

Sygn. akt II Ca 1179/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Urszula Wynimko
Sędziowie:	SSO Bożena Sztomber SSR del. Krzysztof Prutis (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Monika Gąsowska

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. D.

przeciwko E. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 1 października 2015 r. sygn. akt I C 3421/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powód T. D. wniósł pozew przeciwko E. M., w którym domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 40.000 złotych wraz z odsetkami od dnia 30 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty. Ponadto domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wskazał, iż w dniu 2 lipca 2014 roku zawarł z pozwaną E. M. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Pozwana oświadczyła, iż nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek oraz innych wad prawnych. Ponadto zapewniała, iż nieruchomość ma dostęp do wszystkich mediów, w tym także do kanalizacji. Powód wpłacił pozwanej kwotę 40.000 złotych tytułem zadatku. Po zawarciu przedmiotowej umowy przedwstępnej okazało się, iż kanalizacja nie jest zlokalizowana na nieruchomości E. M., lecz na działce sąsiedniej, co więcej przyłączy

kanalizacyjne zostało wybudowane przez I. S. (1) – właściciela działki sąsiedniej – inwestycja zaś ta nie została do tej pory rozliczona, w związku z czym powód byłby zobowiązany wobec I. S. (1) do opłacenia należności z tego tytułu. Z uwagi na powyższe okoliczności powód nie zawierał umowy przyrzeczonej, oczekując na uregulowanie zobowiązania E. M. z sąsiadem I. S. (1). Jednakże pozwana skierowała do powoda pismo z informacją o odstąpieniu od umowy. Powód również od umowy odstąpił, domagając się przy tym zwrotu wpłaconego zadatku, wskazując, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej (k. 2-7). W związku z czym żądał zwrotu wpłaconego pozwanej zadatku w wysokości 40 000 zł.

W toku sprawy dodatkowo wskazał na uchylenie się od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej i dochodził wymienionej pozwem również z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

W odpowiedzi na pozew pozwana E. M. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Argumentując swoje stanowisko pozwana wskazała, iż pismem z dnia 30 lipca 2014 roku odstąpiła od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, z uwagi na to, że powód nie wywiązał się z powyższej umowy. Możliwość zaś odstąpienia została przewidziana w § 5 przedmiotowej umowy. Pozwana odwołując się do twierdzeń powoda wskazywała, iż powód zdawał sobie sprawę, iż nieruchomość nie ma dostępu do kanalizacji, bowiem sprawdził wszystkie dane i zapoznał się z dokumentacją dotyczącą nieruchomości. Z uwagi zaś na uchylanie się przez powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwana miała prawo odstąpić od umowy przedwstępnej i zachować zadatek wpłacony przez powoda.

Wyrokiem z dnia 1 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanej E. M. na rzecz powoda T. D. kwotę 40 0000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30.08.2014 roku do dnia zapłaty, a także zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4417 zł tytułem kosztów procesu i oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sąd ten ustalił, że w dniu 2 lipca 2014 roku E. M. i T. D. zawarli przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) o nr geodezyjnym (...) i powierzchni 815m². Kupujący, T. D., wręczył E. M. kwotę 40.000 złotych tytułem zadatku. Kwota ta miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży ww. nieruchomości. Ponadto sprzedająca – E. M., na mocy przedmiotowej umowy zobowiązała się sprzedać nieruchomość za cenę 335.000 złotych w terminie do dnia 21 lipca 2014 roku (k. 11). Ofertę dotyczącą sprzedaży powyższej nieruchomości powód znalazł w ogłoszeniach internetowych, na łamach których znajdowała się informacja stanowiąca o tym, iż nieruchomość posiada media w postaci gazu, wody, kanalizacji, elektryczności. Powód zawierał umowę przedwstępną w przekonaniu, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy ma możliwość przyłączenia się do mediów, w tym kanalizacji (k. 12-14). Po podpisaniu umowy przedwstępnej powód chciał złożyć wniosek do Urzędu Miejskiego w B. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości. Wówczas w Urzędzie dowiedział się o braku dostępu do kanalizacji miejskiej i konieczności wybudowania szamba. Informacja ta także została potwierdzona przez E. M., która przyznała, iż jest możliwość przyłączenia się do kanalizacji znajdującej się na działce sąsiedniej. Instalacja kanalizacyjna jest zaś własnością I. S. (1) – właściciela nieruchomości sąsiedniej. Z rozmów prowadzonych z I. S. (1) okazało się, iż wyłącznie on poniósł koszty przedmiotowej instalacji, zaś nieruchomość E. M. nie została do niej podłączona, co więcej koszt przyłącza do instalacji kanalizacyjnej za pośrednictwem I. S. (1) wyniósłby ok. 50 000 - 80.000 złotych. Powód zdecydował, iż w uwagi na fakt braku kanalizacji na nieruchomości zrezygnuje z zawarcia umowy sprzedaży. Rozmowy takie strony prowadziły w okresie poprzedzającym upływ terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Ostatecznie nie doszło do rozwiązania umowy i porozumienia stron w tym przedmiocie. Na spotkanie u notariusza w dniu 25.07.2014. powód nie przybył. E. M. pismem z dnia 30 lipca 2014 roku odstąpiła od umowy przedwstępnej na podstawie § 5 ww. umowy, który przyznaje takie uprawnienie sprzedającemu w razie niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie kupującego. E. M. stanęła na stanowisku, iż powód wiedział, że na nieruchomości nie ma kanalizacji, bowiem przedstawiła mu pełną dokumentację działki. Z uwagi na powyższe powód, T. D., pismem z dnia 30 sierpnia 2014 roku również odstąpił od przedmiotowej umowy, wskazując,

iż nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na zatajenie przez E. M. istotnych okoliczności oraz wprowadzenie w błąd. W związku z powyższym powód zażądał zwrotu uiszczonej na rzecz pozwanej kwoty 40.000 złotych tytułem zadatku (k. 19-20). Pozwana jednakże zadatku nie zwróciła, sprzedała powyższą nieruchomość w dniu 25.08.2014. za cenę 340 000 zł (k. 145-148). W dacie zawierania umowy przedwstępnej nieruchomość nie posiadała możliwości przyłączenia obiektu na niej wznoszonego bezpośrednio do kanalizacji miejskiej.

W ocenie Sądu I instancji bezsporny w niniejszej sprawie był fakt, iż strony postępowania zawarły w dniu 2 lipca 2014 roku umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) o nr geodezyjnym (...), na mocy której ustalili cenę nieruchomości na kwotę 335.000 złotych. Powód uiszczył także na rzecz pozwanej kwotę 40.000 złotych tytułem zadatku (okoliczność bezsporna).

Istotą umowy przedwstępnej jest zgodnie z art. 389 § 1 kc zobowiązanie strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, określanej mianem umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna powinna określać co najmniej istotne elementy umowy przyrzeczonej, treścią czynności prawnej w przypadku umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości będzie oznaczenie przedmiotu sprzedaży, tj. konkretnej nieruchomości oraz ceny sprzedaży – art. 389 § 1 kc w zw. z art. 535 kc. Bezsporne jest, iż przedmiotowa umowa z dnia 2 lipca 2014 roku zawierała ww. elementy konstrukcyjne.

Powód wystąpił z powództwem przeciwko pozwanej podnosząc, iż z winy pozwanej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i w związku z tym zobowiązana jest ona do zwrotu zadatku. Dodatkowo podnosił, że skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w ww. umowie przedwstępnej z powodu złożenia tego oświadczenia pod wpływem błędu. Wpłacony przez niego zadatek jest zatem świadczeniem nienależnym i podlega zwrotowi. Pozwana zaś podnosiła, iż skutecznie odstąpiła od umowy przyrzeczonej, bowiem to powód nie wywiązał się z postanowień umowy przedwstępnej i przysługuje jej prawo zatrzymania zadatku.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 84§1 i 2 kc i wyjaśnił, że wada oświadczenia woli przewidziana w art. 84 kc polega na wadliwym powzięciu woli, tzn. na mylnym wyobrażeniu o rzeczywistym stanie rzeczy, jeśli stało się ono przyczyną sprawczą oświadczenia woli. Powołanie się na wadę oświadczenia woli w postaci działania pod wpływem błędu wymaga wykazania rozbieżności między stanem mylnie wyobrażonym w chwili złożenia oświadczenia woli a stanem rzeczywistym, która wywołała złożenie oświadczenia woli określonej treści. Błąd w rozumieniu art. 84§1 kc, czyli wadliwość czynności prawnej, musi dotyczyć treści tej czynności, tj. treści i przedmiotu złożonego przez stronę oświadczenia woli. Istotność błędu ma zaś być okolicznością odbieraną subiektywnie, wedle przekonania samego składającego oświadczenie pod wpływem błędu, tj. stanowić przyczynę sprawczą oświadczenia woli, ale także obiektywnie, tj. wedle kryteriów cechujących działanie każdej rozsądnie myślącej osoby (K. Pietrzykowski w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, Warszawa 1997, s. 229). Wymóg dokonania oceny sprawy „rozsądnie”, jako przesłanka dopuszczalności powoływania się na działanie pod wpływem błędu, przemawia za koniecznością obiektywizacji tej oceny – wyrok SN z dnia 20.05.2011 r., IV CSK 533/10.

W dalszych rozważaniach sąd ten wskazał, iż zgodnie z art. 84§2 kc można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, niełożyłby oświadczenia tej treści, czyli błąd istotny. Zgodnie z art. 88 kc oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu można złożyć w ciągu roku od dnia wykrycia błędu.

Powód uzasadniając skuteczność uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie przedwstępnej z dnia 2 lipca 2014 roku wskazywał, iż przedmiotową umowę zawarł pod wpływem błędu, który dotyczył istotnych właściwości przedmiotu umowy. Działka będąca przedmiotem umowy zlokalizowana jest w zurbanizowanej części miasta jaką jest ulica (...) w B.. Z zasady działki położone w takich częściach miasta posiadają możliwość przyłączenia się do mediów ogólnie dostępnych. Dostęp do mediów, w przypadku działki budowlanej, jest jej ważnym walorem. Powód był przekonany, iż przedmiotowa nieruchomość ma możliwość przyłączenia się do kanalizacji. Okoliczność ta była dla niego szczególnie istotna ze względu na fakt, iż planował na niej inwestycję w postaci myjni samochodowej. Powód wskazywał, iż został wprowadzony w błąd przez pozwaną, bowiem ta

potwierdziła, iż nieruchomość posiada wszelkie media. Co więcej powyższa informacja wynikała także z treści ogłoszeń zamieszczonych w Internecie (k. 12-14). Dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej i wpłaceniu zadatku w wysokości 40.000 złotych, okazało się, iż nieruchomość ta nie ma możliwości bezpośredniego połączenia do kanalizacji miejskiej, zaś odprowadzanie ścieków następować może do szamba. Takie rozwiązanie, z uwagi na planowaną inwestycję, nie satysfakcjonowało powoda. Uzyskanie zaś dostępu do kanalizacji miejskiej za pośrednictwem sąsiada warunkowane było przez niego dodatkowymi kosztami w granicach 50.000-80.000 złotych. Instalacja kanalizacyjna znajdowała się na terenie nieruchomości sąsiedniej – należącej do I. S. (1) – nie stanowiła części przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o., a była własnością właściciela gruntu I. S.. Ten zaś za umożliwienie przyłączenia się do niej żądał zapłaty połowy poniesionych kosztów związanych z wybudowaniem instalacji.

Pozwana odpierając zarzuty powoda twierdziła, że powód jest osobą profesjonalnie zajmującą się handlem nieruchomościami, a na spotkanie przyszedł przygotowany z mapami, zatem winien posiadać wiedzę jaką działkę nabywa. Pozwana wskazywała, że zawierając umowę przedwstępną uczciwie informowała powoda o wszystkich kwestiach związanych z nieruchomością, w tym także o kanalizacji, podkreślając, iż jest możliwość przyłączenia się do kanalizacji znajdującej się na działce sąsiedniej. Jeśli zaś chodzi o ogłoszenia zamieszczane w Internecie, pozwana nie kontrolowała ich treści, podkreślała też, że informacje zawarte w ogłoszeniach nie stanowią oferty w rozumieniu prawa cywilnego (k. 252 v. – 253).

W ocenie Sądu I instancji kwestia dotycząca kanalizacji wynikała dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej i ustaleniu przez powoda, że przeprowadzając inwestycję na tej działce musiałby wybudować szambo. Wówczas dopiero pozwana wskazała na alternatywną możliwość tj. przyłączenie się do instalacji sąsiada i wówczas podjęte zostały rozmowy z właścicielem działki sąsiedniej. Z zeznań świadka I. S. (1) wynika, że instalacja kanalizacyjna i wodna została wykonana na jego działce, z możliwością przyłączenia się do niej z działki stanowiącej przedmiot umowy stron. Pierwotnie bowiem istniał projekt budowlany na dwa obiekty na sąsiadujących działkach. Nieruchomość, której dotyczy umowa przedwstępna nie została zabudowana i przyłączona do instalacji kanalizacyjnej, ponieważ właściciele nieruchomości nie uścili na rzecz świadka należności związanych z poniesionymi przez niego kosztami związanymi z przedmiotową instalacją. W związku z powyższym, powód po zakupie przedmiotowej nieruchomości, aby mógł przyłączyć się do kanalizacji musiałby pokryć koszty związane z jej instalacją (k. 217-221). Wprawdzie z dokumentu uzgodnień z 09.09.1999. (k. 54) i zeznań świadka C. D. (k. 221) wynika, że przedmiotem ustaleń właścicieli działek był wspólny wjazd i parking, nie wyklucza to jednak, tego że pierwotnie matka powódki zakładała możliwość wykorzystania instalacji wodno-kanalizacyjnej z działki sąsiada. Ponadto jak wynikało z zeznań świadków M. B. (1) (k. 235-237) oraz R. L. (k. 237-238) pozwana zawierając umowę z pośrednikiem nieruchomości podała, iż na przedmiotowej nieruchomości istnieje możliwość przyłączenia do kanalizacji za pośrednictwem działki sąsiedniej, na której przedmiotowe przyłącze zostało zainstalowane. Z twierdzeń pozwanej, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, wywnioskowali, iż przyłączenie się do sieci kanalizacyjnej nie będzie stanowiło żadnego problemu. W związku z tym zamieścili w ogłoszeniach internetowych, dotyczących sprzedaży przedmiotowej nieruchomości informację odnośnie istnienia na nieruchomości mediów, w tym kanalizacji. Z twierdzeń świadków wynikało, iż informacja dotycząca istnienia mediów jest w praktyce traktowana przez nich również jako informacja o możliwości podłączenia się do nich, tj. możliwości skorzystania z nich. Taką zaś informację uzyskali od pozwanej.

Oceniając materiał dowodowy zebrany w sprawie Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana zawierając umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z powodem była przekonana, że przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do kanalizacji, o ile nie bezpośrednio do kanalizacji miejskiej, to za pośrednictwem przyłącza do instalacji znajdującej się na nieruchomości sąsiedniej, stanowiącej własność I. S. (1) i przyłączenie to nie będzie stanowiło problemu. Zdaniem Sądu, przeświadczenie to demonstrowane w rozmowach z agencją towarzyszyło jej również w rozmowach z powodem i w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przedwstępnej nie było przedmiotem szczególnych rozmów. Z uwagi na to oświadczenie woli powoda złożone w umowie przedwstępnej z dnia 2 lipca 2014 roku jest dotknięte błędem co do treści czynności prawnej, gdyż obejmował istotną cechę przedmiotu umowy sprzedaży. Powód bowiem był przekonany, iż przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość posiadająca dostęp do wszelkich mediów, w tym posiadająca możliwość przyłączenia się do kanalizacji miejskiej. Zgodnie z art. 84§1 kc jeżeli oświadczenie woli było złożone innej osobie,

uchylenie się od jego skutków prawnych jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby nie z jej winy, albo gdy o wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Z okoliczności niniejszej sprawy wynikało, że błąd nie został przez pozwaną wywołany celowo. Przekonanie pozwanej, że sąsiad S. umożliwi przyłączenie się do wybudowanej przez siebie instalacji kanalizacyjnej, poparte było dotychczasowymi dobrymi stosunkami z nim. Pozwana nie spodziewała się, iż przyłączenie przyszłego nabywcy będzie uzależniał od zwrotu kosztów dokonanej inwestycji. Pozwana po zawarciu umowy kontaktowała się z nim, jednak nie uzyskała korzystnej dla siebie i przyszłego nabywcy decyzji sąsiada.

Dodatkowo sąd ten wskazał, że błąd musi być istotny, tj. uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (art. 84 § 2 kc). W tym zakresie przyznał rację powodowi, że gdyby wiedział, że przedmiotowa działka nie ma możliwości do przyłączenia do kanalizacji, albo wiązać się to będzie z dodatkowymi kosztami w postaci zapłaty sąsiadowi kwoty 50 000 -80 000 zł za przyłączenie się do jego instalacji nie zawarłby przedmiotowej umowy. Powód zamierzał kupić tę działkę z przeznaczeniem na myjnię samochodową (fakt ten potwierdził uzyskaniem warunków zabudowy na tę inwestycję na zakupionej później działce). Zatem okoliczność braku możliwości przyłączenia się do kanalizacji była dla niego niezwykle istotna. Rozwiązanie tej kwestii poprzez wybudowanie szczelnego zbiornika (szamba) nie było dla niego satysfakcjonujące. Pozwana twierdziła, że w dniu podpisywania umowy przedwstępnej okazała powodowi wniosek o warunki zabudowy złożony przez osoby trzecie również zainteresowane nabyciem tej działki z którego wynikało, że odprowadzenie ścieków następować będzie do szamba. Powód zaprzeczył jednak by z tym wnioskiem zapoznawał się i by posiadał wiedzę w przedmiocie konieczności wybudowania szamba. Sąd dał tu wiarę twierdzeniom powoda. Logicznym jest, że gdyby powód taką wiedzę posiadał, to po pierwsze nie zawarłby umowy przedwstępnej z 2 lipca 2014r., kwestię tę z pewnością poruszył przy zawieraniu umowy, a już na pewno nie nakłaniałby powódki do przyjęcia zadatku w wysokości 40 000 zł, mając świadomość, że może go stracić rezygnując z zawarcia umowy.

Reasumując - w ocenie Sądu I instancji - niezawiniony błąd wywołany przez pozwaną miał charakter błędu istotnego. Dotyczył treści czynności prawnej, gdyż obejmował istotną cechę przedmiotu umowy sprzedaży, jaką stanowi możliwość przyłączenia się do kanalizacji miejskiej. Gdyby zaś powód znał rzeczywisty stan nieruchomości w tym aspekcie – oceniając sprawę rozsądnie – nie zawarłby umowy przedwstępnej o takiej treści. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości dotyczyła nieruchomości o innych właściwościach niż nieruchomość, którą powód miał w swoim przekonaniu nabyć. Przemawia za tym również fakt, że strony po ujawnieniu tej okoliczności, rozmowach z I. S. nosiły się z zamiarem rozwiązania umowy (zeznania T. M. k. 172- 174). Świadczy o tym spotkanie jakie powód odbył z mężem pozwanej, jak również przesłane powodowi przez pozwaną treść SMS (k. 56-60), w tym tego, w którym pozwana umawia spotkanie u notariusza w dniu 25.07.2014. prosząc o nr konta powoda (numer ten był potrzebny do zwrotu środków, gdyby bowiem chodziło o zawarcie w tym dniu umowy przyrzeczonej notariuszowi potrzebny byłby numer konta pozwanej sprzedającej nieruchomość). Ostatecznie strony jednak do porozumienia nie doszły, odnosząc się do siebie nieufnie, z podejrzeniami co do wzajemnych intencji usztywniły swoje stanowiska w obawie o konsekwencje finansowe swoich działań (utrata zadatku). Analiza powyższego stanu faktycznego uzasadniała przyjęcie, że powód miał prawo, na mocy art. 84 kc, uchylić się skutków prawnych złożonego w umowie przedwstępnej oświadczenia woli. Skuteczne uchylenie się od skutków prawnych następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w ciągu roku od wykrycia błędu. Wymogi zostały przez powoda zachowane, bowiem pisemne oświadczenie od odstąpieniu od umowy opatrzone datą 24 kwietnia 2015r. (k. 196), przesłane zostało pełnomocnikowi pozwanej w dniu 27.04.2015. i okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwaną. Skuteczne odstąpienie od umowy przedwstępnej powoduje, że przedmiotowa umowa jest nieważna, w związku z czym powód mógł zasadnie domagać się zwrotu uiszczanego zadatku w kwocie 40.000 złotych – jako świadczenia nienależnego. W myśl art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Przede wszystkim świadczenie jest nienależne, gdy spełniający je w rzeczywistości nie był do tego zobowiązany w ogóle, lub wobec tej osoby której świadczył (por. J. Pietrzykowski (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 969 i n.). W tym przypadku w związku ze skutecznym uchyleniem się przez powoda od skutków prawnych oświadczenia złożonego w umowie z dnia

2 lipca 2014r. powyższa czynność prawna jest nieważna z mocą wsteczną (ex tunc), tj. od chwili złożenia wadliwego oświadczenia woli (zob. Wolter, Prawo cywilne 1986, s. 335-336). Odpadła podstawa prawna świadczenia zatem zadatek wpłacony na poczet ceny nieruchomości, powinien zostać zwrócony, jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 w zw. z art. 405 k.c.).

Ponadto, w zakresie żądania zwrotu zadatku Sąd Rejonowy wskazał na przepis art. 394§3 kc: w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. W mniejszej sprawie istnieją podstawy do przyjęcia, że nie doszło do zawarcia umowy z powodu okoliczności za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. Pozwana bo, jak wyżej wskazano, wprawdzie w niecelowo, ale swoim zachowaniem wywołała w powodzie przekonanie, że przedmiotem sprzedaży jest działka posiadająca możliwość przyłączenia się do kanalizacji. Powód również swoimi niejednoznacznymi i niekonsekwentnymi zachowaniami spowodował, że nie doszło do zawarcia umowy. Po ujawnieniu faktu, że odprowadzenie ścieków możliwe będzie w formie szamba początkowo godził się na rozwiązanie umowy i zwrot mu zadatku, po kilku dniach zmienił stanowisko i zadeklarował wolę nabycia działki z dostępem do kanalizacji, ale bez konieczności wykładania jakichkolwiek środków sąsiadowi z tego tytułu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w części tj. w punkcie I i II zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego a mianowicie: art. 65§1 kc w zw. z art. 84§1 i 2kc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż powód skutecznie odstąpił od umowy w sytuacji, gdy działanie powoda w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie nie stanowiło oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu,

II. istotne uchybienia procesowe mające wpływ na wynik sprawy, a w szczególności naruszenie:

1. art. 233§1 kpc poprzez:

a) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów oraz pominięcie dowodów w postaci treści pełnych ogłoszeń dotyczących nieruchomości zamieszczonych przez Agencję (...) w internecie na okoliczność znaczenia prawnego ogłoszeń zamieszczanych przez agencję nieruchomości w sprawie sprzedaży spornej nieruchomości w internecie oraz na okoliczność wykazania niewiarygodności twierdzeń powoda, chęci wprowadzenia Sądu w błąd co do treści ogłoszenia w internecie oraz świadomości powoda co do znaczenia ogłoszenia zamieszczonego w internecie - że nie jest on ofertą w rozumieniu prawa cywilnego,

b) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów oraz pominięcie dowodów w postaci pisma z wodociągów z dnia 21.05.2015 roku w powiązaniu z treścią wniosku T. D. do wodociągów, w którym to piśmie podaje on wodociągom nieprawdziwe informacje na temat stanu posiadania nieruchomości (...) oraz na okoliczność wykazania, że podłączenie się do kanalizacji sąsiada wiąże się dla sąsiada z koniecznością opłaty przez niego faktur za wodę i ścieki, co dowodzi, że niemożliwe jest wykorzystanie instalacji kanalizacyjnej I. S. (1) do podłączenia do kanalizacji działki, która należała do pozwanej, ponieważ zakład komunalny nie przejąłby takie przyłącza i dla I. S. (1) wiązałoby się to z koniecznością opłacenia faktur za zużycie wody i za ścieki z działki sąsiedniej, co w świetle zasad doświadczenia życiowego jest wręcz nieprawdopodobne i co czyni ewentualne roszczenia I. S. (1) zapłaty na jego rzecz kwoty pieniężnej pozbawionymi podstawy prawnej,

c) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów oraz pominięcie dowodów w postaci wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy złożonego przez M. B. (2) do Urzędu Miejskiego w B., który to wniosek powód widział na okoliczność wykazania, że przed zawarciem umowy

przedwstępnej miał on świadomość, że ścieki z nieruchomości, której umowa dotyczyła miały być odprowadzane do szamba,

d) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów oraz pominięcie dowodów w postaci oświadczenia powoda o odstąpieniu od umowy, podczas gdy jest to dowód na okoliczność wykazania, że powód wiedział od początku, że do działki pozwanej nie ma doprowadzonej kanalizacji ani wody, że nie chciał on odstąpić od umowy mimo posiadania takiej wiedzy, że odstąpił od umowy z powodu rzekomej wady prawnej nieruchomości, czyli zobowiązań finansowych wobec sąsiada oraz jest to dowód na wykazanie, że powód sam stwierdza, że umowa jest ważna i że nieruchomość pozwanej ma dostęp do kanalizacji, które to okoliczności pozostają w oczywistej sprzeczności z ustaleniami Sądu. Szczęólnego podkreślenia wymaga fakt, że powód w swoim piśmie odstąpienie od umowy nie powoływał się na niezrozumienie mapy ani na to, że rzekomo myślał, że kanalizacja jest doprowadzona do spornej nieruchomości,

e) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego przyjęcie:

- że powód w chwili składania oświadczenia woli (zawierania umowy przedwstępnej), nie wiedział o braku kanalizacji, jak również, że nie mógł z łatwością takiego błędu zauważyć, w sytuacji gdy powód został poinformowany o braku kanalizacji, dysponował mapami nieruchomości, prowadził rozmowy z sąsiadami, posiada doświadczenie w obrocie nieruchomościami, a planując dużą inwestycję nielogicznym by było gdyby nie sprawdził podstawowej informacji dotyczącej istnienia, czy też braku kanalizacji,

- że powód na nieruchomości planował myjnię samochodową, ponieważ w marcu 2015 roku dokonał zakupu nieruchomości i przedstawił wniosek o warunki przyłączenia do sieci w sytuacji, gdy z okoliczności takiej nie można wywnioskować wyżej opisanego przez Sąd wniosku, ponieważ wniosek o warunki przyłączenia do sieci został złożony w trakcie niniejszej sprawy i nie ma znaczenia prawnego, nie wiąże się dla powoda z żadnymi zobowiązaniami i konsekwencjami,

- na podstawie ogłoszenia sprzedaży nieruchomości zamieszczonego w internecie pozwany mógł wywnioskować, iż nieruchomość pozwanej posiada kanalizację w sytuacji, gdy była to tylko oferta sprzedaży, nie zostały zweryfikowane zamieszczone na niej dane i pozwana nie może ponosić negatywnych konsekwencji zaniedbania ze strony profesjonalisty - agencji nieruchomości,

- iż powód pomimo większego doświadczenia w obrocie nieruchomościami nie może być uznany za profesjonalistę i nie można od niego wymagać większej staranności w sytuacji, gdy powód orientując się w realiach rynku nieruchomości, wiedział doskonale jakich informacji i gdzie należy szukać w celu ustalenia przydatności nieruchomości oraz ustalenia jej ceny, ponadto błędne przyjęcie przez Sąd, iż należyta staranność i dbałość o własne interesy nie jest obowiązkiem każdej strony umowy, a pozwana ma odpowiadać za ewentualne zaniedbania ze strony powoda,

f) przekroczeniu granicy swobodnej oceny dowodów poprzez deprecjonowanie zeznań pozwanej i powoda, i zeznań świadków T. M., C. D., M. B. (2), B. B. i dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, i uznanie, iż pozwana swoim postępowaniem wprowadziła powoda w błąd, podczas gdy z dowodów tych wynika, iż:

- do spornej działki można było doprowadzić kanalizację poprzez ustanowienie służebności przesyłu przez nieruchomość I. S. (1), a sam powód stwierdza w odstąpieniu od umowy, że dostęp do kanalizacji istnieje w sytuacji, gdy Sąd ustalił, że takiego dostępu nie ma,

- powód nigdy nie został wprowadzony w błąd przez pozwaną, odstąpić od umowy chciał z powodu rzekomo istniejących zobowiązań finansowych wobec sąsiada i to dopiero po odstąpieniu od umowy przez pozwaną. Wcześniej domagał się realizacji umowy, mimo świadomości braku kanalizacji na nieruchomości, co dowodzi także nieprawdziwości ustaleń Sądu jakoby chciał on na spornej nieruchomości wybudować myjnię samochodową,

- pozwany uznawał umowę za ważną i żądał jej realizacji, nawet w jego piśmie "odstąpienie od umowy" żądając zwrotu zadatku,

- powód celowo ukrył przed Sądem część ogłoszenia w internecie dotyczącego sprzedaży spornej nieruchomości dowodzącego, iż był on poinformowany że treść ogłoszenia nie stanowi oferty w rozumieniu kc.

- z treści ogłoszeń w internecie powód nie mógł dowiedzieć się jak się nazywa sprzedająca, jaki jest jej nr telefonu i jaką dokładnie działkę chodzi, nie uzyskał informacji na temat wyżej wymienionych danych z Biura (...), zatem nie można łączyć jego wiedzy na temat sprzedawanej nieruchomości z treścią ogłoszenia, a ponadto dowodzi to, iż powód przed zawarciem umowy przedwstępnej zdał sobie wiele trudu w celu zbadania o jaką nieruchomość chodzi, jakie są jej parametry, odwiedzając urzędy i sąsiadów oraz pozwaną i wbrew ustaleniom Sądu przed zawarciem umowy przedwstępnej miał pełną świadomość tego, że nieruchomość nie ma podłączenia do wodociągów i kanalizacji i nie ma możliwości dokonania tego podłączenia od ulicy (...),

- I. S. (1) informował powoda, iż na działce należącej wcześniej do pozwanej nie ma kanalizacji ani doprowadzenia wody i że on za ustanowienie służebności przesyłu będzie żądał zapłaty oraz że rozmawiał o tym z powodem w maju lub czerwcu 2014 roku - czyli przed zawarciem przez powoda umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i były to 2 lub 3 spotkania,

- mapka otrzymana przez powoda w urzędzie na Składowej była dla niego nieczytelna i niezrozumiała, podczas gdy jest ona czytelna, a obowiązkiem powoda było zapytanie w urzędzie jak należy mapkę czytać skoro rzekomo on tego nie potrafi,

g) wyprowadzenie z materiału dowodowego zeznań powoda, zeznań pozwanej, zeznań świadków i dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wniosków z nich nie wynikających i sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a mianowicie, że powód udowodnił, iż chcąc wybudować na spornej nieruchomości myjnię samochodową nie sprawdził w odpowiednich urzędach i u sąsiadów, czy sporna nieruchomość jest podłączona do kanalizacji oraz na jakich ewentualnie warunkach mogłaby to podłączenie uzyskać,

h) pominięcie milczeniem zeznań świadków C. D., T. M., jak również zeznań I. S. (1) w części korzystnej dla pozwanej, z których wynika, iż powód przed zawarciem umowy wiedział o braku kanalizacji na nieruchomości, kontaktował się z sąsiadami oraz bezkrytycznie dał wiarę zeznaniom powoda, świadków I. S. (1), M. B. (1), R. L. w części niekorzystnej dla pozwanej, natomiast pominięcie milczeniem tej części ich zeznań, która potwierdza wersję podawaną przez pozwaną,

i) pominięcie zeznań M. B. (2) oraz B. B. w części dotyczącej tego, że powód dzwonił do nich i informował o rzekomych roszczeniach finansowych I. S. (1) wobec E. M. w celu doprowadzenia do rezygnacji przez nich z zakupu nieruchomości, którą powód mimo braku na niej kanalizacji i doprowadzenia wody bardzo chciał kupić, ale czynił starania o obniżenie ceny,

2. art. 328§2 kpc poprzez zaniechanie oceny zeznań świadków C. D. i T. M. w kwestiach dotyczących rzekomych ustaleń z I. S. (1), doświadczenia powoda w obrocie nieruchomościami, jak również

niewyjaśnienie przyczyn dla których dowodom tym Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności i mocy dowodowej,

III. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zebrany w niniejszej sprawie polegającej na ustaleniu:

- iż powód zawierając umowę przedwstępną działał pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej i w chwili składania oświadczenia woli (zawierania umowy przedwstępnej) nie wiedział o braku kanalizacji, jak również, że nie mógł z łatwością takiego błędu zauważyć, w sytuacji gdy powód został poinformowany o braku kanalizacji, dysponował mapami nieruchomości, prowadził rozmowy z sąsiadami, posiada doświadczenie w obrocie nieruchomościami, a planując dużą inwestycję nielogicznym by było gdyby nie sprawdził podstawowej informacji dotyczącej istnienia, czy też braku kanalizacji,

- iż kwestia kanalizacji wynikała dopiero po zawarciu umowy w sytuacji, gdy powód jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej był świadomy braku kanalizacji na przedmiotowej nieruchomości,

- pozwana wskazywała na możliwość przyłączenia się do kanalizacji znajdującej się na działce sąsiada - I. S. (1) i była przekonana, iż sąsiad umożliwi przyłączenie się do wybudowanej przez siebie instalacji w sytuacji, gdy pozwana nigdy nie zakładała takiej możliwości, była przekonana, iż takie działanie jest niedopuszczalne i stanowi przestępstwo,

- że nie jest wykluczone, że matka pozwanej zawarła umowę z I. S. (1) zakładającą możliwość wykorzystania instalacji wodno-kanalizacyjnej z działki sąsiada podczas, gdy przez 10 lat od zawarcia rzekomej umowy sąsiad I. S. (1) nie żądał jej rozliczenia, nie wytoczył sprawy sądowej o zobowiązanie do wykonania umowy, łączyły go dobre stosunki z rodziną pozwanej, nigdy nie wysłał nawet wezwania do zapłaty oraz w sprawach o dużo mniejszej wartości spisał z matką pozwanej umowę na piśmie, a przy tak dużej inwestycji nie spisałby umowy dotyczącej rozliczeń,

- wartość za którą sprzedano nieruchomość nie jest wartością rynkową tej nieruchomości

- że to powód chciał być nabywcą podczas, gdy jak wynika z zeznań pozwanej nie chciał on podpisać umowy przedwstępnej u notariusza, ponieważ do aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości miała przystąpić inna osoba,

- pozwana nie kwestionowała oświadczenia powoda o uchyleniu się od skutków czynności prawnej w sytuacji, gdy pełnomocnik pozwanej wnosił o oddalenie powództwa na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

Wskazując na powyższe wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania wg norm prawem przepisanych za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Również za prawidłowe uznać należy dokonane przez ten sąd ustalenia prawne.

Kluczowym dla właściwego rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy było ustalenie czy powód zawierając z pozwaną umowę przedwstępną działał pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 kc. Wbrew zarzutom apelacji, w ocenie Sądu

Okręgowego, Sąd I instancji poczynił w tym zakresie prawidłowe ustalenia nie przekraczając granicy swobodnej oceny dowodów, zostały one uzasadnione w sposób logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego, a zarzuty apelacji nie mogły skutecznie tych ustalenia wzruszyć.

Przechodząc do konkretnych zarzutów apelacji należy wskazać, że strona powodowa przyznała, że ogłoszenie biura nieruchomości w przedmiocie sprzedaży działki nie jest ofertą w rozumieniu kodeksu cywilnego. Złożone przez powoda wydruki ze strony internetowej z ofertą sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pochodzą ze strony serwisu otodom, złożone przez pozwaną pochodzą ze strony internetowej biura nieruchomości. Strony te różnią się wyglądem i częściowo treścią. Nie sposób zatem przyjąć, że powód próbował w jakiś sposób wprowadzać Sąd w błąd w tym zakresie. Fakt, że ogłoszenie nie stanowiło oferty nie ma jednak w tej sprawie doniosłego znaczenia.

Bezzasadny jest zarzut pominięcia przez Sąd Rejonowy dowodu w postaci pisma z wodociągów (...) z 21.05.2015 roku i wniosku wywołującego to pismo. Pismo to jednoznacznie wyjaśnia kwestię możliwego sposobu przyłączenia przedmiotowej działki do kanalizacji. Potwierdza to co wcześniej zostało ustalone na podstawie zeznań świadka I. S. (1). Z pisma tego wynika, że przyłączenie przedmiotowej działki do kanalizacji na działce sąsiedniej jest możliwe, wymaga jedynie spisania odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielami nieruchomości, same wodociągi w takiej sytuacji nie są stroną umowy, a rozliczają się tylko z właścicielem instalacji. Możliwe są zatem rozliczenia pomiędzy sąsiadami w zakresie kosztów budowy instalacji i później wzajemne rozliczenia co do zużytych mediów. Świadek S. deklaruje także możliwość przekazania instalacji, po uprzednim rozliczeniu kosztów budowy, do (...) sp. z o.o., co otworzyłoby drogę do podpisania umowy z samymi wodociągami przez właściciela działki (...).

Nie można przyjąć za jednoznacznie udowodnione, że powód widział wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy złożony przez M. B. (2) do UM w B.. Z korespondencji e-mailowej znajdującej się w aktach sprawy wynika, że pozwana faktycznie otrzymała takie pismo e-mailem dzień przed podpisaniem umowy przedwstępnej z powodem i mogłaby okazać je powodowi w czasie spotkania. Gdyby przyjąć, iż pozwana faktycznie pokazała takie pismo powodowi przed podpisaniem umowy przedwstępnej to zauważyć należałoby, że treść złożonego wniosku o wydanie warunków zabudowy nie przesądza o dostępie do mediów dla określonej działki, w dodatku treść tego konkretnego wniosku nie jest jednoznaczna, albowiem przy punkcie o odprowadzaniu ścieków wskazane jest szambo docelowo kanalizacja miejska. Taki zapis nie przesądza o braku możliwości podłączenia się do kanalizacji miejskiej.

Analiza treści pisma powoda zatytułowanego odstąpienie od umowy kierowanego do pełnomocnika pozwanej prowadzi do odmiennych wniosków niż te które próbuje wyciągnąć apelujący. Wynika z niego, że powód nie wiedział o braku dostępu przedmiotowej działki do wody i kanalizacji. Wskazywał na wprowadzenie w błąd przez E. M. poprzez zatajenie przez nią istotnych okoliczności. Chodziło o możliwość przyłączenia się do kanalizacji na działce sąsiedniej dopiero po uregulowaniu odpowiedniej należności na rzecz właściciela tej działki. A to musi się sprowadzać do konkluzji, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej, mimo zapewnień sprzedawczyni, do działki nie było możliwości doprowadzenia mediów w postaci ścieków i wody bez znacznych nakładów finansowych.

Zasadnie Sąd I instancji przyjął, że powód zawierając z pozwaną umowę przedwstępną nie wiedział o braku kanalizacji na działce. Informacja o dostępie do mediów wynikała ze strony internetowej biura nieruchomości o sprzedaży działki. Sama działka leży w centrum miasta i raczej trudno spodziewać się kłopotów z podłączeniem tak podstawowych mediów jak woda i odprowadzanie ścieków. O dostępie do mediów informowała powoda pozwana. W tym zakresie zasadnie Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne twierdzenia powoda, albowiem korelują one z zeznaniami świadków M. B. (1) i R. L., gdzie obie panie wskazywały, iż pozwana w zakresie dostępu do mediów przywoływała możliwość podłączenia się od strony działki (...). Powód wskazywał, że takie też informacje miał od pozwanej w trakcie rozmowy, nadto sprawa ta nie była jakoś szczególnie roztrząsana, gdyż bardziej istotna była kwestia możliwego wjazdu na działkę od strony ulicy (...) w związku z zamierzoną działalnością powoda - myjnia samochodowa. Mapy posiadane przez powoda już w czasie pospisywania umowy przedwstępnej, być może czytelne są dla profesjonalisty, trudno się doszukać na nich dostępu do mediów dla przeciętnego człowieka nawet takiego któremu ta tematyka jest nieobca. Wskazać tu trzeba, że powód obracając kilkoma nieruchomościami na przestrzeni kilku lat nie stał profesjonalistą w tym zakresie zwłaszcza, że przedmiotem tego obrotu były jedynie mieszkania, a nie działki gruntu.

Niezasadnie apelujący zarzuca powodowi brak sprawdzenia wszelkich istotnych informacji odnośnie przedmiotowej działki przed jej zakupem. Podpisanie umowy przedwstępnej miało charakter dynamiczny, powód nakłonił pozwaną do podpisania z nim umowy na dzień przez podpisaniem takiej umowy z innym nabywcą i po uzyskaniu informacji o takiej planowanej umowie. Po podpisaniu umowy rozpoczął działania w przedmiocie wyjaśnienia kwestii mediów i wtedy dopiero uzyskał informację o dodatkowych kosztach związanych z podłączeniem kanalizacji. Wydaje się uzasadnione, że skoro powód uzyskał zapewnienie sprzedającej o dostępie do mediów, to nie musiał tego szczegółowo sprawdzać przy podpisaniu umowy przedwstępnej, dokładne sprawdzenie twierdzeń sprzedającej rozpoczął po podpisaniu umowy, a przed zawarciem umowy przyrzeczonej, wtedy dopiero ujawniły się kłopoty w tym zakresie. Okoliczność, że powód planował na przedmiotowej działce budowę myjni samochodowej wynikała z jego twierdzeń i okoliczności towarzyszących pośrednio o tym świadczących, jak choćby samo niedojście umowy do skutku w związku z kłopotami z dostępem do mediów, czy złożenie przez powoda wniosku o decyzję o warunkach zabudowy na myjnię samochodową na innej działce. Pozwana nie przedstawiła w tym zakresie dowodów przeciwnych.

Zauważyć trzeba, że treść ogłoszenia biura nieruchomości o sprzedaży działki zamieszczonej w internecie powstała w oparciu o informacje uzyskane od E. M., na co jednoznacznie wskazują zeznania świadków - właścicielki biura i pracownicy biura. Wydaje się przy tym oczywistym, że dostęp do mediów nie musi oznaczać istnienia samego przyłącza już na działce, lecz możliwość jego wykonania. Brak jedynie precyzyjnej informacji, iż w tym konkretnym przypadku wykonanie przyłącza związane było z ponadprzeciętnymi kosztami, a o tym sprzedająca biura nieruchomości nie informowała (być może w owym czasie wiedzy co do tych kosztów nie miała). Negatywne konsekwencje jej działań, wbrew twierdzeniu apelacji, odczuwa niedoszły kupujący, a nie sprzedająca, która w krótkim czasie nieruchomość sprzedała i to za wyższą cenę, a obecnie pozostaje wzbogacona zadatkiem powoda.

Zgodzić się należy, za Sądem I instancji, że do przedmiotowej działki nie ma dostępu do kanalizacji. Możliwość wykonania przyłącza kanalizacyjnego do instalacji na działce I. S. (1) zależna jest tylko od jego dobrej woli w tym zakresie i spełnieniem jego warunków. Natomiast ustanowienie służebności przesyłu przez jego nieruchomość pozwoliłoby na poprowadzenie własnych mediów, a nie na korzystanie z jego własnej instalacji, co wygenerowałoby zapewne koszty jeszcze większe niż te jakich życzył sobie I. S..

Wbrew zarzutom apelacji powód wskazywał, że przedmiotową działkę chce nabyć nadal (po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej) po rozwiązaniu problemu z przyłączem do kanalizacji, a nie z powodu rzekomych zobowiązań finansowych sprzedającej, co dla kwestii kanalizacji było sprawą wtórną. Wyjaśnienie tej sprawy nigdy nie nastąpiło, a pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Pozwany miał rok czasu do uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli licząc od czasu wykrycia błędu. Nie ma doniosłości okoliczność czy wcześniej umowę zawarł w wyniku złożenia takiego oświadczenia woli uznawał za ważną.

Z okoliczności, że powodowi udało się odnaleźć sprzedawcę działki z pominięciem biura nieruchomości w żadnym razie nie można wyciągnąć wniosku, że już wszystko o danej działce wiedział. Powszechnym jest próba omijania pośredników przy sprzedaży nieruchomości. Nie stoi to też na przeszkodzie by powód o sprzedaży nieruchomości dowiedział się ze strony internetowej jakiegoś biura i z tej strony czerpał podstawowe informacje o działce, w tym o mediach.

Wbrew zarzutom apelacji nie sposób jednoznacznie przyjąć, że świadek I. S. informował powoda o braku dostępu do mediów przedmiotowej działki w maju i czerwcu 2014 roku. Początkowo świadek na to wskazywał, jednak dopytany dokładniej przyznał, że nie pamięta, ale był to okres na przełomie czasu letniego, a zaangażowanie powoda wskazywać mogło, że był on już po zawarciu umowy przedwstępnej.

Wydaje się uzasadnionym przyjęcie, że skoro Sąd Rejonowy oparł się na zeznaniach części świadków, to zeznania pozostałych uznał za niewiarygodne. Zauważyć przy tym trzeba, że Sąd ten oparł się na zeznaniach osób obcych dla stron postępowania, a nie na zeznaniach osób najbliższych dla pozwanej. Okoliczność, że powód miałby się kontaktować z M. B. (2) i B. B. i informować o rzekomych roszczeniach I. S. wobec pozwanej nie ma istotnego znaczenia dla sprawy.

Zasadnie apelujący wskazuje, że Sąd Rejonowy nie dokonał wyraźnej oceny zeznań świadków C. D. i T. M.. Uchybienie w tym zakresie, zdaniem Sądu Okręgowego, nie miało jednak wpływu na wynik sprawy. Ocenę tą można wyprowadzić z całości uzasadnienia orzeczenia, skoro sąd na zeznaniach tych świadków się nie oparł.

Wbrew twierdzeniom apelacji nie można wykluczyć by matka pozwanej zawierała jakąś ustną umowę z I. S. zakładającą możliwość wykorzystania instalacji kanalizacyjnej na działce sąsiedniej. Obie te nieruchomości miałyby być początkowo zabudowywane w tym samym czasie, matka pozwanej, zresztą jak i ona sama pozostawała z I. S. w dobrych relacjach, a standard budowanej przez I. S. instalacji pozwalał na korzystanie z niej przez właścicieli dwóch działek. Sąd Rejonowy w żadnym miejscu nie ustalił, że wartość za którą sprzedano przedmiotową nieruchomość nie jest jej wartością rynkową. Wskazał też, że pozwana nie kwestionowała faktu złożenia przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych zawartej umowy, a nie że nie kwestionowała zasadności złożenia takiego oświadczenia. Z treści zawartej umowy przedwstępnej wynika, że kupującym był T. D.. Niezależnie zatem czy umowa była zawarta w zwykłej formie pisemnej czy dokonano by tego przed notariuszem sprzedający zobowiązywał się do sprzedaży nieruchomości na jego rzecz, a nie na rzecz osoby trzeciej. Zeznania pozwanej w tym zakresie faktu tego zmienić nie mogą.

Z uwagi na powyższe, nie znajdując podstaw do uwzględnienia apelacji, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji, na mocy art. 385 kpc. O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98§1 kpc w zw. z art. 108§1 kpc oraz §6 pkt 5 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.)