

Sygn. akt I C 378/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2024 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Kuryłek

Protokolant: sekretarz sądowy Oliwia Goliszewska

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2023 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej Polskiej Akademii Nauk w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 155.000 ( sto pięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych,

II zasądza od pozwanej Polskiej Akademii Nauk w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 13.167 (trzydzieści tysięcy sto sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 378/19**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 kwietnia 2019 r. (data stempla pocztowego, k. 96) K. S. i H. S. wnieśli o zasądzenie od Polskiej Akademii Nauk oraz Prezesa Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa na ich rzecz kwoty 155.000 zł uiszczonej tytułem wadium w postępowaniu przetargowym ustnym na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych nr ewid. (...) o pow. 0,3306 ha położonej w K., gmina K., powiat (...), województwo (...), które to należności pomimo licznych wezwań powodów nie zostały uregulowane przez pozwanego Polską Akademię Nauk. K. S. i H. S. wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu K. S. i H. S. wskazali, iż przystąpili do przetargu na sprzedaż m.in. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr ewid. (...) o pow. 0,3306 ha położonej w K., ogłoszonego przez Kanclerza Polskiej Akademii Nauk. W chwili składania oświadczenia woli w kwestii nabycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu działali jednak pod wpływem błędu, co do treści czynności prawnej, albowiem na podstawie zapisów dokumentacji otrzymanej od organizatorów przetargu, podjęli decyzję o zakupie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki celem budowy jednorodzinny budynku mieszkalnego. Celem uczestniczenia w procedurze przetargowej K. S. i H. S. dokonali wpłaty kwoty 155.000 zł tytułem wadium. Po przeprowadzeniu przetargu ustnego (na etapie przygotowywania dokumentów do sporządzenia projektu umowy sprzedaży), K. S. i H. S. dowiedzieli się, iż przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana w strefie A ochrony uzdrowiskowej, co wyklucza możliwość budowy budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych. W konsekwencji, powodowie złożyli pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli pod wpływem błędu. Wobec powyższego, w ocenie powodów, nieprawidłowe zapisy dokumentacji przetargowej, a konsekwencji przeprowadzenie przetargu niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wprowadzenie powodów w istotny błąd, a także brak zwrotu zapłaconej kwoty wadium w wysokości 155.000 zł uzasadnia niniejsze powództwo.

(pozew, k. 3-7)

Pismem z dnia 9 maja 2019 r. (data stempla pocztowego, k. 109) K. S. i H. S. cofnęli powództwo wobec Prezesa Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa. Postanowieniem z dnia 4 lipca 2019 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

(cofnięcie powództwa, k. 106-107v.; postanowienie, k. )

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 sierpnia 2019 r. (data stempla pocztowego, k. 143) pozwana Polska Akademia Nauk wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zakwestionowała w całości zasadność dochodzonego roszczenia, kwestionując tym samym skuteczność złożonego oświadczenia woli o zobowiązaniu do zakupu działki, wskazując, że powodowie nie działali pod wpływem błędu wywołanego przez pozwaną, a na skutek niedochowania przez nich należytej staranności przyjętej w stosunkach tego rodzaju, właściwej dla profesjonalnego charakteru ich działalności. Zdaniem pozwanej, w dokumentacji przetargowej podano, zgodnie ze stanem prawnym, przeznaczenie planistyczne działki i nie można stwierdzić na tej podstawie, by w jakikolwiek sposób wprowadziła tym powodów w błąd. Pozwana podniosła również, że odrębną od planistycznego przeznaczenia działki jest kwestia jej położenia w strefie „(...) ochrony (...)”. Informacje podane w dokumentacji przetargowej referowały jedynie do przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co nie równa się wcale możliwości jej zabudowy zgodnie z wewnętrznymi wyobrażeniami powodów. Dodatkowo w ocenie pozwanej, biorąc pod uwagę, iż powód K. S. jest przedsiębiorcą działającym w branży deweloperskiej, winien on przed złożeniem oświadczenia woli o zakupie działki zweryfikować jej stan prawny i możliwości zabudowy. Pozwana wskazała, iż powodowie uchylili się od zawarcia umowy przyrzeczonej bez żadnej usprawiedliwionej podstawy, co zgodnie z warunkami przetargu uprawniało pozwaną do zatrzymania wpłaconego wadium.

(odpowiedź na pozew, k. 118-123)

Pismem z dnia 11 sierpnia 2021 r. (data stempla pocztowego, k. 220) H. i K. S. wnieśli o wyrażenie zgody przez pozwaną na wejście spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w miejsce dotychczasowych powodów. Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2023 r. pozwana oświadczyła, iż wyraża zgodę na wstąpienie w miejsce dotychczasowych powodów spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

(pismo z 10.08.2021 r., k. 200-200v.; protokół rozprawy z 20.12.2023 r., k. 256)

Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2023 r. pozwana oświadczyła, że przedmiotowa nieruchomość została zbyta w wyniku ogłoszonego i rozstrzygniętego przetargu.

(protokół rozprawy z 20.12.2023 r., k. 256)

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 18 lipca 2018 r. Kanclerz Polskiej Akademii Nauk ogłosił pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) o pow. 0,3306 ha położonej w K., gmina K., powiat (...), województwo (...). W ogłoszeniu wskazano, iż zgodnie z wypisem z rejestru gruntów tereny są sklasyfikowane jako lasy (LSv). Działka stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w użytkowaniu wieczystym Polskiej Akademii Nauk. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...), a powyższa nieruchomość jest wolna od obciążeń i zobowiązań. Zaznaczono również, że przed zawarciem umowy sprzedaży niezbędne będzie uzyskanie zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy o Polskiej Akademii Nauk. W ogłoszeniu zawarto informację, że dla terenu, na

którym znajduje się przedmiotowa działka obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem (...): tereny zabudowy pensjonatowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazano adres strony internetowej pod którym znajduje się rysunek i tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cenę wywoławczą określono na kwotę 1.550.000,00 zł, wysokość wadium: 155.000,00 zł, minimalne postąpienie: 15.500,00 zł. Na dzień ogłoszenia przetargu sprzedaż objęta była podatkiem od towarów i usług w stawce 23%. Warunkiem udziału w przetargu było wniesienie wadium w pieniądzu w wysokości określonej w ogłoszeniu do dnia 14 września 2018 r. W ogłoszeniu o przetargu zawarto zapis, iż oferent zobowiązany jest także przed przystąpieniem do przetargu do przedłożenia dokumentów wskazanych w Regulaminie przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę nieruchomości Polskiej Akademii Nauk oraz zapoznania się z treścią Regulaminu, Informatora przetargowego oraz przedłożenia Komisji Przetargowej podpisanego formularza Zgłoszenia udziału w przetargu, w tym oświadczeń w nim zawartych. Zgodnie z ogłoszeniem wadium wpłacone przez osobę, która wygra przetarg, zostać miało zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości. Wskazano, że wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym. Stosownie do treści ogłoszenia, jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, Kanclerz Polskiej Akademii Nauk może pobraną sumę zachować albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia. Niedostarczenie wymaganych dokumentów (uznanych przez notariusza za niezbędne) oraz brak zapłaty kwoty we wskazanym terminie miało być traktowane jako nieprzystąpienie bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy i mogło skutkować odstąpieniem przez Kanclerza Polskiej Akademii Nauk od zawarcia umowy, a wniesione wadium miało nie podlegać zwrotowi.

(ogłoszenie o pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż, k. 124-126; wzór formularza zgłoszenia udziału w przetargu, k. 22-23v.; odpis z księgi wieczystej, k. 52-56; wydruk ze strony internetowej powoda, k.127-130v.)

Stosownie do treści „Regulaminu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę nieruchomości Polskiej Akademii Nauk” ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać w szczególności informacje o: przeznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży (V. Przetargi, pkt 3 c) Regulaminu). Zgodnie z Regulaminem ustalony nabywca zostaje powiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy najpóźniej 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu albo rokowań (X. Zawarcie umowy pkt 3 Regulaminu). Na zawarcie umowy mającej za przedmiot sprzedaż nieruchomości o wartości rynkowej przekraczającej 1.000.000 zł wymagane jest uzyskanie zgody Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z art. 24 ust, 3 ustawy o Polskiej Akademii Nauk (X. Zawarcie umowy pkt 4 Regulaminu). Brak zgody Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej skutkuje utratą uprawnień nabywcy wynikających z przybycia lub złożenia oferty, a w razie odmowy Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej wpłacone wadium lub zaliczka podlegają niezwłocznie zwrotowi bez naliczania odsetek (X. Zawarcie umowy pkt 6 i 7 Regulaminu). Polska Akademia Nauk ustala termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i pisemnie wzywa nabywcę do stawienia się celem zawarcia umowy (X. Zawarcie umowy pkt 11 Regulaminu).

(Regulamin, k. 14-21)

K. S. i H. S. podjęli decyzję o zakupie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i w dniu 18 września 2018 r. i złożyli formularz zgłoszenia udziału w pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym. Złożyli przy tym oświadczenia m.in. o zapoznaniu się z należytą starannością z Regulaminem i Informatorem Przetargowym oraz zapoznali się z warunkami przetargu i przyjmują je bez zastrzeżeń. Ponadto oświadczyli, że zapoznali się z należytą starannością ze stanem technicznym, faktycznym i prawnym nieruchomości oraz akceptują i nie będą wysuwać żadnych roszczeń w przyszłości z tego tytułu. Celem uczestniczenia w procedurze przetargowej w dniu 13 września 2018 r. dokonali wpłaty kwoty 155.000 zł tytułem wadium.

(potwierdzenie przelewu, k. 67; formularz zgłoszenia, k.131-134)

K. S. od 31 maja 1996 r. prowadził działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane (...).

(informacja z CEIDG, k. 137-137v.)

Zgodnie Informatorem Przetargowym z lipca 2018 r., operatem szacunkowym z dnia 11 maja 2018 r. sporządzonym przez mgr inż. M. J. oraz wydanym w dniu 21 grudnia 2017 r. wypisem i wyrysem z planu zagospodarowania przestrzennego przez Burmistrza K. dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem (...): tereny zabudowy pensjonatowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W Informatorze Przetargowym zawarto wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej aktualny na dzień 28 listopada 2017 r. Opis nieruchomości zawarty w operacie szacunkowym wskazywał, iż zgodnie z Uchwałą nr (...) Rady Miejskiej K. z dnia 14 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy (...) (...) i terenów przyległych I etap działka o nr ew. (...) z obrębu (...) położona w K. znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonym na rysunku planu symbolem (...) przeznaczony pod zabudowę pensjonatową i mieszkaniową jednorodzinną.

(Informator Przetargowy wraz z wypisem i wyrysem, k. 10-13; operat szacunkowy, k. 57-66; Dziennik urzędowy, k. 24-24v.; Uchwała nr 95/VI/11/2011, k. 25-48, rysunek planu dołączony do uchwały, k. 48; wypis i wyrys z 21.12.2017r. wydany przez Burmistrza, k. 69-71)

Zgodnie z protokołem z przebiegu pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, w wyniku przeprowadzonej licytacji została osiągnięta najwyższa cena sprzedaży w kwocie 1.600.000,00 zł zaoferowana przez K. S., a komisja zarekomendowała sprzedaż prawa użytkowania wieczystego oferentowi H. S. i K. S.. K. S. oświadczył, że nabycie nieruchomości nastąpi do majątku wspólnego, a na tę okoliczność przedstawił pełnomocnictwo.

(protokół z przebiegu pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego, k. 68-68v.)

Po przeprowadzeniu przetargu ustnego, na etapie przygotowywania dokumentów do sporządzenia projektu umowy sprzedaży, H. S. i K. S. powzięli informację o istnieniu dokumentu w postaci wypisu i wyrysu z planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 9 października 2018 r., który wskazywał na ograniczenia w zabudowie przedmiotowej nieruchomości. W piśmie z dnia 9 października 2018 r. będącego odpowiedzią Burmistrza K. na wniosek Polskiej Akademii Nauk, wskazano, że zgodnie z Uchwałą nr (...) Rady Miejskiej K. z dnia 14 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A”(…) i terenów przyległych I etap wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr (...)Rady Miejskiej K. z dnia 15 maja 2013 r. oraz Uchwałą nr (...)Rady Miejskiej K. z dnia 8 lutego 2017 r. działka o nr ew. (...)z obrębu (...) położona w K. znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonym na rysunku planu symbolem (...). Jednakże przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana w strefie „(…)” ochrony uzdrowiskowej, w której zgodnie z art. 38a ust. 1 pkt 1 lit b ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej zabrania się m.in. budowy budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych w rozumieniu Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego.

(wypis i wyrys z 9.10.2018 r. wydany przez Burmistrza, k. 72-74v.)

Wobec pozyskania przez H. S. i K. S. informacji o lokalizacji przedmiotowej nieruchomości w strefie „(…)” ochrony uzdrowiskowej i zakazie budowy budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych w tej strefie, w dniu 19 października 2018 r. H. S. i K. S. skierowali do Kanclerza Polskiej Akademii Nauk wnioski o unieważnienie przetargu oraz skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. W piśmie wskazali na sprzeczność stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym i wprowadzeniu w błąd w kwestii braku przeszkód w realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce o nr ewid. (...).

(pismo z 19.10.2018 r., k. 75-76, zpo, k. 80)

W odpowiedzi na powyższe pismo, pozwana w dniu 26 października 2018 r., odpowiedziała, że nie widzi podstaw do unieważnienia przetargu sprzedaży działki. Pozwana wskazała, że przeznaczenie nieruchomości wynika wprost z planu miejscowego, a dodatkowo zostało potwierdzone treścią wydanego przez Urząd Miasta i Gminy K. wypisem i wrysem z planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwana podkreśliła, iż czym innym jest przeznaczenie nieruchomości, a czym innym kwestia położenia nieruchomości w konkretnej strefie ochrony uzdrowiskowej i związane z tym ograniczenia.

(pismo z 26.10.2018 r., k. 135-136v.)

Pismem z dnia 6 listopada 2018 r. H. S. i K. S. złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 20 września 2018 r. w pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym ogłoszonym przez Kanclerza Polskiej Akademii Nauk, na mocy którego zobowiązali się do zakupu nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...)o pow. 0,3306 ha położonej w K. z uwagi na brak możliwości wykorzystania nieruchomości do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie H. S. i K. S. wniesli o zwrot uiszczonego wadium w wysokości 155.000 zł na wskazany rachunek bankowy w terminie 3 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. W treści pisma H. S. i K. S. wskazali, że działali pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, albowiem zgodnie z ogłoszeniem o przetargu, informatorem przetargowym oraz operatem szacunkowym określającym przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości jako teren zabudowy pensjonatowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, podjęli decyzję o zakupie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki celem budowy jednorodzinne go budynku mieszkalnego. Wskazali również, iż przedstawiona przez pozwaną dokumentacja wprowadziła ich w istotny błąd, albowiem nigdy nie złożyliby oświadczenia woli nabycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, gdyby oceniali sprawę rozsądnie i nie działali pod wpływem mylnych informacji.

(oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych, k. 81-82v.)

W piśmie z dnia 23 listopada 2018 r. Polska Akademia Nauk wskazała, że oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożone przez H. S. i K. S. są nieskuteczne, a w konsekwencji brak jest podstaw do wzywania do zwrotu wpłaconego wadium. Pozwana wskazała również, że po uzyskaniu przez nią zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na dokonanie czynności sprzedaży nieruchomości, powiadomi stronę powodową o terminie zawarcia umowy.

(pismo pozwanej z 23.11.2018 r., k. 155-156v.)

Pismem datowanym na dzień 13 marca 2019 r. skierowanym do pozwanej, H. S. i K. S. wskazali, że z uwagi na skuteczne złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 20 września 2018 r. wnoszą o zwrot uiszczonego wadium w kwocie 155.000 zł w terminie 3 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania.

(wezwanie do zwrotu wadium, k. 93; zpo, k. 84)

Przedmiotowa nieruchomość ostatecznie została zbyta przez Polską Akademię Nauk w wyniku ogłoszonego i rozstrzygniętego przetargu. Dokonano sprzedaży dwóch nieruchomości, w tym przedmiotowej działki, za łączną cenę około 5.000.000 zł.

(protokół rozprawy z 20.12.2023 r., k. 256)

W wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane (...) w spółkę Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o., a następnie zmiany nazwy na (...) sp. z o.o. oraz wobec przejścia na spółkę 100% majątku należącego na zasadach ustawowej małżeńskiej wspólności ustawowej do H. i K. S. za zgodą pozwanego w miejsce dotychczasowych powodów, weszła spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

(akty notarialne, k. 201-217v., odpis z KRS, k. 218-219v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, wytworzonych przez strony, które uznał za wiarygodne, bowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, nie budziły one także wątpliwości Sądu.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w wyżej wymienionym zakresie, w ocenie Sądu w momencie zamknięcia rozprawy okoliczności sporne zostały wyjaśnione w sposób kompleksowy i wszechstronny, a tym samym wystarczający do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie, zgodnie bowiem z dyspozycją art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu mogą być jedynie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Bezspornym jest, iż w toku procesu w miejsce dotychczasowych powodów H. i K. S. wstąpiła, za zgodą pozwanej, spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

H. i K. S. wnosili o zasądzenie od pozwanej Polskiej Akademii Nauk kwoty 155.000 zł, którą wpłacili jako wadium, wskazując, że działali pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie budziło wątpliwości, że pierwotni powodowie wpłacili wadium w kwocie 155.000 zł, po czym przystąpili do przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...).

Spornym w niniejszej sprawie była skuteczność uchylenia się od skutków prawnych przez H. i K. S.. Wobec tego, Sąd poddał ocenie, czy zostały spełnione przesłanki uchylenia się przez H. i K. S. od złożonego oświadczenia woli, a tym samym, czy skutecznie powołano się na istotny błąd, a w konsekwencji, czy złożona przez H. i K. S. oferta jest nieważna.

Na wstępie należy wskazać, że strona powodowa podstawy swoich roszczeń upatruje w przepisach art. 84 k.c. dotyczących błędu co do treści czynności prawnej i możliwości uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli w myśl art. 88 k.c. Dodatkowo strona powodowa wskazała na przepisy art. 556 k.c. i kolejne, regulujące kwestie rękojmi z tytułu wad fizycznych i prawnych nieruchomości. W ocenie Sądu, po przeprowadzeniu przetargu ustnego, na etapie przed zawarciem umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, kupujący nie posiadali jeszcze roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne bądź prawne. Właściwymi w niniejszej sprawie są zatem przepisy art. 84 k.c. zw. z art. 88 k.c. oraz art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

Jak stanowi art. 65 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1), a nadto w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Przepis ten obliguje zatem do dokonania wykładni umów na trzech poziomach, tj. ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Przyjęta na tle tego przepisu tzw. kombinowana metoda wykładni w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprzedzane z zawartego w art. 65 § 2 k.c. nakazu badania bardziej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy. To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Zgodnie art. 65 § 1 k.c., oprócz kontekstu językowego, przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia stron, ich status czy też przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 6 lipca 2017 r., I ACa 977/16).

Zgodnie z art. 84 k.c. 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; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) (§2).

Stosownie do treści art. 88 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie (§1). Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał (§2).

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego sprawy niewątpliwie wynika, iż pismem z dnia 6 listopada 2018 r. H. S. i K. S. złożyli pozwanej oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 20 września 2018 r. w pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym ogłoszonym przez Kanclerza Polskiej Akademii Nauk, na mocy którego zobowiązali się do zakupu nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) o pow. 0,3306 ha położonej w K. z uwagi na brak możliwości wykorzystania nieruchomości do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co poparli szeroką argumentacją.

Przechodząc do analizy dokumentacji przetargowej w postaci informatora przetargowego należy wskazać, że pozwana załączyła m.in. wypis i wyrys według stanu na dzień 28 listopada 2017 r. (k. 11-11v.). W operacie szacunkowym, również dołączonym do ogłoszenia o przetargu, rzeczoznawca posłużył się rzutem planu miejscowego bez wskazania ograniczeń w zabudowie (k. 6o). W piśmie z dnia 21 grudnia 2017 r. będącym odpowiedzią Burmistrza K. na podanie Polskiej Akademii Nauk o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto informację o położeniu przedmiotowej nieruchomości na terenie pod zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną (k. 69-71). Dopiero w piśmie z dnia 9 października 2018 r. (k. 72-74v.) Burmistrza K. wskazano na ograniczenia w zabudowie będące konsekwencją położenia nieruchomości w strefie (...)” ochrony uzdrowiskowej, a informacja ta została przekazana powodom dopiero na etapie przygotowywania dokumentów do sporządzenia projektu umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

W toku postępowania pozwana Polska Akademia Nauk wielokrotnie wskazywała, iż czym innym jest przeznaczenie nieruchomości, a czym innym kwestia położenia nieruchomości w konkretnej strefie ochrony uzdrowiskowej i związane z tym ograniczenia, z czym Sąd w składzie niniejszym co do zasady się zgadza. Jednakże, w ocenie Sądu, biorąc pod uwagę wielokrotnie podkreślanie przez pozwaną możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez wskazania na ograniczenia, dawało to do zrozumienia, iż jest możliwość takiej zabudowy.

Sąd stoi na stanowisku, zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, że w wyniku zakończenia przetargu między wyłonionym nabywcą a organizatorem powstaje swoiste wzajemne zobowiązanie zawarcia umowy, do którego mają zastosowanie ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych oraz przepisy o skutkach niewykonania zobowiązań wzajemnych. Uczestnik przetargu może więc uchylić się od skutków swojego oświadczenia dotkniętego wadą (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 19 marca 2003 roku, I CKN 148/01, Legalis numer 58514 i z dnia 20 maja 2011 roku, IV CSK 533/10, Lex numer 989135). Nie ulega zatem wątpliwości, że strona powodowa mogła powoływać się na działanie pod wpływem błędu, jeśli, oczywiście, spełnione zostały ustawowe przesłanki w tym względzie. Kluczową kwestią w sprawie pozostaje, czy błąd, na który się powołuje, ma - zgodnie z przekonaniem strony powodowej - charakter istotny, czy też nie, jak twierdzi pozwana.

W ocenie Sądu przemilczenie przez pozwaną faktu pozostawiania nieruchomości w strefie uzdrowiskowej z ograniczeniami zabudowy wraz z wielokrotnym podkreślaniem możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy ocenić negatywnie i uznać za wprowadzenie strony powodowej w istotny błąd.

Dokumentacja dołączona do ogłoszenia o przetargu była obszerna i szczegółowa, to sam sprzedający załączył do ogłoszenia informacje, z których nie wynikały żadne ograniczenia zabudowy, a wręcz podkreślano przeznaczenie terenu pod zabudowę pensjonatową i mieszkaniową jednorodzinną. Przede wszystkim operat szacunkowy sporządzony przez mgr inż. M. J. potwierdzał, że przeznaczeniem nieruchomości jest zabudowa pensjonatowa i jednorodzinna. Rzeczoznawca nie wskazał żadnych ryzyk i ograniczeń w zabudowie. Wprawdzie informacje, które zdaniem powoda nie były dostępne na etapie przetargu, mógł on pozyskać, to jednak (słusznościowo) to sprzedający winien postępować lojalnie już w fazie przedkontraktowej. Powód powinien więc poinformować o wszystkich kwestiach, tak aby kupujący mógł ocenić ewentualny zakup. Informacja o zabudowie jednorodzinnej została zawarta m.in. w ogłoszeniu o przetargu, w wyrysie, została również powtórzona w informatorze przetargowym i wsparta dodatkowo operatem rzeczoznawcy. Brak informacji o położeniu nieruchomości w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej i wynikającym z tego zakazem m.in. budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tej strefie w zestawieniu z podaną informacją przez powoda o możliwości takiej zabudowy są wewnątrznie sprzeczne. Takie działanie Polskiej Akademii Nauk mogło mieć swoje źródło w niewiedzy Kanclerza Polskiej Akademii Nauk o tym ograniczeniu. Jednakże zachowanie powoda nie powinno oddziaływać na prawa i obowiązki osoby przystępującej do przetargu. Natomiast w przypadku gdyby Kanclerz Polskiej Akademii Nauk zataił posiadaną informację o ograniczeniach w zabudowie, to takie zachowanie świadczyłoby o intencjonalności, chęci wprowadzenia w błąd.

Reasumując, pominięcie przez pozwaną w ogłoszeniu o przetargu informacji o ograniczeniu w zabudowie jednorodzinnej mieszkaniowej uzasadnia ustalenie, że to pozwana wywołała istotny błąd u H. i K. S. co do treści dokonanej przez nich czynności prawnej. Przystępując do przetargu, pozostawali oni bowiem w przeświadczeniu, że pozwana, będąca państwową osobą prawną, podała dane zgodnie z obowiązującymi przepisami i rzeczywistym stanem rzeczy.

Pozwana zarzuciła stronie powodowej niedochowanie należytej staranności ogólnie przyjętej w stosunkach tego rodzaju uwzględniającym profesjonalny charakter prowadzonej przez nich działalności, co zdaniem pozwanej nie może pociągać negatywnych konsekwencji dla nikogo innego jak dla samej strony powodowej.

Stosownie do treści art. 355 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Sąd pragnie wskazać, iż zgadza się, że przy obrocie nieruchomościami wymaga się rozważliwego kupującego. Ustalenie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości jest możliwe do ustalenia po zapoznaniu się z księgą wieczystą, planem zagospodarowania, ewidencjami itd. Na pierwszy rzut oka świadczyłoby to niejako na korzyść strony pozwanej, lecz byłoby tak w przypadku gdyby dokumentacja przetargowa była lakoniczna. Jednakże, w tej konkretnej sprawie, jest wręcz przeciwnie. Zdaniem Sądu, nie można zarzucić stronie powodowej braku dochowania należytej staranności przy weryfikacji stanu prawnego i faktycznego działki albowiem obszerna dokumentacja zaoferowana przez Polską Akademię Nauk nie dawała podstaw do kwestionowania jej kompletności, a w tym przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową bez ograniczeń. Można zatem uznać, że w okolicznościach sprawy zarzuty co do zaniechania określonych powinności powinno się stawiać nie stronie powodowej, a stronie pozwanej, która nie udzieliła rzetelnej informacji, a swym zachowaniem, polegającym na wywołaniu błędu u H. i K. S. przez niepoinformowanie ich o ograniczeniach w zabudowie terenu spowodowała złożenie oświadczenia woli pod wpływem błędu.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, nawet wina po stronie osoby działającej pod wpływem błędu nie niweczy skutków uchylenia się od błędnego oświadczenia woli (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 17 czerwca 2014 roku, I CSK 401/13, Legalis numer 1160525 i z dnia 19 listopada 2015 roku, IV CSK 11/15, Legalis numer 1399200). Wywołanie błędu w rozumieniu art. 84 k.c. ma miejsce przez każde zachowanie adresata oświadczenia, które dla składającego oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem co do czynności prawnej, a nie ma wymagania, żeby zachowanie drugiej strony stosunku prawnego było wyłączną przyczyną błędu, gdyż wystarczająca jest współprzyczyna (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 12 października 2000 roku, IV CKN 144/00, Legalis numer 48921 oraz z dnia 13 grudnia 2012 roku, V CSK 25/12, Legalis numer 667432 i Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 23 września 2016



roku, I ACa 344/16, Legalis numer 1576448 oraz B. Lewaszkiwicz - Petrykowska, w: M. Pyziak - Szafnicka, P. Książak (red.) Kodeks cywilny, 2014, s. 895).

W ocenie Sądu, strona pozwana w toku procesu niezasadnie usiłowała wykazać, że zatrzymanie wadium wynika z uchylenia się przez stronę powodową od realizacji postanowień przetargu, co zdaniem pozwanej miało stanowić podstawę zatrzymania wadium. Zdaniem Sądu jest to zbyt dalece idąca nadinterpretacja owego „uchylenia się”. Uczestnicy przetargu zasadnie wskazali na wadę oświadczenia woli i działanie pod wpływem istotnego błędu, a więc nie można przypisać im „uchylania się” w znaczeniu „bezpodstawnego uchylenia się”. Słowo „uchyla się” należy bowiem rozumieć, jako działanie celowe, nacechowane złą wolą, brakiem chęci zawarcia umowy pomimo braku ku temu obiektywnych przeciwwskazań. Mając te uwagi na względzie podkreślić należy, że aby pozwana mogła zatrzymać wpłacone na poczet przetargu przez stronę powodową wadium, konieczne było wykazanie, iż strona powodowa odmówiła zawarcia umowy w braku okoliczności usprawiedliwiających takie działanie, a zatem że ponosi odpowiedzialność z uwagi na własne zawinione działania (tak Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 26 marca 2018 r. sygn. akt V AGa 86/18 ).

Należy również dodać, iż ostatecznie strona powodowa nie została wezwana przez pozwaną do zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, a przynajmniej brak jest takiej dokumentacji w aktach sprawy. Pozwana nie zwróciła się do Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o wydanie zgody na sprzedaż nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy o Polskiej Akademii Nauk, a informacja o obligatoryjności zgody została zawarta w ogłoszeniu o przetargu oraz regulaminie przeprowadzania przetargów. Trudnym byłoby wykazanie stronie pozwanej, że jest gotowa do zawarcia aktu notarialnego skoro nie posiada wymaganej zgody, a więc tym samym pozwana nie posiada tytułu, aby zatrzymać owe wadium. Dodatkowo Polska Akademia Nauk ostatecznie zbyła nieruchomość, za cenę wyższą niż ustalono na etapie przetargu. Niezrozumiałe dla Sądu jest dalsze trwanie w niniejszym sporze w momencie gdy, pozwana rozporządziła już przedmiotową nieruchomością.

Stosownie do treści art. 410 k.c. § 1 przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. 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 (§ 2.)

Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu, zostały spełnione przesłanki uchylenia się strony powodowej od złożonego oświadczenia woli. H. i K. S. skutecznie powołali się na istotny błąd, zatem złożona przez nich oferta jest nieważna.

Sąd orzekł o roszczeniu dwójki powodów lecz na rzecz spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., gdyż doszło do skutecznego przekształcenia za zgodą pozwanego, a w miejsce powodów wstąpiła spółka. Wobec powyższego Sąd orzekł o zwrocie wadium zgodnie z żądaniem pozwu lecz na rzecz spółki (...) z siedzibą w W. (pkt 1 wyroku).

Sąd nie rozstrzygał w przedmiocie odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty albowiem strona powodowa nie wywiodła żądania o odsetki ustawowe.

Sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążył pozwaną kosztami procesu w kwocie 13.167 zł jako stronę przegrywającą w całości. Na koszty składa się opłata od pozwu w kwocie 7.750 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w kwocie 5.400 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (pkt II wyroku).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Sędzia Andrzej Kuryłek