

Sygn. akt I ACa 53/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski (spr.)
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna SSA Mirosława Gołuńska
Protokolant:	sekr. sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko L. A.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 19 listopada 2014 r., sygn. akt I C 480/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

III. przyznaje radcy prawnemu M. F. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych wraz z należnym podatkiem VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Halina Zarzeczna Artur Kowalewski Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 53/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. wniosła o zasądzenie od pozwanego L. A., na swą rzecz kwoty 79.148,42 zł. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty:

- 38.940,38 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 40.298,04 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztami postępowania tytułem nieuiszczonej ceny sprzedaży prawa własności lokalu niemieszkalnego (...) położonego przy ul. (...) oficyna prawa w S. wraz z udziałem 322/1000 we współwłasności budynków i urządzeń oraz udziałem 322/1000 w prawie użytkowania wieczystego dz. Nr (...) i (...) obr. (...) Ś.

L. A. w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wniósł o oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany podniósł zarzut nieistnienia swego zobowiązania wobec nieważności umowy będącej jego podstawą. Pozwany oświadczył, że złożył powodowi 26 kwietnia 2013 r. oświadczenie o uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli na podstawie art. 84 k.c. Z ostrożności pozwany podniósł również zarzut niespełnienia przez stronę powodową świadczenia wzajemnego, to jest zaniechania działania mającego na celu ustanowienie dla pozwanego służebności gruntowej przejazdu i przechodu, umożliwiającej pozwanemu dostęp do drogi publicznej.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 79.148,42 zł. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 38.940,38 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, 40.298,04 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.558 zł. tytułem kosztów procesu, oraz przyznał radcy prawnemu M. F. od Skarby Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 4.428 zł. tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Podstawę ww. orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

L. A. od lat 90 - tych był najemcą lokalu użytkowego nr (...) położonego w S. w budynku przy ul. (...) (oficyna prawa), należącego do Gminy Miasto S.. Budynek, w którym znajdował się wskazany lokal położony jest na działkach nr (...), obręb (...) Ś. o pow. 0,0241 ha i zlokalizowany jest wewnątrz dziedzica otoczonego przez inne budynki w tzw. kwartale. Podwórko jest otoczone przez budynki należące do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) oraz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...). Pozwany jest również członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S., jako właściciel lokalu mieszkalnego.

W ostatnim czasie pozwany prowadził w tym lokalu biuro swojej firmy budowlanej i częściowo gromadził materiały budowlane, wcześniej zaś hurtownię mięsną, a potem hurtownię optyczną prowadziła jego żona E. A. do 2008 r. Pozwany zaprzestał prowadzenia działalności w styczniu 2011 r. ze względów zdrowotnych i po tym czasie czynił starania wynajęcia lokalu.

Lokal ten posiadał wejście od strony ul. (...), które zostało zlikwidowane przez powoda jeszcze w trakcie trwania umowy najmu. Drugie wejście do lokalu znajdowało się przy budynku położonym wewnątrz podwórza przy (...), do którego prowadzi wejście przez bramę w budynku przy (...), kolejne trzecie wejście do lokalu znajduje się pomiędzy garażami, do których jest dojazd z dwóch stron tj. od (...) oraz (...) i to wejście było eksploatowane na dzień 31 lipca 2012 r.

W protokole uzgodnień z dnia 5 października 2010 r., sporządzonym w związku z wnioskiem powoda o nabycie ww. lokalu, strony uzgodniły między innymi, że ustanawia się nieodpłatną służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela tego lokalu, obejmującą prawo przechodu i przejazdu poprzez działkę nr (...) z obrębu (...). Nadto na wyraźne żądanie pozwanego w protokole uzgodnień zostało zamieszczone sformułowanie, że zostały podjęte procedury mające na celu ustanowienie na czas nieoznaczony służebności gruntowej przejazdu i przechodu, zapewniającej dostęp do drogi publicznej dla działek wskazanych w księdze wieczystej Kw (...). Zamieszczone stwierdzenie oznaczało, że Gmina prowadzi rozmowy ze Wspólnotami. W późniejszym czasie już po zawarciu umowy z pozwanym została przekazana informacja, że Gmina zawarła porozumienia ze Wspólnotami.

W dniu 29 października 2010 r. Gmina Miasto S. ustanowiła na rzecz L. A. odrębną własność lokalu niemieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) oficyna prawa w S. składającego się z magazynu, biura, pomieszczenia

garażu, Sali nr 1, Sali nr 2 i WC o łącznej powierzchni 167,95 m⁽²⁾ oraz pomieszczenia przynależnego piwnicy o powierzchni 23,53 m⁽²⁾. Następnie lokal Gmina Miasto S. sprzedała najemcy L. A. wraz z udziałem we współwłasności budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w budynku wnoszącym 322/1000 części oraz oddaje we współużytkowanie wieczyste do dnia 24 maja 2015 roku udział w działkach gruntu, na których usytuowane budynki wynoszący 322/1000 części, a L. A. oświadczył, że wyżej wymieniony lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej kupuje i wyraża zgodę na ustanowienie na jego rzecz współużytkowania wieczystego gruntu. Cenę sprzedaży lokalu strony ustaliły na kwotę 291.143 zł po odliczeniu wartości uznanych przez Prezydenta Miasta S. nakładów w wysokości 87.978 zł, z której kwotę 28.794,30 zł L. A. tytułem pierwszej raty już zapłacił, co sprzedający potwierdził. Resztę ceny w kwocie 262.028,70 zł L. A. zobowiązał się zapłacić w 9 ratach rocznych, każda rata w wysokości 10%, w kwotach po 29.114,30 zł, płatnych do dnia 31 marca każdego roku, przy czym pierwsza rata w roku 2011, a ostatnia rata w roku 2019 powiększonych, zgodnie z protokołem uzgodnień, o oprocentowanie za okres od stycznia do grudnia za rok, w którym przypada termin płatności raty w wysokości równej stopie redyskontowej weksli stosowanej przez NBP obowiązującej na dzień 1 stycznia każdego roku płatności raty oraz o ewentualne ustawowe odsetki w przypadku nie uiszczenia w należnym terminie i odnośnie niewykonania tego obowiązku L. A. poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Zgodnie z § 14. ww. aktu notarialnego pełnomocnik Gminy Miasto S. oświadczył, że ustanawia na rzecz każdorazowego właściciela lokalu użytkowego numer (...), będącego przedmiotem umowy nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...), położoną w S. przy ul. (...), ul. (...) i (...) objętej księgą wieczystą nr (...). Ponadto, pełnomocnik Gminy Miasto S. oświadczył, że zostały wszczęte procedury mające na celu ustanowienie na czas nieoznaczony służebności gruntowej przejazdu i przechodu, zapewniające dostęp do drogi publicznej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek objętych księgą wieczystą KW nr (...).

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty zaległej raty za rok 2011, pozwany w piśmie z 22 września 2011 r. zwrócił się z prośbą do powódki o prolongowanie terminu zapłaty do dnia 31 maja 2012 r., na co ta nie wyraziła zgody.

Po upływie około pół roku od nabycia lokalu przez pozwanego w prześwitach bramowych budynku przy (...) i (...) zostały zamontowane bramy wjazdowe, a kolejno - na przełomie 2011 i 2012 r. - również w budynku przy ul. (...). Przy zakładaniu bram przez Wspólnotę przy (...)i (...) w lokalu użytkowym pozwanego nie został zamontowany domofon umożliwiający otwieranie bramy z lokalu, pozwany o to nie zabiegał. W przypadku Wspólnoty nieruchomości przy (...) i (...) wjazd na podwórko jest możliwy dwoma prześwitami bramowymi, a wejście zamontowaną w bramie furtką. W tym samym czasie zamontowano dwie bramy wjazdowe z systemem pętli indukcyjnej, co oznacza że można wjechać przez obydwa przejazdy. Pozwany zgłaszał się do Wspólnot i po otrzymaniu informacji, że nie został umieszczony na liście osób uprawnionych do wydania pilota nie podejmował dalszych działań.

J. M. miał plany wynajęcia od pozwanego lokalu na wiosnę 2012 r. Zrezygnował, gdy okazało się, że zamontowano bramę w budynku przy ul. (...). Ponadto pozwany nosił się z zamiarem sprzedaży lokalu już zasadniczo od momentu jego nabycia, gdyż trafił do biura nieruchomości zanim w prześwitach bramowych zostały zamontowane bramy. Lokal był wystawiony do sprzedaży w biurze nieruchomości już na przełomie 2011 i 2012 r., przy czym nie cieszył się dużym zainteresowaniem. Cechą dyskredytującą go była m.in. duża powierzchnia. Dodatkowo najemcy i kupujący mają bogaty rynek nieruchomości użytkowych na terenie S..

Z zamontowaniem bram wjazdowych w prześwitach bramowych w obydwu Wspólnotach zbiegły się prace dotyczące porozumień zawieranych przez Gminę Miasto S. ze Wspólnotami, które odnosiły się do zasad korzystania z nieruchomości należącej do Gminy Miasto S. a stanowiącej działkę (...) oraz zasad korzystania z prześwitów bramowych przez osoby nie będące członkami Wspólnot. Uzgodnienia te zmierzały do uregulowania stanów prawnych nieruchomości i w konsekwencji również do ustanowienia służebności drogowych - przejazdu i przechodu w tych prześwitach.

W dniach 29 września 2011 r. i 18 stycznia 2012 r. powódka zawarła dwa porozumienia odpowiednio ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy (...), (...) w S. w sprawie warunków korzystania z terenu przy nieruchomości

wspólnej położonej przy (...), (...) w S. o powierzchni 3718 m⁽²⁾ oraz Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. w sprawie warunków korzystania z terenu nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w S. o powierzchni 1647 m⁽²⁾ - wydzielonych z działki Nr (...) obręb (...) o powierzchni 5240 m⁽²⁾ i pokrywania kosztów związanych z jego utrzymaniem.

Pierwotnie stroną porozumień, w szczególności porozumienia ze Wspólnotą przy (...) i (...) miał być również L. A..

Na mocy tych porozumień Gmina Miasto S. do czasu prawnego uregulowania przez ww. Wspólnoty Mieszkaniowe spraw związanych z nabyciem terenu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości przekazała do nieodpłatnego ich korzystania, a Wspólnoty Mieszkaniowe przyjęły ściśle określone części działki (...).

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy (...) i (...) w S. zobowiązała się zapewnić dojazd i dojście do lokalu użytkowego L. A. przy ul. (...).

Gmina Miasto S. zadeklarowała w ramach porozumienia z 29 września 2011 r., że będzie partycypować w kosztach związanych z remontami i naprawami oraz konserwacją bieżącą prześwitu bramowego wraz z bramą znajdującego się w budynku Wspólnoty od (...) w udziale 2,47 %, to jest stosownie do powierzchni użytkowej budynku przy (...), na którą składała się również powierzchnia lokalu użytkowego L. A. przy ul. (...). Strony porozumienia przyjęły na siebie solidarnie po 50% z 1,88% kosztów w remontach, naprawach i konserwacji bieżącej prześwitu bramowego wraz z bramą wynikających z udziałów w kosztach remontów właściciela lokalu użytkowego przy ul. (...) L. A., wobec wycofania się przez niego z porozumienia. W takim samym udziale strony porozumiały się co do partycypowania w kosztach utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym terenu objętego porozumieniem oraz nakładach finansowych związanych z remontami podwórza i urządzeń znajdujących się na tym terenie, które winny przypadać na lokal własnościowy L. A..

Na mocy wskazanych porozumień wspólnoty mieszkaniowe uzyskały prawo do wprowadzenia ograniczeń dojazdu do terenu przejętego Porozumieniem poprzez posadowienie półkul betonowych od trafostacji do szczytu budynku przy (...) oficyna, zamontowanie szlabanu ruchomego od trafostacji do garaży w sposób nieograniczający dostępu między innymi do lokalu użytkowego L. A..

Pozwany z uwagi na fakt, że korzystał przed podpisaniem przez powódkę ze Wspólnotą Mieszkaniową porozumienia z 29 września 2011 r. z prześwitu bramowego od strony (...) oraz podwórza, został ujęty jako jedna ze stron w tym porozumieniu, która będzie partycypować w kosztach utrzymania prześwitu bramowego i podwórza. Pozwany L. A. odmówił podpisania tego porozumienia, ponieważ Wspólnota Mieszkaniowa odmówiła mu przekazania czterech miejsc parkingowych na wyłączność. Oferta przekazania dwóch miejsc parkingowych okazała się dla pozwanego niedostateczna. Z tej przyczyny pozwany został wykreślony z porozumienia, a przypadające na niego koszty utrzymania nieruchomości zostały rozdzielone po połowie między Gminę i Wspólnotę Mieszkaniową.

L. A. otrzymał pilota do bramy wjazdowej od (...). Nadto, pozwany jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej (...) posiada tam lokal mieszkalny i ma swobodny dostęp do przejścia i przejazdu przez bramę w tej nieruchomości.

Pozwany, w związku z odmową podpisania porozumienia, nie ma prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

W dniu 21 czerwca 2012 r. pozwany otrzymał od powódki wezwanie do zapłaty datowane na 12 czerwca 2012 r. i opiewające na kwotę 79 148,42 zł, na którą składały się: rata za 2011 r. w wysokości 38 940,38 zł, gdzie termin płatności przypadła na 31 marca 2011 r. i czas zwłoki wynosił 439 dni, oraz rata za 2012 r. w wysokości 40 208,04 zł, gdzie termin płatności przypadła na 31 marca 2012 r., a czas zwłoki wynosił 73 dni.

L. A. w piśmie z 6 lipca 2012 r. oświadczył, że wstrzymuje się z zapłatą rat i innych opłat z powodu szkody poniesionej na skutek nie wywiązania się Gminę z warunku umowy sprzedaży z dnia 29 października 2010 r., dotyczącego zobowiązania ustanowienia na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek objętych księgą wieczystą (...) służebności gruntowej przejazdu i przechodu, zapewniającej dostęp do drogi publicznej. Pozwany

wskazał na swoją szkodę, obejmującą brak możliwości czerpania korzyści z lokalu oraz różnicę wartości lokalu w chwili obecnej a tą, jaka by była, w przypadku istnienia służebności drogi koniecznej.

Po otrzymaniu nakazu zapłaty w toczącym się postępowaniu, w dniu 23 kwietnia 2013 r. pozwany L. A. wraz z E. L. udał się do Urzędu Gminy Miasto S. w celu ustalenia, jakie kroki zostały podjęte w celu ustanowienia służebności na rzecz pozwanego. Przypadkowo spotkał wówczas w Urzędzie Miejskim J. M.. Pozwany w dniu 26 kwietnia 2013 r. złożył powodowi pismo, w którym oświadczył, że na podstawie art. 84 k.c. uchyla się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 29 października 2010 r., jako złożonego pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej. Pozwany wskazał na treść § 14 aktu notarialnego zgodnie z którym powódka oświadczyła, że zostały wszczęte procedury mające na celu ustanowienie na czas nieoznaczony służebności przejazdu i przechodu zapewniającej dostęp do drogi publicznej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek objętych księgą wieczystą (...). W ocenie pozwanego, dostęp do drogi publicznej może zapewnić właścicielowi lokalu (...) ustanowiona na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek objętych księgą wieczystą (...) służebność przejazdu i przechodu przez działki nr (...) i tylko przez te działki i działkę nr (...) właściciel lokalu nr (...) ma możliwość dojazdu do drogi publicznej. W aktualnej sytuacji, według pozwanego, jego lokal nie ma dostępu do drogi publicznej, co sprawia, że jako lokal użytkowy nie może być wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem. Powód oświadczył, że dopiero w dniu 23 kwietnia 2013r. w siedzibie powoda dowiedział się, że pomimo zapewnienia zawartego w § 14 aktu notarialnego nie zostały wszczęte procedury ustanowienia służebności umożliwiającej właścicielowi lokalu nr (...) dostęp do drogi publicznej, co jest bezpośrednią przyczyną złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli. Pozwany wyjaśnił, że miał mylny osąd stanu faktycznego rzeczy, który był przyczyną złożenia oświadczenia woli. Zażądał również zwrotu zapłaconej dotychczas ceny oraz kwoty obejmującej poniesione przez niego nakłady i odbioru ww. lokalu (...).

W odpowiedzi powódka wskazała, że pozwany, jako najemca nieruchomości był poinformowany i świadomy sytuacji prawnej i stanu faktycznego kupowanej przez siebie nieruchomości. W szczególności zdawał sobie sprawę z rodzajów dróg dostępu nieruchomości do dróg publicznych. Powódka oświadczył, że podjęła działania zmierzające do zapewnienia dostępu nieruchomości pozwanego do dróg publicznych i wyjaśniła, że obecnie nie ma już legitymacji do działania w tym kierunku, która przysługuje pozwanemu.

W 2013 lub 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei (...) i (...) w wykonaniu zawartego uprzednio porozumienia w 2011 r. ustanowiła na rzecz każdorazowego właściciela lokali użytkowych należących do Gminy Miasto S. i oficyn służebność przechodu i przejazdu przez dwa prześwitły bramowe w budynku oznaczonym jako nr (...) bez możliwości parkowania. Jest to służebność obejmująca prześwitły bramowe.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy roszczenie powódki, oparte na treści art. 535 § 1 k.c., uznał w całości za uzasadnione. Wskazał, że wobec niekwestionowania przez pozwanego zarówno samego faktu niewykonania obowiązku zapłaty rat ustalonej w umowie sprzedaży ceny za lata 2011 i 2012, oraz wysokości świadczenia z tego tytułu, rozstrzygnięcie sporu sprowadzało się do rozważenia zasadności zarzutu pozwanego, zmierzającego do wykazania, że umowa stron stała się nieważna. Co prawda pozwany z ostrożności powołał również poniesienie znacznej szkody, wobec nie spełnienia przez powódkę świadczenia wzajemnego w postaci ustanowienia służebności gruntowej, nie zgłosił jednak z tego tytułu zarzutu potrącenia i w ogóle nie podjął akcji zmierzającej do wykazania istnienia takiej szkody. Stąd też swoje rozważania Sąd I instancji ograniczył wyłącznie do zagadnienia ewentualnej nieważności umowy, wywodzonej z wady oświadczenia woli pozwanego, złożonego w umowie z dnia 29 października 2010 r., w postaci błędu (art. 84 k.c.), sprowadzającego się do twierdzenia, że gdyby pozwany wiedział, że nie zostanie a jego rzecz ustanowiona służebność przechodu i przejazdu w prześwitach bramowych zapewniająca dostęp do drogi publicznej, to umowy z powódką nie zawarłby.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności wyjaśnił, że wzruszalność czynności prawnej z uwagi na błąd co do treści czynności prawnej, polega na złożeniu przez uprawnionego prawnokształtującego oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków dokonanej czynności prawnej powoduje unicestwienie (innymi słowy, unieważnienie) czynności prawnej ze skutkiem ex tunc (z mocą wsteczną). Przykładem przepisu określającego sposób wzruszenia wadliwej czynności

prawnej jest art. 88 k.c., który przewiduje złożenie na piśmie oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków dokonanej czynności prawnej z powodu błędu lub groźby. Uprawnienie do uchylenia się wygasa w razie błędu – stosownie do art. 88 § 2 k.c. - z upływem roku od jego wykrycia. Termin do złożenia tego oświadczenia ma charakter zawity, co oznacza że nie podlega on zawieszeniu, przerwaniu ani przywróceniu. Określając datę początkową biegu tego terminu Sąd I instancji wskazał, że nie dał wiary pozwanemu, że winien być on liczony od kwietnia 2013 r., tj. od wizyty pozwanego w Urzędzie Miasta S.. Podkreślił, że pozwany uczestniczył w ustaleniach dotyczących zawarcia porozumienia ze Wspólnotą przy (...) i (...), w którym Wspólnota, Gmina i L. A. mieli określić zasady partycypacji w kosztach związanych z utrzymaniem przejazdów bramowych. Znamienne są w tej mierze zeznania świadka P. W., która wyraźnie wskazała, że to porozumienie było etapem poprzedzającym ustanowienie służebności przejazdu i przechodu. W ocenie Sądu Okręgowego, odstąpienie przez pozwanego od podpisania wskazanego porozumienia jest tym momentem, od którego należały liczyć termin jednego roku na złożenie stosownego oświadczenia w trybie art. 88 k.c. Od tego momentu pozwany miał bowiem wiedzę, że powódka nie prowadzi żadnych innych działań zmierzających do ustanowienia na jego rzecz służebności. Sąd I instancji podkreślił, że pozwanemu był znany stan prawny nieruchomości. Miał również wiedzę, że ustanowić służebność na jego rzecz mogą wyłącznie Wspólnoty nie zaś Gmina. Musiał zatem wiedzieć, że proces ustanowienia tej służebności na rzecz nabytego lokal i jego osoby jako aktualnego właściciela wymaga współdziałania i zaangażowania trzech podmiotów. Porozumienie było tego wyrazem. W trakcie przesłuchania pozwany wskazał, że odmowa przez niego podpisania tego porozumienia nie była spowodowana odmową przyznania większej ilości miejsc parkingowych, ale kwestią odpłatności, jakie to porozumienie na niego nakładało. Wskazał, że w przypadku innych lokali, w tym garaży własnościowych Gmina przejęła na siebie koszty partycypacji w kosztach tego porozumienia. W ocenie Sądu Okręgowego ta postawa pozwanego jest konsekwentna i zbieżna z jego interpretacją zawartej z powódką umowy. Dlatego pozwany od tego momentu tj. najpóźniej od 29 września 2011 r. winien się liczyć z tym, że nie są prowadzone inne działania zmierzające do ustanowienia na jego rzecz służebności. Z tych względów, w ocenie Sądu, termin do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od błędu upływał pozwanemu w dniu 28 września 2012 r., a najpóźniej w styczniu 2013 r. Zwrócił przy tym uwagę na treść pisma pozwanego z dnia 6 lipca 2012 r., w którym oświadczył, że wstrzymuje się z płatnościami, z uwagi na niewywiązanie się przez Gminę z przyjętego na siebie zobowiązania, uzasadniając to założeniem bram przez Wspólnoty, co najpóźniej nastąpiło w styczniu 2012 r.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał oświadczenie złożone przez pozwanego w dniu 26 kwietnia 2013 r. za spóźnione i tym samym za bezskuteczne. Podkreślił, że pozwany wbrew obowiązкови wynikającemu z zasad rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c., art. 232 zdanie pierwsze k.p.c.), nie wykazał, iż dochował terminu z art. 88 k.c.

Jakkolwiek już z tych przyczyn stanowisko procesowe pozwanego nie mogło zostać uwzględnione, Sąd I instancji dodatkowo ocenił oświadczenie pozwanego pod względem jego skuteczności uznając ostatecznie, że o działaniu przez niego pod wpływem błędu – w rozumieniu art. 84 k.c. – w ogóle nie było mowy. Szeroko przedstawiając wykładnię pojęcia błędu na gruncie tego przepisu, zaakcentował konieczność wyraźnego jego oddzielenia od błędu co do pobudki lub polegającego na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia, podejmowanego na podstawie umowy. Musi on dotyczyć elementu czynności prawnej, mieć charakter istotny i nie być – choćby na poziomie niedbalstwa – wywołany przez powołującego się na taki błąd. Zdaniem Sądu I instancji, zapis § 14 akapit drugi umowy, wprowadzony na wyraźne żądanie pozwanego, nie może być interpretowany – przy zastosowaniu reguł wykładni z art. 65 k.c. – w sposób prezentowany przez pozwanego. Nie wynika z niego w szczególności, że powódka przyjęła na siebie zobowiązanie ustanowienia na rzecz pozwanego nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu w prześwitach bramowych. O ile przyjęcie konstrukcji takiego zobowiązania w świetle art. 387 k.c. należy uznać za dopuszczalne, gdyż świadczenie tego rodzaju jest możliwe, to jednak brak podstaw do przyjęcia, że służebność miała mieć charakter nieodpłatny. Wywodzenie tego z faktu nieodpłatnego ustanowienia służebności przejazdu i przechodu przez działkę należącą do powódki, nie znajduje podstaw również przy uwzględnieniu wyłącznie językowej reguły wykładni. Z zapisu § 14 akapitu drugiego wynika wyłącznie, że zostały wszczęte procedury mające na celu ustanowienie służebności zapewniającej dostęp do drogi publicznej, co bezspornie wymagało współdziałania podmiotów trzecich, tj. wspólnot mieszkaniowych. Procedury takie istotnie były realizowane, o czym świadczą zawarte w dniach 29 września 2011 r. i 18 stycznia 2012 r. porozumienia, pomyślane, jako etap wstępny uregulowania kwestii służebności.

Wbrew pozwanemu, nie otrzymał on od powódki, niewładnej do jego złożenia, żadnego zapewnienia, że służebność będzie miała charakter nieodpłatny. Jej ustanowienie wymagało oświadczenia woli uprawnionego tj. odpowiedniej wspólnoty. To włącznie w relacjach z nią pozwany mógłby ustalić warunki, na jakich to ograniczone prawo rzeczowe powstanie. Odstępując od porozumienia ze Wspólnotą nieruchomości przy (...) i ul. (...), nie mógł pozwany oczekiwać, że wszczęta procedura ustanowienia służebności zakończy się dla niego pozytywnie. Zarzut pozwanego, że powódka nie podjęła działań zamierzających do zapewnienia dostępu dla lokalu pozwanego do drogi publicznej, okazał się zatem nieuzasadniony.

W konsekwencji niespełnienie oczekiwań pozwanego w zakresie ustanowienia służebności gruntowej zapewniającej dostęp dla nabytego przez niego lokalu do drogi publicznej, nie stanowiło błędu co do treści zawartej umowy, a jedynie może zostać uznane za błąd co do motywacji. Pozwany zdawał sobie sprawę ze stanu prawnego nabywanego lokalu. Nie zadbał o swoje prawa w należyty sposób, gdyż nie wskazał terminu, do którego ustanowienie służebności winno nastąpić, jak również nie zastrzegł, że służebność ma mieć charakter nieodpłatny.

Stanowisko pozwanego, że gdyby nie to zapewnienie, nie zawarłby z Gminą umowy sprzedaży lokalu jest wyłącznie subiektywnym stwierdzeniem i zostało wypowiedziane na potrzeby postępowania. To pozwany był zainteresowany nabyciem lokalu, jako że poczynił na ten lokal nakłady, sam zaprzestał prowadzenia działalności i z pewnością działał w zamiarze jego dalszej sprzedaży. Nie działał zatem pod wpływem błędu nabywając lokal. Prawdopodobnie przypuszczał, że lokal uda mu się zbyć i pomimo tego, że sam nie prowadził już w nim żadnej działalności zdecydował się na tę transakcję.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy przedstawił argumentację dotyczącą oceny przydatności i wiarygodności dowodów przeprowadzonych w sprawie. Podkreślił ostrożność, z jaką ocenił zeznania świadków E. A., E. L. oraz J. M.. Zwłaszcza w przypadku tych dwu pierwszych świadków, z uwagi na zażyłe relacje, w jakich pozostają z powodem, stosunki osobiste rzutowały na ich wiarygodność. Ostatecznie jednak część zeznań pokrywała się z ustaleniami poczynionymi w oparciu o inne dowody. W przypadku świadka E. L. dostrzegalna była próba własnej oceny sytuacji pozwanego, jako że świadek jest prawnikiem. Sąd Okręgowy nie dał wiary temu świadkowi w zakresie, w jakim twierdził, że pozwany obecnie nie może być partnerem dla Wspólnot, dalej w zakresie dotyczącym przebiegu spotkania w kwietniu 2013 r. i uzyskaniu przez pozwanego informacji, że Gmina nie podjęła żadnych działań w celu ustanowienia tego ograniczonego prawa rzeczowego. Zeznaniami samego pozwanego dał wiarę częściowo. W części zeznania te dotyczyły interpretacji umowy zawartej z powódką, która to wykładnia była wykładnią subiektywną, pomijającą brzmienie zawartej umowy. Nie dał wiary tym twierdzeniom pozwanego, w których podnosił, że Gmina zobowiązała się ustanowić na jego rzecz, jako aktualnego właściciela lokalu, nieodpłatną służebność. Podobnie za niewiarygodne uznał twierdzenia pozwanego, że potencjalnych nabywców odstrasza wyłącznie fakt braku dostępu do drogi publicznej, jak również, że powódka nie podjęła żadnych działań zmierzających do ustanowienia na jego rzecz służebności.

Sąd Okręgowy pominął wiosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. G., który montował bramę w prześwicie bramowym Wspólnoty przy ul. (...), uznając, że zeznania tego świadka nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Okolicznością niesporną jest fakt montażu tych bram, jak również ściśle ustalonych zasad wydawania pilota. Wskazany wydając piloty realizował wyłącznie wytyczne zarządu Wspólnoty. Irrelevantna jest także okoliczność, czy pozwany był umieszczony na liście osób uprawnionych do otrzymania pilota. Wskazał nadto na przyczyny oddalenia wniosku pozwanego o przeprowadzenie wizji w miejscu położenia lokalu.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd I instancji oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik toczącego się postępowania tj. przepisach art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Nadto orzekł o kosztach pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją pozwany L. A., zarzucając:

1. błędne ustalenia faktyczne w zakresie początku biegu terminu do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, poprzez przyjęcie, że biegnie on od dat podpisania przez powoda i wspólnoty porozumień w zakresie korzystania

z nieruchomości, podczas gdy zgodnie z własnymi ustaleniami sądu, porozumienia ta miały zmierzać do ustanowienia oczekiwanych służebności, co jednak nie nastąpiło, co stanowi także o naruszeniu przepisów postępowania - art. 232 k.p.c. poprzez ocenę stanu niezgodnie z zasadami logicznego rozumowania,

2. naruszenie prawa materialnego - art. 65 k.c. poprzez błędną wykładnię treści oświadczenia woli - § 14 umowy sprzedaży nieruchomości, poprzez przyjęcie, że nie zawiera on elementu obligacyjnego, podczas gdy z kontekstu sprawy - późniejszych działań powódki wynika, że zapis ten stanowił *cause* dla dokonanych na rzecz pozwanego zapisów (*pactum in favorem tertii*) w porozumieniach zawieranych pomiędzy powodem a wspólnotami,

3. naruszenia prawa materialnego - art. 84 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że przekonanie pozwanego o wszczęciu procedur zmierzających do ustanowienia służebności podjęte na podstawie zapewnienia powoda zawartego w umowie, nie stanowi błędu istotnego co do treści czynności prawnej oraz że pozwany nie został wprowadzony w błąd,

4. naruszenie przepisów postępowania - art. 217, 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu w postaci przesłuchania świadka A. G., podczas gdy świadek ten posiadał istotne wiadomości w zakresie faktycznego ograniczenia pozwanego w dostępie do jego nieruchomości;

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł (po sprecyzowaniu wniosku na rozprawie apelacyjnej) o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu niekompletności materiału dowodowego, co miałyby przejawiać się w pominięciu wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. G. wskazać należy, że skarżący nie przedstawił jakichkolwiek argumentów, z których wyprowadzić można byłoby pogląd, że zeznania te dotyczyć miały faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Istotą niniejszego sporu była bowiem ocena skuteczności oświadczenia pozwanego o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego przez niego w umowie z dnia 29 października 2010 r. - jego zdaniem – pod wpływem błędu, dla której to oceny drugorzędna pozostawała bezsporna w istocie między stronami kwestia (a zatem w ogóle nie wymagająca dowodu) utrudnień pozwanego w dostępie do przedmiotu tej umowy. Brak w apelacji wskazania, jakie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy – a odmienne w stosunku do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji – miałyby być w oparciu o te zeznania ustalone, czyni ten zarzut w gruncie rzeczy nieweryfikowalnym. Jeśli zaś dodatkowo zważyć, że skarżący nie podjął choćby próby krytyki stanowiska tego Sądu w zakresie przyczyn pominięcia tego wniosku, o naruszeniu art. 217 k.p.c. nie może być mowy.

W realiach niniejszego sporu, oczywistym jest, że jego rozstrzygnięcie na etapie postępowania apelacyjnego sprowadzało się pierwszorzędnie do weryfikacji poprawności stanowiska Sądu Okręgowego w kwestii złożenia przez pozwanego oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli z przekroczeniem terminu z art. 88 § 2 k.c. Jego zaaprobowanie oznaczać bowiem samoistnie musiało uznanie jego bezskuteczności, co czyniło powództwo uzasadnionym, bez potrzeby szczegółowej oceny tej grupy zarzutów, która dotyczyły samego zagadnienia istnienia błędu, w rozumieniu art. 84 k.c., uprawniającego pozwanego do złożenia tego rodzaju oświadczenia.

Pomimo zwerbalizowania w apelacji zarzutu dokonania przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych w zakresie początku biegu terminu do złożenia przez pozwanego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, skarżący w istocie rzeczy kwestionuje stanowisko tego Sądu w tej materii wyłącznie na płaszczyźnie norm prawa materialnego. Nadanie prawnego znaczenia określonym faktom,

(tu ustalenie początku biegu terminu ustawowego) realizowane jest bowiem nie w fazie ustaleń faktycznych, lecz w procesie subsumcji tych ustaleń, do mających zastosowanie w sprawie norm prawa materialnego. Informacyjnie wyjaśnić przy tym należy skarżącemu, że podstawy zarzutu oceny materiału procesowego „niezgodnie z zasadami logicznego rozumowania” nie może stanowić dyspozycja art. 232 k.p.c., która w ogóle tego zagadnienia nie dotyczy. Jej zakres znaczeniowy sprowadza się bowiem do określenia – w znaczeniu procesowym – obowiązku dowodowych stron i możliwości kreowania przez sąd postępowania dowodowego z urzędu. Zarzut niewłaściwej oceny dowodów winien być prawidłowo osadzony na treści art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd odwoławczy wskazuje na wstępie, że w pełni podziela i przyjmuje za własne wszystkie poczynione przez Sąd Okręgowy, w sposób nadzwyczaj szczegółowy, ustalenia stanu faktycznego oraz zaprezentowaną ocenę prawną, co czyni zbędnym ich powielanie. Okoliczności, na podstawie których Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie znajdują odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym, którego ocena nie narusza reguł z art. 233 § 1 k.p.c. Wobec braku jakichkolwiek merytorycznych argumentów skarżącego dotyczących tych ustaleń, które winny polegać na wskazaniu, jakie konkretnie dowody Sąd I instancji wadliwie ocenił, na czym polegała wadliwość tych ocen (poprzez odwołanie się do kryteriów przewidzianych w ww. przepisie) i na czym te błędne ustalenia polegały, dalsze rozważania w tym zakresie są całkowicie zbędne.

Podejmując zagadnienie oceny skuteczności złożonego przez pozwanego w dniu 26 kwietnia 2013 r. oświadczenia (k. 38), nie może ulegać wątpliwości to, że istnienie błędu pozwany wiązał z tym, że powódka – wbrew złożonym zapewnieniom – nie podjęła działań zmierzających do ustanowienia służebności gruntowej przejazdu i przechodu, zapewniających dostęp do drogi publicznej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek objętych księgą wieczystą KW nr (...). Jak jednoznacznie przy tym wskazuje apelacja, początek biegu terminu przewidzianego w art. 88 § 2 k.c. skarżący wiąże z informacjami, uzyskanymi w trakcie wizyty u pozwanej, mającej miejsce trzy dni wcześniej, że służebność taka nie została ustanowiona i co więcej nie zostały w tym przedmiocie podjęte przez powódkę przewidziane w § 14 umowy działania. W tak ukształtowanych faktycznych podstawach badania tego oświadczenia, ocena jego skuteczności (abstrahując w tym miejscu od istnienia samego błędu) wymagałaby wykazania przez pozwanego, że informacje te samoistnie wykreowały inny, w stosunku do uprzednio istniejącego, stan jego wiedzy co do realizacji przez powódkę tego zobowiązania. Tymczasem apelacja żadnych merytorycznych argumentów w tym zakresie, pozwalających na skuteczne zakwestionowanie prawidłowego i komplementarnego w swojej wymowie stanowiska Sądu I instancji, nie dostarcza. W szczególności skarżący w ogóle nie poddał krytyce ustalenia tego Sądu, że najpóźniej w dniu 29 września 2011 r., tj. w dacie zawarcia przez powódkę porozumienia ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy (...) i (...) w S., od którego podpisania się uchylił, posiadał on pełną wiedzę co do tego, jakie działania zostały przez powódkę podjęte w celu uregulowania kwestii zapewnienia jemu dostępu do drogi publicznej i że nie są podejmowane w tym zakresie inne czynności. Fakt posiadania przez pozwanego takiej wiedzy najdobitniej oddaje treść, całkowicie pominiętego w apelacji, jego pisma do powódki z dnia 6 lipca 2012 r. (k. 41) W istocie rzeczy zatem znaczenie wizyty pozwanego w Urzędzie Miasta S. w dniu 23 kwietnia 2013 r., polegało wyłącznie na potwierdzeniu wcześniej posiadanych przez niego w tym zakresie informacji. Nie sposób zatem przyjąć, aby w tym właśnie dniu doszło do wykrycia przez pozwanego błędu, w znaczeniu, jakie nadaje temu pojęciu art. 88 § 2 k.p.c. Zaakceptowanie koncepcji skarżącego prowadziłoby do oczywiście nieakceptowalnego jurydycznie wniosku, że możliwe jest każdorazowe zniweczenie skutków czynności prawnej z powołaniem się na błąd, którego wykrycie utożsamiane będzie z każdym kolejnym działaniem faktycznym uprawnionego, byleby tylko dotyczyło ono okoliczności – na płaszczyźnie przedmiotowej – definiowanych przez niego jako błąd. Wykrycie błędu w rozumieniu art. 88 § 2 k.p.c., stanowiące rezultat określonego procesu poznawczego, jest bowiem aktem jednorazowym.

Całkowicie niezrozumiały, i to zarówno w zakresie zachowania tego terminu, jak i istnienia samego błędu, jest podstawowy wywód apelacji, wedle którego skuteczność oświadczenia pozwanego z dnia 26 kwietnia 2013 r. może być wiązana z faktem nieustanowienia służebności na jego rzecz. Skarżący nie kwestionując tego, że powstanie tego ograniczonego prawa rzeczowego wymagało czynności ze strony osób trzecich (Wspólnot Mieszkaniowych), a zobowiązanie pozwanego w tym zakresie mogło mieć wyłącznie walor obligacyjny, które dodatkowo nie zostało

ograniczone terminem, uważa, że fakt nie podjęcia przez powódkę dalszych (ponad podpisane porozumienia) działań w tym przedmiocie i zaistniały wpływ czasu, aktualizował ujawnienie się błędu co do treści oświadczenia woli złożonego przez niego w umowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. Nie dostrzega jednak pozwany tego, że cały wywód w tym zakresie dyskwalifikuje sposób, w jaki błąd ten zdefiniował. Brak działań powódki ukierunkowanych na ustanowienia służebności gruntowej (niezależnie od zgodności tego twierdzenia z rzeczywistym stanem rzeczy) stanowi bowiem klasyczny, kodeksowy wręcz przykład niewykonania zobowiązania. Innymi słowy, dotyczy on fazy realizacji umowy, a nie jej zawarcia, która – co nie wydaje się wymagać pogłębionych wyjaśnień – stanowi wyłączną podstawę oceny, czy złożone w niej oświadczenie woli było wadliwe. Niewykonanie umowy oczywiście rodzić może dla dłużnika określone konsekwencje, w szczególności natury odszkodowawczej (art. 471 k.c.). Z całą jednak pewnością nie może to stanowić podstawy do uchylenia się od skutków oświadczenia woli, z powołaniem się na błąd w jego treści.

Przedstawione wyżej rozważania wprost dyskwalifikują skuteczność apelacji pozwanego. Jak wyżej wyjaśniono, w sposób definitywny utracił on prawo do powołania się na zdefiniowany przez siebie błąd wobec upływu terminu prawa materialnego z art. 88 § 2 k.c. Z kolei próba wiązania istnienia tego błędu z faktem nieustanowienia służebności przechodu i przejazdu była, na płaszczyźnie dyspozycji art. 84 k.c. oczywiście nieskuteczna.

Jedynie tytułem uczynienia zadość wymogom konstrukcyjnym niniejszego uzasadnienia, syntetycznie odnosząc się do pozostałych argumentów skarżącego, mających - wobec prawidłowego stanowiska Sąd I instancji – charakter wyłącznie polemiczny, wskazać należy co następuje.

Po pierwsze, całkowicie niezrozumiałe jest twierdzenie powoda, jakoby Sąd Okręgowy przyjął, że § 14 umowy z dnia 29 października 2014 r. nie zawierał zobowiązania powódki o charakterze obligacyjnym, skoro w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znalazło się jednoznaczne ustalenie, że Gmina zobowiązała się w umowie do dokonania czynności ukierunkowanych na ustanowienie – na rzecz pozwanego – służebności przechodu i przejazdu

Po drugie, nie znajduje jakichkolwiek podstaw prawnych kwalifikowanie tego zobowiązania w kategoriach umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej. Konstrukcja pactum in fauorem tertii, zdefiniowana w art. 393 k.c. dotyczy bowiem przypadku, w którym określone świadczenie ma być spełnione na rzecz osoby pozostającej formalnie poza stosunkiem zobowiązaniowym. W realiach niniejszej sprawy mogłoby to zatem dotyczyć świadczenia, np. na rzecz którejś ze Wspólnot Mieszkaniowych.

Po trzecie, treść § 14 umowy stron nie nasuwa jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych co do tego, że zakres obowiązku powódki ograniczał się do podjęcia czynności zmierzających do ustanowienia służebności. Nie tylko bowiem z tego zapisu, ale także istoty służebności jako ograniczonego prawa rzeczowego, której ustanowienie wymaga oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej, wynika, że zobowiązanie to nie miało charakteru zobowiązania rezultatu, a powinności powódki mogą być definiowane wyłącznie przez pryzmat obowiązku starannego działania. Nie jest zatem tak, jak sugeruje powód, jakoby sam obiektywny fakt nieustanowienia służebności mógł świadczyć o niewykonaniu przez powódkę tego zobowiązania i to nie zależnie od tego, że – jak wyżej wyjaśniono – okoliczności z tym związane w ogóle nie mogą być definiowane jako błąd w rozumieniu art. 84 k.c. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że odbiorca oświadczenia woli (tu: pozwany) może tylko wtedy powołać się skutecznie na swoje jego rozumienie, gdy każdy uczestnik obrotu prawnego, znajdujący się w analogicznej, jak on sytuacji, w szczególności dysponujący takim samym zakresem wiedzy o oświadczeniu i towarzyszących mu okolicznościach, zrozumiałby je tak samo (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 171/97, LEX nr 79942). Art. 65 § 2 k.c. traktuje przy tym o tym, jaki był "zgodny zamiar stron i cel umowy", a nie o tym, jaki był zamiar i cel jednej z jej stron (tak. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 stycznia 2003 r., I CKN 1431/00, LEX nr 77079).

Po czwarte, wskazane wyżej reguły wykładni oświadczeń woli dyskwalifikują sugestię skarżącego, dotyczącą wprowadzenia go w błąd, poprzez nie uzewnętrznienie w umowie wiedzy powódki co do stanu prawnego nieruchomości będącej jej przedmiotem. Wywód w tym zakresie jest niezrozumiały o tyle, że skarżący nie kwestionuje ustalenia Sądu I instancji co do tego, że stan ten był jemu doskonale znany, co stanowiło przyczynek wprowadzenia – na jego żądanie – przedmiotowego zapisu. Całkowicie kontrfaktyczne jest przy tym stanowisko pozwanego, jakoby w

§14 umowy pozwana złożyła fałszywe zapewnienie o dostępie nieruchomości pozwanego do drogi publicznej. Akapit drugi § 14 wprost świadczy o istnieniu zapisu o całkowicie przeciwstawnej znaczeniowo treści.

Po piąte, niezrozumiałe są wywody skarżącego dotyczące rzekomej istotności błędu, nie dość że oparte na sprzecznej – z omówioną wyżej – interpretacją umowy, to dodatkowo odwołujące się do nieistniejącej treści zobowiązania. Powódka, jak już wyżej wskazano, nie może ponosić odpowiedzialności za to, że służebność nie została ustanowiona. Symptomatyczne

jest, że w całej apelacji pozwany zupełnie pominął okoliczności związane z odstąpieniem przez niego od podpisania porozumienia i oczywistym wpływem tego zdarzenia na możliwość nie tylko tymczasowego (w sposób określony w tym porozumieniu), ale i definitywnego (poprzez ustanowienie służebności) uregulowania dostępu przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej.

Po szóste, w zakresie podnoszonych zarówno przez Sądem I instancji, jak i w samej apelacji zarzutów pozwanego dotyczących zakresu obowiązków umownych powódki, które jak wskazano, miały charakter zobowiązania starannego działania (i to dotyczącego w istocie rzeczy czynności faktycznych) i dodatkowo bezterminowego, a nadto z umowy nie wynikało też to, że przyszła służebność ustanowiona przez Wspólnoty Mieszkaniowe, miała mieć charakter bezpłatny, stwierdzić należy, że brak jest w sprawie jakiegokolwiek dowodu na to, aby w tym zakresie mylne wyobrażenie pozwanego o treści tej umowy, zostało wywołane przez powódkę. Tylko wówczas zaś, stosownie do art. 84 § 1 k.c., pozwany mógłby się na błąd co do tych okoliczności powołać. Skutki wynikające z wadliwej interpretacji umowy przez pozwanego, obciążać mogą jedynie jego.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy w pełni uprawniony staje się wniosek, że podjęta przez pozwanego próba zniweczenia skutków umowy sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2010 r., wynikała w istocie rzeczy z negatywnych konsekwencji, jakie w sferze jego praw majątkowych ona wywołała. Skarżący, co wynika z niezakwestionowanych ustaleń Sądu I instancji, w niedługi czas po nabyciu tej nieruchomości podjął działania zmierzające do jej odsprzedaży. Brak powodzenia tych działań, niemożność zagospodarowania lokalu w inny sposób (np. poprzez jego wynajem) i dodatkowo uświadomienie sobie tego, że dostęp do drogi publicznej wymagać będzie ponoszenia określonych nakładów finansowych (przy braku dochodów z lokalu), racjonalizują wniosek, że złożone przez niego w dniu 26 kwietnia 2013 r., oczywiście spóźnione, oświadczenie, stanowiło efekt poszukiwania sposobu, w jaki skutki te mogą zostać zminimalizowane. O tego rodzaju, wyłącznie formalnym charakterze tego oświadczenia, wprost świadczy treść oświadczenia pozwanego o jego stanie majątkowym złożonego na użytek wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych w zakresie opłaty sądowej od apelacji, w którym sam wskazał, że zaległość z tytułu spłaty rat wobec powódki wynosi około 150.000 zł. (k. 336).

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł, jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, tożsamych z kosztami zastępstwa procesowego, orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powódki w tym postępowaniu w wysokości stawki minimalnej, w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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.).

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu orzeczono w oparciu o §19 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

SSA H. Zarzeczna SSA A. Kowalewski SSA M. Gołuńska