



Sygn. akt II CSKP 264/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. W.

przeciwko A. T.

o unieważnienie aktu notarialnego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 9 września 2022 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku

z dnia 14 grudnia 2018 r., sygn. akt V ACa 665/17,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację powoda J. W. od wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 9 maja 2017 r., oddalającego jego powództwo przeciwko A. T. o stwierdzenie nieważności (z

powodu błędu) zawartej przez strony w dniu 19 grudnia 2008 r. umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej (dalej - „Nieruchomość”) stanowiącej działkę nr [...] („Działka”) położonej w O., powiat [...], dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o nr [...].

W sprawie ustalono m.in., że w latach 1993-2006 właścicielami Nieruchomości o powierzchni 28,9 ha byli B. i M. Ś.. Na podstawie koncesji wydanej w 2002 r. wydobywali na niej kruszywo.

W dniu 2 sierpnia 2006 r., po śmierci męża, M. Ś. sprzedała Nieruchomość za 600.000 zł M. B., która zakupiła ją z zamiarem korzystnej odsprzedaży i nie eksploatowała złoża. Wraz z Nieruchomością otrzymała komplet dokumentów jej dotyczących, m.in. koncesję i dokumentację geologiczną.

W tym samym roku odsprzedała Nieruchomość pozwanemu, który nie znał się na wydobywaniu kruszywa, jednakże zdecydował się na zakup za namową znajomych, ze względu na dużą koniunkturę na wydobycie kruszywa. Założył działalność pn. „wydobycie kruszywa A. T.”, jednak nie rozpoczął wydobycia, a po pewnym czasie – ze względu na zbyt wysokie koszty związane z prowadzeniem działalności - postanowił Nieruchomość sprzedać. Jej kupnem były zainteresowane różne podmioty: „K.” sp. z o.o. w M. za kwotę 6.300.000 zł - w dniu 3 września 2007 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, jednakże do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło „z powodów administracyjno-prawnych” - oraz Ź. sp. z o.o. w L. za kwotę 8.000.000 zł – w dniu 6 sierpnia 2008 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, jednak mimo uiszczenia zadatku do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło ze względu na brak środków finansowych nabywcy.

Zainteresowany zakupem był także powód, co doprowadziło do zawarcia w dniu 10 grudnia 2008 r. najpierw umowy przedwstępnej (z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2009 r.; dalej – „Umowa przedwstępna”), a następnie w dniu 19 grudnia 2008 r. - umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości za 5.000.000 zł (dalej – „Umowa sprzedaży”). W Umowie przedwstępnej (§ 2) stawający powołali się m.in. na okazane przy przedwstępnej umowie sprzedaży, sporządzonej w dniu 6 sierpnia 2008 r. (umowie przedwstępnej między pozwanym a Ź. sp. z o.o. w L.): informację wydaną przez geologa G. L.

Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego, z której wynika m.in., że złoża „O.” położone jest na Działce przekształconej w całości pod złoża kruszywa naturalnego, obszar górniczy stanowi powierzchnię 5,6 ha, zasoby bilansowe kruszywa naturalnego wynoszą 1.673.199 ton, przy dokumentowaniu złoża do 20 metrów, przygotowywana jest dokumentacja na uzyskanie koncesji, celem rozszerzenia złoża co do powierzchni i miąższości, złoża posiada pełną dokumentację do rozpoczęcia eksploatacji kruszywa, w trakcie aktualizacji planu ruchu zakładu górniczego, jak również operat szacunkowy złoża „O.” i „O.1” opracowany przez geologa G. L. Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego dnia 12 maja 2008 roku, zawierający charakterystykę litologiczną złoża oraz zasobów i wartości kruszywa. Z kolei w Umowie sprzedaży (§ 2) stawający powołali się m.in. na okazane przy przedwstępnej umowie sprzedaży, sporządzonej w dniu 6 sierpnia 2008 r. (umowie przedwstępnej między pozwanym a Ż. sp. z o.o. w L.): informację wydaną przez geologa G. L. Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego, z której wynika m.in., że złoża „O.” położone jest na Działce przekształconej w całości pod złoża kruszywa naturalnego, obszar górniczy stanowi powierzchnię 5,6 ha, jak również operat szacunkowy złoża „O.” i „O.1” opracowany przez geologa G. L. Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego dnia 12 maja 2008 roku, zawierający charakterystykę litologiczną złoża oraz zasobów i wartości kruszywa. Powołana w Umowie sprzedaży informacja wydana przez „geologa G. L.” nie obejmowała zatem – inaczej niż informacja powołana w Umowie przedwstępnej z dnia 10 grudnia 2008 r. - danych co do zasobności złoża.

W celu sfinansowania zakupu Nieruchomości powód zaciągnął w Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo - Kredytowej „K.” („SKOK”) dwie pożyczki w wysokości 4.000.000 zł i 1.500.000 zł.

Powód zajmuje się wydobywaniem kruszywa od 1991 r. W 2008 r. zaczął poszukiwać nowych złóż, uzyskując informację, że SKOK ma do sprzedania trzy kopalnie: O., O.1 oraz kopalnię A.. Prezes zarządu SKOK L. W. przedstawił powodowi pozwanego. Przedstawił mu też operat szacunkowy z grudnia 2008 r. („Operat”), w którym wskazano, że złoża „O.” znajdujące się na Nieruchomości zawierało 929.555 ton kruszywa o szacowanej wartości rynkowej 15.003.251 zł. Wskazano również, że „udokumentowane badaniami geodezyjnymi złoża „O.1”

położone jest na działce o numerze ewidencyjnym [...]o powierzchni 289.000 m². 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 512/1 o powierzchni 28.9ha wyniesie: $289.000 \text{ m}^2 \times 10 \text{ m} \times 1,74 \times 12 \text{ zł} = 60.343.200\text{zł}$ ”.

W dniu 21 maja 2009 r. Marszałek Województwa [...] decyzją nr [...] przeniósł na rzecz powoda koncesję na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża „O.” udokumentowanego w obrębie Działki.

Geolog M. R. był na Działce po raz pierwszy w 2007 r., a następnie w latach 2008-2009 oraz około roku 2011. Odwierty wykonywał w roku 2009.

W dniu 20 grudnia 2010 r. „B.” Sp. z o.o. w W. („Spółka”) złożyła SKOK, umocowanej przez powoda do sprzedaży Nieruchomości, ofertę jej nabycia za kwotę 10.000.000 zł. Również J. M. prowadzący działalność pod firmą J.- M. nosił się z zamiarem kupna Nieruchomości od komornika po atrakcyjnej cenie około 2.000.000 zł, jednak przegrał przetarg.

31 marca 2011 r. powód sprzedał udział we własności Nieruchomości wynoszący 3/289 A. M., a 13 maja 2011 r. współwłaściciele zawarli ze Spółką umowę o sprawowanie zarządu Nieruchomością. Stosownie do umowy Spółka miała zarządzać złożem „O.I” udokumentowanym w obrębie Nieruchomości, w tym pobierać zeń pożytki w zakresie wydobycia kruszywa zgodnie z koncesją. Spółka została też upoważniona do działania w imieniu i na rzecz współwłaścicieli w zakresie rozszerzenia koncesji na kolejne części Nieruchomości.

W 2012 r., na zlecenie powoda, Przedsiębiorstwo „E.” sp. z o. o. w G. w 2012 r. wykonało wiercenia geologiczne w celu potwierdzenia występowania złoża kruszywa naturalnego na Działce. Na tej podstawie w opinii z dnia 22 listopada 2012 r. stwierdziło, że na Działce znajduje się złożo na powierzchni 5,8ha, które

zostało w znacznej części wyeksploatowane, natomiast na pozostałej powierzchni nie stwierdzono złoża nadającego się do przemysłowej eksploatacji. 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 jej przygotowania.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. powód złożył przed notariuszem oświadczenie („Oświadczenie”), w którym uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażonego w Umowie sprzedaży „w trybie art. 84 i 86 k.c.”, powołując się na wywołany podstępnie przez pozwanego błąd istotny co do treści czynności prawnej polegający na przedstawieniu nieprawdziwych informacji co do ilości i jakości zasobów naturalnych złoża "O.", mających wpływ na wartość oraz możliwość wykorzystywania Nieruchomości będącej przedmiotem Umowy sprzedaży. Oświadczył, że w dacie podpisywania Umowy pozwany okazał mu informację wydaną przez geologa G. L. Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego, z której wynikało (m.in.), iż złożo "O." położone jest na Działce przekształconej w całości pod złożo kruszywa naturalnego i że obszar górniczy stanowi powierzchnię 5,6 ha, jak również opracowany przez nią operat szacunkowy złoża "O. " i "O.1" z dnia 12 maja 2008 r., zawierający charakterystykę litologiczną złoża oraz zasobów i wartości kruszywa, i że gdyby wiedział, iż jakość złoża oraz ilość kruszywa naturalnego na Działce jest mniejsza niż w tych dokumentach, nie zawarłby takiej Umowy.

Pozwany odebrał to Oświadczenie w dniu 9 maja 2013 r.

Rozpatrując żądanie powoda, Sądy obu instancji były zgodne (Sąd odwoławczy zaakceptował w pełni oceny Sądu Okręgowego), że 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 związku z tym podkreśliły, że *in casu* przy zakupie Nieruchomości podstawowe znaczenie dla powoda miała informacja

co do ilości oraz jakości zasobów naturalnych złoża, której źródłem był Operat sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Z. S. w grudniu 2008 r., przedstawiony powodowi przez prezesa zarządu SKOK L. W.. W operacie tym zaś rzeczoznawca odrębnie wypowiedział się co do złoża kruszywa „O.” znajdującego się na Działce, udokumentowanego badaniami geodezyjnymi, którego wartość oszacował na kwotę 15.003.251 zł przy założeniu jedenastoletniej eksploatacji i braku zmiany cen kruszywa, oraz złoża obejmującego całą działkę nr [...], którego wartość określił jedynie hipotetycznie na kwotę 60.343.200 zł, nie wskazując, że złoże to jest udokumentowane badaniami, a jedynie, iż taki wniosek można przyjąć „przez analogię”. W tym kontekście - w nawiązaniu do § 4 ust. 2 pkt 3 ówczesnie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 lipca 2005 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakimi powinny odpowiadać dokumentacje geologiczne złóż kopalin, przewidującego, że błąd oszacowania wartości parametrów złoża i zasobów może sięgać 30% - Sądy zauważyły, iż nawet w przypadku złoża udokumentowanego o powierzchni 5,6104 ha, rzeczywiste zasoby mogły być niższe o 30%. Powód zaś, „jako profesjonalista, z pewnością zdawał sobie sprawę z takiego stanu rzeczy” i powinien doskonale wiedzieć, na co zwracać uwagę przy analizie Operatu i którą kwotą się kierować przy ocenie rentowności przedsięwzięcia. Uwzględniając doświadczenie powoda w wydobywaniu kruszyw oraz skalę przedsięwzięcia, cenę nabycia Nieruchomości oraz jego cel (prowadzenie koncesjonowanej działalności w postaci kopalni kruszyw), Sądy stwierdziły też, że jeszcze przed zakupem powód powinien przeprowadzić odpowiednie badania geologiczne i geodezyjne oraz zapoznać się z dokumentacją geologiczną działki, znajdującą się w aktach organu koncesyjnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego bodźcem ku temu powinna być również informacja G. L. (por. s. 16 uzasadnienia). Zważywszy uzgodniony w Umowie przedwstępnej dość odległy termin (blisko 5 miesięcy) na zawarcie umowy przyrzeczonej (Umowy sprzedaży), Sądy zwróciły też uwagę, że powód miał dużo czasu na to, by przeprowadzić analizę geologiczną, prawną oraz ekonomiczną całego przedsięwzięcia. Jednak nie dokonał odwiertów, nie przeprowadził żadnych badań geologicznych ani nie udał się do żadnego urzędu, żeby sprawdzić dokumentację dotyczącą działki, gdyż – jak zeznał - był zajęty czym innym; powoływał się też na brak możliwości dojazdu na

działkę zimą 2008 r. ze względu na silny mróz, co jednak nie znalazło potwierdzenia w danych meteorologicznych.

W konsekwencji Sądy obu instancji zgodnie przyjęły, że przed zawarciem Umowy sprzedaży powód nie dochował należytej staranności (dopuścił się niedbalstwa), a Sąd odwoławczy ponadto - iż powód powoływał się sferę motywacyjną dotyczącą złożenia oświadczenia woli zawarcia Umowy sprzedaży. Sądy zanegowały też (jako niewykazane) twierdzenie powoda co do podstępnego działania pozwanego. Wyjaśniły, że pozwanemu nie sposób przypisać nagannego działania również z tego względu, iż umożliwił on przeprowadzenie powodowi odpowiednich badań geologicznych przed nabyciem Nieruchomości, zakreślając w Umowie przedwstępnej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 kwietnia 2009 r. Sąd Apelacyjny zwrócił też uwagę, że sam powód zeznał, iż to „P. W. gwarantował m[u], że na pewno wszystko będzie zgodne z operatem, zaufałem mu” (k. 975), a tym samym nie można uznać, iż to pozwany wprowadził powoda w błąd. Dowodem na podstępne działanie pozwanego nie są również akty notarialne, z których wynika, że Działka była przedmiotem zainteresowania różnych podmiotów gospodarczych i zostały zwarte dwie umowy przedwstępne sprzedaży na większe kwoty. Nie ma też dowodów, aby uznać, że pozwany wiedział o błędzie lub że jego zachowanie wywołało błąd po stronie powoda (s. 17 uzasadnienia). Sąd odwoławczy zauważył również, że informacja i operat szacunkowy powołany w Umowie sprzedaży nie wskazywały na ilość złoża wskazywaną przez powoda, tj. 1.673.199 ton (w Umowie sprzedaży nie określono zasobności złoża). Przywołał też zeznania świadka M. R. (geologa, k. 472), z których wynika, że powód nie był zaskoczony informacją, iż na bokach nie ma kruszywa, a dopiero po jakimś czasie stwierdził, iż była to inwestycja nietrafiona i zlecił świadkowi dalsze odwierty. Zdaniem Sądu takie zachowanie powoda świadczy o tym, że zdawał sobie sprawę z tego, że zakup Nieruchomości był nieprzemysłaną inwestycją.

Ponadto Sądy stwierdziły, że pierwsze odwierty na Nieruchomości były wykonywane już w lutym 2009 r. i powód powziął wiedzę o ich wynikach bezpośrednio po ich wykonaniu. W związku z tym mógł złożyć skutecznie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli jedynie do lutego 2010 r. (art. 88 § 2 k.c.), a jego Oświadczenie doręczone pozwanemu

w dniu 9 maja 2013 r. było spóźnione. Było tak nawet gdyby przyjąć, że powód powziął podejrzenia co do jakości oraz ilości złoża – jak twierdził - w okresie, kiedy jego eksploatację rozpoczęła Spółka, tj. w 2011 r. (od dnia 13 maja 2011 r.). Z zeznań zaś geodety M. R. (k. 471v), wynikało, że jesienią 2011 r. przekazał powodowi krótką ekspertyzę z informacją, iż na brzegach nie ma złoża i że złoże było w rynnach, nie było tam kruszywa.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł powód, zaskarżając go w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 84 § 1 k.c. i art. 88 § 2 k.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz adw. E. P. kosztów nieopłaconego zastępstwa adwokackiego udzielonego powodowi z urzędu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenia art. 84 § 1 k.c. skarżący dopatrywał się w przyjęciu, że wina składającego oświadczenie woli w postaci niezachowania należytej staranności wyklucza możliwość powołania się na błąd. Jego zdaniem z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że okoliczność ta nie ma znaczenia i nawet rażące niedbalstwo nie wyklucza powołania się na błąd. *In casu* o takim niedbalstwie nie może być mowy, a przed zawarciem Umowy sprzedaży powód nie poprzestał jedynie na oświadczeniu kontrahenta, gdyż badał wpisy w księgach wieczystych i zapoznał się z Operatem.

Ponadto, zdaniem powoda, w dacie zawarcia Umowy miał uzasadnione podstawy, by dać wiarę zapewnieniom pozwanego, że koncesja na wydobycie kruszywa w ilości 1.590.000 ton odpowiadała faktycznemu stanowi kruszywa możliwego do wydobycia. Na podstawie Operatu mógł zasadnie nabrać przekonania, że wartość Nieruchomości zawierającej duże złoża kruszywa przekracza 60.000.000 zł. Pozwany utrzymywał, że wartość ta wynikała z przeliczenia 30 hektarów ziemi razy 20 m w dół, gdy tymczasem faktyczny stan zasobów kruszywa oscylował zaledwie wokół 72 ton. Oznacza to, że realna wartość Nieruchomości to ok. 700.000 zł, a nie 5.000.000 zł. W tym świetle jest oczywiste - zdaniem powoda - że pozostawał on w błędzie co do wartości Nieruchomości i co

do ilości złóż kruszywa, które zamierzał eksploatować przemysłowo. Posiadając prawdziwe informacje o stanie nieruchomości i oceniając sprawę rozsądnie, z pewnością nie nabyłby Nieruchomości.

Analizę przedstawionej argumentacji należy rozpocząć od przypomnienia, że błędem co do treści umowy może być także błąd co do właściwości rzeczy istniejącej w chwili sprzedaży, która w świetle celu gospodarczego umowy (wskazanego w umowie albo wynikającego z okoliczności) miała istotne znaczenie dla błędzącego (decydowała o zawarciu przezeń umowy), o czym adresat oświadczenia wiedział albo z czym powinien się liczyć (por. art. 556¹ § 1 k.c.), nawet jeżeli nie znalazła bezpośredniego wyrazu w treści zgodnych oświadczeń woli (por. co do błędu co do właściwości przedmiotu świadczenia wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 października 1997 r., III CKN 214/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 47, z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 60, z dnia 9 czerwca 2006 r., IV CSK 169/05, niepubl., z dnia 19 maja 2016 r., IV CSK 495/15, niepubl., z dnia 20 stycznia 2017 r., I CSK 66/16, niepubl., z dnia 9 lutego 2017 r., III CSK 60/16, niepubl. i z dnia 6 lutego 2018 r., IV CSK 214/17, niepubl.). W związku z tym kluczowe znaczenie dla oceny tej argumentacji ma rozstrzygnięcie, czy *in casu* można uznać, że błąd powoda co do zasobności złoża kruszywa położonego na Nieruchomości – będący błędem co do treści czynności prawnej - został wywołany przez pozwanego (w rozumieniu art. 84 § 1 k.c.). Wydaje się bowiem, że właśnie w kontekście tej przesłanki Sądy obu instancji analizowały, co było przyczyną błędu, i stwierdziły zgodnie, że *in casu* był on wywołany niedołożeniem należytej staranności (niedbalstwem) powoda, co wyrażało się w niepodjęciu – mimo istnienia takiej możliwości - badań w celu weryfikacji rzeczywistej zasobności złoża. Przyjęły, że bodźcem ku temu powinna być należyta interpretacja Operatu oraz poniekąd – w ujęciu Sądu Apelacyjnego – także informacja pochodząca od G. L.. Podstawa zaś faktyczna zaskarżonego wyroku nie obejmuje – wbrew sugestii skarżącego – ustalenia, że pozwany zapewniał powoda co do zgodności ilości kruszywa wskazanej w koncesji z rzeczywistą jego zasobnością oraz co do wartości Nieruchomości zawierającej duże złoża kruszywa, co sprawia, iż okoliczności te nie mogą być brane pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym (por. art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Tym niemniej trzeba zgodzić się z powodem, że rozumowanie Sądu Apelacyjnego nasuwa zastrzeżenia. Zgodnie z dominującym poglądem dla stwierdzenia, że adresat oświadczenia woli wywołał błąd w rozumieniu art. 84 § 1 k.c., nie jest konieczne, by zachowanie adresata było wyłączną przyczyną (w aspekcie zależności typu *sine qua non*) powstania błędu, a wystarczy, iż jest współprzyczyną (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 60, z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 358/08, IC 2009, nr 10, s. 44, z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 25/12, niepubl., z dnia 19 listopada 2015 r., IV CSK 11/15, niepubl. i z dnia 20 stycznia 2017 r., I CSK 66/16, niepubl.). Stopień wymaganego współprzyczynienia nie jest precyzowany, jednakże z pewnością musi być ono wystarczająco poważne, trudno bowiem uznać – byłoby to sprzeczne z widocznym na gruncie art. 84 k.c. dążeniem do starannego wyważenia interesów obu stron – za zasadne obciążenie adresata negatywnymi konsekwencjami błędu oświadczającego w sytuacji, w której to błądzący głównie przyczynił się powstania tego błędu. Z tego punktu widzenia istotne może być także to, czy stronom można postawić zarzut zawinionego zachowania, jak również stopień tego zawinienia. Wprawdzie co do zasady przyjmuje się – i w tym względzie należy przyznać skarżącemu rację – że prawo polskie nie wyłącza możliwości powołania się na błąd ze względu na występujące po stronie błądzącego brak dbałości o własne interesy, nieostrożność albo niedbalstwo, nawet przy uwzględnieniu zawodowego charakteru działalności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2014 r., I CSK 401/13, OSNC-ZD 2015, z. C, poz. 49, z dnia 19 listopada 2015 r., IV CSK 11/15, z dnia 20 stycznia 2017 r., I CSK 66/16 i z dnia 9 lutego 2017 r., III CSK 60/16, niepubl.), jednakże znanej obcym porządkom prawnym konstrukcji błędu niewybaczalnego nie sposób odrzucić *a limine* (por. *implicite* wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 221/11, OSNC-ZD 2013, z. C, poz. 55 i z dnia 17 maja 2012 r., I CSK 454/11, niepubl.). W doktrynie bowiem trafnie zwraca się uwagę, że trudno uzasadnić aksjologicznie i zaakceptować możliwość powołania się przez błądzącego na błąd, jeżeli wynikał on przede wszystkim z jego rażącego czy choćby ciężkiego niedbalstwa, a zachowanie adresata, będące współprzyczyną błędu, nie było zawinione.

Nie zmienia to jednak oceny, że skupiając *in casu* swą uwagę na niestaranności powoda, Sądy zdawały się błędnie przyjmować, iż wyklucza ona sama przez się możliwość powołania się przezeń na błąd. Tymczasem nawet przedstawione wyżej, elastyczniejsze ujęcie, przypisujące – wbrew tradycyjnemu pogładowi - pewne znaczenie stopniowi zawinienia błędzącego, ogranicza jego doniosłość do przypadków wystarczająco ciężkiego zawinienia i zakłada konieczność oceny wagi współprzyczynienia się adresata oświadczenia woli. W tych aspektach rozważania Sądów nie mogą być uznane za wystarczające. O ile bowiem stanowczo stwierdziły, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż pozwany dopuścił się podstępu, o tyle dalsza ocena przyczynowości jego zachowania była powierzchowna. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że pozwany umożliwił powodowi przeprowadzenie odpowiednich badań geologicznych przed nabyciem Nieruchomości, zakreślając w umowie przedwstępnej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 kwietnia 2009 r., co jednak nie wyklucza jeszcze współprzyczynienia pozwanego ze względu na inne jego działania. Sąd Apelacyjny zaś podkreślił, że z zeznań powoda wynika, iż działał w zaufaniu do L. W. (i przedstawionego przezeń Operatu), którego działania nie mogą być przypisane pozwanemu. Pominął jednak, że z ustaleń wynika, iż to właśnie L. W. przedstawił powodowi pozwanego, co może sugerować wymagającą rozważenia zależność między działaniami tych osób. Pominął również, że zgodnie z ustaleniami wskazaną w Operacie wartość złoża kruszywa „O.” (złoża udokumentowanego badaniami geodezyjnymi) rzeczoznawca oszacował na kwotę 15.003.251 zł „przy założeniu jedenastoletniej eksploatacji”, podczas gdy - w świetle ustaleń - złożo to było eksploatowane jedynie w latach 2002-2006, na podstawie koncesji z 2002 r. Sąd odwoławczy zauważył też, że informacja i operat szacunkowy wskazany w Umowie nie wskazywały na ilość złoża wskazywaną przez powoda, tj. 1.673.199 ton (w Umowie sprzedaży nie określono zasobności złoża). Sugeruje to błędne założenie, że wywołanie błędu musi znaleźć bezpośrednie odzwierciedlenie w treści umowy, współkonstytuowanej przez oświadczenie złożone pod wpływem błędu. Tymczasem jest jasne, że wywołanie błędu może nastąpić także na przedpolu takiej umowy, co *in casu* wskazywało m.in. na potrzebę rozważenia znaczenia odwołania się do informacji G. L. co do zasobności złoża, zawartego w

Umowie przedwstępnej z dnia 10 grudnia 2008 r. Zwłaszcza, że stosownie do tego odwołania informacja ta miała być okazana przy przedwstępnej umowie sprzedaży, sporządzonej w dniu 6 sierpnia 2008 r., zawartej między pozwanym a Ż. sp. z o.o. w L., co sugeruje, iż to pozwany znał tę informację i powoływał się na nią w szeroko rozumianym procesie kontraktowania. Istnieniu owej informacji Sąd Apelacyjny nie zaprzeczył; przeciwnie, uznał, że również ona powinna skłaniać powoda do zweryfikowania rzeczywistych zasobów złoża mającego się znajdować na Nieruchomości. Zarazem bagatelizował jej znaczenie – akcentując zgodnie z twierdzeniami powoda znaczenie Operatu - choć to właśnie ta informacja była wprost wskazana w Oświadczeniu powoda o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli. W rozważaniach Sądów pominięto też okoliczność, że jedyny właściciel, który eksploatował złożę (w latach 2002-2006), dysponując dokumentacją geologiczną, i był szczególnie predysponowany do oceny jego zasobności, zbył w 2006 r. Nieruchomość za 600.000 zł. W tym samym roku odkupił ją pozwany, za cenę, której w sprawie nie ustalono, a następnie dwa lata później – mimo przygotowań do podjęcia działalności wydobywczej, której wykonywanie jest przedmiotem sprzecznych ustaleń (wynika z nich z jednej strony, że nie rozpoczął wydobycia kruszywa, a z drugiej – że „po pewnym czasie koszty związane z prowadzeniem tej działalności” przerosły pozwanego - por. s. 2 uzasadnienia) - sprzedał ją powodowi za 5.000.000 zł, a więc kwotę ponad 8-krotnie wyższą. Poprzestając na wykluczeniu podstępu ze strony pozwanego i zapewnieniu przezeń powodowi czasu do weryfikacji zasobności złoża, Sądy nie podjęły próby oceny – w świetle zgromadzonego materiału - czy w chwili zbycia Nieruchomości powinien mieć wiedzę co do rzeczywistej zasobności złoża. Całokształt tych okoliczności, które wymagają ponownego rozważenia, może sugerować, że powód działał pod wpływem wielu czynników, a nie tylko samego Operatu (dokumentowanych notarialnie odwołań do informacji G. L. o zasobności złoża, działań L. W. w bliżej nieustalony sposób powiązanego z pozwanym, ewentualnie umów przedwstępnych zawieranych uprzednio przez pozwanego na kwoty wyższe, również odwołujących się do informacji i operatu G. L.), co może mieć znaczenie dla oceny stopnia jego zawinienia i wpływu pozwanego (i osób z nim powiązanych) na działania powoda. Należy przy tym pamiętać, że prawnie

relewanego błędu nie można wykluczyć nawet wtedy, gdy oświadczający świadomie podjął ryzyko związane z właściwością rzeczy (np. co do zasobności złoża), gdyż jest możliwe, iż ocena przezeń tego ryzyka została istotnie zafałszowana przez działania drugiej strony, choćby niezawinione.

W tym kontekście znaczenia nabiera również podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 88 § 2 k.c., które miało polegać na przyjęciu, że przesłanka „wykrycia błędu” w rozumieniu tego przepisu jest spełniona już w razie powzięcia podejrzeń co do popełnienia błędu. Tymczasem, zdaniem skarżącego, samo powzięcie podejrzeń nie jest wystarczające, a istotne jest to, na ile i od którego momentu owe podejrzania miały charakter obiektywnie i wystarczająco uzasadniony. Powód miał zatem prawo do zweryfikowania swoich podejrzeń i dopiero od czasu, kiedy nabrał uzasadnionego przekonania, że został wprowadzony w błąd, należy obliczać początek biegu terminu. Zwłaszcza, że o wykryciu błędu można mówić wtedy, jeżeli zaistnieje stan faktyczny, w którym każda racjonalnie postępująca i należycie dbająca o swe interesy osoba zdałaby sobie sprawę, iż składając oświadczenie woli działała pod wpływem błędu. Sformułowanie „wykrycie błędu”, o którym mowa w art. 88 § 2 k.c., należy zatem rozumieć jako definitywne powzięcie wiadomości o błędzie, a nie tylko możliwość uzyskania takiej wiedzy.

Również tej argumentacji nie można odmówić słuszności, zgodnie bowiem z dominującym poglądem przez wykrycie błędu w rozumieniu art. 88 § 2 k.c. należy rozumieć uzyskanie przez błędzącego pozytywnej wiedzy co do rzeczywistego stanu rzeczy w zakresie okoliczności decydujących o wadzie oświadczenia woli, dotyczących treści czynności prawnej, i nie jest w tej mierze wystarczająca możliwość dowiedzenia się o miarodajnych okolicznościach, ewentualnie powzięcie podejrzeń o fałszywości uprzedniego przeświadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1967 r., I CR 563/66, OSNCP 1967, nr 12, poz. 227, z dnia 9 lutego 2017 r., III CSK 60/16, z dnia 9 sierpnia 2018 r., V CSK 435/17, niepubl. i z dnia 22 marca 2019 r., I CSK 257/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 126). Nawet gdyby uznać – jak proponuje się to niekiedy w doktrynie – że powzięcie tych podejrzeń ma pewne znaczenie, powinno bowiem skłonić błędzącego do zbadania rzeczywistego stanu, roczny termin do uchylenia się od skutków oświadczenia woli

nie mógłby rozpocząć biegu przed upływem czasu, który byłby potrzebny starannej stronie do przeprowadzenia tych badań. Z tego punktu widzenia istotny jest całokształt okoliczności, w tym ewentualne przyczyny mogące opóźnić taką weryfikację.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[as]