kiosku i związanych z nim kwestii formalnych.

Nadto, zauważył Sąd, że inicjatywa dowodowa powódki ograniczyła się do przedłożenia decyzji administracyjnej Prezydenta Miasta z dnia 8 września 2009 roku, a zatem z okresu znacznie wyprzedzającego rozbudowę obiektu i zawarcie umowy sprzedaży (rozbudowa miała miejsce w 2011 roku). Wskazał, że trudno uznać ten dokument za mający znaczenie dla potwierdzenia zeznań powódki, ponieważ po tej dacie mogły zostać zgłoszone kolejne wnioski związane z rozbudową kiosku czy też mogły zostać wszczęte inne postępowania administracyjne w tym przedmiocie, na co zresztą wskazywały pozwane.

Sąd wskazał, że skoro opisywane przez powódkę w zeznaniach trudności (problemy o charakterze urzędowym, gdy E. D. miała starać się o pozwolenia i zgody na prowadzenie działalności) bezsprzecznie były związane z prowadzeniem postępowań przez właściwe organy, możliwym było – wobec stanowiska procesowego pozwanych - przedstawienie przez powódkę stosownych dokumentów np. z postępowania przed sanepidem, urzędem miasta, dokumentów geodezyjnych, itp. Jednakże powódka, reprezentowana w toku całego postępowania przez zawodowego pełnomocnika, nie zgłosiła żadnych stosownych wniosków dowodowych, ograniczając się wyłącznie do wystąpienia z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z jej zeznań jako strony. Ostatecznie zatem, podkreślił Sąd, powódka nie sprecyzowała nawet, czego ostatecznie dotyczyć mają niedokończone sprawy formalne, które w świetle jej twierdzeń miały uniemożliwić jej rozpoczęcie działalności w kiosku (w pozwie powódka opisuje je jako brak wymaganych prawem decyzji w zakresie uzyskania zezwolenia na postawienie obiektu budowlanego nietrwale z gruntem związanego, na rozprawach – w zeznaniach powódki pojawia się dodatkowa kwestia zgody Sanepidu) Tym bardziej brak dowodów potwierdzających, jakoby te niezakończone sprawy formalne miały uniemożliwiać prowadzenie działalności w pawilonie, w szczególności, że z zeznań pozwanych, niekwestionowanych w tym zakresie, wynika, że prowadziły one działalność gospodarczą w pawilonie do końca, tj. dnia sprzedaży.

Wyjaśniając przyczynę oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych przez powódkę w piśmie procesowym z dnia 25 września 2015 roku Sąd powołując się na treść art. 207 § 6 k.p.c. stwierdził, że wąsiki te były spóźnione. Wskazał, że strona powodowa zgłosiła je dopiero w piśmie poprzedzającym ostatnią (trzecią) rozprawę (po tym, gdy rozprawę zamknięto, a następnie otwarto na nowo). Zgłoszenie ich nie było przy tym poprzedzone wniesieniem pisma procesowego przez stronę przeciwną, ani też zgłoszeniem nowych zarzutów na wcześniejszym terminie rozprawy. Jednocześnie wnosząc o przeprowadzenie wskazanych dowodów powódka nie tylko nie uprawdopodobniła, ale nawet nie wskazywała że nie ponosi winy za ich niezgłoszenie na wcześniejszym etapie, nie wskazywała że brak ich wcześniejszego zgłoszenia (na wcześniejszym etapie postępowania) nie spowodowuje zwłoki w rozpoznaniu sprawy lub też w sprawie zachodzą inne wyjątkowe okoliczności.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wyjaśnił, że ponieważ uzasadnieniem żądania powódki miało być skuteczne uchylenie się przez nią skutków prawnych od oświadczenia woli o nabyciu własności kiosku z uwagi na błąd wywołany podstępnie przez pozwane, a jednocześnie powódka podnosiła, że odstąpiła od umowy, gdyż przedmiot umowy – pawilon handlowy – był dotknięty wadą prawną Sąd dokonał oceny roszczenia zarówno z uwzględnieniem przepisów prawa o wadach oświadczeń woli, jak i przepisów o wadach prawnych.

Przywołując regulację art. 84 § 1 k.c. stanowiącego że w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; oraz że możliwość ta dotyczy tylko błędu istotnego, to znaczy takiego, który uzasadnia przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, niełożyłby oświadczenia tej treści (§ 2), chyba, że błąd wywołała druga strona podstępnie, bo w takim razie zgodnie z art. 86 § 1 k.c., uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej, wreszcie art. 88 § 1 k.c. stanowiącego, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie przed upływem roku od jego wykrycia (§ 2) Sąd wskazał, że powódka nie wykazała ani wprowadzenia w błąd przez pozwane odnośnie nabywanego przez nią kiosku, ani też nie zachowała terminu do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych błędnego oświadczenia woli.

W myśl powołanego powyżej przepisu termin do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawny oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wynosi jeden rok od daty wykrycia błędu, tymczasem powódka, która składając zeznania wyjaśniła, że zawierając umowę z dnia 22 czerwca 2012 roku nie miała pełnej wiedzy o obiekcie, dopiero pewien czas po jej zawarciu ujawniły się problemy i dowiedziała się że została wprowadzona w błąd przez

pozwane co skutkować miało skierowaniem do pozwanych pisma z dnia 19 lipca 2012 roku, we wskazywanym wyżej rocznym terminie wymaganego oświadczenia nie złożyła. W powoływanym piśmie, bowiem, w żadnym miejscu nie odwoływała się do błędu wywołanego przez pozwane. Nie wskazywała, także że z uwagi na błąd uchyła się od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli o zawarciu umowy z dnia 22 czerwca 2012 roku, a jedynie odwołała się jedynie do § 6 umowy z dnia 22 czerwca 2012 roku, dotyczącego wad przedmiotu umowy (wad fizycznych i prawnych). Powołując się na to postanowienie umowne oświadczyła, że odstępuje od umowy, przy czym nie wskazała nawet, czego wada ma dotyczyć.

Brak jest zatem, wskazał Sąd, w piśmie z 19 lipca 2012 roku treści pozwalającej na stwierdzenie, że E. D. została wprowadzona w błąd czy też że umowa z dnia 22 czerwca 2012 roku została zawarta przez nią pod wpływem błędu. Nie zostało nawet sformułowanie, że błąd polega na wystąpieniu w przedmiocie sprzedaży wady prawnej. Zdaniem Sądu powołane powyżej okoliczności nie pozwalają na uznanie, aby pismo powódki datowane na 19 lipca 2012 roku zawierało oświadczenie o jakim mowa w art. 88 § 1 k.c., tj. aby pismem tym powódka uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego dnia 22 czerwca 2012 roku pod wpływem błędu. W konsekwencji, aby powódka składając je skorzystała z przewidzianego przepisem art. 88 § 1 k.c. uprawnienia.

Z tych samych względów, zdaniem Sądu, nie można uznać, aby oświadczenie o jakim mowa w art. 88 § 1 k.c., zawierało wniosek powódki o zawezwanie do próby ugodowej. Nawet zaś gdyby uznać, że wniosek taki stanowi wniesiony w sprawie pozew, to musi on zostać uznany za spóźniony, ponieważ pozew został złożony dopiero 1 kwietnia 2014 roku, a więc po upływie terminu zawitego z art. 88 § 1 k.c. Reasumując Sąd stwierdził, że złożone przez E. D. oświadczenie o zawarciu umowy z dnia 22 czerwca 2012 roku, wobec nieuchylenia się od jego skutków prawnych we wskazanym terminie, jest skuteczne, zaś sama czynność prawna – omawiana umowa (nawet przy uznaniu, że strona powodowa została wprowadzona w błąd) jest czynnością ważną, co uzasadnia oddalenie powództwa.

Dokonując oceny roszczenia powódki w oparciu art. 556 § 2 k.c. Sąd w pierwszym rzędzie wskazał, że formułując żądanie pozwu powódka nie wyjaśniła jakiego dokładnie rodzaju wadą prawną dotknięta jest nabyta przez nią rzecz i na czym ma dokładnie owa wada prawna polegać. Podawała, że obiekt został wybudowany niezgodnie z prawem budowlanym, pozwane nie posiadały wymaganych prawem decyzji w zakresie uzyskania zezwolenia na postawienie obiektu budowlanego nietrwale z gruntem związanego, w konsekwencji czego powódka nie mogła rozpocząć w pawilonie planowanej działalności, jak również, że nie może prowadzić planowanej działalności gospodarczej z uwagi na brak odbioru obiektu przez sanepid, brak odpowiednich pozwoleń. Jednakże w żaden sposób bliżej nie wyjaśniła, jakiego rodzaju problemy się pojawiły, jakich konkretnie zezwoleń, czy też pozwoleń obiekt nie posiada, jakie okoliczności negatywnie zostały ocenione przez sanepid, zaś przede wszystkim nie wykazała tych okoliczności jako uniemożliwiających prowadzenie działalności w kiosku, co jest istotne zwłaszcza wobec faktu, że aż do dnia wydania kiosku powódce pozwane prowadziły w nim działalność handlową o takim samym profilu, jak to zamierzała czynić powódka. Reasumując, zdaniem Sądu powódka nie sprostала wynikającemu z art. 6 k.c. obowiązkowi udowodnienia twierdzeń z których wywodziła skutki prawne, ponieważ winna w pierwszej kolejności dokładnie wyjaśnić na czym polega wada prawna rzeczy, po drugie wykazać, że wada ta występuje i dokonując zakupu nie wiedziała o niej.

Z tych przyczyn Sąd oddalił powództwo w całości jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. zasądzając je w całości od powódki. Złożyły się na nie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.952 zł (§ 6 pkt 5 i § 2 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu).

Apelację od wyroku wniosła powódka, która zarzuciła: naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez przyjęcie, że powódka uchybiła terminowi do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o woli złożonych pod wpływem błędu i nie złożyła takiego oświadczenia w terminie roku od wykrycia błędu, w który została wprowadzona przez pozwane; naruszenie przepisów procedury cywilnej polegające na nie uwzględnieniu wniosków dowodowych złożonych przez pełnomocnika powódki w piśmie procesowym z dnia 29 września 2015 roku;

błędną ocenę zebranego materiału dowodowego mającą wpływ na treść wyroku, polegającą na nie uwzględnieniu okoliczności, że pozwane ukryły przed powódką fakt, że będący przedmiotem umowy pawilon handlowy nie posiadał zezwolenia budowlanego wydanego przez Urząd Miejski w G. jak również, że pozwane nie posiadały zgody Sanepidu na sprzedaż pawilonu.

Zarzucając powyższe i wnosząc o uzupełnienie materiału dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z pisma Urzędu Miejskiego G. z dnia 29 grudnia 2015 roku, oraz umowy dzierżawy zawartej w dniu 30 czerwca 2012 roku ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w G. powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kwoty 26. 860 złotych, względnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje.

Uzasadniając zarzuty apelacji powódka wskazała, że w terminie złożyła pozwanym oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, które było złożone pozwanym pod wpływem błędu, ponieważ w dniu 19 lipca 2012 roku powódka złożyła pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy, które zostało pozwanym skutecznie doręczone i jakkolwiek w oświadczeniu tym powódka powołała się na § 6 umowy to jej intencją było uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, ponieważ w międzyczasie powódka powzięła wiadomość, że pawilon posadowiony jest na działce bez wymaganych przez prawo budowlane zezwoleń jak również, że nie posiada on ważnego odbioru Sanepidu niezbędnego dla prowadzenia działalności gospodarczej. Dalej wskazała, że dnia 5 września 2012 roku skierowała do pozwanych wezwanie do zwrotu kwoty 26. 860 złotych z równoczesnym ustaleniem terminu wydania pawilonu handlowego w dniu 19 września 2012 roku. Zdaniem powódki po złożeniu wniosku o zawiązanie do próby ugodowej do Sądu Rejonowego w Gliwicach w sprawie I Co 60/13 od dnia wyznaczonego przez Sąd na dzień 2 lipca 2013 roku terminu posiedzenia, roczny termin do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu biegł ponownie.

Kwestionując oddalenie przez Sąd I instancji wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka - męża powódki wskazywała, że okoliczności uzasadniające złożenie tego wniosku pojawiły się dopiero na końcowym etapie postępowania, ponieważ wcześniej pozwane nie kwestionowały zasadności żądania powódki i odmawiały jego spełnienia wyłącznie z przyczyn finansowych.

Powódka zarzuciła, że pozwane umyślnie wprowadziły ją w błąd zatajając fakt niedopełnienia przewidzianych w prawie budowlanym formalności wymaganych na posadowienie kiosku i odbioru Sanepidu, co w sposób jasny wynika z treści ich zeznań złożonych na rozprawie w dniu 3 września 2015 roku, a ponieważ do dnia zawarcia przez strony umowy pozwane prowadziły w pawilonie działalność handlową powódka kierowała się domniemaniem prowadzenia tej działalności zgodnie z prawem. Wskazała także, że jest oczywistym, że gdyby miała świadomość niedopełnienia formalności nie zawarłaby pozwanymi umowy kupna pawilonu.

W odpowiedzi na apelację pozwane wniosły o jej oddalenie wskazując na trafność rozstrzygnięcia Sądu I instancji i wnosząc o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego udzielonego pozwanym w postępowaniu odwoławczym wskazując, że koszty te nie zostały poniesione w całości, ani też w części.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w sprawie, miarodajne dla jej rozstrzygnięcia, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne. Ustalenia te poparte zostały wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez ten Sąd odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. Stąd też apelacja okazała się nieuzasadniona, a przedstawiona w niej argumentacja nie mogła ostatecznie powodować weryfikacji orzeczenia we wskazanym przez stronę powodową kierunku.

Generalnie skarżąca podnosi zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. W pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do ich treści, bowiem tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego. Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny Sąd odwoławczy przyjął za własny, bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom powołanego wyżej przepisu. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, Lex nr 1635264). Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu do tego zaś sprowadzały się zarzuty apelacji. (orzeczenia Sądu Najwyższego: z 5 dnia sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, Nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, Nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex nr 56096).

Skarżąca w uzasadnieniu wywiedzionej apelacji w pierwszej kolejności argumentowała, iż bezpodstawnie jest poczynione przez Sąd I instancji ustalenie, że powódka uchybiła terminowi do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o woli nabyciu pawilonu handlowego (kiosku) jako złożonego pod wpływem błędu i nie złożyła takiego oświadczenia w terminie roku od wykrycia błędu.

Zauważyć należy, że z treści pozwu, stanowiska zajmowanego w sprawie jak również treści apelacji wynika, że powódka, pomimo iż jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie dostrzega różnic pomiędzy instytucją odstąpienia od umowy oraz uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu. Powołuje się bowiem, na obie te okoliczności jako mające stanowić uzasadnienie jej żądania. Żądanie zwrotu ceny zakupu, za jednoczesnym wydaniem kiosku, oraz zapłaty odszkodowania wiąże z wadą jaką miał być dotknięty przedmiot umowy.

Na temat wzajemnej relacji pomiędzy uprawnieniem kupującego, który zamierza odstąpić od umowy z powodu wadliwości zakupionej rzeczy, a jego uprawnieniem do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, pojawiły się w doktrynie odmienne stanowiska. W uchwale z dnia 26 stycznia 2012 roku III CZP 90/11 OSNC 2012/7-8/85, LEX nr 1102779, Prok.i Pr.-wkl. 2012/11/35 Sąd Najwyższy stanął jednak na stanowisku, że w razie nabycia wadliwej rzeczy oznaczonej co do tożsamości kupujący może wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi (art. 560 k.c.), albo uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 84§1 k.c.). Uzasadnieniem takiego stanowiska jest przekonanie, że tylko wyraźny zakaz korzystania równocześnie z wchodzących w grę uprawnień, wynikający z woli ustawodawcy mógłby taki zbieg wyłączyć, gdyż możliwość wyboru przez podmiot środków przewidzianych przez prawo, należy do podstawowych zasad prawa cywilnego.

Zgodnie z art. 560 § 1 k.c., jeżeli sprzedana rzecz ma wady, kupujący może od umowy odstąpić; gdy skorzysta z tego uprawnienia o charakterze kształtującym, strony powinny zwrócić sobie otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej (art. 560 § 2 k.c.). Z kolei zgodnie z art. 84 § 1 k.c., można uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej; jeżeli oświadczenie zostało złożone drugiej stronie, warunkiem uchylenia się od jego skutków, jest nie tylko to, aby błąd dotyczył treści czynności prawnej i był istotny, ale druga strona musi co najmniej z łatwością błąd zauważyć. Skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli powoduje utratę podstawy prawnej świadczeń i strony to co świadczyły na podstawie umowy powinny sobie zwrócić według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Skutek zastosowania powołanych przepisów jest więc bardzo podobny: umowa stron zostaje zniweczona i muszą one zwrócić sobie to co świadczyły.

Rozważając skuteczność oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 560§1 k.c. wskazać należy, że zgodnie z § 5 umowy strony wyłączyły odpowiedzialność sprzedającego z tytułu rękojmi. Takie umowne uregulowanie łączącego strony stosunku prawnego było uprawnione, ponieważ wyłączenie rękojmi jest dopuszczalne

o ile kupującym nie jest konsument. (art. 558 § k.c.) Mając natomiast na względzie treść art. 22¹ k.c. i 43¹ k.c. oraz okoliczności sprawy, dopuszczalność umownego wyłączenia rękojmi przez strony nie budzi wątpliwości. Z kolei § 2 cytowanego przepisu stanowi, że wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest bezskuteczne, jeżeli sprzedawca zataił podstępnie wadę przed kupującym. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy jednak, niezależnie od faktu nie wykazania przez powódkę na czym konkretnie miała powoływana przez nią wada rzeczy polegać, nie sposób uznać, aby pozwane podstępnie zataiły wadę przed powódką. Podstępne zatajenie wymaga umyślności, działania sprzedawcy, które może przejawiać się w maskowaniu wady lub udzielaniu kupującemu zapewnienia, że rzecz nie jest wadliwa. Za podstępne zatajenie wady jest uważane takie umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnienie wykrycia wady przez kupującego (J. Skąpski, Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, NP 1967, nr 11, s. 1412; tenże (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 124 i 150; M. Nesterowicz (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. I, 1989, s. 559). Tymczasem z okoliczności sprawy wynika, że powódce bardzo zależało na prowadzeniu działalności gospodarczej w tym konkretnym miejscu i po wyrażeniu przez pozwane zgody na sprzedaż kiosku zdecydowała się na jego kupno licząc na to, że skoro pozwane prowadziły działalność gospodarczą to powódka również będzie wykorzystywać kiosk w tym celu.

W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na ocenę charakteru potencjalnej wady. Zarówno bowiem powódka, jak i Sąd I instancji, brak wymaganego przepisami prawa budowlanego zezwolenia, na oraz brak odbioru Sanepidu, w których powódka upatruje wady przedmiotu sprzedaży, kwalifikują jako wadę prawną. Tymczasem kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy sprzedaży ma znaczenie przy ocenie wady fizycznej. Przepis art. 556¹ §1 k.c. zawierający definicję legalną wady fizycznej stanowi, że wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności, zaś rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia, lub nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia.

Rzecz dotknięta jest wadą prawną, gdy jest własnością osoby trzeciej lub jest obciążona prawem osoby trzeciej. W rozpoznawanej sprawie powódka w rzeczywistości powoływała się zatem na wadę fizyczną przedmiotu umowy, zarzucając, że niekompletna dokumentacja uniemożliwia wykorzystanie kiosku do prowadzenia działalności gospodarczej, a zatem do celu do jakiego rzecz ta służy. Błędne nazwanie wady fizycznej rzeczy wadą prawną samo w sobie nie ma jednak wpływu na skuteczność oświadczenia kupującego o odstąpieniu od umowy sprzedaży w wykonaniu uprawnienia z tytułu rękojmi, ani też wskazanie błędnej oceny charakteru wady rzeczy w pozwie o zwrot ceny nie uzasadnia oddalenia powództwa. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2000 roku, OSNC 2001/5/79, Biul.SN 2001/3/11, M.Prawn. 2001/7/404)

Zarzuty apelacji nie mogły także skutecznie podważyć twierdzenia Sądu I instancji o braku skutecznego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli przez powódkę.

Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie to wygasa z upływem roku od wykrycia błędu. (art. 88 k.c.)

Podkreślić przy tym należy, że dla przyjęcia złożenia oświadczenia w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli nie wystarczy sama intencja, wola powrotu do stanu sprzed zawarcia umowy, ale oświadczenie musi być złożone w taki sposób, aby sprzedawca mógł zapoznać się z jego treścią i odczytać wolę kupującego.

Ustalenie złożenia oświadczenia woli, ocena czy zachowanie danej osoby stanowi oświadczenie woli podlega ocenie według reguł wykładni oświadczeń woli (por. wyrok SN z 22 czerwca 2006 r. V CSK 70/06 - OSNC 2007 Nr 4, poz. 59 i przywołane w nim orzecznictwo). Uwzględnić zatem należy, zgodnie z kombinowaną metodą wykładni oświadczeń woli, co do oświadczeń wyrażonych na piśmie nie tylko sam tekst, zasady składniowe i znaczeniowe języka w którym dokument został sporządzony, ale także przyświecający mu zamiar i cel w nim wyrażony, albo dający się wywieść

z treści, jak i kontekst sytuacyjny, okoliczności w jakich zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (art. 65 k.c.).

Jeżeli te reguły odnieść do wskazanych przez skarżącą dokumentów, to nie można zgodzić się z powódką, aby treść pisma z 19 lipca 2012 roku dawała podstawy do kwalifikowania go jako wyrażającego wolę uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Przeciwnie, pismo to zawiera jedynie oświadczenie o odstąpieniu od umowy i odwołanie do zapisu umowy stanowiący o braku wad (fizycznych i prawnych) przedmiotu umowy, a także żądanie zwrotu ceny i zapewnienie o zwrocie przedmiotu umowy. Nie zawiera natomiast żadnych stwierdzeń pozwalających na ustalenie, ani na czym konkretnie wady te miałyby polegać, ani tym bardziej, czego miałyby dotyczyć błęd. Powyższych warunków nie spełnia także, jak słusznie wskazał Sąd I instancji, kierowane do pozwanych wezwanie do zapłaty. Podkreślić przy tym należy, że zarówno wezwanie to, datowane na 5 września 2012 roku, jak i powoływany przez powódkę wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, sporządzone zostały przez reprezentującego powódkę profesjonalnego pełnomocnika.

Znamienne, że skarżąca podnosząc w apelacji zarzut błędnego ustalenia przez Sąd I instancji, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy kupna z uwagi na błąd nie zostało złożone w terminie, nie precyzuje jednego konkretnego terminu i nie wskazuje konkretnego oświadczenia, które miałyby takie oświadczenie woli powódki zawierać. Wskazuje ona bowiem, kolejno na: pismo z 19 lipca 2012 roku, uzasadniając, że w międzyczasie (po zawarciu transakcji kupna) wykryła błąd – ustaliła, że pawilon posadowiony jest na działce bez uzyskania koniecznych przez prawo budowlane zezwoleń i nie posiada ważnego odbioru sanepidu zezwalającego na prowadzenie działalności gospodarczej – handel artykułami spożywczymi, podczas gdy w piśmie tym mowa jest o odstąpieniu od umowy w uwagi na wady – z odwołaniem do przepisu umowy dotyczącego wad, a zatem nie sposób uznać, aby stanowiło ono oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych w rozumieniu art. 88 k.c. ; skierowane do pozwanych wezwanie do zapłaty z dnia 5. 09. 2012 roku z terminem wydania kiosku na 14.09.2012 roku, w którym brak jednak treści pozwalającej na jego uznanie za oświadczenie w rozumieniu art. 88 k.c., wreszcie winsok o zawezwanie do próby ugodowej. Ten ostatni także nie zawiera wymaganej treści, ponieważ mowa w nim wyłącznie o odstąpieniu od umowy z powodu wady prawnej. Wreszcie pozew w rozpoznawanej sprawie, który jak prawidłowo wskazał Sąd I instancji, wniesiony został po upływie rocznego terminu o jakim mowa w cytowanym przepisie (dnia 1. 04.2014 roku), podczas gdy dla zachowania terminu konieczne byłoby doręczenie odpisu pozwu zawierającego stosowne oświadczenie pozwanym, o czym tym bardziej nie może być mowy. Wykluczony jest wbrew twierdzeniom apelacji wpływ wniosku o zawezwanie do próby ugodowej na bieg terminu z art. 88 k.c., ponieważ termin do wykonania uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli ma charakter zawity i nie podlega ani przerwie, ani zawieszeniu, nie stosuje się do niego przepisów o przedawnieniu roszczeń. (tak Biruta Lewaszkiewicz-Petrykowska w Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna) Z powyższych względów stwierdzić należało, że apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się jeszcze do zarzutu nie uwzględnienia wniosków dowodowych powódki przez Sąd I instancji, wskazać należy z jednej strony na ogólnikową tezę zastrzeżenia pełnomocnika powódki w trybie art. 162 k.p.c. w sytuacji gdy skuteczne sformułowanie zastrzeżenia nie może się ograniczać do lakonicznego stwierdzenia polegającego na informacji, że strona procesu podnosi zastrzeżenie z art. 162 k.p.c., gdyż taki sposób zwrócenia uwagi sądowi na uchybienie nie wyjaśnia na czym uchybienie polega, co uniemożliwia sądowi naprawienie uchybienia, o ile rzeczywiście zachodzi, z drugiej zaś strony należy wskazać, że decyzja procesowa Sądu była w świetle art. 217 § 1 i 2 k.p.c. uprawniona, ponieważ powódka nie wykazała, że zachodzą przesłanki uwzględnienia spóźnionego materiału procesowego albo, że zachodzi konieczność zajęcia przez strony bardziej szczegółowego stanowiska w odniesieniu do określonej kwestii. Nie było żadnych przeszkód, aby sformułowane na tym etapie postępowania wnioski dowodowe powódka zgłosiła wcześniej, a nie dopiero po zamknięciu rozprawy i jej ponownym otwarciu.

Nie sposób podzielić stanowiska apelującego aby pozwane wcześniej nie kwestionowały zasadności roszczenia powódki odmawiając jego zadośćuczynieniu tylko ze względów finansowych, ponieważ wyjaśnienie kwestii finansowych nastąpiło w związku z procesowymi wnioskami pozwanych (o ustanowienie pełnomocnika z urzędu),

a pełnomocnik pozwanych w piśmie z dnia 7 maja 2015 roku wnosił o oddalenie powództwa powołując argumenty merytoryczne w tym min. kwestionując skuteczność oświadczenia powódki.

Wreszcie wskazać należy, że na rozprawie w dniu 3 września 2015 roku pełnomocnicy stron nie domagali się uzupełnienia postępowania dowodowego.

Jako spóźnione ocenić należało także zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe dotyczące pism Kierownika Referatu Architektury Urzędu Miejskiego w G. z dnia 29 grudnia 2015 roku oraz umowy dzierżawy z dnia 30 czerwca 2012 roku, co uzasadniało pominięcie wnioskowanych dowodów na podstawie art. 381 k.p.c. Jakkolwiek bowiem przepis ten stwarza możliwość dowodzenia okoliczności faktycznych, wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych, to powódka także w tym wypadku nie wykazała, ani nawet nie powoływała się na okoliczność, aby przedstawienie tych dowodów w trakcie postępowania przed sądem I instancji było niemożliwe. Tym bardziej, że umowa z dnia 30 czerwca 2012 roku nie nosiła cech nowości, zaś z wnioskiem o udzielenie informacji, na który odpowiedź stanowiło pismo z dnia 29 grudnia 2015 roku, powódka mogła się zwrócić odpowiednio wcześniej, wnosząc o włączenie odpowiedzi w poczet materiału dowodowego na wcześniejszym etapie postępowania.

Reasumując apelacja powódki ze wskazanych wyżej względów nie mogła odnieść skutku i na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o jej oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono oparciu o art. 98§ 1 i 3 k.p.c., 109 k.p.c., § 2 pkt. 3, §6 pkt. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłata za czynności adwokackie, oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).

SSR del. Joanna Łukasińska-Kanty SSO Arkadia Wyrasz-Wieczorek SSO Lucyna Morys-Magiera