

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2 września 2022r.

Pozwem z dnia 22 lutego 2022r. powódka J. L. wniosła o ustalenie nieważności: 1) umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego przed zastępcą notarialnym notariusza K. M. w dniu 29 września 2017r. Rep. A nr 3207/2017, pomiędzy J. L., jako sprzedającym, a pozwaną M. R., jako kupującą, dotyczącą działki nr (...) położonej w I., aktualnie objętej kw nr (...); 2) umowy dożywocia zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem T. K. w dniu 11 lipca 2020r. Rep. A nr 2792/2020, pomiędzy M. R., jako dożywnikiem, a pozwaną B. S., jako zobowiązaną, dotyczącą działki nr (...) położonej w I., objętej kw nr (...).

W uzasadnieniu powódka podniosła, że była właścicielką działek o nr ewid. (...) i (...) w I.. Te oraz inne działki nabyła w spadku po mężu. Nie знаła szczegółowo nr działek. Chciała nimi rozdisponować za życia. Umówiła się z M. R., że sprzeda jej nieruchomość o nr ewid. (...). Następnie zawierając umowę z A. B. była przekonana, że daruje jej działkę nr ewid. (...). Jednakże w dniach 29.09.2017r. i 2.09.2019r. w kancelarii notarialnej w B. dokonała czynności prawnych pod wpływem błędu, ponieważ przeświadczona była, że przenosi własność działki nr ewid. (...) na rzecz A. B., a działki (...) na rzecz M. R., podczas gdy przeniosła na nie własność działek odpowiednio (...) i (...). Powódka podniosła, że o błędzie dowiedziała się od A. B. w 2021r., gdy ta zamierzała poczynić starania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Następnie, w kwietniu 2021r. powódka informowała o błędzie i wzywała M. R. i A. B. do zwrotu nieruchomości. A. B. wyraziła na to zgodę, lecz M. R. i B. S., która stała się właścicielką działki nie wyraziły na to zgody. Powódka podniosła ponadto, że M. R. i B. S. zawierając umowę przeniesienia własności działki nr (...) w lipcu 2020r. działali w złej wierze.

Powódka podniosła, że w kwietniu 2021r. gdy dowiedziała się o błędzie, skierowała pismo o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli. Pisma z dnia 26.08.2021r., z dnia 10.01.2022r. i 3.02.2022r., sporządzone zostało przez pełnomocnika, którego umocowanie wynikało z celu działania powódki, którym było przedsięwzięcie czynności dla unieważnienia umowy. Ponadto wskazała, że uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego innej osobie pod wpływem błędu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie, ale bez rygору nieważności.

Powódka podniosła, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa, a skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli pociąga za sobą zaistnienie bezwzględnej nieważności czynności prawnej.

/pozew k. 3-7/

Pozwane M. R. i B. S. wniosły o oddalenie powództwa. Zarzuciły, że roszczenie powódki wygasło, z uwagi na uchybienie rocznemu terminowi od dnia wykrycia błędu do złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli, brak po stronie pozwanej M. R. zachowania czynnego lub biernego, które byłoby przyczyną błędu oraz brak interesu prawnego powódki do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności umów zawartych w formie aktu notarialnego.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew zaprzeczyły, że M. R. wprowadziła powódkę w błąd przy zawarciu aktu notarialnego w dniu 29.09.2017r., że powódka dowiedziała się o błędzie w kwietniu 2021r., że czynność notarialna, której przedmiotem była działka nr (...) w lipcu 2020r., była dokonana w złej wierze. Ponadto zarzuciły, że nie jest prawdą, że powódka nie miała wiedzy, co do położenia i oznaczenia nieruchomości będących przedmiotem rozporządzenia na rzecz M. R. i A. B..

Pozwane wskazały, że powódka o błędzie wiedziała już w 2018r., co wynika z treści listu powódki do M. R. z 16.06.2021r. Z treści tego listu wynika też, że powódka winą za błąd obarczała notariusza. Ponadto zarzuciły, że oświadczenia powódki o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, złożone zostały przez pełnomocnika, który nie posiadał do tego umocowania.

W końcu pozwane zarzuciły brak po stronie powódki interesu prawnego. Podniosły, że były gotowe do zamiany nieruchomości z A. B., lecz powódka wniosła powództwo, które spowodowało, że A. B. wycofała się z ustaleń.

/odpowiedź na pozew k.74-82/.

Między stronami nie było sporne to, że powódka i pozwana M. R. uzgodniły sprzedaż gruntu, który w ewidencji gruntów oznaczony jest jako działka nr (...), lecz przedmiotem sprzedaży omyłkowo była działka nr (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. L. mieszka w L.. Po mężu odziedziczyła nieruchomości w I., w tym sąsiadujące ze sobą działki nr (...), które wówczas objęte były kw nr (...). Powódka wiedziała gdzie te działki się znajdują, ale nie pamiętała, która ma jaki nr ewidencyjny. Działki graniczyły z działką siedliskową M. R. o nr ewid. (...). Co najmniej w 2016r. powódka i M. R. ustalili, że między innymi działkę (...) powódka sprzeda M. R.. Powódka pisała o tym pozwanej M. R. w liście z dnia 20.09.2016r. Powódka podjęła się przygotowania dokumentów do umowy. Zgromadziła potrzebne dokumenty i umówiła termin u notariusza.

Akt notarialny w dniu 29.09.2017r. Rep. A nr 3207/2017 sporządził D. G., zastępca notarialny notariusza K. M.. Umowa dotyczyła sprzedaży i przeniesienia własności kilku działek w I., w tym działki nr (...). Dokumenty dostarczone notariuszowi przez powódkę dotyczyły między innymi tej działki. Strony umowy były w błędnym przekonaniu, że sprzedaż dotyczy działki, która na gruncie graniczy z nieruchomością M. R., a która w ewidencji gruntów oznaczona jest nr (...). Żadna ze stron nie zauważyła tego błędu podczas dokonywania czynności w formie aktu notarialnego.

Realizując dalsze czynności zmierzające do pozbycia się nieruchomości w I., powódka aktem notarialnym z dnia 2.09.2019r. Rep. A 4124/2019, podarowała swojej siostrzenicy A. B. działkę nr (...) w I., a siostrzeńcowi P. P. działkę nr (...) w I.. Celem powódki i A. B. było przeniesienie na obdarowaną gruntu, który w ewidencji gruntów oznaczony był, jako działka nr (...), na której między innymi znajduje się studnia. Żadna ze stron umowy nie zauważyła tego, że będąca przedmiotem darowizny działka nr (...), nie odpowiada tej, której darowiznę strony uzgodniły.

A. B. mieszka w K.. Nie interesowała się podarowana jej działką, aż do okresu świąteczno-noworocznego na przełomie 2019/2020r. Wówczas podczas rodzinnego spotkania doszło do rozmowy o nieruchomościach rodzinnych i mąż obdarowanej wszedł na stronę G.gov.pl aby zobaczyć działkę. Zwrócił uwagę, że działka którą otrzymała jego żona, nie jest tą działką, którą miała dostać. Obecna przy tym matka A. B., T. P. zadzwoniła wówczas do powódki i poinformowała ją o tym. Powódka była zaskoczona. Powódka nie podejmowała jednak żadnych działań związanych z naprawieniem błędu. W marcu 2020r. wybuchła epidemia Covid-19 i początkowo ani A. B., ani powódka nie podejmowały działań aby naprawić zaistniały błąd.

W dniu 11.07.2020r. pozwane M. R. i B. S. zawarły w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), umowę dożywocia, w ramach której ta pierwsza przeniosła na córkę własność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, posadowionym na działce nr ewid. (...) i działkę nr (...). Przed podpisaniem aktu notarialnego strony zorientowały się o błędzie dotyczącym tego, jaki grunt obejmuje działka nr (...), lecz pomimo tego zawarły zaplanowaną umowę, znajdując się w przekonaniu, że możliwa będzie zamiana działek z A. B..

Po przeniesieniu przez pozwaną M. R. własności działki na rzecz B. S., w bliżej nieustalonym dniu powódka zadzwoniła do M. R. w sprawie pomyłki. Dowiedział się, że pozwana przeniosła własność działki na córkę. Informację o tym przekazała A. B.. A. B. podjęła rozmowy z B. S. i ustaliły, że zamienią się nieruchomościami, lecz gdy dowiedziała się o tym powódka, sprzeciwiła się i domaga się, aby zamianie towarzyszyło ustanowienie służebności przechodu na rzecz działki nr (...) na działce (...). Na to nie zgodziły się pozwane. A. B. ostatecznie nie chciała się sprzeciwić powódce i do zamiany nie doszło.

Gdy stało się jasne dla powódki, że jej wola nie zostanie spełniona, w sierpniu 2021r, na jej zlecenie adw. A. K. sporządził pismo datowane na dzień 26.08.2021r., skierowane do A. B. i B. S., wezwał obydwie adresatki do zwrotu odpowiednio działek nr (...). W piśmie zawarte było oświadczenie o uchyleniu się powódki od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 2.09.2019r. Kolejne pismo pełnomocnika powódki, datowane na dzień 10.01.2022r., zawierające w swojej treści oświadczenie o uchyleniu się powódki od skutków prawnych oświadczenia woli z 07.2019r. zostało doręczone M. R. i B. S.. Kolejne pismo do pozwanych, podpisane tym razem przez powódkę nosiło datę 3.02.2022r.

Powódka napisała też list do pozwanej M. R. z dnia 16.06.2022r., w którym zarzucała pozwanej przypisanie sobie gruntu niezgodnie z zamierzeniem powódki i proponowała sposób rozwiązania problemu. Pisała, że o błędzie dowiedziała się "po blisko roku, gdy nie wiedząc o niczym prosiła pozwaną, aby gdy przyjadą z K. mogli się dostać od góry (przez działkę (...)) na swoją działkę (nr (...))".

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków D. G. (k.183), A. B. (k.183), B. P. (k.183), zeznań pozwanych M. R. (k.184) i B. S. (k.184) oraz częściowych zeznań powódki J. L. (k.184).

Zeznania A. B. stanowiły wiarygodny i podstawowy dowód osobowy, który dał podstawy do ustalenia kiedy powódka dowiedziała się o błędzie, co do nieruchomości, którą rozporządziła w dniu 2.09.2019r. na rzecz A. B., a więc pośrednio także o błędzie dotyczącym nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży na rzecz M. R. w dniu 29.09.2017r. A. B. opisała okoliczności, w których sama zauważyła błąd oraz kiedy jej matka zawiadomiła o tym powódkę. Mówiła o okresie świąt Bożego Narodzenia i okresie przed pandemią Covid-19. Nie potrafiła wskazać, czy były to święta 2019r., czy 2020r., jednakże w kontekście dalszych zeznań świadka nie brudziło wątpliwości, że był to okres świąteczny 2019/2020. Świadek zeznała, że wybuch epidemii utrudnił działania zmierzające do zamiany nieruchomości z M. R. i zostało to odsunięte o rok. Zeznała, też, że wykrycie błędu miało miejsce kilka miesięcy po zawarciu aktu notarialnego.

Zeznania T. P. również były wiarygodne. Były spójne z zeznaniami A. B., co do okoliczności ujawnienia błędu i przekazania powódce informacji o tym. Świadek kategorycznie zeznała, że gdy dowiedzieli się o błędzie nie było jeszcze pandemii Covid-19, a więc, że miało to miejsce w okolicy świąt Bożego Narodzenia 2019r.

Zeznania świadka D. G. były wiarygodne i dały podstawy do ustalenia, że to powódka przygotowała dokumenty dot. działek, które miały być przedmiotem sprzedaży i sprzedaż objęła właśnie te działki.

Zeznania pozwanych i powódki były wiarygodne odnośnie okoliczności sporządzenia aktów notarialnych obejmujących przeniesienie własności nieruchomości, w szczególności, że dokumenty potrzebne do dokonania czynności notarialnej z dnia 29.09.2017r. zapewniła powódka oraz, że strony tej czynności nie wiedziały, że rozporządzenie działką nr (...), nie jest zgodne z ich wolą.

W zakresie terminu, w którym powódka dowiedziała się o błędzie co do nieruchomości sprzedanej aktem notarialnym z dnia 29.09.2017r., zeznania powódki nie były wiarygodne. W tym zakresie były bowiem sprzeczne z zeznaniami A. B. i T. P., z których wynikało, że wiedza o błędzie została przekazana powódce w okolicy świąt Bożego Narodzenia 2019r. Zatem nie były wiarygodne zeznania powódki, że o błędzie dowiedziała się dopiero w kwietniu 2021r.

Dokumenty znajdujące się w aktach sprawy nie były kwestionowane przez strony i stanowiły dowody czynności notarialnych dokonanych przez strony oraz korespondencji między nimi.

Sąd zważył, co następuje:

Żądania powódki podlegały oddaleniu. Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd stwierdził, że powódka miała interes prawny w stwierdzeniu nieważności aktu notarialnego zawartego z M. R.. Kwestia interesu prawnego nie może być utożsamiana z interesem majątkowym. Interes prawny może bowiem wyrażać się przede wszystkim w zrealizowaniu,

w wyniku zainicjowanego postępowania o ustalenie, celu jaki przy dokowaniu czynności prawnej przyświecał stronom. Powódka, co zostało przyznane przez pozwaną M. R. chciała sprzedać pozwanej nieruchomości, która obejmowała działkę nr (...), a doszło do sprzedaży działki (...), podczas gdy ta druga miała zostać podarowana A. B.. Zatem powódka, która w poprzez wniesienie pozwu dążyła do realizacji swojej woli, miała interes prawny w stwierdzeniu nieważności aktu notarialnego z dnia 29 września 2017r. Rep. A nr 3207/2017.

Jednakże powództwo w tym zakresie okazało się nieuzasadnione. Powódka wskazała, jako podstawę faktyczną roszczenia uchylenie się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli, w następstwie błędu, co do treści czynności prawnej sprzedaży nieruchomości, objawiającym się przekonaniem, że przedmiotem sprzedaży jest inna nieruchomość niż wymieniona w akcie notarialnym. Artykuł 84 §1 kc stanowi, że w razie błędu, co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Natomiast 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, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, zgodnie z art. 88 §1 i §2 następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie, a uprawnienie to wygasa w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia.

Mając na uwadze treść art. 88 §2 kc Sąd stwierdził, że uprawnienie powódki do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, do czego niewątpliwie doszło w świetle zeznań stron, wygasło najpóźniej z bliżej nieustalonym dniem stycznia 2021r., kiedy to upłynął okres roczny od dnia w którym powódka dowiedziała się o tym, że A. B. otrzymała w drodze darowizny działkę, którą miała zakupić M. R.. Natomiast oświadczenia powódki, sporządzone i podpisane przez jej pełnomocnika zostały doręczone pozwanej w sierpniu 2021r., a więc z uchybieniem ustawowemu terminowi. Powodem zwłoki z podjęciem tych kroków prawnych przez powódkę, mogła być z jednej strony panujące epidemia Covid-19, która utrudniała kontakty i załatwienie spraw urzędowych, a z drugiej strony co wydaje się mieć większe znaczenie, wpłynęły na to rozmowy między stronami czynności notarialnych, dotyczące naprawienia błędu poprzez zamianę nieruchomości. Dopiero, gdy wiadome było, że nie będzie spełniona wola powódki, aby pozwana B. S. ustanowiła służebność na działce nr (...), powódka zdecydowała się na podjęcie kroków w celu unieważnienia aktów notarialnych.

Ponadto Sąd stwierdził, że nie można pozwanej M. R. zarzucić tego, że wywołała błąd, chociażby bez jej winy, albo żeby wiedziała o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. M. R. pozostawała także w błędzie, tak jak powódka, przy czym to powódce można zarzucić wywołanie błędu, gdyż ona przygotowała dokumenty, które następnie przedstawiła notariuszowi. Natomiast M. R. tego nie sprawdziła. W ocenie Sądu, wynikającej z przesłuchania stron oraz okoliczności sprawy, to powódka była osobą lepiej zorientowaną w załatwieniu spraw urzędowych, natomiast pozwana biernie przyjęła twierdzenia powódki o przedmiocie sprzedaży. Zatem obie strony dopuściły się niedbalstwa, przy czym w większym stopniu jego skutki obciążają powódkę. Nie sposób przypisać pozwanej możliwości zauważenia błędu, skoro nie знаła numerów działek, a do notariusza przyszła przekonana, że powódka należycie przygotowała transakcję, w szczególności prawidłowo wskazała notariuszowi przedmiot sprzedaży. Aby błąd zauważyć musiałaby dysponować podczas zawierania umowy wypisem z rejestru gruntów i mapą ewidencyjną i weryfikować przedmiot umowy.

Odnośnie żądania stwierdzenia nieważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego między M. R. i B. S. Sąd stwierdził, że powódce nie przysługiwało uprawnienie do domagania się stwierdzenia jego nieważności na podst. art. 189 kpc w z. z art. 84 kc. Powódka nie była bowiem stroną tej czynności.

Dlatego też, na podst. art. 189 kpc w zw. z art. 84 §1 i §2 i art. 88 §1 i §2 Sąd oddalił powództwo w całości i orzekł o tym w pkt. I wyroku.

Wobec oddalenia powództwa, pozwanym jako wygrywającym sprawę należał się zwrot kosztów procesu. Dlatego w pkt. II wyroku Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanych zwrot poniesionych kosztów w związku z reprezentowaniem ich przez pełnomocnika będącego adwokatem, w wysokości zgodnej ze spisem kosztów, po 1/2 części poniesionych kosztów, gdyż ze spisu kosztów i oświadczeń stron nie wynikał inny sposób rozdzielenia kosztów.

Sędzia PSR Daniel Radwański

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.

Dnia 22.09.2022r.

Sędzia PSR Daniel Radwański