

**Sygn. akt IC 599/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

T., 9 maja 2017r.

**Sąd Okręgowy w Toruniu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Hanna Łożyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Paweł Derdzikowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2017r.

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko A. T.

o unieważnienie aktu notarialnego

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda J. W. na rzecz pozwanego A. T. kwotę 15.738,18zł. (piętnaście tysięcy siedemset trzydzieści osiem złotych 18/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 14.417,00zł. (czternaście tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu poniesionych przez niego kosztów zastępstwa procesowego,
3. koszty sądowe, w części dotyczącej opłaty od pozwu, od których zwolniony był powód ponosi Skarb Państwa.

SSO Hanna Łożyńska

**Sygn. akt IC 599/14**

## UZASADNIENIE

Powód J. W. pozwem z dnia 4 listopada 2013r. skierowanym przeciwko pozwanemu A. T. wniósł o:

I. stwierdzenie nieważności umowy zawartej przez powoda J. W. i pozwanego A. T. dnia 19 grudnia 2008 r. dotyczącej kupna nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w O., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w M. (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...) z powodu błędu;

II. przypozwanie A. M., zam. w T. (83-110 ) przy ul. (...), numer PESEL (...) do uczestnictwa w procesie po stronie powodowej,

III. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał m.in. że nabył od pozwanego wyżej opisaną nieruchomość celem jej eksploatacji górniczej. Oferta na zakup tej nieruchomości została przedstawiona powodowi przez prezesa zarządu (...) L. W.. Podczas rozmów dotyczących warunków nabycia tej nieruchomości toczących się w siedzibie (...), prezes zarządu (...) L. W. w obecności pozwanego A. T. przedstawił powodowi operat szacunkowy określający ilość złoża (...) znajdującego się na oferowanej nieruchomości na 929.555 ton kruszywa o szacowanej wartości rynkowej 15.003.251,00 zł. Według operatu szacunkowego na całej działce (...) zalega złoża o wartości 60.343.200,00zł. Nadto L. W. poinformował powoda, iż ma on ograniczony czas na podjęcie decyzji w przedmiocie zaciągnięcia zobowiązania kredytowego z

uwagi na zbliżający się koniec roku, co skutkowało wyczerpaniem puli środków przeznaczonych przez (...) na kredytowanie inwestycji w bieżącym roku. Powód podał, że istnienie złoża w wielkości określonej w operacie szacunkowym przedstawionym przez L. W. potwierdził pozwany A. T., który dodatkowo powołał się na informację wydaną przez G. L. - kierownika (...) Zakładu (...), która miała być geologiem uprawnionym do sporządzania takich opinii i operatów szacunkowych, według której zasoby bilansowe kruszywa naturalnego miały wynosić 1.693.199 ton. Powód dodatkowo podkreślił, że w umowie przedwstępnej sprzedaży pozwany oświadczył, że teren działki o numerze (...) w całości został przekształcony pod złoża kruszywa naturalnego i że jest przygotowywana dokumentacja na uzyskanie koncesji celem rozszerzenia złoża co do powierzchni i miąższości. Powód podał także, że pozwany w umowie przedwstępnej zobowiązał się także dostarczyć mu wszelką dokumentację geologiczną dotyczącą tej nieruchomości. Tego jednak do dnia wniesienia pozwu nie wykonał. Dnia 31 marca 2011 roku powód sprzedał udział wynoszący 3/289 części w wyżej opisanej nieruchomości A. M.. Dnia 13 maja 2011 roku powód wraz z A. M. zawarli umowę o sprawowanie zarządu tą nieruchomością ze Spółką (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Po podpisaniu umowy w/w Spółka rozpoczęła wydobywanie. W trakcie eksploatacji okazało się, że w obrębie złoża (...) pokłady kruszywa są na wyczerpaniu, co skłoniło powoda do podejrzeń, iż rzeczywista ilość i jakość kopalin zalegających na nieruchomości może nie odpowiadać ilości deklarowanej przez pozwanego. Jednocześnie powód powziął podejrzenia, iż pozwany wraz z prezesem zarządu (...) L. W., przy udziale G. L. celowo zawyżyli wartość nieruchomości. Powoda zaniepokoił fakt, iż G. L. przywoływana w umowie sprzedaży nieruchomości jako geodeta, w rzeczywistości nigdy nie uzyskała prawem przewidzianych uprawnień do wykonywania tego zawodu, a przeciwko niej toczą się postępowania karne dotyczące fałszowania dokumentacji geologicznej. Badania przeprowadzone przez specjalistę geologa M. R. wykazały, iż poza wyeksploatowanym już prawie w całości złożem (...), na pozostałym terenie nieruchomości nie stwierdzono złoża nadającego się do przemysłowej eksploatacji. Powód niezwłocznie po otrzymaniu wyniku badań złożył pozwanemu oświadczenie, w którym uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, co do rzeczywistej wartości nieruchomości zależnej od ilości zalegającego na niej kruszywa. Powód złożył to oświadczenie za wiedzą i aprobatą A. M., który nabył od powoda współwłasność nieruchomości również będąc w błędnym przekonaniu co do jej wartości.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości. (k. 119-134)

Motywuując powyższe wskazał m.in. że powód zawierając z nim umowę sprzedaży wcale nie działał pod wpływem błędu co do jakości i objętości złoża znajdującego się na nabywanej nieruchomości. Podstawowe znaczenie dla powoda przy zakupie nieruchomości, jeśli chodzi o informacje w przedmiocie ilości i jakości zasobów naturalnych złoża, miał operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Z. S. (1) w grudniu 2008r. To właśnie ten operat, nie zaś informacja G. L., został przedstawiony powodowi. Z w/w operatu w ogóle nie wynika, aby zasoby bilansowe złoża wynosiły ponad 1,6 mln ton. Biorąc pod uwagę przebieg rozmów prowadzonych w siedzibie (...) -u K. w przedmiocie sprzedaży powodowi nieruchomości i zasad finansowania przez (...) tej transakcji, powód musiał mieć świadomość, że (...) przyjął do analizy wartości tej nieruchomości (choćby na potrzeby zabezpieczenia hipotecznego swojej wierzycielności) operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Z. S. (1) w grudniu 2008r., nie zaś informację wydaną przez geologa G. L.. Zgodnie z paragrafem 4 ust. 2 pkt. 3 ówczesnie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6.07.2005r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakimi powinny odpowiadać dokumentacje geologiczne złóż kopalin, błąd oszacowania wartości parametrów złoża i zasobów może sięgać nawet 30 %. Zatem nawet w przypadku złoża udokumentowanego o powierzchni 5,6104 ha, którego zasoby określono na 929.555 ton (operat szacunkowy Z. S.) rzeczywiste zasoby mogły być nawet o 30 % niższe i ta rozbieżność byłaby zgodna z prawem, zaś powód jako profesjonalista powinien był o tym wiedzieć. Ponadto powód, będący doświadczonym przedsiębiorcą w dziedzinie wydobywania kruszywa (prowadzącym działalność gospodarczą w tej branży od niemal 30 lat) powinien był przeprowadzić badania geodezyjne i geologiczne dotyczące w/w nieruchomości albo zapoznać się z dokumentacją geologiczną w aktach organu koncesyjnego jeszcze przed nabyciem. Przemawiały za tym elementarne zasady zachowania należytej staranności. Pozwany proponował powodowi przeprowadzenie przez niego badań geologicznych nieruchomości będącej przedmiotem transakcji i aby mu to umożliwić był gotów ustanowić na rzecz powoda prawo użytkowania tejże nieruchomości na niezbędny czas. Jednakże powód był zainteresowany nabyciem nieruchomości w bardzo krótkim czasie, w związku z czym oznajmił pozwanemu, że badania geologiczne

wykona już po zawarciu transakcji. Powód w dacie zawierania umowy sprzedaży przyjmował za pewnik występowanie złoża kruszywa na terenie całej działki nr (...), zasoby bilansowe wielkości 1.93.199 ton i wartość tego złoża wynoszącą ponad 60 mln zł. Jeżeli zaś po stronie powoda nawet zachodziło tego rodzaju mylne przeświadczenie (czego nie da się udowodnić), to było ono całkowicie nieuzasadnione i nie nosiło znamion błędu prawnie kwalifikowanego, istotnego, względnie wywołanego podstępnie a tylko taki błąd zasługuje na ochronę prawną z art. 84 k.c. i art. 86 k.c.

Na wniosek, iż powód nie działał pod wpływem błędu pozwalają także okoliczności zaistniałe po dacie sprzedaży. Już po sprzedaży nieruchomości powodowi, pozwany zwrócił się do powoda z propozycją odkupienia tejże nieruchomości za cenę 5 mln zł. Jednakże powód zgadzał się na odkupienie za cenę nie niższą niż 10 mln zł. Wynika z tego, iż powód oceniał nabycie nieruchomości za 5 mln. jako korzystne dla siebie i uważał, że jest warta nawet dwukrotnie więcej. Gdyby zaś powód uważał, iż nabył nieruchomość pod wpływem błędu, z pewnością zgodziłby się na sprzedaż nieruchomości i to jeszcze z zyskiem. Ponadto przedmiotowa nieruchomość obiektywnie przedstawiała stosunkowo wysoką wartość i była później przedmiotem zainteresowania potencjalnych inwestorów innych niż powód. Nie jest też zgodna z rzeczywistym przebiegiem zdarzeń treść oświadczenia powoda zawarta w paragrafie 1 ust. 2 aktu notarialnego z dnia 25.04.2013r., repertorium A nr 1649/2013, w którego formie powód uchylił się od skutków swojego oświadczenia woli z 19.12.2008 r.

Pozwany podniósł też, że powyższe oświadczenie zostało przez powoda złożone po upływie rocznego terminu z art. 88 § 2 k.c. W ocenie pozwanego powód powziął od geologa M. R. wiedzę o wynikach przeprowadzonych przez niego odwiertów już w lutym 2009r. Skoro, idąc tokiem rozumowania powoda, powzięcie przez powoda wiedzy o wynikach odwiertów doprowadziło go do wniosku o nabyciu nieruchomości pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, to „wykrycie błędu” przez powoda nastąpiło w lutym 2009r. Oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych mogło być więc skutecznie złożone przez powoda tylko do lutego 2010r. Tymczasem powód dopiero w dniu 9 maja 2013r. złożył pozwanemu oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli zawartego w umowie sprzedaży. W tej bowiem dacie pozwanemu doręczono przesyłkę poleconą zawierającą akt notarialny z dnia 25.04.2013 r. repertorium A nr 1649/2013.

Pozwany wskazał, że przeciwko powodowi i A. M. przed Sądem Rejonowym w M. (...), II Wydziałem Karnym w sprawie II K 192/13 toczy się postępowanie karne o przestępstwo polegające na tym, że wyżej wymienieni działając wspólnie i w porozumieniu, wiedząc o niewypłacalności J. W. i orzeczeniach sądowych zobowiązujących go do zaspokojenia roszczeń wierzycieli, ze z góry podjętym zamiarem uszczuplenia zaspokojenia jego wierzycieli i udaremnienia wykonania orzeczeń sądowych, podjęli działania zmierzające do realizacji tego zamiaru.

Należy też zwrócić uwagę na to, że nabyta przez powoda nieruchomość, na której znajduje się złożo, jest objęta egzekucją prowadzoną przeciwko powodowi przez szereg wierzycieli, w tym przez pozwanego i przez (...). Obecnie sąd egzekucyjny ponownie rozpoznaje sprawę o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz (...). Powództwo w niniejszej sprawie stanowi podjętą przez powoda próbę przedłużenia, a nawet zniweczenia postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko powodowi od 2009r.

W piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2015r. (k. 911-914) powód m.in. wywodził, iż posiada interes prawny w rozstrzygnięciu sprawy, gdyż w inny sposób, aniżeli przez wykazanie nieważności zawartej umowy, nie jest w stanie chronić swych praw, tym bardziej, że intencją powoda jest dochodzenie roszczeń, które będą możliwe dopiero po uzyskaniu orzeczenia sądowego w niniejszej sprawie. Dopóki nie zakończy się postępowanie w niniejszej sprawie, powód nie może wystąpić z innymi roszczeniami, chociażby nie może wystąpić o zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 11 ust. 1 pkt. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych. Interes prawny powoda wynika również z charakteru zgłoszonego roszczenia przy uwzględnieniu okoliczności uchylenia się przez niego od skutków prawnych umowy.

Stwierdzeniu nieważności umowy z dnia 19 grudnia 2008r. nie stoi na przeszkodzie fakt, że nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...) stanowi własność osoby trzeciej, w takim bowiem przypadku obowiązek wydania korzyści po stronie powoda obejmowałby wszystko, co w razie zbycia/utruty uzyskał w zamian. Podstawową i główną

konsekwencją nieważności czynności prawnej może być uprawnienie do wystąpienia przez stronę z roszczeniem materialnoprawnym o zwrot spełnionych świadczeń oraz/lub z roszczeniem odszkodowawczym opartym na culpa in contrahendo. Prawo do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, na postawie legitymacji materialnej, przysługuje powodowi jako stronie nieważnej umowy.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W latach 1993-2006 właścicielami nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 28.90.00ha położonej w O., gmina K., powiat (...) w województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w M. (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...) byli B. i M. Ś.. W celu uzyskania koncesji, w latach 2000-2002, na tej nieruchomości wykonywano odwierty. Koncesja została wydana w 2002r. i na jej podstawie wykonywano badania geologiczne. Na działce wydobywano kruszywo. W 2006r. M. Ś. już po śmierci męża B. Ś. na mocy umowy z dnia 2 sierpnia sprzedała działkę M. B., w imieniu której działał jej mąż J. B..

(dowód: zeznania świadka M. Ś. k. 694v.-695v. 00:03:13 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 12.06.2015r. k. 696, wypis aktu notarialnego z dnia 02.08.2006r. nr (...) k. 715 - 717)

Warunki transakcji negocjował mąż M. J. B., który nabył nieruchomość za kwotę 600.000zł. M. Ś. przekazała nabywcy komplet dokumentów dotyczących nieruchomości tj. wypis z rejestru gruntów, wyrys, zaświadczenie o przeznaczeniu terenu, koncesję i dokumentację geologiczną. Nieruchomość nie była eksploatowana przez państwa B.. Została nabyta w celu jej dalszej sprzedaży z zyskiem.

(dowody: zeznania świadka J. B. k. 747v.-748,00:09:02, zeznania świadka M. B. k. 748 – 748v oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 29.09.2015r. k. 749)

Przedmiotową nieruchomość, w 2006r. od M. B. nabył pozwany A. T., który nie znał się na wydobywaniu kruszywa, bo zajmował się hurtowniami budowlanymi. Z uwagi na to, że w tamtym czasie była duża koniunktura na wydobywanie kruszywa i znajomi, którzy zajmowali się tą dziedziną gospodarki namawiali go do zakupu tej nieruchomości, uczynił to. Nawet założył działalność pod nazwą „wydobywanie kruszywa A. T.”. Nigdy jednak nie rozpoczął wydobywania kruszywa na przedmiotowej nieruchomości. Po pewnym czasie koszty związane z prowadzeniem tej działalności przerosły go i postanowił tę nieruchomość sprzedać.

(dowód: zeznanie pozwanego e - protokół z 25.04.2017r. 00:23:18 k. 1030 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 25.04.2017r. k.1042)

Nabyciem tej nieruchomości za kwotę 6.300.000,00zł. była zainteresowana Kopalnia (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M., z którą pozwany zawarł w dniu 3 września 2007r. umowę przedwstępną sprzedaży. Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodów administracyjno-prawnych.

(dowód: akt notarialny z dnia 3 września 2007r., Rep. A nr (...) k. 135-148, zeznania świadka T. G. k. 634 – 634v )

Ponadto nabyciem tej nieruchomości za kwotę 8.000.000,00zł. była zainteresowana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w L., którą reprezentował S. S. (1) i z którym pozwany zawarł w dniu 6 sierpnia 2008r. umowę przedwstępną sprzedaży. Ostatecznie, mimo, że został uiszczony zadatek, nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na brak środków finansowych po stronie S..

(dowód: akt notarialny z dnia 6 sierpnia 2008r., Rep. A nr (...) k. 672-675, zeznania świadka S. S. (1) k. 656v. – 657 oraz płyta z nagraniem rozprawy z dnia 14 kwietnia 2015r. k. 658)

Zainteresowanie zakupem tej nieruchomości wykazał także powód J. W.. Dnia 10 grudnia 2008r. zawarł on z pozwanym A. T. przedwstępną umowę sprzedaży, w której pozwany zobowiązał się sprzedać J. W. tę nieruchomość

za kwotę 5.000.000zł. Strony ustaliły, że powód zapłaci pozwanemu kwotę 500.000zł. tytułem zadatku, którą to kwotę przekazał jeszcze przed podpisaniem tej umowy, a pozostałą kwotę 4.500.000zł. powód zobowiązał się zapłacić najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2009r. Oprócz tego strony ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2009r. przy czym termin ten może zostać przedłużony za zgodą stron tylko raz na okres nie przekraczający 1 miesiąca.

(dowód: akt notarialny repertorium A nr (...) k. 15-21)

Ostatecznie umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2008r. powód J. W. nabył od pozwanego własność nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o całkowitej powierzchni 28,9 ha położonej w miejscowości O., gmina K., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w M. (...) prowadzi księgę wieczystą o nr S (...) za cenę 5.000.000zł. Strony w umowie tej ustaliły, że cena sprzedaży zostanie zapłacona przez kupującego w ten sposób, że zapłacił on już kwotę 4.150.000zł. przed podpisaniem umowy, a kwotę 850.000zł. kupujący zobowiązał się zapłacić przelewem na konto wskazane przez sprzedawcę najpóźniej do dnia 30.04.2009r. Odnośnie zapłaty reszty ceny kupujący poddał się egzekucji na podstawie art. 777 paragraf 1 pkt. 4 k.p.c. wprost z tego aktu.

Na ten cel powód zaciągnął 2 pożyczki w wysokości 4.000.000zł. i 1.500.000zł. udzielone przez Spółdzielczą Kasę Oszczędnościowo - Kredytową (...) z siedzibą we W. ul. (...) (KRS: (...), dalej zwaną (...)) reprezentowaną przez prezesa zarządu L. W..

(dowód: akt notarialny z dnia 19 grudnia 2008 r. Rep. A nr (...) k. 22-27, akt notarialny z dnia 19 grudnia 2008 r. Rep. A nr (...) k. 157-161, umowy pożyczki wraz z załącznikami k. 760 - 862)

Od 1991r. powód zajmuje się wydobywaniem kruszywa i dostarczaniem infrastruktury do inwestycji. Od 2006r. prowadził wydobywanie na swojej żwirowni pod S.-G., gdzie dostarczał kruszywo do budowy autostrady (...). W tym zakresie współpracował z firmą (...). W 2008r. kończył się etap budowy autostrady i powód zaczął poszukiwać kolejnych złóż, do czego namawiali go pracownicy (...). Do powoda zgłosił się inwestor z informacją, że (...) ma do sprzedania trzy kopalnie: O. I, O. W oraz kopalnię (...). Dyrektor (...) -u L. W., przedstawił powodowi pozwanego.

(dowód: przesłuchanie powoda k. 974v. – 980v oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 25.10.2016r. k. 1042)

Według operatu szacunkowego z dnia 22 grudnia 2008r. ilość złoża (...) znajdującego się na oferowanej nieruchomości to 929.555 ton kruszywa o szacowanej wartości rynkowej 15.003.251,00 zł.

Z kolei według tego samego dokumentu „udokumentowane badaniami geodezyjnymi złoża (...) położone jest na działce o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 289.000 m<sup>2</sup>. Przez analogię, uwzględniając ukształtowanie terenu oraz fakt istnienia w bezpośrednim sąsiedztwie wyeksploatowanej kopalni kruszywa, można uznać, że teren całej działki obejmuje złoża kruszywa o podobnych warunkach technicznych. Przyjmując udokumentowane badania złóż istniejących w sąsiedztwie można obliczyć hipotetyczną wartość złoża obejmującego całą działkę (...). Zakładając głębokość spągu średnio na 10 m oraz średnią cenę uzyskaną ze sprzedaży 1 tony kruszywa po odliczeniu wszystkich kosztów uzyskania i rekultywacji na kwotę 12 zł/t, wartość złoża kruszywa na wycenianym terenie tj. na działce (...) o powierzchni 28.9ha wyniesie: 289.000 m<sup>2</sup> x 10 m x 1,74 x 12 zł = 60.343.200zł”

(dowód: operat szacunkowy złoża (...) w O., Gmina K. k. 28-35)

W dniu 21.05.2009r. Marszałek Województwa (...) decyzją nr (...) .G przeniósł na rzecz J. W. prowadzącego działalność pod firmą (...) z siedzibą w G. koncesję na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża (...) udokumentowanego w obrębie działki o numerze ewidencyjnym (...) w miejscowości O., gmina K., powiat (...) wcześniej udzieloną Przedsiębiorstwu (...) s.c. M. i B. Ś..

(dowód: decyzja Marszałka o przeniesieniu koncesji k. 43)

W dniu 20.12.2010r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. złożyła (...) (umocowanej przez powoda do sprzedaży nieruchomości) ofertę nabycia w/w nieruchomości za kwotę 10.000.000zł.

(dowód: zeznania świadka L. W. k. 302v. 01:06:10 e -protokołu rozprawy z dnia 27 października 2014r. oraz płyta z nagraniem z tej rozprawy k. 306, zeznania świadka Z. B. k. 470-470v., zeznania świadka W. W. k. 470v. – 471v. oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 20.01.2015r. k. 473)

J. M. prowadzący działalność pod firmą (...) również nosił się z zamiarem kupna tej nieruchomości od komornika z przetargu w atrakcyjnej cenie około 2.000.000zł. Jednak do tego nie doszło, bo przegrał on przetarg.

(dowód: zeznania świadka J. M. k. 469v. – 470 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 20.01.2015r. k. 473)

Geolog M. R. po raz pierwszy był na przedmiotowej działce w 2007r. Następnie był tam w latach 2008-2009 oraz około roku 2011. Odwierty wykonywał w roku 2009.

(dowód: zeznania M. R. k. 471v. – 472 02:34:15 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 20.01.2015r. k. 473)

Dnia 31 marca 2011 roku powód sprzedał udział wynoszący 3/289 części w wyżej opisanej nieruchomości A. M..

(dowód: akt notarialny z dnia 31 marca 2011 r. Rep. A nr(...))k. 12-14)

Dnia 13 maja 2011 roku powód wraz z A. M. zawarli umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością ze Spółką (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Zgodnie z zawartą umową Spółka miała zarządzać złożem (...) udokumentowanym w obrębie przedmiotowej nieruchomości. W ramach zarządu mogła ona dysponować oraz pobierać pożytki w zakresie wydobycia kruszywa z w/w złoża zgodnie z koncesją. Spółka została też upoważniona do działania w imieniu i na rzecz współwłaścicieli w zakresie rozszerzenia koncesji na kolejne części nieruchomości.

(dowód: umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością k. 9-11, zeznania świadka W. W. k. 470v. – 471v, zeznania świadka Z. B. k. 470 – 470v oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 20.01.2015r. k. 473)

Przedsiębiorstwo (...) i Handlowe (...) sp. z o. o. z siedzibą w G. w 2012r. wykonało na zlecenie powoda J. W. wiercenia geologiczne na terenie miejscowości O. gm. K. w celu potwierdzenia występowania złoża kruszywa naturalnego na działce nr (...). Według opinii z dnia 22 listopada 2012r. na podstawie profilów geologicznych uzyskanych w trakcie wierceń zlokalizowanych poza istniejącym wyrobiskiem, nie stwierdzono złoża w ilościach opłacalnych do dalszej eksploatacji, gdyż znacząca część udokumentowanego złoża została już wcześniej wyeksploatowana przez poprzedniego właściciela, a istniejące wyrobisko jest tego dowodem. W otworach zlokalizowanych w wyrobisku stwierdzono występowanie złoża kruszywa naturalnego, jednakże ograniczenia terenowe wynikające z obecności skarp o wysokości od 16 do 18 m oraz ograniczenie wydobycia do rzędnej 170,0 m n. p. m. wynikającej z Uchwały Gminy, uniemożliwiają przemysłową eksploatację złoża. Ewentualna eksploatacja na potrzeby lokalne nie pokryje kosztów przygotowania do eksploatacji. Na działce nr (...) o powierzchni 28,9ha zostało udokumentowane złożo na powierzchni 5,8ha, które zostało w znacznej części wyeksploatowane, natomiast na pozostałej powierzchni nie stwierdzono złoża nadającego się do przemysłowej eksploatacji.

(dowód: sprawozdanie z badań geologicznych k. 51, zeznania M. R. k. 471v. – 472 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 20.01.2015r. k. 473)

Dnia 25 kwietnia 2013r. powód złożył przed notariuszem M. M. (2) prowadzącym kancelarię notarialną w G. przy ul. (...) oświadczenie, w którym uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażonego w umowie sprzedaży z dnia 19.12.2008r. objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza A. K. złożonego pod wpływem błędu, co do rzeczywistej wartości nieruchomości zależnej od ilości zalegającego na niej kruszywa. Oświadczenie powyższe pozwany odebrał dnia 9 maja 2013r.

(dowód: akt notarialny z dnia 25 kwietnia 2013 r. Rep. A nr (...) wraz z potwierdzeniem odbioru przez pozwanego k. 7-8)

Przeciwko powodowi i A. M. przed Sądem Rejonowym w M. (...), II Wydziałem Karnym w sprawie II K 192/13 toczy się postępowanie karne o przestępstwo polegające na tym, że wyżej wymienieni działając wspólnie i w porozumieniu, wiedząc o niewypłacalności J. W. i orzeczeniach sądowych zobowiązujących go do zaspokojenia roszczeń wierzycieli, ze z góry podjętym zamiarem uszczuplenia zaspokojenia jego wierzycieli i udaremnienia wykonania orzeczeń sądowych, podjęli działania zmierzające do realizacji tego zamiaru w ten sposób, że:

- w dniu 31.03.2011r. J. W. umową zawartą w formie aktu notarialnego przeniósł na rzecz A. M. udział wynoszący 3/289 części w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w celu przejęcia przez A. M. całej nieruchomości w trybie art. 958 k.p.c. za kwotę oszacowania dokonanego na potrzeby postępowania egzekucyjnego, usiłując w ten sposób nie dopuścić do przeprowadzenia licytacji i uszczuplić zaspokojenie wierzycieli dochodzących swoich roszczeń, w tym A. T., (...) we W., M. D. i Burmistrza K..

- następnie J. W. i A. M. powierzając działalność wydobywczą (...) Sp. z o.o. w W. i nie respektując postanowienia Sądu Rejonowego w M. (...) z dnia 18.08.2011r. o ustanowieniu (...) zarządcą nieruchomości, eksploatując ją, usunęli składniki zajętego majątku w postaci złóż żwiru i piasku o wartości około 1.000.000zł istotnie zmniejszając wartość ekonomiczną tej nieruchomości na szkodę wierzyciela - (...) we W., która nabyła ją w wyniku licytacji przeprowadzonej w dniu 13.04.2011r.

(dowód: wyciąg z aktu oskarżenia z 6 marca 2013 r. – k. 152-156)

Decyzją z dnia 30.09.2013r. nr (...) Marszałek Województwa (...) cofnął koncesję na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża (...) udokumentowanego w obrębie działki o nr (...) położonego w miejscowości O., gmina K., powiat (...), województwo (...) udzielonej ostatnio decyzją z dnia 21.05.2009r. na J. W. z uwagi na niewypełnienie przez niego warunków określonych w koncesji.

(dowód: decyzja o cofnięciu koncesji k.447 i 448)

Nabyta przez powoda wyżej opisana nieruchomość, na której znajduje się złożo, jest objęta egzekucją prowadzoną przeciwko powodowi przez szereg wierzycieli, w tym przez pozwanego i przez (...).

(dowód: zawiadomienie Sądu Rejonowego w M. (...) z dn. 04.03.2014 r., sygn. akt I Co 2459/13 k. 151)

Postanowieniem z dnia 21 maja 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I Co 2459/13) Sąd Rejonowy w M. (...), Wydział I Cywilny przysądził własność nieruchomości o powierzchni 28.9000 ha, położonej w miejscowości O., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 512/1, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w M. (...) prowadzi księgę wieczystą (...) - na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo - Kredytowej K. we W., która w dniu 8 maja 2012 roku złożyła skuteczne oświadczenie o zaliczeniu na poczet ceny nabycia, części własnej wierzytelności, przysługującej przeciwko dłużnikowi J. K. C. W. w kwocie 3.787.471zł. za cenę 4.017.232zł.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w M. (...) k. 743-746, zeznania świadka L. W. – k. 301v. – 303v, zeznania świadka G. L. k. 303v. – 304v., zeznania świadka S. S. (2) k. 304v. – 305v oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 27.10.2014r. k. 306)

### **Sąd zważył, co następuje :**

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, Sąd oparł się w pełni na wiarygodnych dokumentach, w szczególności na akcie notarialnym z dnia 19 grudnia 2008r., operacie z 2008r. dotyczącym przedmiotowej nieruchomości, zeznaniach stron oraz świadków.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka T. G. (k. 634), który zeznawał na okoliczność zawarcia umowy przedwstępnej między Kopalnią (...) Sp. z o.o.", a pozwanym. Świadek zeznał, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z powodów administracyjno-prawnych, nie zaś z przyczyn dotyczących ilości i jakości złóż. Zeznania świadka są w ocenie Sądu rzetelne i szczerze.

Podobnie zdaniem Sądu należy ocenić zeznania świadka J. M. (k. 469v. – 470 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 20.01.2015r. k. 473), który także nosił się z zamiarem nabycia przedmiotowej nieruchomości.

Również zeznania świadka S. S. (1) (k. 656v. – 657 oraz płyta z nagraniem rozprawy z dnia 14 kwietnia 2015r. k. 658), chociaż zwięzłe, były jednak dla Sądu rzetelne i logiczne.

Na walor wiarygodności zasługują także zeznania świadków J. B. (747v.-748), M. B. (k. 748 – 748v) oraz M. Ś. (k. 694v.-695v) Zeznania tych świadków były spójne i wzajemnie się uzupełniały.

W ocenie Sądu, do sprawy niczego nie wniosły zeznania świadka A. E.-K., która nie pamiętała stron, ani okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy.

Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań świadka G. L. (k. 303v i 304 i płyta z nagraniem z rozprawy z 27.10.2014r. k.306) , gdyż jej zeznania były niespójne, niejasne, świadek nie pamiętała wielu kwestii, bądź nie miała o nich wiedzy.

Także zeznania świadka L. W. (k. 301v – 303v oraz płyta z nagraniem z rozprawy z 27.10.2014r. k.306) nie są do końca spójne i rzetelne. Świadek nie znał szczegółów dotyczących rozmów na temat sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jakie prowadziły strony niniejszego postępowania. Zeznał, że nie pamięta kiedy został sporządzony operat dotyczący przedmiotowej nieruchomości, ani czy okazywał powodowi operat z 2008r.

Co do zeznań pozwanego, to Sąd dał im wiarę w pełnym zakresie, albowiem są one logiczne, spójne i korespondują z dokumentami złożonymi w sprawie i zeznaniami świadków S. S. (3), J. M., J. i M. B. oraz T. G.. Stanowią z nimi logiczną całość.

Jeśli chodzi o zeznania powoda J. W., to Sąd dał im wiarę tylko w takim zakresie w jakim są one zgodne z ustalonym w sprawie stanem faktycznym. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na brak konsekwencji w samych już zeznaniach powoda. J. W. zmieniał swoje zeznania w zależności od składanych dokumentów przez strony i niejednokrotnie co spowodowało, że były one wewnętrznie sprzeczne. Na początku procesu powód powoływał się na operat szacunkowy z dnia 22.12.2008r. który miał być podstawą do zawarcia umowy z dnia 19.12.2008r. a na końcu postępowania wskazywał na inny operat z dnia 6.10.2006r (k. 886- 895)

Sąd postanowieniem z dnia 13.09.2016r. (k. 970v) oddalił wniosek powoda o przesłuchanie pełnomocników pozwanego jako spóźniony i nie wnoszący nic do sprawy oraz oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geologa jako nieprzydatny do sprawy. Ponadto postanowieniem z dnia 25.10. 2016r. na rozprawie Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda zgłoszony w piśmie z dnia 13.09.2016r. o dopuszczenie dowodu z akt Prokuratury Rejonowej we W. 1Ds 112/14 oraz w piśmie z dnia 20.10.2016r. o dopuszczenie dowodów z dokumentów znajdujących się w tych aktach jako nie przydatne do niniejszej sprawy.

W niniejszej sprawie bezsporne było to, że w dniu 19 grudnia 2008r. na mocy aktu notarialnego nr 14614/2008 pozwany sprzedał powodowi za kwotę 5.000.000zł. nieruchomość gruntową stanowiącą działkę o nr ewidencyjnym 512/1 o powierzchni całkowitej 28,9 ha, położoną w O., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w M. (...) Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi kw nr SI 1M/ (...). Powołując się na zawarcie przedmiotowej umowy pod wpływem błędu, powód J. W., domagał się stwierdzenia nieważności wskazanej wyżej umowy zawartej w formie aktu notarialnego. W toku postępowania, pozwany dążył do wykazania braku po stronie powoda podstaw do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażonego w powyższej umowie z uwagi na istotny błąd co do treści czynności prawnej.



Zgodnie z ogólną regułą dowodową, to na powódzie ciążył obowiązek wykazania faktów, z których wywodził skutki prawne (art. 6 k.c.). Innymi słowy powód miał obowiązek wykazania, że w chwili zawierania umowy działał pod wpływem błędu, zawarł umowę na skutek podstępstwa, czy też zawarta umowa była sprzeczna z ustawą.

W ocenie Sądu powód skutecznie nie wykazał powyższych okoliczności i w tej sytuacji jego powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Powód twierdził, że powyższą umowę zawarł pod wpływem błędu, co do ilości i jakości zasobów naturalnych złoża (...), mających wpływ na wartość oraz możliwość wykorzystania nieruchomości.

Zgodnie z art. 84 § 1 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.

Natomiast z art. 84 § 2 k.c. wynika, że można się powoływać wyłącznie na błąd istotny, a więc uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści.

Nadto z art. 86 § 1 k.c. wynika, że jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Możliwość uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wymaga złożenia – zgodnie art. 88 § 1 i 2 k.c. – odpowiedniego oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia w formie pisemnej, w terminie roku od wykrycia błędu.

Stosownie do art. 84 § 1 zdanie drugie k.c. możliwość powołania się na to, że oświadczenie złożone innej osobie obarczone było błędem co do okoliczności faktycznych lub prawa istnieje tylko wtedy, gdy błąd był wywołany przez tę osobę, nawet bez jej winy albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Chodzi tu o postawę adresata oświadczenia woli, polegającą na pewnego rodzaju współdziałaniu w zaistnieniu wadliwości czynności prawnej. Konieczną jest zatem ocena postępowania, stan wiedzy i przyczynowości zachowania adresata oświadczenia. Wywołanie błędu w rozumieniu art. 84 § 1 k.c. wyczerpuje się przez każde zachowanie adresata oświadczenia, które po stronie składającego to oświadczenie skutkowało fałszywym wyobrażeniem co do czynności prawnej. Nie jest wymagane stwierdzenie, że zachowanie drugiej strony stosunku prawnego było wyłączną przyczyną błędu, wystarczająca jest współprzyczyna.

Możliwość powołania się na błąd jest wyłączona, jeśli wywołany był on lekkomyślnością osoby składającej oświadczenie woli, polegającą na ***niedołożeniu należytej staranności*** w celu zbadania okoliczności faktycznych. W post. z 30.6.2005 r. (IV CK 799/04, OSNC 2006, Nr 5, poz. 94) SN uznał, że nieznanomość przedmiotu spadku nie może być uznana za błąd prawnie relewantny, uzasadniający uchylenie się od przyjęcia spadku, ponieważ spadkobiercy nie zachowali należytej staranności w ustaleniu rzeczywistego stanu majątku spadkowego (podobnie SN w post. z 18.3.2010 r., V CSK 337/09, L.; na temat obowiązku staranności przy ocenie błędu por. wyr. SN z 6.6.2003 r., IV CK 274/02, L.). W wyr. z 13.12.2012 r. (IV CSK 204/12, L.), SN stwierdził, że nabywca nieruchomości nie może powołać się na błąd dotyczący stanu prawnego nabytej nieruchomości (obciążenia jej hipoteką), jeśli zbywca zapewnił nabywcę, że nieruchomość nie jest obciążona, ale hipoteka wpisana była do księgi wieczystej. Skład orzekający zwrócił uwagę z jednej strony na zasadę jawności ksiąg wieczystych (art. 2 KWU), a z drugiej na przyjętą w orzecznictwie wykładnię, zgodnie z którą nie jest błędem istotnym nieznanomość rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, wywołana lekkomyślnością lub brakiem należytej staranności.

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że podstawowe znaczenie dla powoda przy zakupie przedmiotowej nieruchomości co do informacji w przedmiocie ilości oraz jakości zasobów naturalnych złoża, miał operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Z. S. (1) w grudniu 2008r. Zgodnie z tym co

zeznał powód, operat został mu przedstawiony przez Prezesa Zarządu (...). Należy zauważyć, że w przedmiotowym operacie wyodrębniono dwie istotne kwestie. Otóż rzeczoznawca, odrębnie wypowiedział się co do złoża kruszywa (...) znajdującego się na działce (...) (o pow. 289.000m<sup>2</sup>), udokumentowanego badaniami geodezyjnymi, którego wartość oszacował na kwotę 15.003.251,00zł. przy założeniu jedenastoletniej eksploatacji i braku zmiany cen kruszywa oraz złoża obejmującego całą działkę nr (...). Odnosząc się do całej działki, w przeciwieństwie do złoża (...), nie określono, iż występowanie złoża na terenie całej działki jest udokumentowane badaniami, a jedynie, że taki wniosek można przyjąć „przez analogię”. Innymi słowy, rzeczoznawca określił tylko hipotetycznie wartość złoża na kwotę 60.343.200,00zł. Zgodnie z paragrafem 4 ust. 2 pkt. 3 ówczesnie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 lipca 2005r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakimi powinny odpowiadać dokumentacje geologiczne złóż kopalin, błąd oszacowania wartości parametrów złoża i zasobów może sięgać 30%. W konsekwencji, nawet w przypadku złoża udokumentowanego o powierzchni 5,6104 ha, rzeczywiste zasoby mogły być niższe o 30%. Trzeba przy tym podkreślić, że powód, jako profesjonalista, z pewnością zdawał sobie sprawę z takiego stanu rzeczy.

Z uwagi na to, że powód jest doświadczonym przedsiębiorcą w wydobywaniu kruszyw, czym zajmuje się już od 1991r. oraz uwzględniając skalę przedsięwzięcia i fakt nabycia działki za kwotę 5.000.000zł w celu prowadzenia na niej koncesjonowanej działalności w postaci kopalni kruszyw, chociażby z doświadczenia życiowego wynika, że powód powinien jeszcze przed nabyciem rzeczonyj nieruchomości, przeprowadzić odpowiednie badania geologiczne i geodezyjne albo zapoznać się z dokumentacją geologiczną działki, znajdującą się w aktach organu koncesyjnego.

W odniesieniu do powyższego należy zauważyć, że w umowie przedwstępnej z dnia 10.12.2008r., strony zastrzegły dość odległy termin zawarcia umowy przyrzeczonej, tzn. dzień 30.04.2009r. Powód miał więc dużo czasu na to, by przeprowadzić analizę geologiczną, prawną oraz ekonomiczną całego przedsięwzięcia. Co istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, na rozprawie w dniu 25 października 2016r., powód zeznał: „nie zrobiłem odwiertów między umową przedwstępną, a ostateczną, bo byłem zajęty czym innym, innymi nieruchomościami”. (01:49:20 k. 977v).

W ocenie Sądu takie zeznania powoda, jednoznacznie przemawiają za tym, że powód przed zawarciem przedmiotowej umowy z grudnia 2008r. nie dochował należytej staranności. Na tej samej rozprawie powód zeznał także, że nie mógł wykonać odpowiednich badań, gdyż dojazd na działkę zimą 2008r., uniemożliwiały mu warunki atmosferyczne, a dokładnie silny mróz. Mając na uwadze opracowanie Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej dotyczące temperatur powietrza w O., gmina K. w grudniu 2008r., załączone do akt sprawy przez pozwanego, z którego to opracowania wynika, że w okresie od dnia 10.12.2008r. do dnia 19.12.2008r. (okres między zawarciem umowy przedwstępnej a przyrzeczonej), nie występowały temperatury, które można byłoby określić jako „silne mrozy” (k.1026 – 1029). Powyższe świadczy o tym, że po stronie powoda nie istniały w tamtym czasie przeszkody atmosferyczne do zbadania nieruchomości, a tym bardziej do szczegółowego zapoznania się z dotyczącą jej dokumentacją, znajdującą się we właściwych organach i urzędach.

Jednak w okresie między zawarciem umowy przedwstępnej a przyrzeczonej, powód nie przeprowadził żadnych badań geologicznych, nie udał się też do żadnego urzędu żeby sprawdzić dokumentację dotyczącą działki. Na rozprawie w dniu 25 października 2016r. powód zeznał wprost: „nie pojechałem do Urzędu Marszałkowskiego, bo pan T. mówił, że ma dokumentację, ja nie musiałem jechać szukać takiej dokumentacji, skoro pan T. mówi, że ją ma. Wierzyłem w tą dokumentację” (01:43:44 k. 977v). Zeznania powoda w tej kwestii, z racji tego, że powód jest profesjonalistą w swojej dziedzinie, w żaden sposób nie zyskały uznania Sądu, a okoliczności, na które się powoływał, nie usprawiedliwiały jego niestaranego zachowania. Nadto, powód twierdził, że umowę przyrzeczoną zawarł w krótkim czasie po podpisaniu umowy przedwstępnej, gdyż należał na to L. W., mówiąc powodowi, że trzeba przyspieszyć transakcję, gdyż w przeciwnym razie (...) nie udzielił powodowi kredytu (e - protokół z 25.10.2016r. 00:05:41 k. 974v). Jednakże zeznania powoda w tej kwestii, nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie i pozostają w sprzeczności z zeznaniami pozwanego. Świadek L. W. również nie potwierdził zeznań powoda.

W ocenie Sądu, w świetle powyższych okoliczności, nie sposób przypisać pozwanemu podstępnej działalności wobec powoda. Jak zostało ustalone, podczas zawierania umowy przyrzeczonej między stronami, powodowi został przedstawiony operat z 2008r. dotyczący przedmiotowej działki nr (...), w którym wartość całej nieruchomości została

określona na hipotetyczną kwotę 60.000.000zł. Praktyczne znaczenie gospodarcze, miało zaś udokumentowane złożę, którego wartość rzeczoznawca określił na kwotę około 15.000.000 zł. Powód, jak zostało już wcześniej wykazane, jest profesjonalistą, powinien więc doskonale wiedzieć na co zwracać uwagę przy analizie operatu i którą kwotą się kierować, przy ocenie rentowności przedsięwzięcia. Nadto, nie sposób przypisać pozwanemu nagannego działania również z tego względu, że pozwany umożliwił przeprowadzenie powodowi odpowiednich badań geologicznych przed nabyciem nieruchomości zakreślając w umowie przedwstępnej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30.04.2009r. Powód zaś, tłumacząc się niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi oraz brakiem czasu i zaufaniem do pozwanego, zaniechał zbadania nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii wygaśnięcia uprawnienia powoda do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, którą to kwestię podnosił pozwany, należy mieć na uwadze, że przepis art. 88 § 2 k.c. zakreśla roczny termin na złożenie takiego oświadczenia, który biegnie od dnia wykrycia błędu.

Na podstawie zeznań powoda oraz twierdzeń zawartych w pozwie, Sąd powziął przekonanie, że powód różnie określał czas, kiedy powziął wiedzę o niezadowalającej go jakości oraz ilości złoża. Z treści pozwu wynika, że powód powziął podejrzenia co do rzeczywistej ilości i jakości złoża po rozpoczęciu eksploatacji złoża przez firmę (...) Sp. z o.o. Z akt sprawy wynika, że umowa zawarta między powodem, a (...) Sp. z o.o., datowana jest na dzień 13 maja 2011r. Z kolei według zeznań geologa M. R., wynika, że pierwsze odwierty były wykonywane na przedmiotowej nieruchomości już w lutym 2009r. (k. 55). Zdaniem Sądu, powód powziął wiedzę o wynikach odwiertów bezpośrednio po ich wykonaniu. Ze względu na to, oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych w trybie przepisu art. 88 § 2 k.c. mogło być skutecznie złożone przez powoda do lutego 2010r. Takie oświadczenie zaś, powód złożył w dniu 9 maja 2013r. W tej dacie pozwanemu została doręczona przesyłka polecona zawierająca akt notarialny z dnia 25.04.2013r. nr (...)2013r. Nawet jeśli by przyjąć, że powód powziął podejrzenia co do jakości oraz ilości złoża w okresie, kiedy jego eksploatację rozpoczęła firma (...) Sp. z o.o. tj. w 2011r., to oświadczenie woli powoda o uchyleniu się od skutków prawnych powinno nastąpić w 2012r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W punkcie 2 Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego A. T., kwotę 15.738,18zł. tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 14.417zł. tytułem zwrotu poniesionych przez niego kosztów zastępstwa procesowego.

Powód jako strona przegrywająca ma obowiązek zwrotu przeciwnikowi kosztów postępowania – art. 98 k.p.c. Na koszty te w niniejszej sprawie składają się wynagrodzenie pełnomocników pozwanego w kwocie podwójnej stawki minimalnej ustalonej zgodnie z §6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (łączna kwota 14.417 zł) Sąd zwrócił uwagę na znaczny nakład pracy pełnomocników pozwanego. Postępowanie w niniejszej sprawie trwało przez okres ponad 3 lat. Pełnomocnicy pozwanego sporządzili szereg obszernych pism procesowych i uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Sądu. Tak znaczny nakład pracy pełnomocników uzasadnia w ocenie Sądu przyznanie wynagrodzenia w wysokości podwójnej stawki minimalnej określonej w powołanych przepisach. Na zasądzoną kwotę 15.738,18 zł. składają się ponadto: zaliczka na zwrot kosztów podróży dla świadka w kwocie 501,50 zł oraz koszt opracowania sporządzonego przez (...) w W. w kwocie 819,68 zł. (k. 1036 - faktura) W ocenie Sądu powyższe opracowanie pozwoliło na poczynienie ustaleń, które przyczyniły się do rozstrzygnięcia sprawy.

Ponieważ powód był zwolniony od kosztów sądowych, a brak było podstaw by należności te pobrać w trybie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych od pozwanego, to obciążono nimi Skarb Państwa (punkt 3 wyroku).