

Sygn. I C 433/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	protokolant Patrycja Sędziak

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D.

przeciwko W. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnąć od powódki J. D. oraz pozwanej W. K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Słupsku kwoty po 775 (siedemset siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem wynagrodzenia mediatora S. M..

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 433/16

UZASADNIENIE

Powódka, J. D. wniosła przeciwko pozwanej, W. K., pozew z żądaniem unieważnienia aktu notarialnego z dnia 19 października 2016r., rep. A numer (...), obejmującego umowę kupna sprzedaży działki nr (...) położonej w G., dla której Sąd Rejonowy Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...) oraz z żądaniem zwrotu kosztu zakupu powyższej działki. Zażądała również zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów dojazdów z Niemiec do Polski na rozprawy sądowe.

Na uzasadnienie podała, że w dniu 19 października 2016r. kancelarii notarialnej, prowadzonej przez notariusza, P. D. (1) nabyła od pozwanej w drodze umowy kupna - sprzedaży nieruchomości położoną w miejscowości G., gm. U.. Wskazała, że czynność ta dotknięta jest jednak wadą, gdyż oparta została na zmanipulowanym dokumencie pochodzącym od Gminy U.. Podała, że dokument ten, to wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym zatajono okoliczność, że działka zbywana przez pozwaną wyłączona jest z możliwości zabudowy do czasu jej skablowania przez Zakłady (...). Wskazała, że umowa kupna – sprzedaży została dokonana

wskutek istotnego błędu, będącego następstwem mactwa pracownika organu administracji publicznej. O ukrytej wadzie działki (...) powódka uzyskała wiedzę w dniu 20 października 2017r. i niezwłocznie podjęła działania u notariusza P. D. (1) w celu „unieważnienia aktu notarialnego”. Jednakże pozwana nie zgodziła się na powyższe. Podkreśliła, że pozwana posiadała wiedzę na temat niezwłocznej potrzeby powódki wykorzystania przez powódkę działki na cele budowlane, niemniej tego posłużyła się zmanipulowanym dokumentem do celów notarialnych, co świadczy o zaplanowanym działaniu pozwanej oraz jej skalkulowanym oszustwie. Wskazała, że pozwana wprowadziła ją w błąd tego rodzaju, że zapewniła powódkę, iż na sprzedawanej działce można wybudować dom mieszkalny jednorodzinny. Tymczasem istniejąca sieć elektroenergetyczna na tej działce – do czasu jej skablowania - wyklucza taką możliwość. Gdyby powódka wiedziała, że działka nr (...) jest wyłączona z zabudowy do czasu jej skablowania, nie nabyłaby jej.

W toku procesu wniosła o unieważnienie aktu notarialnego i o zapłatę kwoty 122.922,99 zł., podnosząc, że wobec tego, iż oświadczenie woli z dnia 19 października 2016r. złożyła pod wpływem błędu, zasadne stało się uchylenie się od skutków prawnych złożenia tego oświadczenia woli, co uczyniła pismem z dnia 8 marca 2017r. Podtrzymała twierdzenia, że pozwana wprowadziła powódkę w błąd, zapewniając, że przebiegająca linia średniego napięcia nie stanowi przeszkody w zabudowaniu działki nr (...).

Na zobowiązanie sądu powódka w piśmie procesowym z dnia 20 listopada 2017r. wskazała ostatecznie, że domaga się od pozwanej zapłaty kwoty 122.922,99 zł. na podstawie uprawnień kupującego z tytułu rękojmi rzeczy sprzedanej. Wskazała, że odpowiedzialność sprzedawcy oparciu o przepis z art. 556 k.c. i nast., mają najbardziej rygorystyczny charakter. Zatem właśnie w oparciu o uprawnienia z tytułu rękojmi wnosi o zapłatę kwoty wskazanej powyżej. Podkreśliła, że roszczenia swe opiera na twierdzeniu, że rzecz sprzedana ma wadę, która polega, że jest ona obciążona obowiązkiem skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej przed przystąpieniem do realizowania robót budowlanych. To jest wada, która uniemożliwia aktualne wykorzystanie nabytej działki zgodnie z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem, tj. na cel budowlany.

Pozwana, W. K., wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swą rzecz kosztów procesu.

Przyznała, że w dniu 19 października 2016r. zbyła powódce nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), położoną w G., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...). Zakwestionowała jednak twierdzenia powódki, jakoby wprowadziła powódkę w błąd co do stanu prawnego sprzedanej działki. Podkreśliła, że brak jest jakichkolwiek podstaw, by zarzucić pozwanej, by podstępnie wywołała u powódki fałszywe przeświadczenie co do stanu prawnego lub stanu faktycznego nabywanej nieruchomości. Podała, iż sporna działka nie jest wykluczona spod zabudowy mieszkaniowej, co wynika wprost z wypisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten wskazuje bowiem, że działka nr (...) jest przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, choć zawiera ograniczenia w zakresie sposobu użytkowania. Jednakże ograniczenie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzane są dla każdej nieruchomości i wynikają w dużej mierze z przepisów prawa budowlanego. Podkreśliła, że powódka przerzuca na pozwaną odpowiedzialność za istnienie tych ograniczeń, co nie znajduje oparcia w przepisach prawa. To kupujący winien przecież zdobyć wiedzę, czy działka którą nabywa pozwoli na realizację zamierzonej inwestycji. Powódka podczas podpisywania aktu notarialnego dysponowała wiedzą, że przez sporną działkę przebiega linia średniego napięcia i pomimo tej wiedzy podpisała akt notarialny obejmujący umowę kupna – sprzedaży powyższej nieruchomości. Wyraźnie zaprzeczyła, by wprowadził powódkę w błąd co do obowiązku skablowania działki. Podała, że nie dysponowała taką wiedzą. Zatem nie ma podstaw, by przypisać pozwanej zachowanie polegające podstępny zatajeniu powyższej informacji.

Odnosząc się do stanowiska procesowego powódki zaprezentowanego w piśmie procesowym 20 listopada 2017r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując twierdzenia, jakoby działka nr (...) jest wadliwa. Podkreśliła, że jest to nadal działka budowlana, a istniejące zapisy szczególne dotyczące zasad posadowienia na niej inwestycji budowlanej, nie stanowią o jej wadzie. Podkreśliła, że istniejąca sieć elektroenergetyczna ogranicza sposób zabudowy na działce nr (...), ale nie wyklucza jej zabudowy. Skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej poszerza natomiast granice dopuszczalnej zabudowy.

Sąd ustalił:

W 2016r. poszukiwała wraz ze swym partnerem, A. P. (1) działki budowlanej w celu zrealizowania w rychłym terminie inwestycji w postaci budowy domu jednorodzinnego. W tym celu była m.in. w miejscowości G.. W czasie tych czynności przejeżdżała obok działki (...) położonej w G.. Jej partner wyszedł z samochodu i z ulicy oglądał tę nieruchomość. Zachęcał powódkę, by i ona wyszła z samochodu i działkę obejrzała. Powódka odmówiła, gdyż padał deszcz. Jedynie zerknęła w stronę działki nr (...).

Dowód: zeznania świadka A. P. (1) 01:45:06, 01:49:04 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 193v, przesłuchanie powódki 02:57:31 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 197.

Krótko po tym powódka wraz z A. P. udała się do sołtysa miejscowości G., by zapytać o atrakcyjne działki na sprzedaż w okolicy. Sołtys, J. K., wskazała, że w okolicy jest dużo działek, przy czym w pierwszej kolejności poleca im działkę pozwaną nr (...). Podała, że to uzbrojona działka z dobrym dostępem do utwardzonej drogi publicznej. Opisała powódce i jej partnerowi miejsce położenie tej działki. Powódka poprosiła o kontakt telefoniczny do właściciela działki nr (...), tj. pozwaną J. K., po uprzedniej zgodzie pozwaną, podała powódce numer telefonu pozwaną.

Dowód: zeznania świadka J. K. 01:30:03, 01:37:04 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 191v, zeznania świadka A. P. (1) 01:45:06 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 193v, przesłuchanie powódki 02:57:31 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 197.

A. P. (2) telefonicznie skontaktował się pozwaną z zapytaniem, czy sprzedaje działkę nr (...). Pozwana w pierwszej chwili odpowiedziała, że działka nie jest na sprzedaż oraz, iż ona sama nie jest zainteresowana sprzedażą tej działki. Była zaskoczona telefonem w sprawie sprzedaży działki. A. P. (3) zaproponował pozwaną cenę sprzedaży na 120.000 zł., przez co pozwana zaczęła poważnie rozważać przedstawioną ofertę. Zapytała swych dzieci, czy działkę tę sprzedać. Razem uzgodnili, by zgodzić się na sprzedaż. Pozwana przekazała tę informację A. P. (3), proponując mu spotkanie na działce nr (...). Ten odmówił, oświadczając, że zna tę działkę. Umówili się na spotkania u notariusza celem sfinalizowania transakcji. Uzgodnili, że pozwana proponuje notariusza do planowanej czynności umowy kupna – sprzedaży spornej nieruchomości.

Dowód: zeznania świadka M. K. (1) 01:08:59, 01:11:14, 01:12:37 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 191v, zeznania świadka A. P. (1) 01:45:06, 01:48:02 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 193v, przesłuchanie pozwaną 03:38:07, 03:40:45, 03:45:34 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 199 – 199v.

Pozwana zaproponowała, by umowę notarialną przygotował notariusz prowadzący kancelarię notarialną w U., P. D. (1). Notariusz nakazał pozwaną, by dostarczyła do kancelarii wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w S. dla działki nr (...) oraz wypis z miejscowego wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tę działkę. Pozwana udała się do Urzędu Gminy w U. i otrzymała wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany przez Wójta Gminy U. datowany na dzień 7 października 2016r. Otrzymany dokument przedstawiła notariuszowi, P. D. (1), który jego treść ujął w tekście przygotowywanej umowy kupna – sprzedaży działki. Z dokumentu tego wynikało, że działka nr (...) położona w G. ma przeznaczenie w przeważającej części o symbolu 5.M.N,tj. przeznacz zenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się kontynuowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, w pozostałym zakresie symbole 7.KD tereny komunikacji publicznej, poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej gminnej nr (...), (...) teren projektowanych dróg wewnętrznych, przez działkę przebiega linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia (...), działka leży w stresie C (...), działka znajduje się na obszarze, dla którego Gmina zgodnie z uchwałą numer (...) Rady Gminy U. z dnia 22 kwietnia 2010r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego G., nie podejmowała uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Dowód: wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany przez Wójta Gminy U. z dnia 7 października 2016r., k. 9, zeznania świadka P. D. (1) 00:45:03 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 190, przesłuchanie pozwanej 04:09:06 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2016r., k. 200v.

Przed zawarciem umowy kupna – sprzedaży działki nr (...) powódka nie podjął żadnych czynności zmierzających do ustalenia, jakie są zasady realizacji inwestycji na spornej działce. Nie analizowała żadnych rejestrów i dokumentów. Oglądała tę działkę w Internecie.

Dowód: zeznania świadka A. P. (1) 01:53:35 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 193v, przesłuchanie powódki 02:57:31, 03:23:58 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 197 – 198.

W dniu 19 października 2016r. w kancelarii notarialnej notariusza, P. D. (1) stawiała się powódka wraz A. P. (1) oraz pozwana. Pozwana była zaskoczona, że nabywcą działki nr (...) jest powódka. Strony spotkały się w pokoju notariusza, który rozpoczął odczytywanie aktu notarialnego obejmującego umowę kupna – sprzedaży działki nr (...) położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...). W momencie odczytywania fragmentu aktu notarialnego obejmującego treść wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydanego przez Wójta Gminy U. z dnia 7 października 2016r., powódka zaskoczyła się, że na spornej działce znajduje się linia elektroenergetyczna. Notariusz wskazał, że kupujący może się zastanowić, czy kontynuować procedurę zawierania umowy kupna – sprzedaży działki. Wskazał, że kupujący może prosić o czas do namysłu, jeśli okoliczność związana z istnieniem sieli elektroenergetycznej jest ewentualną przeszkodą w nabyciu działki. Obecny podczas odczytywania aktu notarialnego A. P. (1) wskazał, że „będą martwić się później”, że poradzą sobie z tym. Po tych słowach powódka wskazała, by kontynuować czynności odczytywania aktu notarialnego obejmującego umowę kupna – sprzedaży działki nr (...). Strony przyjęły odczytany akt oraz go podpisały. Tego dnia powódka wręczyła pozwanej kwotę 120.000 zł. tytułem ceny za działkę nr (...). W trakcie odczytywania aktu notarialnego obejmującego umowę kupna – sprzedaży, notariusz dysponował dokumentami przywołanymi w jego treści, w tym m.in. wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 7 października 2016r.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 19 października 2016r., k. 4 – 8, potwierdzenia wypłaty, k. 30 – 32, zeznania świadka P. D. (1) 00:41:44, 00:45:03, 00:46:26, 00:50:55, 00:53:51, 00:54:52, 00:55:55 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 189v – 190v, częściowo zeznania świadka A. P. (1) 01:57:46 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 194, częściowo przesłuchanie powódki 03:10:29 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 197v, przesłuchanie pozwanej 03:43:05, 03:46:33, 03:47:00 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 199v.

Po zawarciu umowy kupna sprzedaży u notariusza powódka udała się do Wydziału Architektury Starostwa Powiatowego w S.. Wówczas ustaliła, że na działce nr (...) niedopuszczalne jest jej zabudowanie do czasu okablowania przebiegającej przez nią linii średniego napięcia.

Tego samego dnia udała się do notariusza P. D. (1) z żądaniem rozwiązania umowy kupna – sprzedaży z dnia 19 października 2016r. z uwagi na fakt, iż istniejąca linia średniego napięcia istniejąca na działce nr (...) uniemożliwia jej zabudowę. Notariusz pouczył ją, że rozwiązanie umowy jest możliwe przy udziale obu stron zawartej umowy, a także o możliwości uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Dowód: zeznania świadka P. D. (1) 00:39:42, 00:49:24 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 189v - 190, przesłuchanie powódki 03:04:15 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 197 – 197v.

W dniu 24 października 2016r. powódka zwróciła się do Urzędu Gminy w U. o sporządzenie na potrzeby notarialne wypisu z miejscowego planu zagospodarowania działki nr (...). W dniu 25 października 2016r. żądany dokument otrzymała. W treści wydanego dokumentu zawarta była informacja jak dokumencie z dnia 7 października 2016r. Nadto przedstawiono w nim ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe. W ustaleniach szczegółowych wskazano, że w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu symbolem 5M.N ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania.

2. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%;
- b) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych;
- c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku;
- d) na rysunku planu określono tymczasowo nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązujące do czasu jej skablowania;
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2;
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1;
- g) podpiwniczenie: dopuszczalne;
- h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne;
- i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne;
- j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne;
- k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m;
- l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6 m;
- m) kształt dachu: dach symetryczny dwu lub wielospadowy;
- n) nadbudowa dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej $\frac{1}{4}$ długości fasady;
- o) materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane;
- p) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane;
- q) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych;

3. zasady i warunki scalania i podziału działki:

- proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek; planu;
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 900 m kw.

Dodatkowo w dokumencie tym wskazano zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dowód: pismo powódki z dnia 24 października 2016r., k. 12, wypis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 25 października, k. 13 - 17,

Powódka niezwłocznie poinformowała pozwaną o ograniczeniach w zabudowie działki nr (...). Pozwana była zaskoczona i obiecała powódce, że kwestię tę wyjaśni. Umówiła się na spotkanie z pracownikiem Zakładów (...)

w K. i ustaliła wówczas, że działka nr (...) nie jest wyłączona z możliwości zabudowy, jednakże istniejąca linia elektroenergetyczna rzeczywiście ogranicza granice takiej zabudowy, przy czym granice te mogą być wyeliminowane po skablowaniu sieci.

Dowód: przesłuchanie pozwanej 03:53:03, 03:57:08, 04:01:49 protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2017r., k. 199v - 200.

Pozwana początkowo zaproponowała powódce pomoc finansową w pokryciu kosztów okablowania. Jednakże postawa powódki, która kierowała do pozwanej zarzuty, że ta wiedziała o ograniczeniach w zabudowie działki nr (...) oraz, że zataiła to przed powódką, a także podnoszone twierdzenia, iż pozwana nie miała moralnego problemu, by „wyłudzić od powódki pieniądze za bezwartościowy i beżużyteczny dla powódki grunt, dodatkowo - żądania od pozwanej, by niezwłocznie podjęła czynności wyjaśniające, gdyż powódkę „goni czas i nie może sobie pozwolić na to, by być ofiarą wyrafinowania pozwanej i nie może biernie się przyglądać, jak pozwana ją finansowo rujnuje”, doprowadziło do tego, że pozwana wycofała się z rozmów ugodowych z powódką.

Powódka wezwała pozwaną m.in. o to, by stawiała się w dniu 27 października 2016r. u notariusza, P. D. (1), by rozwiązać umowę kupna – sprzedaży z dnia 19 października 2016r. Pozwana nie stawiała się do notariusza.

Powódka prowadziła korespondencję również z Urzędem Gminy U., zarzucając, że urząd zataił w wypisie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr (...) jego pełną treść, w szczególności informację, że wykluczona jest z zabudowy do czasu skablowania.

Między stronami rozpoczęła się wymiana pism, w których powódka oskarżała pozwaną o celowe wprowadzenie w błąd, pozwana zaś odpierała te zarzuty, podkreślając, że podnoszone przez powódkę twierdzenia nie stanowią podstawy do uznania, że rzecz sprzedana ma wady.

Dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 27 października 2016r., k. 10, pismo powódki z dnia 23 października 2016r., k. 18 – 19, z dnia 14 listopada 2016r., k. 27, z dnia 5 grudnia 2016r., k. 94, z dnia 5 stycznia 2017r., k. 95 - 96 pismo pozwanej z dnia 31 października 2016r., k. 25 – 26, z dnia 22 listopada 2016r., k. 92, z dnia 16 stycznia 2017r., k. 102, zeznania świadka M. K. (1) 01:18:10 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 192,

Przez działkę przebiega linia średniego napięcia widoczna już z drogi. Koszt skablowania działki nr (...) wynosi około 70.000 zł.

Dowód: warunki przebudowy sieci z dnia 7 grudnia 2016r., k. 45, projekt umowy o przebudowę sieci, k. 46 – 48, zdjęcie, k. 83 – 84, mapa, k. 101, zeznania świadka M. K. (1) 01:14:14 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 191v, zeznania świadka J. K. 01:37:04, 01:41:42 protokół rozprawy z dnia 7 listopada (...), k. 192.

Pismem dnia 8 marca 2017r., kierowanym do pozwanej powódka oświadczyła, że na podstawie art. 84 § 1 i § 2 k.c. uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 19 października 2016r. Wskazała, że chwili składania oświadczenia woli działa pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, albowiem zgodnie z zapewnieniami otrzymanymi od pozwanej, stan faktyczny sprzedanej nieruchomości predestynował ją do niezwłocznej zabudowy domem jednorodzinny, co miało skutkować możliwością natychmiastowego podjęcia wymaganych prawem czynności administracyjnych związanych z budową domu. Wskazała, że nie złożyłaby oświadczenia woli o nabyciu wskazanej nieruchomości, gdyby posiadała wiedzę na temat tego, że wybudowanie domu musi zostać poprzedzone sprowadzeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia do gruntu jako podstawowego warunku wykorzystania nabytej nieruchomości na cele budowlane. Mając na uwadze okoliczność, że pozwana celowo zataiła przez powódkę wadę tej działki oświadczyła, że domaga się niezwłocznego zwrotu kwoty 120.000 zł. tytułem ceny za sprzedaną działkę oraz kwoty 2.922,99 zł. tytułem kosztów notarialnych związanych z aktem notarialnym z dnia 19 października 2016r.

Dowód: pismo powódki z dnia 8 marca 2017r., k. 132.

Sąd zważył:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny sąd oparł na dokumentach przedstawionych przez obie strony, albowiem ich autentyczność nie była kwestionowana. Za wiarygodne sąd uznał również załączone zdjęcia. Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadków P. D. (1) i J. K., albo ich zeznania były spójne i logiczne. Nadto świadkowie ci nie mieli interesu, by zeznawać na korzyść którejkolwiek ze stron procesu. Sąd uznał za wiarygodne także zeznania świadka, M. K. (1), gdyż treść jego zeznań korelowała ze zgromadzonym i wiarygodnym materiałem dowodowym opisanym wyżej.

Powódka w toku niniejszego procesu podnosiła twierdzenia mające swe źródło w przepisach regulujących odpowiedzialność sprzedawcy w ramach rękojmi za wady oraz w przepisach regulujących wadliwość oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Problematyka wzajemnej relacji przepisów regulujących odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy oraz przepisów o możliwości uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu był przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 26 stycznia 2012r., III CZP (...) (lex.online. W..pl.). Sąd Najwyższy wskazał, że 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. Sąd Najwyższy zaprezentował stanowisko, że jeżeli wobec dochodzi do sytuacji, że ten sam stan faktyczny może być kwalifikowany jako wada rzeczy oraz może uzasadniać powołanie się na działanie pod wpływem błędu, co do zasady brak podstaw do ograniczania uprawnionemu prawa do dokonania wyboru jednego z przewidzianych przez ustawę środków ochrony jego interesu. Jest to tym bardziej uzasadnione, że brak wyraźnych argumentów za traktowaniem przepisów o rękojmi jako *lex specialis* w stosunku do przepisów o błędzie, gdyż przesłanki, które uzasadniają skorzystanie z jednej z tych instytucji są wyraźnie zróżnicowane. W szczególności nie można stwierdzić, aby przepisy o rękojmi pozwoliły na konstruowanie hipotezy normy prawnej, która całkowicie mieści się w hipotezie normy prawnej zbudowanej z przepisów o błędzie. Na błąd można się powołać tylko wtedy, gdy sprzedawca o wadzie wiedział lub z łatwością mógł ją zauważyć, natomiast przy rękojmi te okoliczności nie mają istotnego znaczenia, gdyż wystarczy, że wada wystąpiła i tkwiła w rzeczy sprzedanej. W konsekwencji nie każdy przypadek nabycia rzeczy wadliwej uzasadnia odpowiedzialność z tytułu rękojmi lub uprawnia do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przez kupującego. Hipotezy norm wywiedzionych z przepisów o błędzie i rękojmi nie pochłaniają się, lecz krzyżują, możliwe są więc sytuacje, w których ten sam stan faktyczny uzasadnia powołanie się na jedną z tych instytucji oraz takie, w których możliwe jest skorzystanie z obu środków ochrony.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż powódka pismem procesowym z dnia 20 listopada 2017r., dokonała wyboru przysługującego jej uprawnienia w związku z wadliwą, jej zdaniem, rzeczą sprzedaną jej w dniu 19 października 2016r. Wskazała bowiem, że roszczenie zapłaty kwoty 129.222,99 zł. zgłasza w oparciu o przepisy dotyczące rękojmi za wady rzeczy. Podkreśliła, że to jest odpowiedzialność surowsza dla sprzedawcy.

Z art. 556 k.c. wynika, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia), zaś art. 560 § 1 k.c. wskazuje, że jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma

zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązкови wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady.

Kluczową kwestią odpowiedzialności sprzedawcy jest ustalenie, czy rzecz sprzedana ma wady. Ogólne zdefiniowanie wady ma miejsce w art. 556¹ par 1 k.c., z którego wynika, że wada to niezgodność rzeczy sprzedanej z umową.

Mając na uwadze powyższe, konieczne stało się ustalenie w niniejszej sprawie, czy działka nr (...) sprzedana powódce w dniu 19 października 2016r. ma wady.

Powódka oparła swe twierdzenie o wadzie na stanowisku, iż pozwana w dniu 19 października 2016r. podczas wizyty u notariusza, zapewniła powódkę, iż działka nr (...) nadaje się do zabudowy, a istniejąca sieć elektroenergetyczna nie stanowi ku temu przeszkody. Tymczasem wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany powódce przez Wójta Gminy U. w dniu 25 października 2016r. wskazuje, że na rysunku planu określono tymczasowo nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązujące do czasu jej skablowania. Dla powódki oznacza to wykluczenie działki spod zabudowy do czasu skablowania sieci. Zdaniem powódki zatem, zapewnienie pozwanej, udzielone podczas wizyty u notariusza, że istniejąca sieć nie stanowi przeszkody w zabudowie działki świadczy o tym, iż pozwana jako sprzedawca zapewniła powódkę o istnieniu właściwości działki, których faktycznie działka nie posiada (art. 556^(1 par 21) pkt 2 k.c.).

Nie sposób zgodzić się z powódką.

Poza sporem jest, że pozwana nie miała kontaktu z powódką przed podpisaniem aktu notarialnego oraz, iż uzgodnienia z pozwaną co do sprzedaży działki prowadził partner powódki, A. P. (3), a także, że odmówił on wizyty na spornej działce, informując pozwaną, że zna tę działkę. Po przesłuchaniu powódki można w zasadzie przyjąć, że nie oglądała ona działki przed zakupem. Powódka zeznała wprawdzie, że przejeżdżała obok działki nr (...), ale jej nie wizytowała, bo podał deszcz, a działkę oglądała w Internecie. Z zeznań świadków, J. K. oraz M. K. (2) wynika, że istnienie sieci elektroenergetycznej na spornej działce jest widoczne już z ulicy. Z zeznań świadka P. D. (1) wynika zaś, że podczas odczytywania aktu notarialnego w dniu 19 października 2016r. powódka uzyskała wiedzę o istnieniu sieci oraz, iż notariusz wskazał, że można przerwać czynność podpisywania aktu notarialnego jeśli powyższa okoliczność budzi wątpliwości powódki w zakresie zawarcia umowy. Zeznania te potwierdziła pozwana podczas przesłuchania.

Pomimo uzyskania informacji o istnieniu sieci elektroenergetycznej na spornej działce, powódka zdecydowała się na podpisanie umowy kupna - sprzedaży działki nr (...). Wiedziała zatem w chwili podpisywania aktu notarialnego, iż działka nr (...) obciążona jest siecią.

Rodzi się pytanie, czy zapisy szczegółowe zawarte w wypisie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, że istniejąca sieć ogranicza zabudowę działki, a jej skablowanie możliwość zabudowy znacznie poszerza, stanowi wadę rzeczy. Zdaniem sądu, odpowiedź na to pytanie jest przecząca, albowiem działka nr (...) jest nadal działką budowlaną, przeznaczoną na zabudowę domem jednorodziinnym. Wynika to wprost z zapisów MPZP (k. 9 i k. 13). Istnienie sieci elektroenergetycznej na tej działce nie powoduje utraty powyższej cechy. Nadto działka poprzez zapis o skablowaniu nie utraciła swych właściwości, ani celu, dla którego została przeznaczona. Nie stała się niezdatna do zabudowy. Jeśli powódka chce wybudować dom jednorodziinny o rozmiarach przekraczających aktualnie wyznaczone granice do zabudowy, to winna ponieść koszty skablowania działki, by cel ten zrealizować. Jednocześnie inwestycja powódki musi spełniać pozostałe warunki opisane w ustaleniach szczegółowych MPZP, np. w zakresie ilości kondygnacji, użytkowego wykorzystania poddasza, maksymalnej wysokości budynku, czy kształtu dachu.

Podkreślenia wymaga z całą stanowczością, iż powódka nie przedstawiła wystarczającego materiału dowodowego pozwalającego na wniosek, iż pozwana zapewniła ją, że działka nie ma ograniczeń w zakresie zabudowy.

Powódka oraz świadek, A. P. (4) zeznali, że w czasie podpisywania aktu notarialnego w dniu 19 października 2016r., po uzyskaniu przez powódkę wiedzy o sieci, pozwana zapewniła ją, że nie jest to przeszkoda do zabudowy.

Tymczasem z zeznań świadka, P. D. (2) oraz przesłuchania pozwanej wynika wprost, że pozwana nie udzielała takich zapewnień, co więcej, z zeznań powyższych wynika, że to A. P. (5) podczas odczytywania aktu notarialnego, po odczytaniu treści wypisu z MPZP uspokoił powódkę i co do sieci wskazał, że „będą martwić się później”.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka P. D. (1) oraz przesłuchaniu pozwanej, gdyż dowody te były wzajemne i logiczne.

Jednocześnie sąd w powyższym zakresie odmówił wiarygodności przesłuchania powódki i zeznaniom A. P. (4), albowiem ich zeznania były niespójne. Np. świadek powyższy zeznał, iż chciał dopytać o linię, ale pozwana powiedziała, że to nieistotne, dlatego nie zapytał. Z zeznań świadka, P. D. (1) wynika natomiast, że notariusz dał kupującemu czas do namysłu, wskazywał wprost na możliwość przerwania czynności notarialnej oraz, że nie było zachowania po stronie pozwanej, które polegało na zapewnieniu powódki, że istniejąca sieć jest to nieistotny problem.

Twierdzenia powódki sąd również uznał za niewiarygodne. Podała ona np., że u notariusza D. nie ma zwyczaju odczytywania aktu notarialnego. Wskazała, że w dniu 19 października 2016r. w gabinecie notariusza przed stronami stał monitor, na którym wyświetlała się treść aktu i strony miały się z tym zapoznać, tj. nie było czynności odczytywania aktu notarialnego przez notariusza. Wskazała również, że pozwana zapewnienia o braku przeszkody w zabudowie działki udzieliła powódce właśnie w czasie obecności notariusza, przed podpisaniem aktu. Twierdzenia powódki o nieodczytaniu aktu notarialnego przez notariusza są niewiarygodne, przeczą im nie tylko zeznania samego notariusza, przesłuchanie pozwanej, lecz nade wszystko treść aktu notarialnego z dnia 19 października 2016r., w którym wskazano, iż „akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany”. Przez to sąd uznaje za niewiarygodne przesłuchanie powódki w zakresie przebiegu czynności odczytywania i podpisywania aktu notarialnego z dnia 19 października 2016r., w tym także w zakresie zapewniania przez pozwaną o tym, że sieć elektroenergetyczna nie ograniczy zabudowy.

Gdyby nawet przyjąć, że pozwana podczas wizyty u notariusza np. pod jego nieobecność, wskazała, że sąsiednie działki są zabudowane, przez co należy wnioskować, że i na spornej działce zabudowa będzie dopuszczalna, to wskazać należy, że wypowiedzi takiej nie należałoby traktować jako zapewnienia, albowiem ze słownika języka polskiego wynika, że zapewnienie, to wypowiedź przekonywująca kogoś, że coś jest albo będzie na pewno. W niniejszej sprawie brak jest podstaw do uznania, że pozwana wskazywała, że istniejąca linia elektroenergetyczna na pewno nie jest przeszkodą w zabudowie działki i to w takim zakresie, w jakim powódka to planuje.

Na koniec podkreślić należy, iż powódka przy nabywaniu działki nr (...) nie wykazała się należyłą starannością. Wprawdzie przy odpowiedzialności z tytułu rękojmi akty staranności nabywcy nie są wymagane, to jednak w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z wadą. Powódka, jako przyszły inwestor nie zapoznała się z żadnymi dokumentami dotyczącymi nabywanej nieruchomości, w tym ze szczegółowymi ustaleniami z MPZP. Winna zatem liczyć się z ryzykiem ograniczeń faktycznych, czy też prawnych narzuconych chociażby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ich istnienie nie oznacza jednak, że działka jest wadliwa. Rozsądny nabywca działki budowlanej zaznajamia się nie tylko z faktycznymi warunkami działki, lecz również z dokumentami, by pozyskać wiedzę i pewność, że planowana przez niego inwestycja będzie mogła być zrealizowana na nabywanej w tym celu nieruchomości. Powódka tych aktów staranności nie dokonała i odpowiedzialnością za to zaniechanie zamierza obarczyć pozwaną.

Jednakże wobec ustalenia, że istniejąca sieć elektroenergetyczna ograniczająca zabudowę działki nr (...) do czasu jej skalowania, nie stanowi wady działki nr (...), sąd oddalił powództwo na podstawie art. 556 k.c. stosowanego a contrario. Nie zaistniała bowiem przesłanka do odstąpienia od umowy z dnia 19 października 2016r. i domagania się zwrotu uiszczonych z tego tytułu pozwanej należności.

O kosztach procesu, sąd orzekł na podstawie art. 98 par 1 i par 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z par 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r., obowiązującego na moment wniesienia pozwu, mając na uwadze, że powódka przegrała niniejszy spór w całości. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 5.400 zł. oraz opłata od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

O kosztach sądowych związanych z wynagrodzeniem mediatora, S. M., sąd orzekł na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach cywilnych, mając na uwadze, iż sąd ze Skarbu Państwa pokrył koszty mediacji związane w wynagrodzeniem mediatora. Zasadne stało się zatem ściągnięcie tych wydatków od strony w całości przegrywającej spór sądowy, tj. od powódki.

Na oryginale właściwy podpis