

Sygn. akt I ACa 520/13

I ACz 524/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Małgorzata Wolczańska SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. T.

przeciwko H. D. i B. D.

o ustalenie nieważności aktu notarialnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I C 4/12

oraz na skutek zażalenia powoda na postanowienie zawarte w punkcie 2. tegoż wyroku

1) oddala apelację;

2) zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3) oddala zażalenie powoda.

I ACa 520/13

UZASADNIENIE

Powód K. T. w pozwie skierowanym przeciwko B. D. i H. D. wnosił o uznanie za nieważną umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej aktem notarialnym (...) w dniu 27 kwietnia 2011 roku, przed notariuszem M. B..

W uzasadnieniu powód podnosił, iż oświadczenie o sprzedaży złożył pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez pozwanych. Zamiarem powoda była sprzedaż jedynie części swojej nieruchomości, a pozwani wykorzystując ufność powoda i ograniczoną poczytalność umieścili w akcie notarialnym niemalże wszystkie nieruchomości, które były własnością powoda. Na podstawie art. 86 §1 kc powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w dniu 05 sierpnia 2011 roku.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa zaprzeczając twierdzeniom powoda jakoby sprzedaż wszystkich działek nie była jego zamiarem. Akt notarialny korzysta z domniemań prawnych, a oświadczenie powoda było zgodne z jego wolą. Ponadto pozwani powoływali się, na to, iż strona powinna udowodnić, że zawarte oświadczenie nie jest zgodne z prawdą. Zakwestionowane także zostało oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia, jako nie złożone przez osobę do tego uprawnioną, oraz interes prawny w złożeniu niniejszego powództwa. W ocenie pozwanych powodowi przysługuje ewentualne roszczenie dalej idące – o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach ustalił, iż umowa sprzedaży, zawarta pomiędzy K. T. a B. D. i H. D. aktem notarialnym zapisanym w (...), sporządzonym przed notariuszem M. B. w Kancelarii Notarialnej w R. przy ul. (...) dnia 27 kwietnia 2011 roku, której przedmiotem było przeniesienie własności nieruchomości działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), opisanych w KW (...) Sądu Rejonowego w M., jest nieważna i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 7 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W motywach wyroku Sąd pierwszej instancji ustalił, iż powód jest osobą starszą, samotną. Miewał skłonności do picia alkoholu. Okazjonalną opiekę sprawowała nad nim siostrzenica K. P., którą też upoważnił do swego konta bankowego. Nie radził sobie w sprawach urzędowych i bankowych. Pozwani byli zainteresowani zakupem nieruchomości należących do powoda. Nawiązali z nim kontakt, przyjeżdżając do niego do domu. W trakcie wizyt częstowali go alkoholem. Powód był zainteresowany sprzedażą części swoich nieruchomości, a konkretnie części jednej z działek. Mówił, że nie może sprzedać wszystkiego, bo będzie bez środków do życia. Powód był właścicielem 4 działek, sam uprawiał ziemię, a pomagał mu w tym B. P., który robił opryski. Temuż świadkowi powód mówił, że chce sprzedać ok. 2 000 m, a pozostałe działki pragnął zatrzymać aby płacić składki KRUS. Powód dysponował mapami geodezyjnymi, które przekazał pozwanemu. 19 kwietnia 2011 roku strony zawarły aktem notarialnym przedwstępny umowę sprzedaży nieruchomości opisanych w pozwie działek o numerach ewidencyjnych (...) opisanych w KW (...) Sądu Rejonowego w M. za kwotę 80 000 zł. Powierzchnia sprzedanych działek to 2 hektary i 7812 m⁽²⁾. Aktem sprzedaży nie została objęta działka (...) dotycząca domu i łąki, powierzchnia tej działki liczy niecały hektar. 27 kwietnia 2011 roku strony zawarły umowę przyrzeczoną aktem notarialnym (...) przed notariuszem M. B. w R.. W akcie tym jest zapewnienie własności poszczególnych działek wraz z powierzchnią. Wymieniona jest powierzchnia poszczególnych sprzedawanych działek, powierzchnia nie jest zsumowana. 29 kwietnia 2011 roku powód wypowiedział siostrzenicy K. P. pełnomocnictwo bankowe, o czym dowiedziała się od pracownicy w banku. Świadek ta prosiła wujka, aby niczego nie sprzedawał, nie podpisywał, dlatego też zabrała mu dowód osobisty. K. P. przypuszczała, że doszło do sprzedaży gruntu, kiedy znalazła u wujka gotówkę w wysokości 10 000 zł. Po 2 tygodniach powód przywrócił jej pełnomocnictwo bankowe. Było to już po ostatecznej sprzedaży nieruchomości. Na konto bankowe powód wpłacił około 60 000 zł, resztę otrzymał w gotówce. Powód nie dysponował odpisem aktu notarialnego, nie potrafił powiedzieć gdzie był sporządzany akt notarialny. O tym, iż sprzedał trzy działki dowiedział się od pani E. K., która spisała dane w Urzędzie Miasta. Akt notarialny ostatecznie powód uzyskał przy pomocy adwokata. Zeznając w Prokuraturze powód stwierdził, że chciał sprzedać 2000 m za 80 000 zł, czyli po 40 zł za m⁽²⁾. Dnia 28 marca 2012 roku pozwany zawarł umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zakupionych od powoda za kwotę 90 zł za m⁽²⁾ odnośnie działek (...) o powierzchni 3 000 m⁽²⁾.

28 września 2012 roku sporządzony został akt oskarżenia przeciwko H. D.. Zarzut dotyczy tego, że od lutego do 27 kwietnia 2011 roku działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej poprzez wprowadzenie w błąd K. T., co do rozmiaru transakcji umowy kupna sprzedaży nieruchomości oraz wyzyskanie niezdolności pojmowania przedsięwziętego działania doprowadził go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości, to jest sprzedaży za 80 000 zł aktem notarialnym z dnia 27 kwietnia 2011 roku działek (...) o obszarze 2 78 12 m² położonych w M. wartości nie mniejszej niż 1 112 480 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji postępowanie dowodowe wykazało, iż powód składając oświadczenie woli przed notariuszami działał pod wpływem błędu (art. 83 kc), co do treści składanego oświadczenia. Sąd uznał, iż istotnie prawdziwą wolą powoda była sprzedaż jedynie części jednej z działek i pozostawienie sobie możliwości kontynuowania produkcji rolnej.

Pełnomocnik powoda pismo o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia skierował do pozwanych 5 sierpnia 2011 roku, a zatem w ustawowym terminie. Pełnomocnictwo do wystosowania takiego pisma można wywodzić z tego, że celem powoda było przedsięwzięcie przez pełnomocnika wszelkich czynności dla unieważnienia umowy. Uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego innej osobie pod wpływem błędu następuje przez oświadczenie złożone innej osobie na piśmie. Nie ma jednak rygoru nieważności, zatem można zakładać sytuację udzielenia również ustnego pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli.

Zdaniem Sądu, powód też ma interes prawny w wytoczeniu powyższego powództwa (art. 189 kpc). Skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli pociąga za sobą zaistnienie bezwzględnej nieważności czynności prawnej. Sąd podzielił pogląd, iż uzyskując pozytywne dla siebie rozstrzygnięcie powód będzie mógł wystąpić bezpośrednio o uzyskanie wpisu do KW bez konieczności wytaczania powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyli pozwani wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję, według norm przepisanych i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego. Jako żądanie ewentualnie zgłoszony został wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucali:

1) Obrzęę przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 88 kc w zw. z przepisem art. 99 § 1 kc poprzez błędną wykładnię skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, iż pełnomocnictwo do złożenia pisemnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie sprzedaży może zostać udzielone także w formie ustnej;

b) art. 94 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, poprzez jego niezastosowanie pomimo, że żaden z dowodów przeciwnych nie został przeprowadzony, a skutkujące nieuzasadnionym przyjęciem, iż zamiarem powoda nie była sprzedaż wszystkich działek opisanych w akcie notarialnym z dnia 27 kwietnia 2011 r.;

c) art. 189 kpc przez błędną wykładnię skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, iż powód ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie;

2) błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę wydanego w sprawie rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, iż:

a) powód nie zamierzał sprzedać pozwanym wszystkich nieruchomości, a jedynie część jednej działki, podczas gdy prawidłowo ustalony stan faktyczny prowadzi do wniosku, iż zamiarem powoda była sprzedaż wszystkich działek wymienionych w umowie sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2011 r.;

b) oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie sprzedaży zostało doręczone pozwanym przed upływem roku od wykrycia przez powoda błędu, podczas gdy z zeznań świadków wynika, iż powód miał świadomość zbycia działek już w dacie aktu notarialnego. (Pozwani podtrzymują zarzut bezskuteczności złożonego przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, gdyż zostało ono złożone przez osobą nieuprawnioną);

3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym skutkująca nieuzasadnionym przyjęciem, iż w następstwie zawarcia umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2011 r. powód został pozbawiony możliwości uzyskania świadczeń z KRUS-u oraz możliwości gospodarowania (błąd istotny), podczas gdy z materiału dowodowego wynika, iż powód nadal podlega ubezpieczeniu społecznemu rolników i ma możliwość gospodarowania;

4) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wydane w sprawie rozstrzygnięcie, w szczególności:

a) przepisu art. 227 kpc polegające na oddaleniu zawnioskowanego przez pozwanych dowodu z transakcji porównawczych, skutkujące pozbawieniem pozwanych możliwości wykazania faktu mającego istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności dla ustalenia, iż zapłacona przez pozwanych cena nabycia działek od powoda nie odbiega od cen transakcji zawieranych w okolicznej lokalizacji;

b) przepisu art. 328 § 2 kpc polegające na niedostatecznym wyjaśnieniu podstawy prawnej rozstrzygnięcia, skutkujące niemożliwością przeprowadzenia kontroli instancyjnej wydanego w sprawie wyroku;

5) niewyjaśnienie wszystkich, istotnych dla wydania rozstrzygnięcia okoliczności, w szczególności rzeczywistych cen sprzedaży nieruchomości w lokalizacji porównawczej z nieruchomością powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie może odnieść skutku.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zarzutów formalnych niniejszego powództwa, wskazać należy, iż są one nieuprawnione.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż powód posiada interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa. Pozwani kwestionując ów interes powoływali się na to, iż powodowi przysługuje roszczenie dalej idące, czyli roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak wskazał Sąd Najwyższy w powołanym postanowieniu z dnia z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 665/10) wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylenia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym.

Stanowisko to Sąd Apelacyjny podziela. Podobna teza wyrażona została też w innym orzeczeniu, a mianowicie postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2005 r. (III CK 48/05), w którym zawarty został pogląd, iż możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od decyzji składającego to oświadczenie, druga strona nie może przeszkodzić powstaniu skutków uchylenia, ani też zapobiec unieważnieniu czynności prawnej. Jeżeli jednak druga strona trwa przy stanowisku, że uchylenie

się jest bezpodstawne, wówczas możliwe jest rozstrzygnięcie przez sąd, czy było ono uzasadnione. Rozstrzygnięcie sądu ma charakter deklaracyjny i może nastąpić zarówno w oddzielnym postępowaniu (w sprawie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej w wyniku uchylenia się od skutków oświadczenia woli) jak i w każdym postępowaniu, w którym skuteczność oświadczenia woli ma znaczenie dla rozstrzygnięcia o zgłoszonym w nim żądaniu.

Też nieuprawniony jest zarzut braku upoważnienia pełnomocnika powoda do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli. Oświadczenie to winno być złożone na piśmie (art. 88§1 kc). Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego innej osobie pod wpływem błędu może zostać złożone przez przedstawiciela. Zakazu działania w takim wypadku przez przedstawiciela nie przewiduje ustawa, ani też uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli nie jest czynnością prawną, z właściwości której wynikałby taki zakaz (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2002 r. IV CKN 998/00). Kwestią sporną było czy udzielenie pełnomocnictwa dla dokonania tej czynności prawa materialnego może być dokonane ustnie. Zgodnie z treścią art. 99 § 1 kc jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie, zatem w formie pisemnej (art.88§1 kc) przewidzianej dla celów dowodowych, gdyż zgodnie z treścią art. 74 kc zastrzeżenie formy pisemnej bez rygору nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności, jednakże mimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, dowód ze świadków lub dowód z przesłuchania stron jest dopuszczalny jeżeli fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma. W rozpoznawanej sprawie pełnomocnik powoda złożył pisemne oświadczenie o uchyleniu się jego mandanta od skutków czynności prawnej – owo oświadczenie stanowi niewątpliwie tzw. początek dowodu na piśmie. Przyjąć zatem należało, iż dopuszczalne było ustalenie na podstawie zeznań świadków i samego powoda, iż udzielając pełnomocnictwa adw. A. W. do prowadzenia niniejszej sprawy, upoważnił ją do wszelkich czynności mających na celu wyeliminowanie z porządku prawnego umowy sprzedaży, łącznie z czynnościami prawa materialnego.

Istotnie akt notarialny korzysta z domniemania zgodności z rzeczywistą wolą kontrahentów. Niemniej jednak domniemanie to może zostać obalone, przy czym oczywiście ciężar dowodu spoczywa tu na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 26 listopada 2004 r. (I CK 384/04) jeżeli dla ważności czynności prawnej wymagane jest, aby była ona dokonana w formie aktu notarialnego, to zawsze gdy istnieją podstawy dla stwierdzenia, że czynność taka jest nieważna, niezależnie od tego, czy przyczyną nieważności są tylko uchybienia dotyczące samego aktu notarialnego, czy też wadliwość czynności prawnej, istnieją podstawy do uznania, że zarówno czynność prawna, jak i akt notarialny są nieważne. Żądanie zatem uznania za nieważny aktu notarialnego oznaczać musi tak czy inaczej żądanie uznania, iż zawarta w nim czynność prawna jest nieważna.

(***)

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności niniejszego powództwa wstępnie podnieść należy, iż Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własny. Fakt zawarcia dwóch umów notarialnych był niesporny, wynikający z przedłożonych dokumentów. Udowodnione zostało, iż powód jest osobą nieporadną, która w sprawach urzędowych nie radzi sobie samodzielnie. W sprawach związanych z opłatą podatku i dotacjami pomagała mu pani E. K., natomiast jeśli chodzi o gospodarowanie pieniędzmi, to upoważnienie posiadała siostrzenica K. P.. Z zeznań wszystkich stających świadków wynikało też i to, że powód zamierzał sprzedać część swojej nieruchomości i że ostatecznie za kontrahentów wybrał pozwanych. Też udowodnione zostało, iż o okresie zawieranych transakcji – 19 kwietnia 2011 r. i 27 kwietnia 2011 r. (był to okres wielkanocny, bowiem w roku 2011 Wielkanoc przypadała na dni: 24 i 25 kwietnia) pozwany często bywał u powoda, kupował mu alkohol i papierosy, strony spożywały wspólnie alkohol, a pozwany doprowadzał się do stanów upojenia alkoholowego – wynika to z zeznań świadków B. P. i siostrzenicy K. P., którzy widzieli w tym czasie w jakim stanie znajdował się powód – siostrzenica była świadkiem spożywania alkoholu przez strony, gdy sprzątała mieszkanie powoda, natomiast B. P. w czasie gdy robił wiosenne opryski. Też pośrednio potwierdzają ten fakt świadek E. K., która zeznała, iż słyszała że pozwany „bierze powoda na kolacje” i przynosi wódkę oraz jej syn B. K., który zeznał, iż od K. P. wie, że pozwani przywozili wódkę.

Zasadniczą kwestią jest ustalenie następującego faktu: sprzedaż jakiego areалу ziemi objęta była zamiarem i wolą powoda i kiedy powód powziął świadomość, iż w akcie notarialnym objęte jest 2 ha 78 12 m². Kwestia ta należy do ustaleń stanu faktycznego. Strony przedstawiały dwie sprzeczne wersje. I tak powód podawał, iż umawiał się z pozwanym, iż sprzeda mu 20 arów i przy zawieraniu aktów notarialnych działał w przeświadczeniu, iż sprzedaje taką powierzchnię działki. Pozwani twierdzili natomiast, iż ustalenia dotyczyły działek określonych w akcie notarialnym i powód miał świadomość i wolę sprzedaży tych działek. Rzeczą Sądu było podzielenie jednej z wyżej przedstawionych wersji, przy czym powód obowiązany był wykazać swe twierdzenia, natomiast wystarczającym stanowiskiem pozwanych, za których wersją przemawia domniemanie zgodności aktu notarialnego z rzeczywistą wolą stron, było jedynie zaprzeczenie twierdzeniom powoda. Marginalnie tylko podać należy, iż żadna ze stron nie prezentowała innej wersji, a mianowicie takiej, iż wolą stron była sprzedaż działek oznaczonych w akcie notarialnym, jednakże za cenę wynikającą z oświadczenia znajdującego się na K- 177, a w kontradiktoryjnym procesie cywilnym obowiązkiem sądu jest jedynie weryfikacja i ocena zaoferowanych dowodów.

Prawidłowo Sąd pierwszej instancji przychylił się do wersji prezentowanej przez powoda.

1) Przemawia za tym cena transakcji określona na kwotę 80 000 zł. Przy tej sumie powód sprzedał działki licząc 2,87 zł/m⁽²⁾. Jak wynika z pisma naczelnika Urzędu Skarbowego w M. (K- 470) podstawę opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn oraz podatkiem od czynności prawnych stanowi wartość rynkowa, która dla czynności prawnych w 2011 r., przyjmowana dla niezabudowanych nieruchomości położonych w M. kształtowała się następująco:

- tereny zabudowy - 210 zł/m²,
- tereny rolne bez prawa zabudowy - 40 zł/m²,
- tereny stanowiące gospodarstwo rolne - 6 zł/m².

Powód sprzedał działki rolne. Wartość transakcji winna zatem oscylować wokół kwoty 1 112 480 zł (40 x 2 78 12). Przyjmując nawet wersję, iż przedmiotem sprzedaży było gospodarstwo rolne, wartość transakcji winna wynosić około 166 872 zł. Niemniej jednak przedmiotem sprzedaży nie było gospodarstwo rolne. Zgodnie z treścią art. 55³ kc za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. W akcie notarialnym określone są tylko działki, przedmiotem transakcji nie był inwentarz powoda ani też budynki. Przy przyjęciu wersji powoda, iż przedmiotem sprzedaży miało być 20 arów suma transakcji oscylować winna wokół właśnie kwoty 80 000 zł (40 x 2 000). Nie bez znaczenia jest i zachowanie pozwanego, który 28 marca 2012 roku zawarł umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zakupionych od powoda za kwotę 90 zł/m² odnośnie działek (...) o powierzchni 3 000 m² (umowa pośrednictwa K- 304), co daje kwotę 270 000 zł tylko za zakupioną część. Niespornym jest też i to, iż oferty, których kserokopie znajdują się na K- 55 do 58 dotyczą przedmiotowych nieruchomości. Słuchany w charakterze strony pozwany wyjaśnił, iż tylko wystawił działki na sprzedaż dla zbadania rynku. Dlaczego pozwany wystawił działki na sprzedaż nie znaczenia, mógł bowiem mieć wolę je sprzedać. Istotne są ceny podane w owych ofertach, jakże odbiegające od ceny transakcji, bo chodzi tam o kwoty 1 550 000 zł i 274 00 zł.

Istotna jest też informacja jaką uzyskał Sąd Apelacyjny od Urzędu Miasta M. w przedmiocie określenia przeznaczenia terenu. Otóż jeśli chodzi o przedmiotowe działki to, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej M. Nr (...) oraz ustaleniami Studium, część przedmiotowej nieruchomości może zostać przekwalifikowana z terenów rolnych na budowlane (K-474).

W końcu ocenie Sądu winno podlegać i oświadczenie znajdujące się na K- 177. Powód podał, iż w domu podpisał kartkę, której nie umiał dokładnie przeczytać, bo nie miał okularów, a myślał, iż chodziło o zgodę na wykonanie pomiarów. Pozwany podał, iż kwota 720 000 zł z wynikała z tego, że ustalił z powodem, iż gdyby powodowi coś

się stało, to dokument ten pomógłby w sądzie wykazać, by w sprawie spadkowej pole zostało przepisane na niego. W ocenie Sądu Apelacyjnego twierdzenie powoda jest bardziej przekonujące. Oświadczenie napisane jest małym druczkiem, wykazany też zostało, iż powód pozostawał z pozwanym w dobrych relacjach, przy wspólnie spożywanym alkoholu. Prawdopodobnym zatem jest, iż powód mógł w dobrej wierze podpisać podsunęty dokument. Twierdzenia pozwanego są całkowicie niezrozumiałe. Pomijając już prawny aspekt, iż tego typu oświadczenie nie wywarłoby żadnych skutków prawnych w ewentualnym postępowaniu spadkowym, nie zostało wykazane by mogły istnieć jakiegokolwiek uzasadnione obawy, by powód nie dożył transakcji, które zostały sfinalizowane we wręcz błyskawicznym tempie. Jaki był cel pozwanego w spisaniu tego oświadczenia, tego już Sąd Apelacyjny nie ustala. Niewątpliwym jest, iż pozwany posłużył się nim jako argumentem u adwokata, w ramach przedsądowych pertraktacji. Bez względu na przeznaczenie owego pisma, świadczy ono niezbicie o tym, iż stronom, a przynajmniej pozwanemu wiadome było, iż wartość zakupionych działek wielokrotnie przewyższa kwotę 80 000 zł.

2) Jak już zostało wyżej podniesione wykazane zostało, iż przed zawarciem ostatecznej umowy pozwany często bywał u powoda, kupował mu alkohol, papierosy, zapraszał do lokalów. Tego typu zachowanie nie jest normalne dla obcych dla siebie osób dokonujących transakcji sprzedaży. Normalne zachowanie potencjalnego kupca polega na przeprowadzeniu merytorycznej rozmowy dotyczącej essentialii negotii przyszłej umowy, a następnie dokonaniu ustaleń, co do daty i miejsca zawarcia umowy notarialnej. Słuszna jest zatem konstatacja Sądu pierwszej instancji, iż pozwany swym zachowaniem, ciągiem zdarzeń, przyjaznymi wizytami, stworzeniem poczucia bezpieczeństwa, chęcią pomocy w załatwieniu formalności, wywołał u powoda mylne rozumienie zakresu umowy. Też i zawarcie umowy przyrzeczonej w tydzień po umowie przedwstępnej i to u notariusza z miasta nie będącego miejscem zamieszkania żadnej ze stron, świadczy o tym, iż zamiarem powoda było natychmiastowe wykorzystanie „niedyspozycji” psychicznej powoda, przy odnalezieniu kancelarii gdzie wyrażono zgodę na zawarcie transakcji przy wylegitymowaniu powoda tylko dokumentem prawa jazdy. Zastanawiające jest i to, iż powód po przeprowadzeniu transakcji nie posiadał nawet zapisanego numeru telefonu pozwanego – osoby, z którą w okresie Świąt Wielkanocnych spędzał wiele czasu na rozmowach przy alkoholu, które sprzedał niebagatelną część swego majątku.

3) Fakt, iż powód dopiero od świadka E. K. dowiedział się o prawdziwej powierzchni sprzedanych działek potwierdzają zeznania tegoż świadka oraz świadka B. K.. Osoby te podały, iż dopiero pani E. K., mająca koleżankę w Urzędzie Miejskim podała powodowi, iż nie jest już traktowany w urzędach jako rolnik. Świadczenie zeznali, iż powód nie wierzył w to i dopiero po odczytaniu aktu notarialnego u adwokata dotarło do niego jaki areal stanowił przedmiot umowy. Zaznaczyć też trzeba, iż powód nie posiadał aktu notarialnego – fakt ten potwierdzają świadkowie, którzy poinformowali powoda o treści faktycznej transakcji, wynika to również z pisma pełnomocnika do kancelarii notarialnej o odpis umowy sprzedaży, z zaznaczeniem, iż klient nie otrzymał takiego odpisu (pismo pełnomocnika do notariusza K-149).

4) W sytuacji gdy wykazane zostało, iż powód jest osobą nie radzącą sobie w sprawach urzędowych i gdy wykazane zostało, iż w okresie wielkanocnym roku 2011 powód prawie ciągle przebywał w stanie upojenia alkoholowego, możliwe jest, iż będąc obecnym w kancelarii notarialnej w trakcie odczytywania umowy nie zrozumiał jej treści. Akt notarialny liczy 4 strony pisma sformułowanego językiem prawniczym. Podzielić należy rozważania Sadu pierwszej instancji, iż akty notarialne były tak skonstruowane (prawidłowo zresztą), że nie tylko pojawiły się numery sprzedawanych działek i powierzchni, ale i wymienione są wszystkie działki, które powód posiadał, zatem powód mógł nie do końca rozumieć co z czym łączyć. W § (...) podane jest bowiem jakie nieruchomości stanowią własność powoda, a w § (...)dotyczącym już stricte sprzedaży nie ma podanej łącznej powierzchni sprzedawanej ziemi. Wizyta u notariusza z pewnością odbiegała od rutyny życia powoda, łączyła się z pewnym stresem i odmiennością sytuacji – powód mógł zatem nie do końca rozumieć odczytywane mu zdania.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż w sposób prawidłowy ustalił Sąd pierwszej instancji, iż zamiarem powoda była sprzedaż jedynie 20 arów ziemi i że powód stając do aktu notarialnego działał w przekonaniu, iż jedynie taką część swego gruntu sprzedaje pozwanym za kwotę 80 000 zł. Ustalenie to – co zostało już wyżej podniesione – Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Zgodnie z treścią art. 84 kc rzeczą błędem 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. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). W piśmiennictwie i orzecznictwie uważa się, iż błędem jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności, przy czym niezgodność może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa. Błąd w znaczeniu wady oświadczenia woli jest określany przez wielu autorów jako błąd postrzegania (błąd widzenia) - polega na fałszywym wyobrażeniu o właściwościach przedmiotu transakcji. W nauce postrzega się też dwa rodzaje błędów – błąd co do okoliczności objętych treścią oświadczenia woli (na takie błędy powoływali się powodowie) i błąd co do okoliczności wyraźnie treścią oświadczenia woli nie objętych, ale do treści tej należących w świetle wykładni uwzględniającej panujące zwyczaje i uczciwość w obrocie.

Korelujący z przepisem art. 84 kc art. 86 kc stanowi, iż 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. Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna. Kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu. W potocznym rozumieniu jest to świadome wywołanie u drugiej osoby fałszywego obrazu jakiegoś faktu, sytuacji lub przekonania po to, aby skłonić ją do określonego postępowania. Celem podstępnego działania jest wprowadzenie drugiej osoby w błąd po to, żeby dokonała określonej czynności prawnej. Działanie podstępne jest zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych. Powodem tego jest wdarcie się w sferę osobowości innej osoby i doprowadzenie na podstawie zasugerowanych jej przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej. Zdecydowanie ujemna etycznie ocena podstępu jest motywem surowego potraktowania przez prawo skutków błędów wywołanych nim. Przejawia się to w zerwaniu więzi między błędem a treścią czynności prawnej i kwalifikacją błędów jako istotnych. Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu jest ułatwione, bo może nastąpić nawet wtedy gdy błąd nie był obiektywnie istotny albo nie dotyczył treści czynności prawnej, lecz tylko okoliczności spoza niej (np. sfery motywacyjnej – błąd w pobudce (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 1997 r. I PKN 251/97, OSNAPiUS 13/98, poz. 389).

Przenosząc powyższe czysto teoretyczne rozważania na kanwę rozpoznawanej sprawy Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, iż istnieją podstawy prawne dla uchylenia się przez powoda od oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanych, jako wywołanego podstępnym działaniem pozwanego H. D.. Przy przyjęciu, iż zamiarem powoda była sprzedaż jedynie 20 arów ziemi i że powód stając do aktu notarialnego działał w przekonaniu, iż jedynie taką część swego gruntu sprzedaje pozwanym za kwotę 80 000 zł, niewątpliwym jest, iż działał on pod wpływem błędów. Jest to błąd dotyczący treści czynności prawnej oraz błąd istotny. Nie ma tu znaczenia podnoszona przez Sąd pierwszej instancji kwestia, iż błąd był dla tego istotnym, iż wskutek sprzedaży powód stracił uprawnienia do uzyskania emerytury z KRUS. Skoro ktoś myśli, iż sprzedaje 20 arów, a w rzeczywistości sprzedaje nieomalże dwa hektary ziemi niewątpliwie jest to błąd istotny. Dalsze rozwijanie tego tematu nie ma znaczenia, jako że wykazane okoliczności wskazują na to, iż błąd ów wywołany został przez pozwanych podstępnie. Ustalone okoliczności, cała otoczka działania pozwanego H. D. wskazuje na to, iż celem jego działania było doprowadzenie powoda do sprzedaży niebagatelnej majątku za kwotę 80 000 zł. Działanie to jest dodatkowo naganne też z tego powodu, iż pozwany wykorzystał słabości i ułomności powoda, jego nieporadność życiową i stworzył pozory przyjacielskiego działania. Jeśli chodzi o pozwaną B. D., to jako żona H. D. musiała wiedzieć o działaniu męża, co z mocy art. 86§2 powoduje, iż działanie pozwanego jest jednoznaczne z jej podstępem.

Wystąpienie wady oświadczenia woli w postaci błędów pociąga za sobą nieważność względną czynności prawnej. Podważenie skuteczności takiej czynności następuje przez uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli. Z przedstawionych wyżej względów Sąd Apelacyjny uznał, iż powód działał pod wpływem błędów wywołanych podstępnie przez pozwanego. Powód też skutecznie uchylił się od skutków oświadczenia woli poprzez złożenie w

ustawowym terminie (za pośrednictwem pełnomocnika) stosownego oświadczenia. Ponadto – zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą także i złożenie pozwu w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy jednoznacznie jest ze złożeniem oświadczenia z art. 84§1 kc. Pozew niniejszej sprawie złożony został w dniu 2 stycznia 2012 r. a zatem przed upływem ustawowego terminu.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji podnieść należy, iż są one niezasadne. Pełnomocnik pozwanych na obecnym etapie sprawy wyolbrzymia fakt, iż powód nadal może podlegać ubezpieczeniu społecznemu rolników i ma możliwość gospodarowania, bowiem może dzierżawić grunty rolne. Jak już wyżej podniesiono fakt ten nie ma znaczenia dla oceny błędu powoda jako istotnego, o ile w ogóle kwestia ta – przy wykazanych podstępach pozwanych – ma znaczenie. Marginalnie tylko podnieść należy, iż istotnie, zgodnie z treścią ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jedn.: Dz. U. z 2008 r. Nr 50, poz. 291 ze zm.) dla posiadania uprawnień emerytalnych KRUS nie jest koniecznym bycie właścicielem nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha, można być również użytkownikiem czy wydzierżawiającym. Nie wydaje się jednak, by za kwotę 80 000 zł powód zamierzał ponosić dodatkowe opłaty dzierżawne i komplikować swe uprawnienia, które przysługiwałyby mu do końca życia. Istotne jest również pozbawienie możliwości uzyskiwania dotacji unijnych.

Prawidłowo Sąd pierwszej instancji nie dopuścił dowodu z wnioskowanych przez pozwanych transakcji porównawczych. To za ile inne osoby sprzedają nieruchomości nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, różne mogą być przyczyny zawieranych transakcji i wskazywanych tam kwot – nie jest to przedmiotem niniejszego postępowania. W tej sprawie istotna była wartość rynkowa nieruchomości, a ta została ustalona.

Odnosząc się na koniec do zarzutu uchybienia prawu procesowemu a to art. 328 § 2 kpc stwierdzić należy, że jest to zarzut całkowicie chybiony.

Przede wszystkim wymaga podkreślenia, że naruszenie przepisu art. 328 § 2 kpc o tyle tylko może stanowić przyczynę uchylenia orzeczenia, o ile uniemożliwia dokonanie w toku instancji kontroli należytego zastosowania prawa materialnego i procesowego. Jedynie bowiem w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 kpc może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2002 r., II CKN 1368/00, niepublikowane; wyrok z dnia: 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, niepublikowany, wyrok z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, niepublikowany). Brak jakiegokolwiek uzasadnienia podniesionego przez pozwanych w tym zakresie zarzutu nie pozwala sądzić o takich przyczynach jego sformułowania. Skarżący ograniczyli się wyłącznie do postawienia zarzutu, jakoby nastąpiło naruszenie przepisu art. 328 § 2 kpc polegające na niedostatecznym wyjaśnieniu podstawy prawnej rozstrzygnięcia, skutkujące niemożliwością przeprowadzenia kontroli instancyjnej wydanego w sprawie wyroku – co jest nieprawdą, bowiem ten element w pisemnych motywach orzeczenia Sądu pierwszej instancji został zawarty i wyjaśniony w sposób umożliwiający kontrolę zaskarżonego wyroku. Wbrew zarzutom skarżących motywy zaskarżonego wyroku czynią zadość wymogom formalnym, o których mowa w art. 328 § 2 kpc, stwierdzić przy tym należy, że uzasadnienie sporządzone zostało w sposób wyczerpujący, rzeczowy i konkretny, w szczególności zaś motywy przyjęcia, iż powód działał pod wpływem błędu zostały wyłożone w sposób nie pozostawiający żadnych wątpliwości co do przesłanek, jakimi kierował się Sąd przy ferowaniu wyroku. Oczywiście nie można też dokonywać merytorycznej oceny uzasadnienia wyroku z punktu widzenia jego objętości, ilość słów nie przekłada się bowiem na moc argumentów. Odmianą zupełnie kwestią jest, że strona pozwana nie akceptuje merytorycznej zawartości motywów, w żadnym jednak wypadku nie oznacza to ich formalnej wadliwości. Wymaga bowiem podkreślenia, że art. 328 § 2 kpc określa jedynie wymagania konstrukcyjne uzasadnienia orzeczenia – a zatem nie stanowi właściwej płaszczyzny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych, ani ich oceny prawnej.

Z powołanych względów na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają przepisy art. 98 kpc oraz § 6 pkt. 6 i §13 ust 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat

za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 97, poz. 887 ze zmianami).

Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie powoda na rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w przedmiocie kosztów procesu, a to na podstawie art. 385 kpc w związku z art. 397§2 kpc. Skarżący w swym zażaleniu kwestionował nie tyle zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę, co brak doliczenia kosztów pełnomocnika za złożenie wniosku o zabezpieczenie roszczenia. Sąd pierwszej instancji do kosztów procesu doliczył poniesioną przez powoda kwotę 100 zł stanowiącą opłatę od wniosku o zabezpieczenie roszczenia. Brak natomiast podstaw prawnych dla zasądzenia z tego tytułu kosztów pełnomocnika procesowego – sprowadzałoby się to przyznania pełnomocnikowi dodatkowego wynagrodzenia za sporządzenie w danej sprawie pisma procesowego zawierającego wniosek o zabezpieczenie, co nie znajduje podstawy prawnej w z powołanym wyżej rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.