

Sygn. akt *I ACa 1047/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia: Elżbieta Fijałkowska**

**Sędziowie: Jacek Nowicki**

**Ewa Staniszevska**

**Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak**

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. A.**

przeciwko **H. C. (1) i M. C. (1)**

**o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 10 lipca 2018 r. sygn. akt I C 1034/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych na rzecz powódki 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Jacek Nowicki Elżbieta Fijałkowska Ewa Staniszevska

--	--	--

Sygn. akt I A Ca 1047/18

## UZASADNIENIE

Powodowie M. A. i P. A. (1), w pozwie skierowanym przeciwko pozwany A. C. i M. C. (1), wnieśli o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na powodów własności niezabudowanej nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 2,73 ha, składającej się z działek gruntu o numerach (...)i (...)położonej w miejscowości S., gm. Ś., objętej księgą wieczystą (...), czyli nieruchomości objętej warunkową umową sprzedaży, dokonanej aktem notarialnym repertorium A nr (...)sporządzonym przez notariusza P. N. w jego Kancelarii w K. w

dniu 17.04.2009r. oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Pozwani A. C. i M. C. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

Sąd Okręgowy w Koninie postanowieniem z dnia 17.01.2017r. zawiesił postępowanie w niniejszej sprawie, z uwagi, na fakt, iż powód P. A. (1) zmarł w dniu (...) (k.449,453). Następnie Sąd Okręgowy w Koninie postanowieniem z dnia 16.10.2017r. podjął zawieszony postępowanie z udziałem następcy prawnego zmarłego w dniu (...) powoda P. A. (1) w osobie powódki M. A. (k.477).

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2018 r Sąd Okręgowy w Koninie zobowiązał pozwanych A. C. i M. C. (1) do złożenia oświadczenia woli o treści: „A. C. i M. C. (1) przenoszą na powódkę M. A. własność niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości S. gmina Ś., o łącznej powierzchni 2,73 ha, składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,73 ha i 318 o powierzchni 2 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Koninie KN1 (...), będącej przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży, zawartej w dniu 17.04.2009 roku, w formie aktu notarialnego Rep. A numer (...), pomiędzy B. W. (1) a P. A. (1) i M. A., przed notariuszem P. N. z Kancelarii Notarialnej w K.”, zasądził solidarnie od pozwanych A. C. i M. C. (1) na rzecz powódki M. A. kwotę 6.917 tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać solidarnie od pozwanych A. C. i M. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Koninie kwotę 2.680 zł 86 gr tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawą rozstrzygnięcia były następując ustalenia i wnioski.

B. W. (1) był właścicielem nieruchomości rolnej, położonej w miejscowości S., gm. Ś., składającej się z działek gruntu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi: (...)o łącznej powierzchni 11,10 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Koninie KN1 (...). B. W. (1) był ojcem chrzestnym powódki M. A. oraz mężem H. S. - matki pozwanej A. C.. B. W. (1) i H. S. byli małżeństwem od (...) do dnia (...), tj. do śmierci H. S.. B. W. (1) ukończył szkołę podstawową, jednakże miał tzw. „chłopski rozum” i sobie w życiu radził.

W latach (...) A. J. (1) zamierzał kupić od B. W. (1) jego całe gospodarstwo rolne wraz z budynkami i zaoferował wtedy kwotę 240.000-250.000 zł. B. W. (1) nie zgodził się na proponowaną kwotę, gdyż chciał otrzymać kwotę 270.000-280.000 zł. Wówczas nie doszło do zawarcia umowy i sprzedaży gospodarstwa rolnego przez B. W. (1). W tym okresie gospodarstwo rolne (...) obrabiał dzierżawca M. M. (1). Natomiast w pomieszczeniach gospodarczych H. C. (2) i jego brat - pozwany M. C. (1) mieli magazyn ziół. B. W. (1) w latach (...) występował z wnioskiem o przyznanie płatności bezpośrednich, przy czym te płatności były przyznawane i zrealizowane na rachunek bankowy B. W. (1) w Banku (...)w Ś..

Pozwani A. C. i M. C. (1), po śmierci jego żony opiekowali się B. W. (1), przy czym ta opieka polegała ma tym, że pozwana przywoziła obiady i zapas jedzenia na kolację i śniadanie, jak również pozwani sprząkali, prali, wymieniali firanki. W tym okresie B. W. (1) przeżywał śmierć żony, czuł się osamotniony, nie wychodził z domu oraz miał myśli samobójcze. B. W. (1) po śmierci żony zaczął nadużywać alkoholu, przy czym alkohol ten kupował B. W. (1) pozwany i jego brat H. C. (2), koledzy z którymi B. W. (1) spożywał alkohol oraz K. J. (1). W tym okresie B. W. (1) nie leczył się odwykowo. W tym okresie B. W. (1) sam dysponował swoją emeryturą, którą dostarczał mu listonosz. Sam dysponował przyznanymi dopłatami i sam jeździł do banku oraz je wypłacał. B. W. (1), gdy jeździł do urzędu, aby wypełnić odpowiednie dokumenty w celu otrzymania dopłat, to wówczas był trzeźwy.

W marcu (...) B. W. (1) w czasie wizyty u ojca powódki poinformował m.in. P. A. (1), że ma kupca na swoje gospodarstwo rolne - sąsiada K. A., który zaoferował cenę 150.000 - 180.000 zł. P. A. (1) poinformował wtedy o tym A. J. (1), który wcześniej był zainteresowany kupnem tego gospodarstwa rolnego. Wówczas A. J. (1) zaoferował B. W. (1)

cenę 240.000 zł 250.000 zł za całe gospodarstwo rolne. Ostatecznie B. W. (1) i A. J. (1) ustalili cenę na kwotę 350.000 zł za całe gospodarstwo rolne.

A. J. (1) i P. A. (1) wielokrotnie jeszcze odwiedzali B. W. (1) w celu ustalenia warunków umowy, w tym warunków dotyczących remontów. W czasie tych rozmów z B. W. (1) była obecna jego siostra - W. W. (1), która wówczas zamieszkiwała z B. W. (1). Również I. J. (1) trzy razy rozmawiała z B. W. (1) na temat sprzedaży. W czasie tych rozmów B. W. (1) był osobą chodzącą, sprawną i był trzeźwy. Następnie A. J. (1) i powód P. A. (1) zawozili B. W. (1) i jego siostrę W. W. (1) do urzędów, aby uzyskać dokumenty niezbędne podczas zawierania umowy. Nadto przed podpisaniem umowy B. W. (1) wraz z W. W. (1) oraz P. A. (1) i A. J. (1) byli u notariusza, aby uzgodnić projekt umowy sprzedaży.

W dniu (...). B. W. (1) zawarł z A. J. (1) i jego żoną I. J. w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży gospodarstwa, w której zobowiązał się sprzedać A. J. (1) i I. J. własność nieruchomości, położonej w miejscowości S., gm. Ś., składającej się z działek gruntu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi: (...) o łącznej powierzchni 11,10 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Koninie KN1 (...) za cenę 350.000 zł. Strony tej umowy ustaliły termin zawarcia warunkowej umowy sprzedaży tej nieruchomości do dnia (...), a termin zawarcia umowy przenoszącej prawo własności do dnia (...). Strony tej umowy ustaliły, że B. W. (1) będzie miał prawo mieszkać w budynku mieszkalnym do swojej śmierci, a A. J. (1) i I. J. (1) zobowiązali się wykonać w budynku mieszkalnym prace modernizacyjne na kwotę 30.000 zł.

W dniu (...). wydano B. W. (1) z (...) Ośrodka (...) w K. wypis i wyrys z ewidencji gruntów dotyczący działek o numerze: (...) które wcześniej B. W. (1) zamówił. W dniu (...) zostało wydane z Urzędu Miasta i Gminy w Ś. B. W. (1) na jego wniosek zaświadczenie Nr (...) (...) - (...) o przeznaczeniu działek nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W dniu 14 kwietnia 2009r. został wydany z Sądu Rejonowego w Koninie B. W. (1) na jego wniosek dwa egzemplarze odpisu księgi wieczystej nr (...)

Ostatecznie B. W. (1) i A. J. (1) ustalili, że A. J. (1) kupi od B. W. (1) zabudowaną nieruchomość rolną składającą z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 8,13 ha i (...) o powierzchni 0,24 ha, o łącznej powierzchni 8,37 ha, położoną w miejscowości S., gmina Ś., za kwotę 350.000 zł. Nadto A. J. (1) zobowiązał się również wyremontować B. W. (1) budynek mieszkalny położony na tej nieruchomości za kwotę 30.000 zł, w którym B. W. (1) miałby prawo zamieszkiwać do swojej śmierci. Również zostało ustalone, że P. A. (1) wraz z żoną M. A. kupi od B. W. (1) nieruchomość rolną, położoną w miejscowości S., gm. Ś., składającej się z działek gruntu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi; (...) o łącznej powierzchni 2,73 ha, za cenę 30.000 zł. P. A. (1) poinformował B. W. (1), że szuka działki dla syna i ma ten cel odłożoną kwotę 30.000 zł. B. W. (1) zgodził się wówczas na sprzedaż tych działek taniej, gdyż powódka M. A. jest jego chrześniaczką.

W dniu 14 kwietnia 2009r. B. W. (1) zawarł z P. A. (1) i M. A. w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży gospodarstwa, w której zobowiązał się sprzedać P. A. (1) i M. A. własność nieruchomości, położonej w miejscowości S., gm. Ś., składającej się z działek gruntu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi; (...) o łącznej powierzchni 2,73 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Koninie KN1 (...) za cenę 30.000 zł. Strony tej umowy ustaliły termin zawarcia warunkowej umowy sprzedaży tej nieruchomości do dnia 19 kwietnia 2009r., a termin zawarcia umowy przenoszącej prawo własności do dnia 20 maja 2009r. W dniu zawarcia tej umowy P. A. (1) i M. A. zapłacili B. W. (1) całą cenę, tj. kwotę 30.000 zł.

W dniu 17 kwietnia 2009r. została zawarta, w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) przed notariuszem P. N. z Kancelarii Notarialnej w K., pomiędzy B. W. (1) a P. A. (1) i powódką M. A. warunkowa umowa sprzedaży, zgodnie z którą B. W. (1) sprzedał P. A. (1) i pozwanej M. A. prawo własności niezabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 0,73 ha i (...) o powierzchni 2 ha, o łącznej powierzchni 2,73 ha, położonej w miejscowości S., gmina Ś., objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Koninie, pod warunkiem, że Agencja (...) nie skorzysta z prawa pierwokupu. W § 5 tej umowy strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 30.000 zł i oświadczyły, że cena ta została już zapłacona (

Również w dniu 17 kwietnia 2009r. została zawarta, w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) przed notariuszem P. N. z Kancelarii Notarialnej w K., pomiędzy B. W. (1) a A. J. (1) i I. J. warunkowa umowa sprzedaży, na wcześniej uzgodnionych warunkach. Agencja (...) w P. pismem z dnia 29 kwietnia 2009r. poinformowała, że nie

skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej, opisanej w akcie notarialnym zawartym w dniu 17.04.2009r. nr Rep. (...), który sporządził notariusz P. N.

W maju 2009r. B. W. (1) po raz pierwszy skontaktował się ze swoją córką J. M. (1) i przyjechał do niej do pracy, mówiąc, że jest jej ojcem. Wówczas także B. W. (1) przekazał J. M. (1) kwotę 15.000 zł, mówiąc, że chce jej wynagrodzić, że przez te lata płacił małe alimenty. B. W. (1) powiedział wtedy J. M. (1), że jest w toku sprzedaży gospodarstwa i był zadowolony, że będzie miał wyremontowane mieszkanie. Od tego czasu J. M. (1) wraz z mężem M. M. (2) odwiedzali B. W. (1) raz na tydzień, jak również miała z nim kontakt telefoniczny. J. M. (1), gdy przyjeżdżała do B. W. (1), to nigdy nie widziała tam pustych butelek po alkoholu, jak również nie miała wrażenia, aby B. W. (1) był pod wpływem alkoholu. W czasie odwiedzin J. M. (1) i M. M. (2) B. W. (1) miał przygotowany poczęstunek - ciasto oraz przygotowywał im kawę, herbatę, przy czym B. W. (1) był zadowolony, że sprzedaje gospodarstwo i że będzie miał wyszykowaną łazienkę oraz mieszkanie. J. M. (1) oraz M. M. (2) nie wiedzieli, aby B. W. (1) miał problem ze spożywaniem alkoholu oraz aby leczył się u psychiatry, neurologa lub odwykowo.

B. W. (1) mówił H. G., że planuje podzielić pieniądze po sprzedaży w ten sposób, że część pieniędzy przekaże córce a część chce dać opiekunom - pozwanym. Nadto B. W. (1) informował H. G., że do czasu śmierci będzie zamieszkiwał na nieruchomości, a kupujący przeprowadzi remont budynku mieszkalnego i dom zostanie wyremontowany i wyposażony w łazienkę, przy czym B. W. (1) godził się wówczas na takie warunki (dowód: zeznania świadka H. G..

Ostatecznie nie doszło do zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości zarówno z P. A. (1) i M. A. oraz z A. J. (1) i I. J.. B. W. (1) nie zwrócił także P. A. (1) i M. A. kwoty 30.000 zł, a A. J. (1) i I. J. kwoty 20.000 zł.

B. W. (1) powiedział A. J. (1), że nie chce zawrzeć umowy przenoszącej własność nieruchomości, gdyż pasierbica, tj. pozwana A. C. powiedziała mu, że „my mu tych pieniędzy nie wypłacimy, a gospodarstwo i tak zabierzemy” Natomiast córce J. M. (1) mówił, że chce się z tych umów wycofać, gdyż dostał za mało pieniędzy albowiem pozwana A. C. twierdziła, że to jest za mała kwota za gospodarstwo. Pozwanej A. C. mówił natomiast, żeby mu pomogła, gdyż został oszukany. Nadto, że początkowo całość gospodarstwa miał kupić A. J. (1), a później część kupił P. A. (1): inna miała być wpisana kwota sprzedaży - 90.000 zł, a nie 30.000 zł, przy czym kwota 30.000 zł miała być zaliczką, jak również mówił, że miał być wykonany remont ale tego zapisu w akcie notarialnym nie było. W ocenie pozwanej A. C. B. W. (1) pogubił się w tym wszystkim.

P. A. (1) bezskutecznie wezwał B. W. (1) do zawarcia umowy.

W dniu 26 maja 2009r. B. W. (1) zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Koninie o popełnieniu przestępstwa na jego szkodę m. in. przez P. A. (1) i M. A., przez doprowadzenie do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości co najmniej 90.000 zł. Prokurator Rejonowy w Koninie postanowieniem z dnia 30 września 2009r. umorzył dochodzenie, a Sąd Rejonowy w Koninie postanowieniem z dnia 11 czerwca 2010 r. sygn. akt VII Kp 110/10 utrzymał w mocy powyższe zaskarżone postanowienie

W dniu 2 czerwca 2009r. wpłynął do Sądu Okręgowego w Koninie pozew wniesiony przez B. W. (1) skierowany przeciwko A. J. (1) i I. J., w którym B. W. (1) wniósł o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej jest nieważna. Również w dniu 2 czerwca 2009r. wpłynął do Sądu Rejonowego w Koninie pozew wniesiony przez B. W. (1) skierowany przeciwko P. A. (1) i M. A., w którym B. W. (1) wniósł o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej jest nieważna. W toku tych procesów B. W. (1) zmarł (31 stycznia 2012r.). Oba postępowania z udziałem następców prawnych B. W. (1) tj. A. i M. C. (1) zakończyły się oddaleniem powództw (wyrok Sądu Okręgowego w Koninie z dnia 12 grudnia 2012r. sygn. akt I C 1067/12 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia (...) syn. akt I ACa 160/13, wyrok Sądu Rejonowego w Koninie z dnia 22 maja 2013r. sygn. akt I C 1286/12 i wyrok Sądu Okręgowego w Koninie z dnia (...) syn. akt 11 Ca 312/13}

Prokurator Rejonowy w Koninie postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2012r. w sprawie sygn. akt 2 Ds. 107/12 umorzył śledztwo w sprawie nieumyślnego spowodowania śmierci B. W. (1). W dniu 14 lutego 2012r. do Sądu Rejonowego

w Koninie wpłynął wniosek J. M. (1) o stwierdzenie spadku, na podstawie ustawy, po zmarłym w dniu(...) B. W. (1). Ostatecznie Sąd Rejonowy w Koninie prawomocnym postanowieniem z dnia 22 czerwca 2012r. sygn. akt I Ns 270/12 stwierdził, że spadek po B. W. (1) na podstawie testamentu holograficznego z dnia (...), nabyli wprost w całości do wspólności ustawowej: pasierbica A. C. i M. C. (1). W dniu 24 kwietnia 2013r. wpłynęła do Sądu Rejonowego w Koninie skarga J. M. (1) o wznowienie postępowania zakończonych prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Koninie z dnia 22 czerwca 2012r. sygn. akt I Ns 270/12. Sąd Rejonowy w Koninie prawomocnym postanowieniem z dnia 26 lutego 2015r. sygn. akt I Ns 938/13 umorzył postępowanie w tej sprawie, z uwagi na fakt, że wnioskodawczyni J. M. (1) cofnęła wniosek o wznowienie postępowania w sprawie sygn. i Ns 270/12

Wartość rynkowa nieruchomości rolnej położonej w miejscowości S. gmina Ś., oznaczona numerami geodezyjnymi: 317,318, o łącznej powierzchni 2,73 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Koninie KN1 (...), według stanu na dzień 21 sierpnia 2014r, i według poziomu cen z dnia 11 września 2014r, wynosiła 81.600 zł. Wartość rynkowa tej nieruchomości rolnej wynosiła w dniu zawarcia umowy tj. w dniu 17 kwietnia 2009r. 44.967 zł, a w dniu wyceny tj. w dniu 19 września 2016r. oraz z chwili obecnej 363.072 zł.

W toku tego procesu powód P. A. (1) zmarł (...) Na podstawie umowy działu spadku i zniesienia współwłasności M. A. nabyła roszczenie, którego dotyczy proces.

Powódka M. A. roszczenie swoje wywodzi z art. 157 § 2 k.c. oraz art. 354 § 1 k.c.

Pozwani A. C. i M. C. (1) wnosząc o oddalenie powództwa w całości zarzucili, że warunkowa umowa sprzedaży jest nieważna w świetle przepisów art. 58 § 2 k.c., w związku z powyższym nieważne jest także zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości. Pozwani wskazali, że ekwiwalentność świadczeń jest immanentną cechą umowy wzajemnej i jeżeli dojdzie do naruszenia dopuszczalnej w obrocie nieekwiwalentności świadczeń w jej obiektywnym znaczeniu, to umowa taka może nosić znamiona wyzysku lub też może być sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co zdaniem pozwanych ma niniejszej sprawie miejsce. Pozwani wskazali również, że wartość rynkowa nieruchomości w dacie zawarcia umowy wynosiła 69.700 zł, tymczasem strony w umowie ustaliły cenę na kwotę 30.000 zł, co wynosi 43 % wartości tej nieruchomości i w ocenie pozwanych taka dysproporcja w wartości świadczeń umowy wzajemnej jest obiektywnie rażąca i w konsekwencji umowa ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Pozwani wskazali przy tym, że B. W. (1) był osobą starszą, od długiego czasu uzależnioną od alkoholu, łatwo ulegającą wpływom obcych osób, która miała niewielkie rozeznanie w wartości posiadanego majątku, będącą w głębokiej depresji po śmierci żony, skupioną na rozpacz po śmierci najbliższej osoby i na zapewnieniu sobie środków na alkohol, którego nałogowe spożywanie uważał za najlepszy sposób na złagodzenie depresji. Pozwani zarzucili także, że nie mają legitymacji biernej w tym procesie, gdyż zgodnie z księgą wieczystą właścicielem nieruchomości nadal pozostaje zmarły B. W. (1).

Za bezzasadny Sąd uznał zarzut pozwanych dotyczący braku legitymacji biernej w niniejszym procesie skoro Sąd Rejonowy w Koninie prawomocnym postanowieniem z dnia 22 czerwca 2012r. sygn. akt I Ns 270/12 stwierdził, że spadek po B. W. (1) na podstawie testamentu holograficznego nabyli wprost w całości do wspólności ustawowej pozwani A. C. i M. C. (1).

Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Sama dysproporcja pomiędzy wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie jest jeszcze wystarczającym powodem do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, chyba że występuje rażące zachwianie ekwiwalentności świadczeń. Obiektywnie niekorzystna dla jednej ze stron umowa może być zatem uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego dopiero wtedy, gdy do ukształtowania stosunku umownego doszło w sposób wyraźnie krzywdzący, przy wykorzystaniu przez drugą stronę świadomości lub wskutek niedbalstwa silniejszej pozycji, pod presją faktycznej przewagi kontrahenta (por. Nieważność czynności prawnej; M. G.; 4 wydanie; Wydawnictwo C.H. (...), W. (...); str. 340-350).

Z opinii biegłego sądowego mgr inż. E. L. wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości rolnej wynosiła w dniu zawarcia umowy 44.967 zł. Natomiast ustalona przez strony umowy cena sprzedaży wynosiła 30.000 zł. Oznaczało to,

że cena sprzedaży ustalona przez strony umowy wynosiła ok. 66% wartości rynkowej nieruchomości. W związku z tym nie można było uznać, aby występowało rażące zachwianie ekwiwalentności świadczeń. Nadto z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że B. W. (1) zgodził się na sprzedaż tych działek taniej, z uwagi na fakt, powódka M. A. była jego chrześniaczką.

Dalej Sąd wskazał, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że B. W. (1) ukończył szkołę podstawową, jednakże miał tzw. „chłopski rozum” i sobie w życiu radził. Już w (...)A. J. (1) zamierzał kupić od B. W. (1) jego całe gospodarstwo rolne wraz z budynkami, jednakże do zawarcia umowy nie doszło, gdyż B. W. (1) chciał otrzymać wyższą kwotę 270.000-280.000 zł. W marcu 2009r. B. W. (1) poinformował m.in. P. A. (1), że ma kupca na swoje gospodarstwo rolne - sąsiada K. A., który zaoferował cenę 150.000 - 180.000 zł. A. J. (1), który wcześniej był zainteresowany kupnem tego gospodarstwa rolnego, zaoferował B. W. (1) cenę 240.000 zł 250.000 zł za całe gospodarstwo rolne. B. W. (1) i A. J. (1) ustalili ostatecznie cenę na kwotę 350.000 zł za całe gospodarstwo rolne, jak również ustalili, że B. W. (1) będzie miał prawo mieszkać w budynku mieszkalnym do swojej śmierci, a A. J. (1) i I. J. (1) zobowiązali się wykonać w budynku mieszkalnym prace modernizacyjne na kwotę 30.000 zł. W świetle powyższych okoliczności nie można było uznać, aby B. W. (1) był osobą, która miała niewielkie rozeznanie w wartości posiadanego majątku.

B. W. (1) przeżywał śmierć żony, która zmarła w dniu (...), czuł się osamotniony, nie wychodził z domu oraz miał myśli samobójcze, jak również od tego czasu zaczął nadużywać alkoholu, jednakże nie leczył się odwykowo.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynikało jednakże, aby B. W. (1) codziennie spożywał alkohol i aby spożywanie alkoholu uniemożliwiała mu społeczne funkcjonowanie. W tym bowiem okresie B. W. (1) sam dysponował przyznanymi dopłatami i sam jeździł w tym celu do banku oraz wypłacał dotacje, jak również sam jeździł do urzędu w sprawie dopłat unijnych. Otrzymał z urzędów dokumenty a następnie przed podpisaniem umowy wraz z W. W. (1) oraz P. A. i A. J. byli u notariusza, aby uzgodnić projekt umowy sprzedaży.

Zawarcie umów w dniu (...) było poprzedzone wcześniejszymi, wielokrotnymi spotkaniami B. W. (1) z A. J. i P. A., w obecności W. W., mającymi na celu ustalenie warunków umowy, w tym warunków dotyczących remontów. Również było ono poprzedzone zawarciem w dniu (...) z A. J. i jego żoną I. pisemnej umowy przedwstępnej, dotyczącej sprzedaży całego gospodarstwa rolnego, w której strony tej umowy ustaliły także, że B. W. (1) będzie miał prawo mieszkać w budynku mieszkalnym do swojej śmierci, a A. J. i I. J. zobowiązali się wykonać w budynku mieszkalnym prace modernizacyjne na kwotę 30.000 zł. Ponadto było ono poprzedzone zawarciem w dniu (...) z powodami, w formie pisemnej, umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, dotyczącej działek gruntu, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi: (...)

Po zawarciu umów B. W. (1), w rozmowie z córką J. M. (1), był zadowolony, że sprzedaje gospodarstwo, że będzie miał wyszykowaną łazienkę oraz mieszkanie. W rozmowie z H. G. B. W. (1) mówił co planuje zrobić z pieniędzmi uzyskanymi ze sprzedaży gospodarstwa oraz mówił, że do czasu śmierci będzie zamieszkiwał na nieruchomości, a kupujący przeprowadzi remont budynku mieszkalnego i dom zostanie wyremontowany i wyposażony w łazienkę, przy czym B. W. (1) godził się wówczas na takie warunki.

W świetle powyższych okoliczności nie można było zdaniem Sądu uznać, aby do ukształtowania stosunku umownego w dniu 17 kwietnia 2009r. pomiędzy B. W. (1) a powodami doszło w sposób wyraźnie krzywdzący B. W. (1) i przy wykorzystaniu przez powodów świadomie lub wskutek niedbalstwa silniejszej pozycji. W ocenie Sądu zakwestionowana umowa została podjęta przez B. W. (1) z pełnym rozeznaniem, natomiast zamiar wycofania się z umowy B. W. (1) powziął pod wpływem pozwanej A. C., która uznała, że cena jaką uzyskał jest zbyt niska.

Wobec powyższego Sąd uwzględnił powództwo. Na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r. nr 163 poz. 1349 ze zm.) Sąd zasądził solidarnie od pozwanych A. C.

i M. C. (1) na rzecz powódki M. A. kwotę 6.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, przy czym kwota ta obejmuje: opłatę sądową od pozwu w kwocie 1.500 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł (punkt 2 wyroku). O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 uksc nakazując pobrać solidarnie od pozwanych A. C. i M. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Koninie kwotę 2.680 zł 86 gr (pozostała część opłaty sądowej od pozwu w kwocie 2.580 zł oraz zwrot należności świadka w kwocie 100 zł 86 gr) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt 3 wyroku).

### ***Apelację od wyroku wnieśli pozwani i zarzucili***

1. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez niezgodną, z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę opinii biegłego E. L. i przyjęcie, że wartość rynkowa spornej nieruchomości w dniu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży tj. w dniu 17.04.2009 roku wynosiła 44.967 zł, podczas gdy logicznie rozumując i uwzględniając zasady doświadczenia życiowego należało ustalić, że biegły L. ustalił w rzeczywistości wartość rynkową tej nieruchomości w tej dacie na kwotę 54.859,74 zł, a podana przez niego kwota 44.967 zł jest w istocie ceną netto tej nieruchomości w tej dacie, co wynika wprost z zeznań biegłego na rozprawie,

2. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego przyjęcie przez Sąd, że wartość netto nieruchomości ustalona przez biegłego E. L., to jest to samo co wartość rynkowa nieruchomości, podczas gdy prawidłowo dokonane ustalenia powinny doprowadzić Sąd do wniosku, że wartość rynkowa nieruchomości to jest tak naprawdę cena transakcyjna, czyli jest to kwota, którą nabywca płaci za nabywaną nieruchomość a cena netto tak jak to podaje w swojej opinii ustnej biegły E. L. jest to cena niezawierająca podatku VAT czyli w tym konkretnym przypadku i w tamtej dacie 22 % VAT u,

3. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego przyjęcie przez Sąd, że biegły E. L. wykonał prawidłowo zlecenie Sądu co do wyceny nieruchomości ustalając jak twierdzi biegły w swoich opiniach (pisemnych i ustnych) wartość rynkową nieruchomości, która nie obejmuje podatku VAT,

4. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego przyjęcie przez Sąd, iż powodowie zastrzegli w spornej umowie sprzedaży nieruchomości cenę, która wynosiła około

66 % wartości rynkowej nieruchomości, podczas gdy logicznie rozumując i stosując zasadę doświadczenia życiowego oraz prawidłowo zgodnie z tymi zasadami odczytując i oceniając opinię biegłego należało przyjąć, iż powodowie w spornej umowie zastrzegli dla siebie świadczenie za cenę około 54 % rzeczywistej ceny rynkowej tej nieruchomości, który to błąd Sądu w efekcie doprowadził go do błędnego ustalenia okoliczności niezwykle istotnej dla tej sprawy, iż przy spornej transakcji nie doszło do ustalenia rażącej nieekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron spornej umowy, podczas gdy prawidłowo rozumując, Sąd powinien uznać, że sprzedaż nieruchomości została ustalona za połowę ceny co wypełnia znamiona rażącej nieekwiwalentności świadczeń zastrzeżonych dla stron w umowie,

5. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego i przy braku jakichkolwiek rzeczywistych dowodów i argumentów na to, oraz przy pominięciu istotnych okoliczności i dowodów przyjęcie przez Sąd, iż wiarygodne są zeznania powódki, jej zmarłego w trakcie procesu męża oraz świadków zawnioskowanych przez powodów gdyż są spójne logiczne i wzajemnie się uzupełniające w zakresie niezwykle istotnym dla niniejszej sprawy dotyczącym tego, czy zmarły B. W. (1) poprzednik prawny pozwanych negocjując warunki spornej umowy i ją zawierając był chory na chorobę alkoholową i uzależniony od alkoholu, czy

był on osobą mającą właściwe rozeznanie w kwestii rzeczywistej wartości swojej nieruchomości, którą zamierzał sprzedać, czy był on osobą wykształconą i dobrze rozebraną w realiach współczesnego oświata w szczególności w realiach rzeczywistych cen nieruchomości i tego co ma obecnie wpływ na wartość tych nieruchomości, czy był osobą w pełni zadającą sobie sprawę z konsekwencji swoich działań, podejmowanych decyzji, czy miał zdolność abstrakcyjnego myślenia itd. podczas gdy prawidłowa, zgodna z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego analiza zeznań tych osób, w szczególności świadka J. M. (1) powinna doprowadzić Sąd do wniosku, że zeznania tych osób nie są tak wiarygodne jak twierdzi Sąd przy uwzględnieniu tego, że powodowie a także świadkowie I. J. (1) i A. J. (1), są to osoby bezpośrednio lub pośrednio zainteresowane wynikiem tego sporu a zeznania J. M. (1) są zupełnie sprzeczne z jej twierdzeniami, które zawarła w skardze o wznowienie postępowania w sprawie I Ns 270/12, (którą Sąd powołuje w swoim uzasadnieniu na stronie 12), w której to skardze J. M. (1) ją uzasadniając wskazywała, iż spadkodawca czyli zmarły B. W. w czasie spisywania testamentu, co miało miejsce 07.08,2009 r mógł być upośledzony umyślowo ujawniał cechy depresji na podłożu zespołu psychoorganicznego i przewlekłego uzależnienia od alkoholu oraz miał poważne zaburzenia osobowości, zakłócające możliwość sprawnego funkcjonowania, rozumienia sytuacji społecznych oraz przewidywania skutków działań własnych i innych ludzi.

6. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego i przy braku jakichkolwiek rzeczywistych argumentów na to, przyjęcie przez Sąd, iż zeznania pozwanych i zawnioskowanych przez nich świadków są w części niewiarygodne z tego tylko powodu, że są sprzeczne w tym zakresie z zeznaniami powodów i świadków przez nich zawnioskowanych przy jednoczesnym braku wykazania przez Sąd albo nawet przy braku takiego stwierdzenia Sądu, że w przeciwieństwie do zeznań powodów i wskazanych przez nich świadków nie są one jasne logiczne i wzajemnie się uzupełniające co zdaniem Sądu decydowało o tym, że dał wiarę powodom i wskazanym przez nich świadkom w całości, i w sytuacji w której prawidłowo oceniając zeznania pozwanych i wskazanych przez nich świadków należało dojść do wniosku, że ich zeznania są także jasne logiczne i wzajemnie się uzupełniające, choć zawierają w części bezpodstawnie zakwestionowanej przez Sąd, inne zeznania niż zeznania powodów i świadków przez nich zawnioskowanych.

7. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez oparcie się przez Sąd na dowodzie nieprzekonującym, czyli na opinii biegłego L., która zawierała szereg braków, które wskazywał pełnomocnik pozwanych w swoich pismach dnia 25 października 2016 roku i w piśmie z dnia 19 grudnia 2016 roku wnosząc o uzupełnienie tych braków rzez biegłego, i które to braki nie zostały przez biegłego uzupełnione i nie wyjaśnił on też wątpliwości zgłaszanych przez pozwanych a Sąd bezpodstawnie oddalił wnioski dowodowe pozwanych zmierzające do uzupełnienia istotnych braków tych opinii naruszając przy tym przepisy 227 k.p.c.

8. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego przyjęcie przez Sąd, iż B. W. (1) działając z pełnym rozeznanie zdecydował się na zbycie spornej nieruchomości powodom na warunkach określonych w umowie za cenę świadomie przez niego obniżoną z tego powodu, że jak twierdzą powodowie powódka M. A. była córką chrzestną B. W. (1) podczas gdy jeśli zastosować zasadę logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego należałoby uznać, że gdyby tak było w rzeczywistości to B. W. (1) po podpisaniu warunkowej umowy co oczywiste nie występowałby z pozwem o jej unieważnienie o co wystąpił jak również nie złożyłby zawiadomienia do prokuratury o tym, że próbowano go oszukać przy zawieraniu tych umów. Obie te sprawy w swoim uzasadnieniu opisuje Sąd na stronach 8 i 9, ustalając stan faktyczny.

9. naruszenie przepisów prawa procesowego art. 227 k.p.c. w zw. 233 k.p.c. polegające na nieprzeprowadzeniu przez Sąd postępowania dowodowego w istotnym dla sprawy zakresie wnioskowanym przez powodów na różnych etapach postępowania co doprowadziło Sąd do błędnych ustaleń faktycznych w związku z niepełnym przeprowadzeniem postępowania dowodowego przez; a) oddalenie na rozprawie dnia 18 czerwca 2015 roku wniosku dowodowego pozwanych o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci opinii biegłych wydanej przez biegłych dr. E. S., dr. A. H. z Instytutu (...) w K., z opinii J. O., dr. A. O., dr. W. B., na okoliczności szczegółowo wskazane we wniosku



pozwanych dotyczące ogólnie rzecz biorąc cech charakteru i osobowości zmarłego B. W. i tego czy i jak długo był uzależniony od alkoholu, b) oddalenie na rozprawie dnia 18 lutego 2016 roku wniosku dowodowego pozwanych o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka(...) J. O. na okoliczność ustalenia czy B. W. był jego pacjentem z rozpoznaniem choroby alkoholowej bądź innej choroby i ustalenia pozostałych okoliczności szczegółowo wskazanych we wniosku pozwanych dotyczących ogólnie rzecz biorąc cech charakteru i osobowości zmarłego B. W., c) oddalenie na rozprawie dnia 29 listopada 2016 roku wniosków dowodowych pozwanych o: - przesłuchanie w charakterze świadków dr. E. S., dr. A. H., dr. J. O., A. O., dr. n. med. W. B. na okoliczność poczynionych przez nich ustaleń faktycznych dotyczących stanu zdrowie stylu życia, sprawności intelektualnej i umysłowej B. W., - przeprowadzenie wniosku dowodowego na okoliczność ustalenia czy cechy osobowościowe B. W., sprawność intelektualna i umysłowa oraz doświadczenie życiowe miały wpływ na jego zdolność abstrakcyjnego myślenia w tym na szacowanie wartości jego majątku, pełne rozumienie treści zawieranych umów w postaci kilku aktów notarialnych, czy był on osobą podatną na sugestie, czy był osobą którą łatwo można było manipulować i wykorzystać, - przeprowadzenie dowodu z informacji z (...) w T. na okoliczność ustalenia czy B. W. był leczony przez J. O. z rozpoznaniem choroby alkoholowej, - dopuszczenie dowodu z protokołów zeznań świadków W. W., J. C., P. W., J. M., znajdujących się w aktach prokuratury Rejonowej w Koninie 2 Ds, 107/12. Dodatkowo na tej samej rozprawie Sąd pominął zdaniem Sądu spóźnione wnioski dowodowe pełnomocnika pozwanych o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków P. W., J. C., W. W., J. M., czym naruszył art. 207 § 6 k.p.c., gdyż pozwani wykazali na rozprawie, iż nie zgłosili ich wcześniej bez swojej winy gdyż o istnieniu tych dowodów dowiedzieli się przez przypadek na krótko przed ich zgłoszeniem w sprawie przy zapoznawaniu się z dokumentami sprawy prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową w Koninie w związku z nagłą śmiercią B. W., w tym sensie, że po zapoznaniu się z tymi aktami uzyskali informację, że wskazani do przesłuchania świadkowie mieli wiedzę na temat istotnych z punktu widzenia niniejszej sprawy okoliczności związanych z cechami osobowości B. W. a jeden z zeznających tam świadków tzn. J. M. (1) uznana w niniejszej sprawie za wiarygodnego świadka przez Sąd, w kwestii częstego

spożywania alkoholu przez B. W. w tamtej sprawie zeznawała jako świadek zupełnie odmiennie, d) oddalenie na rozprawie dnia 17 stycznia 2017 roku wniosku dowodowego pełnomocnika pozwanych o zobowiązanie biegłego do przedstawienia wszystkich 32 transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych oraz dołączenie wypisów aktów notarialnych z 7 transakcji celem ustalenia czy sprzedane nieruchomości miały cechy odpowiadające określonej stawce VAT oraz oddalenie wniosku dowodowego pełnomocnika pozwanych o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego E. L..

10. naruszenie przepisów prawa procesowego tzw. art. 271 par 1 k.p.c. w zw. z art. 281 k.p.c. w związku z tym, że pełnomocnik pozwanych na skutek decyzji Sądu nie mógł na rozprawie dnia 10 kwietnia 2018 roku zadać pytań biegłemu na które .ten de facto nie odpowiedział w związku ze zniesieniem części postępowania w niniejszej sprawie w części obejmującej także pytania zadane biegłemu na rozprawie dnia 29 listopada 2016 roku i odpowiedzi udzielone na tej rozprawie przez biegłego

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Koninie,

ponadto wnieśli o: przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego ostatecznie określonego w piśmie procesowym z dnia 24 lipca 2019 r.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na rozstrzygnięcie o zwrocie kosztów procesu (pkt. 2) zażalenie wniosła powódka domagając się jego zmiany i zasądzenia od pozwanych solidarnie na jej rzecz dodatkowo kwoty 1.800 zł oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie

Sąd 1 instancji na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c., dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Dowody przeprowadzone na wniosek pozwanych w zakresie wskazanym w piśmie procesowym z dnia 24 lipca 2019 r. nie zmieniły oceny Sądu Apelacyjnego.

Ustalenia Sądu I instancji oraz ich ocenę prawną Sąd Apelacyjny podziela oraz przyjmuje za własne, uznając zarzuty apelacji za pozbawione uzasadnionych podstaw. W ramach przeprowadzonej kontroli instancyjnej nie dostrzeżono uchybień, które winny być uwzględnione przez Sąd II instancji z urzędu. W konsekwencji, dalsza argumentacja Sądu Apelacyjnego, koncentrować się będzie dalej na aspektach, które wskazano w apelacji.

Zarzuty błędu w ustaleniach faktycznych odnoszące się do ustalonej na podstawie opinii biegłego E. L. wartości rynkowej nieruchomości nie były zasadne. Z jej treści, jak i uzupełniających wyjaśnień biegłego jednoznacznie wynikało, że wartość nieruchomości ustalona na dzień zawarcia umowy warunkowej jest wartością netto. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U tj. z 2018 r. poz. 2204) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2004 r. sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) rzeczoznawca majątkowy ustala wartość nieruchomości, a nie jej cenę. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy, jako podstawę wyceny stosuje ceny transakcyjne nie zawierające podatku od towarów i usług. Wartość rynkowa w operacie szacunkowym jest zatem pozbawiona tego podatku, co jest zgodne z wymienionymi wyżej przepisami, i o czym w operacie została zamieszczona stosowna wzmianka.

W myśl art. 151 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. Podatek od towarów i usług, jak i inne podatki czy opłaty, powinny być traktowane jako jeden z kosztów zawarcia transakcji, (podobnie jak prowizja dla pośrednika, której ciężar, tak jak podatek VAT, z reguły jest przenoszony na kupującego), który obliczany jest od ceny transakcyjnej, a nie jako integralny element tej ceny.

Pozwani nie kwestionowali wartości nieruchomości, lecz twierdzili, że jej wartość rynkowa powinna uwzględniać 22% podatek VAT, ponieważ dysproporcja pomiędzy uzgodnioną ceną a jej wartością rynkową wraz z podatkiem VAT wskazuje na nieekwiwalentność wzajemnych świadczeń stron.

Zarzut ten nie jest uzasadniony w ocenie Sądu Apelacyjnego. Dla wykazania tezy apelujących, że sprzedaż „wypełnia znamiona rażącej nieekwiwalentności świadczeń zastrzeżonych dla stron w umowie” nie ma istotnego znaczenia fakt, czy uzgodniona cena wynosiła 66 % wartości rynkowej nieruchomości, czy też 54 % tej wartości. Pozwani zarzucając nieekwiwalentność świadczeń odwołują się do teorii obiektywnej ekwiwalentności świadczeń, co wiąże z zasadą obiektywnej równowagi wzajemnych świadczeń. Z tego punktu widzenia w żadnym przypadku, nawet przy przyjęciu, że powódka (kupująca) ponosi wszelkie dodatkowe opłaty umówiona i zapłacona przez nią cena nie odpowiadała w 100% wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego.

Stanowisko pozwanych uzasadniających brak ekwiwalentności niezgodnością ceny z jej rynkową wartością nie jest do przyjęcia już choćby z tego względu, że art.535 k.c. nie stanowi, że umówiona cena ma być równa wartości rzeczy. Zadaniem Sądu Apelacyjnego nadmierna obiektywizacja kryteriów kwalifikacji prowadzi może do skutków niepożądanych, stanowiących zaprzeczenie swobody stron w kształtowaniu treści umowy oraz prowadzących do upadku postulatu ochrony bezpieczeństwa obrotu. Dlatego dokonując oceny umowy w rozważanym aspekcie Sąd Apelacyjny odwoływał się również do subiektywnej ekwiwalentności świadczeń, przez co rozumieć należy, że strona iub obie strony uważają, że wymieniane świadczenia mają obiektywnie równą wartość albo że wprawdzie nie mają obiektywnie równej wartości, ale wymiana i tak satysfakcjonuje kontrahentów.

W świetle niepodważonych skutecznie ustaleń Sądu I instancji Bronisław W. zgodził się na sprzedaż działek wydzielonych taniej, z uwagi na to, że powódka M. A. była jego chrześniaczką. Pomimo deficytów w wykształceniu

i poziomie rozwoju intelektualnego sprzedający miał rozeznanie co do wartości gospodarstwa, które zamierzał sprzedać. Dobitnie o tym, jak i o przyczynie sprzedaży działek poniżej rynkowej wartości, świadczyły zeznania jego siostry W. W. (1) złożone w sprawie I C 1286/12 Sądu Rejonowego w Koninie {protokół k.113 -116}, z których dowód przeprowadził Sąd Apelacyjny - k. 115, a do których odwoływał się Sąd I instancji nawiązując do uzasadnienia wyroku w tej sprawie. Cytując tę tylko wypowiedź („nawet powód czyli B. W. (1) mówił, że ponieważ pozwana (M. A.) jest jego chrześniaczką to on jej sprzeda taniej”, „według mnie pozwani zapłacili powodowi taką kwotę, jaką chciał”) nie można mieć wątpliwości co do intencji i zamiaru sprzedającego. Podważany natomiast fakt, że B. W. był ojcem chrzestnym powódki potwierdzało jednoznacznie świadectwo jej chrztu złożone w postępowaniu apelacyjnym (k. 577).

W okolicznościach tych nie można mówić zatem o rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń ponieważ ani obiektywna wartość nieruchomości nie odbiegała rażąco od ustalonej ceny, ani też cena ta nie została uzgodniona w warunkach i okolicznościach uzasadniających wnioski, że sprzedający został na skutek nieuczciwych działań nabywców wykorzystany. Okoliczność, że sprzedający zmienił zdanie już po zawarciu umowy, kierując się opiniami najbliższych tj. pozwanych, jak ustalił Sąd, a także siostry W. W. (1) (k. 115 przywołanych wcześniej zeznań „powód chce unieważnić tę umowę ponieważ jak będzie sprzedawał to całość gospodarstwa, a nie fragment. To ja wymyśliłam aby unieważnić ten akt”) nie miała znaczenia dla oceny omawianego problemu.

Nie był przekonujący argument pozwanych, że gdyby przyczyną zbycia nieruchomości poniżej wartości rynkowej był fakt więzi religijnej pomiędzy stronami umowy, to B. W. (1) nie występowałby z pozwem o unieważnienie umowy ani też nie zawiadamiałby prokuratury, że padł ofiarą oszustwa. Tej tezie przeczy przywołany dokument z protokołu zeznań W. W. (1), który daje jednoznaczny obraz odnoszący się do przyczyn wycofania się z wcześniejszych ustaleń. Działanie B. W. (1) inspirowane było przez bliskich tj. siostrę i pozwanych z ukierunkowaniem na uzyskanie wyższej ceny. Labilność emocjonalna B. W., warunkowana być może jego niedostatkami intelektualnymi, nie podważała tego, że przyczyną decyzji o sprzedaży działki za taką a nie inną cenę (kupujący dysponowali tylko kwotą 30.000 zł) podyktowana była związkami rodzinnymi oraz faktem religijnej więzi. Odwołując się do zasad doświadczenia życiowego wskazać należy, że w polskiej tradycji zakorzeniony jest zwyczaj wzajemnego wspierania się pomiędzy rodzicami chrzestnymi a dziećmi. Często sprowadza się to do dawania bardziej wartościowych prezentów, różnego rodzaju darowizn o większej wartości, wspierania w chorobie, pomocy w rozwiązywaniu problemów życiowych. Nie byłaby zatem odstępstwem od tej tradycji sprzedaż działek pozwanej poniżej ich rynkowej wartości.

Okoliczność, że B. W. (1) 2 czerwca 2009 r. złożył pozew o ustalenie nieważności umowy, pełnomocnictwa do prowadzenia tej sprawy udzielił już 16 maja 2009 r (k. 1, 13 akt I C. 1286/12) i w tym samym czasie zawiadomił prokuraturę czyli na przestrzeni około miesiąca od zawarcia umowy, nie podważa ani ustalenia, że wiedział o rzeczywistej wartości nieruchomości ani też motywów jakimi kierował się uzgadniając cenę sprzedaży. Ta nieznaczna odległość czasowa pomiędzy zawarciem umowy a podjętymi działaniami ma w ocenie Sądu irrelevantne znaczenie dla oceny czy umówione świadczenie było ekwiwalentne, czy też nie. Nie zostało bowiem podważone ustalenie, że B. W. podjął kroki zmierzające do unieważnienia umowy dopiero po sugestii nie tylko ze strony pozwanych, ale i swojej siostry W. W. (1). Nie można nie dostrzec tego, że pozwani mieli interes w tym, aby sprzedany majątek nie przeszedł na rzecz innych osób, skoro mogli go w przyszłości odziedziczyć, co nastąpiło wskutek sporządzonego już w dniu 7 sierpnia 2009 r. przez B. W. testamentu holograficznego, w którym w całości do spadku ich powołał. Sąd I instancji nie czynił ustaleń w kierunku wyjaśnienia w jakich okolicznościach i kiedy pozwani dowiedzieli się o testamencie. Twierdzenie, że nastąpiło to dopiero po śmierci B. W. tj. po 21 stycznia 2012 r. jest w ocenie Sądu Apelacyjnego mało prawdopodobne, a to wobec aktywności pozwanych po powzięciu informacji o zawartych umowach warunkowych. Pozwana nie jest córką zmarłego i nie z nią B. W. postanowił podzielić się pieniędzmi, które przyjął przy zawarciu umowy lecz z własną córką J. M. (1), z którą przed laty zerwał relację. Dodać przy tym należy, że to B. W. odnalazł córkę i nawiązał z nią kontakt, a nie odwrotnie jak sugerują pozwani wywodząc, że to wiedza o posiadaniu pieniędzy przez B. W. nakłoniła M. do odszukania ojca. Taka sekwencja zdarzeń sugerowałaby, że więź z córką zmarłej żony - pozwaną nie była szczególnie głęboka i zażyła, zwłaszcza do momentu zawarcia umowy, kiedy pomocy w sprawach życia codziennego udzielała W. przede wszystkim jego siostra W. W. (1).

Z materiału zebranego w postępowaniu przed Sądem i instancji, jak i dowodów dokumentów przeprowadzonych na wniosek pozwanych w postępowaniu apelacyjnym (opinii biegłych psychiatry E. S. i (...) A. H. z dnia (...)r.; opinii biegłego J. O. z dnia (...)r.; biegłego (...) A. O. z dnia (...) r.; biegłego W. B. z dnia (...)r. które znajdują się w aktach sprawy i C. 1286/12 sądu Rejonowego w Koninie; opinii z dnia 15.01.2010 r. sporządzonej przez biegłych (...): D. C.-J., A. P.-H., J. G. z akt 2.Ds. 572/09 Prokuratury Rejonowej w Koninie) wynika, że B. W. (1) miał obniżoną sprawność intelektualną do poziomu upośledzenia umysłowego stopnia lekkiego, był uzależniony od alkoholu i miał przytępiony słuch.

Wnioski wynikające z opinii biegłych nie dawały jednak podstaw do ustalenia, że zawierając umowę B. W. był w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji, co przesądził wyrok Sądu Okręgowego w Koninie z dnia 11 października 2013 r., którego treścią na podstawie art. 365 k.p.c. Sąd jest związany.

Wobec zarzutu sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego rozważyć jednak należało czy stan B. W. (1) uzasadniał zarzut pozwanych o braku rozeznania w wartości nieruchomości i miał wpływ na podjęcie decyzji o jej zbyciu powodce jako chrześniacze za niższą cenę niż rynkowa.

Sąd Apelacyjny w całości podziela argumentację Sądu I instancji, jego ocenę osobowego materiału dowodowego co do możliwości rozeznania wartości nieruchomości, realiów współczesnego świata, „mądrości życiowej”, spożywania alkoholu. Akcentowana przez pozwanych nieporadność pozwanego w życiu codziennym, prowadzeniu gospodarstwa domowego wynikała przede wszystkim z podziału ról w tradycyjnej rodzinie, gdzie do obowiązków kobiety należały wszystkie czynności dotyczące gospodarstwa domowego. Z zasad doświadczenia życiowego wiadomo, że wieloletnie nawyki w podziale obowiązków pomiędzy małżonkami, niewykonywanie pewnych czynności powodują nieumiejętność odnalezienia się w nowych realiach życia po śmierci współmałżonka. Tak na pewno było w przypadku B. W., któremu siostra i pozwana robiły zakupy, gotowały posiłki, sprzątały mieszkanie. Takie zachowania określane jako nieporadność nie oznaczają ograniczeń w innych sferach życia. B. W. (1) pomimo istnienia tej nieporadności, a także deficytów intelektualnych wskazanych w opiniach biegłych oraz nadużywania alkoholu rozumiał jednak co oznacza sprzedaż nieruchomości. Ponownie zaakcentować za Sądem I instancji należy, że w świetle zeznań świadka H. G. „przymierzał się do zbycia gospodarstwa jeszcze za życia żony (k. 213v), lecz decyzję podjął dopiero po jej śmierci. Na ten temat zeznawał w niniejszej sprawie i w postępowaniu 2Ds 572/109 K. A., który twierdził, że chciał kupić gospodarstwo (...). We wzajemnych uzgodnieniach uszczegółowione były warunki jego sprzedaży tj. cena - 200.000 zł oraz dodatkowe elementy - obowiązki kupującego jak remont domu, dożywotnie utrzymanie. Rozmowy rozłożone były w czasie i prowadzone w obecności W. W. (1) (84-85). Ostatecznie B. W. wycofał się z umowy twierdząc, że zaginęły jakieś dokumenty. Nie jest wykluczone, w ocenie Sądu Apelacyjnego, że zmienił on decyzję wyłącznie co do osoby nabywcy, skoro po około trzech tygodniach okazało się, że zawarł umowy warunkowe. Dodać należy, że rozmowy na temat sprzedaży gospodarstwa (...) W. prowadził już w (...)r. z A.

J., co też akcentował Sąd Okręgowy, lecz wówczas nie porozumieli się co do ceny (k. 211 zeznania A. J.), a także z H. G., co do warunkowych umów, przy czym dotyczyły one także ceny sprzedaży i planów co do przeznaczenia pieniędzy, które uzyska po zbyciu gospodarstwa.

Te fakty w ocenie Sądu Apelacyjnego przemawiały za prawidłowością wniosku Sądu o istnieniu u B. W. swoistej mądrości wynikającej z życiowych doświadczeń, istnienia rozeznania w proponowanych cenach za gospodarstwo rolne, skoro zdecydował, że oferta małżeństwa J. i małżeństwa A. jest dla niego bardziej korzystna, niż oferta K. A.. Istotne jest to, że pomimo ograniczeń intelektualnych, nadużywania alkoholu decyzja o sprzedaży A. działek za cenę 30.000 była świadoma, co jasno wynikało z zeznań W. W. (1) o czym była mowa wyżej.

Ocena zeznań pozwanych nie nasuwała zastrzeżeń. Sąd zakwestionował wartość dowodową zeznań pozwanych w części dotyczącej twierdzenia o ciągłym picu alkoholu przez B. W. i braku rozeznania w wartości gospodarstwa, dlatego że nie korespondowały one z innym wiarygodnym materiałem dowodowym. Wprawdzie małżonkowie J. zainteresowani byli rozstrzygnięciem sprawy na korzyść powodów, jednakże nie ma podstaw by odmówić im wiarygodności co do ich wiedzy o uzależnieniu B. W. od alkoholu. Nie mieli stałego kontaktu z W., lecz sporadyczny

wynikający z czynności związanych z zakupem nieruchomości. Dodać należy, że także zeznania K. A. (co do picia alkoholu i rozeznania w wartości nieruchomości) oraz zeznania W. W. (1) złożone w sprawie I C 1826 /12 co do przyczyn sprzedaży nieruchomości po niższej cenie, przemawiały za prawidłowością tej oceny zeznań pozwanych.

Okoliczność, że J. i A. we wszystkich sprawach toczących się z ich udziałem podawali te same fakty dotyczące negocjacji warunków umów przemawiały za wiarygodnością ich zeznań i to niezależnie od tego, że osoby te miały wspólny interes w rozstrzygnięciu w tych sprawach. Podkreślić trzeba, że ocena tych zeznań miała odzwierciedlenie także w innym materiale dowodowym.

Ocena zeznań świadka H. G. także była prawidłowa, poza wnioskiem dotyczącym roli W. W. (1) w odniesieniu do decyzji o „unieważnieniu umowy”, o czym była mowa wcześniej, a co uszło uwagi Sądu I instancji. Nie nasuwała zastrzeżeń także ocena zeznań świadków M. C. i K. J. w odniesieniu do częstotliwości spożywania alkoholu przez B. W..

Nie były słuszne zarzuty pozwanych dotyczące zeznań J. M. (1). Twierdzenia podniesione przez nią w postępowaniu o wznowienie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym B. W. (1) musiały zostać sformułowane na użytek tegoż postępowania skoro ostatecznie J. M., cofnęła swój wniosek odstępując od swoich twierdzeń w tym zakresie.

Materiał dowodowy w postaci dokumentów z protokołów przesłuchania świadków W. W., J. C., P. W., J. M. z akt sprawy 2 Ds. 107/12 Prokuratury Rejonowej w Koninie, z których Sąd Apelacyjny na wniosek pozwanych przeprowadził dowód nie miał znaczenia dla sprawy. Dotyczył on śmierci B. W. (1) i w żadnym zakresie nie odnosił się do rozstrzyganych zagadnień

Rację mają pozwani, że rażąca dysproporcja wzajemnych świadczeń może być sprzeczna z zasadami współzycia społecznego t.j. zasadami uczciwości, słuszności, sprawiedliwości, równości, normami etycznymi, moralnymi. Nie mieści się zatem w granicach swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) i powoduje nieważność czynności prawnej (art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c.) (M. Niedośniał, Głosa krytyczna do wyroku SA w Rzeszowie z 18.06.1998 r, OSA 2001 nr 7-8 s. 125).

Pozwani jednakże nie dowiedli by stan B. W. miał jakikolwiek wpływ na decyzję o sprzedaży nieruchomości a zwłaszcza o zaoferowanej cenie, która była niższa niż rynkowa. Akcentowany przez pozwanych wiek ((...) B. W. (1), fakt nadużywania alkoholu, ograniczenia intelektualne, zła kondycja psychiczna po śmierci żony nie miały wpływu na podjęcie decyzji o sprzedaży nieruchomości, z którą nosił się jeszcze za jej życia ani też na zaoferowaną cenę. Nie ulega wątpliwości, że cena była niższa niż jej wartość rynkowa. Brak jest jednak podstaw do stwierdzenia, że nastąpiła rażąca dysproporcja wzajemnych świadczeń. Poza tym dowiedzione zostało przez stronę powodową, że ani na skutek niedbalstwa ani świadomie nie wykorzystali oni B. W. (1). Jego zgoda na zaproponowaną przez nich cenę była podjęta świadomie i miała swoje źródło w więzi łączącej powódkę i B. W. (1).

Wobec tego apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny oddalił także zażalenie powódki na rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego (art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c.). Nie można zgodzić się z zażalącą, że sprawa była skomplikowana pod względem prawnym. Bez wątpienia zgromadzony został obszerny materiał dowodowy, sprawa dla obu stron miała charakter emocjonalny jednakże te okoliczności nie uzasadniały zastosowania dwukrotności stawki. Zasądzenie przez Sąd I instancji półtorakrotności stawki odzwierciedlało, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wykazywane przez zażalącą uciążliwości związane z charakterem sprawy i czasem trwania procesu.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd apelacyjny orzekł na podstawie §2 pkt 6, § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (t.j. Dz. z2018 poz. 2651).

Jacek Nowicki Elżbieta Fijałkowska Ewa Staniszevska