

Sygn. akt IC 267/17

Dnia 7 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Monika Świerad

Protokolant: Martyna Miczek

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 7 października 2019 r. w N.

sprawy z powództwa K. P. (1), T. S.

przeciwko W. M. (1), K. M., T. M., M. M. (1), H. G. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódek K. P. (1) i T. S. solidarnie na rzecz pozwanych W. M. (1), K. M., T. M., M. M. (1), H. G. (1) kwotę 11.834,90 zł (jedenaście tysięcy osiemset trzydzieści cztery złote 90/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSO Monika Świerad

Sygn. akt I C 267/17

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 7.10.2019 roku**

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie powódki K. P. (1) i T. S. domagały się stwierdzenia istnienia obowiązku i zobowiązania pozwanych W. M. (1), M. M. (1), T. M., K. M. i H. G. (1) do złożenia oświadczenia woli, którym dokonają częściowego działu spadku po I. M. zmarłym dnia 12 czerwca 1990 r. w L. i częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości, w ten sposób, iż:

- 1) nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,3000 ha utworzoną z podziału działki nr (...) objętą KW nr (...) otrzyma na własność H. G. (1);
- 2) nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,2000 ha utworzoną z podziału działki nr (...), objętą KW nr (...) oraz nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,0700 ha utworzoną z podziału działki nr (...) objętą KW nr (...) otrzyma na własność K. P. (1);
- 3) nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,2800 ha utworzoną z podziału działki nr (...), objętą KW nr (...) otrzyma na własność T. S.;
- 4) nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,0800 ha utworzoną z podziału działki nr (...) objętą KW nr (...) oraz nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,0100 ha utworzoną z podziału działki nr (...) objętą KW nr (...) otrzyma na współwłasność po 1/5 części W. M. (1), M. M. (1), T. M., H. G. (1) i K. M.;
- 5) udział wynoszący 24/48 części w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0060 ha objętą KW nr (...) otrzymają na współwłasność po 1/5 części W. M. (1), M. M. (1), T. M., H. G. (1) i K. M.;

6) nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,5300 ha utworzoną z podziału działki nr (...) objętą KW nr (...) oraz nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,0400 utworzoną z podziału działki nr (...) objętą KW nr (...), nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) objętą KW nr (...), nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,8600 ha wraz z częściami składowymi, utworzoną z działki nr (...) objętą KW nr (...) oraz nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) objętą KW nr (...) otrzymają na współwłasność po 1/4 części W. M. (1), M. M. (1), T. M. i K. M.;

7) nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,0800 ha utworzoną z działki (...) objętą KW nr (...) i nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,0200 ha utworzoną z działki (...) objętą KW nr (...) otrzymają na współwłasność po 1/6 części W. M. (1), M. M. (1), T. M., K. M., T. S. i K. P. (1);

8) ciągnik M. U. C - 330 z 1977 r. o numerze rejestracyjnym (...) otrzyma na własność K. M.;

9) ciągnik M. U. C 330 z 1978 r. bez nadanego numeru rejestracyjnego otrzyma na własność W. M. (1).

Ponadto pozwani oświadczają, iż nie dokonują między sobą żadnych spłat i innych rozliczeń w tytule częściowego działu spadku i częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości i ruchomości będących przedmiotem podziału i zniesienia współwłasności. Ponadto powódki wniosły o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Motywuując pozew powódki podniosły, że strony w dniu 30 czerwca 2016 r. przed notariuszem M. B. zawarły przedwstępną umowę częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności, na mocy której zobowiązały się do dnia 31 grudnia 2016 r. zawrzeć właściwą umowę częściowego działu spadku oraz zniesienia współwłasności. W tym samym miejscu i czasie, strony sprzedały działkę nr (...) o powierzchni 0,8300 ha na rzecz A. W. (1). Strony umówiły się na wydzielenie działek w oparciu o projekt wstępny podziału nieruchomości, a kopia mapy zasadniczej z propozycją podziału została załączona do aktu notarialnego. Powódka K. P. (1) opłaciła geodetę, który miał wykonać mapę i skompletować dokumenty konieczne do podziału nieruchomości. K. M. zobowiązał się do podjęcia w imieniu K. P. (1) wszelkich działań mających na celu dokonanie podziału nieruchomości. Jednakże po zawarciu przedwstępnej umowy oraz sprzedaży działki A. W. (1), pozwani doszli do przekonania, iż działki, które mają otrzymać powódki są zbyt duże i przekraczają wielkość udziału, który im przypada w wyniku spadkobrania po ojcu, co jest nieprawdą. Pozwani M., T. i K. M. stali się beneficjentami umowy działu spadku i zniesienia współwłasności, bowiem to właśnie tym osobom przypadły udziały w nieruchomościach, które przekraczają ich udział otrzymany w wyniku spadkobrania po ojcu, bowiem na każdego z nich po przeliczeniu przypada po prawie 1 ha gruntu, co oznacza, iż otrzymali więcej niż faktycznie posiadali, a co więcej kosztem matki W. M. (1). Pozwana W. M. (1) zmniejszyła swoje udziały w nieruchomościach na rzecz synów. Ponadto pozwany K. M. czynił starania, aby w terminie do dnia 31 grudnia nie doszło do podziału nieruchomości, zwlekając ze złożeniem wniosku o podział. Wniosek o podział nieruchomości został skutecznie złożony w grudniu 2016 r., w tym czasie jednak bracia M. oświadczyli, iż umowa przedwstępna działu spadku jest nieważna. W dniu 20 grudnia 2016 r., notariusz B. sporządził protokół stawiennictwa celem zawarcia właściwej umowy. H. G. (1) i W. S. nie stawily się, zaś bracia M. oświadczyli, iż ze względu na brak dokumentacji nie jest możliwe zawarcie przyrzeczonej umowy, nadto W. M. (1) nie wyraża zgody na podział nieruchomości. Z uwagi na treść protokołu stawiennictwa, pismem z dnia 23 stycznia 2017 r. powódki zwróciły się do pozwanej W. M. (1) o zajęcie stanowiska w sprawie. Uzyskały odpowiedź, że W. M. (1) nie wyraża zgody na zawarcie aktu notarialnego w formie ustalonej aktem notarialnym z dnia 30 czerwca 2016 r., natomiast bracia M. oraz H. G. (1) przychylają się do stanowiska matki. Z uwagi na brak współdziałania pozwanych w zawarciu umowy przyrzeczonej i czynienia przeszkód w jej zawarciu, koniecznym stało się zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli zgodnie z zawartym aktem notarialnym.

Pozwani W. M. (1), M. M. (1), K. M. T. M., H. G. (1) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek na ich rzecz kosztów procesu kosztów, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych (k.41-44).

Pozwani M. M. (1), K. M. T. M., H. G. (1) podnieśli, że powództwo w stosunku do nich jest bezzasadne, albowiem w żaden sposób nie uchylali oni się od zawarcia umowy przyrzeczonej, wręcz przeciwnie wielokrotnie deklarowali chęć zawarcia przedmiotowej umowy, oświadczenie w tym przedmiocie zawarli w protokole stawiennictwa przed notariuszem w dniu 20.12.2016 roku i w pismach przedprocesowych. Jednak opowiadali się oni za ugodowym rozwiązaniem sporu rodzinnego, na co jednak powódki nie były w stanie przystać. Pozwana W. M. (1) powołała się natomiast na nieważność umowy przedwstępnej z uwagi na fakt, iż w dniu 30 czerwca 2016 roku, na skutek choroby znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Pozwana wskazała, że jest osobą w podeszłym wieku, cierpi na szereg schorzeń neurologicznych, narządu ruchu, w tym neuralgii nerwu trójdzielnego prawego. Schorzenie jej charakteryzują się okresowymi napadami olbrzymiego bólu, zanikami pamięci, trudnościami w skupieniu uwagi, zaburzenia koordynacji. Skutkiem ubocznym schorzenia jest depresja. Według opinii lekarzy pod opieką, których pozostaje pozwana wymaga ona opieki osób trzecich, jak i okresowo nie jest w stanie podejmować samodzielnych decyzji. Pozwana była też wielokrotnie hospitalizowana min. w marcu 2016 roku, zażywa silne leki min. P., P., które mają silne skutki uboczne. Pozwana podała, że w dniu 30.06.2016 roku podczas zawierania kwestionowanej umowy źle się czuła. Powódki wymogły na niej dokonanie darowizny na rzecz dzieci kwoty, którą otrzymała tytułem ceny za sprzedaż swojego udziału w nieruchomości na rzecz A. W. (1), a nadto wymogły podpisanie umowy przedwstępnej, pomimo wcześniejszych zupełnie innych ustaleń w tym względzie. Czynnościom notarialnym towarzyszyła atmosfera kłótni rodzinnej, a notariusz na żądanie powódek dokonywał nieustannych zmian umowy. Nadto powódki zaszantażowały pozwanych, iż jeśli ci nie zgodzą się na zawarcie umowy przedwstępnej to nie wyrażą one zgody na sprzedaż nieruchomości A. W.. Mając na względzie cały kontekst sytuacyjny oraz stan zdrowia pozwanej W. M. (1) i jej złe samopoczucie, nie była ona świadoma na jakich warunkach doszło do zawarcia przedmiotowej umowy przedwstępnej, a co za tym idzie nie mogła świadomie powziąć w tej materii decyzji. Pozwana w trakcie wizyty u notariusza źle się czuła, czuła niepokój i lęk, a także ból wywołany chorobą. To skutkuje nieważnością zawartej umowy przedwstępnej. Pozwani powołali się też na niezawinione przez nich nieziszczenie się warunku zawartego w umowie przedwstępnej wg § 1 ust. 2 pkt 7 umowy, w świetle którego strony do przyrzeczonej umowy zobowiązały się przedłożyć wszelkie niezbędne dokumenty do jej zawarcia, w tym mapę z projektem podziału, decyzję zatwierdzającą podział, wypis z rejestru gruntów na powstałe działki, a także zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych nieruchomości oraz stosowne zaświadczenie Starosty (...) stwierdzające, że nieruchomości te nie są objęte uproszczonym planem urządzania lasu, jak też decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, oraz zobowiązują się wyjaśnić obowiązujące w księgach wieczystych ostrzeżenia. Z kolei § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej stanowił, iż stawający zobowiązują się wydzielić geodezyjnie, na własny koszt działki w sposób opisany w § 1 ust. 1 pkt 6 zgodnie z kopią mapy zasadniczej z propozycją podziału, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, przy czym strony zakładają dopuszczalne odstępstwo od tych powierzchni konieczne dla tych czynności geodezyjnych. Zatem zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić pod warunkiem przedłożenia wskazanych powyżej dokumentów, których do dnia wytoczenia powództwa nie uzyskano. Powódka K. P. (1) zleciła geodecie J. L. uzyskanie przedmiotowej dokumentacji. Natomiast dokumentacja do dnia wytoczenia powództwa nie powstała, a więc warunek niezbędny do zawarcia umowy przedwstępnej nie ziścił się nie z winy pozwanych. Pozwani wskazali, iż powódka K. P. (1) nie doszła do porozumienia z geodetą, co do warunków umowy, w tym ceny za wykonane czynności, a więc pozwani nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji związanych z nie dojściem do skutku czynności geodezyjnych przed datą 31 grudnia 2016 roku. Nie jest zatem prawdziwe twierdzenia zawarte w pozwie, iż K. P. (1) opłaciła geodetę, który miał wykonać podział i skompletować dokumenty konieczne do podziału nieruchomości. Według wiedzy pozwanych, brak zapłaty za czynności geodezyjne, stanowił powód niewykonania czynności geodezyjnych, na co pozwani nie mieli żadnego wpływu, bowiem to powódki zobowiązały się do zlecenia i opłacenia czynności geodezyjnych. Pozwany K. M. zaprzeczył, by zobowiązał się do podjęcia w imieniu K. P. (1) wszelkich działań mających na celu dokonanie podziału nieruchomości. Miał on jedynie wyrazić zgodę na dokonanie podziału, co uczynił. Nie podejmował też żadnych czynności, aby w terminie do dnia 31 grudnia 2016r. nie doszło do podziału nieruchomości, zwlekając ze złożeniem wniosku o podział. Skoro zatem warunek konieczny do zawarcia umowy przyrzeczonej nie ziścił się z winy powódek do 31 grudnia 2016 roku, to niniejsze powództwo jest bezzasadne, a co najmniej przedwczesne. Ponadto niemożliwym było dokonanie podziału nieruchomości i uzyskanie wszelkich niezbędnych dokumentów do dnia 31 grudnia 2016 roku, a zatem przedmiotowa

umowa jest dotknięta nieważnością zgodnie z art. 94 k.c. Warunkiem dokonania czynności prawnej tj. zawarcia umowy przyrzeczonej było wykonanie i przedłożenie stosownej dokumentacji w określonym czasie tj. do 31 grudnia 2016r. to skoro warunek się nie ziścił z uwagi na fakt, iż nie było możliwe dokonanie przedmiotowej czynności w tym czasie to umowa przedwstępna jest dotknięta sankcją nieważności. Pozwani dodali również, że intencje powódek co do chęci zawarcia umowy przyrzeczonej są wątpliwe, gdyż pismem z dnia 3 lutego 2017 roku za pośrednictwem swojego pełnomocnika wezwały pozwanych m.in. do natychmiastowego zaprzestania korzystania z nieruchomości ponad posiadany przez pozwanych udział. Ta próba wywarcia nacisku na pozwanych miała na celu wymuszenie na nich zgody na zawarcie umowy przyrzeczonej, co jedynie potwierdza, iż powódki poddawały cały czas pozwaną W. M. (1) silnej presji, aby ta za każdym razem godziła się na ich propozycje. Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości przez pozwanych wynika ze stosunku prawnego łączącego współwłaścicieli nieruchomości zawartego per facta concludentia. Ten stan rzeczy powódki kwestionują, a mimo to domagają się zawarcia umowy przyrzeczonej. W przedmiotowym działaniu istnieje swoistego rodzaju sprzeczność, której rezultatem jest przyjęcie, iż powódki kwestionują możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w kształcie uzgodnionym w akcie notarialnym z dnia 30 czerwca 2016 roku.

W piśmie z dnia 4.06.2017 roku - k. 133-137 powódki podniosły, że twierdzenia o stanie wyłączającym swobodne wyrażenie woli przez W. M. (1) w dacie zawarcia umowy przedwstępnej zostały podniesione tylko na potrzeby tej sprawy. W 2015-2016 roku pracownicy opieki społecznej skontrolowali stan W. M. (1), po tym jak jeden z synów pobił ją. Ustalili, że pozwana nie wymaga pomocy osób trzecich, znajduje się w dobrej kondycji fizycznej i psychicznej. Według powódek stanowisko pozwanych K., T., M. M. (1) i H. G. (1) jest sprzeczne ze stanowiskiem W. M. (1), co nie przeszkadza korzystać im z usług jednego profesjonalnego pełnomocnika.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana W. M. (1) jest matką sześciorga dzieci: powódek K. P. (1) i T. S. oraz pozwanych H. G. (1), K. M., T. M. i M. M. (1). Była żoną I. M., który zmarł w dniu 12 czerwca 1990 roku w L.. Pozwana wraz z mężem dysponowali gospodarstwem rolnym i gruntami rolnymi w W. i W. o powierzchni około 3 ha. Po śmierci męża pozwana W. M. (1) pozostała w rodzinnej nieruchomości poł w W., dzieląc rodzinny dom z trojgiem synów i żoną najmłodszego syna K..

Dzieci pozwanej po śmierci ojca rozpoczęły dyskusje dotyczącą podziału spadku po nim. Z inicjatywy pozwanej W. M. (1) zainicjowano postępowanie o stwierdzenia nabycia spadku po I. M.. Postanowieniem z dnia 21.08.2008 roku ds. I Ns 561/08 Sąd Rejonowy w Nowym Sączu stwierdził, że spadek po I. M. na podstawie ustawy wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym nabyła żona W. M. (1) w 1/4 części oraz dzieci: K. P. (1) i T. S., H. G. (1), K. M., T. M. i M. M. (1) po 3/24 części.

(dowód: postanowienie z dnia 21.08.2008 roku k. 13 i k. 149, częściowo zeznania świadka D. M. k. 182 01:45:58, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania pozwanej W. M. (1) k. 229-230)

Strony były współwłaścicielami m.in.:

1. nieruchomości poł w W. o pow. 01,6206 ha składającej się z dz. ewid.(...) obj. KW (...), W. M. (1) w udziale wynoszącym 6/24 części oraz K. P. (1), M. M. (1), T. M., T. S., H. G. (1) i K. M. w udziałach wynoszących po 3/24,
2. nieruchomości poł. w W. o pow. 0,0060 ha składającej się z dz. ewid. (...) obj. KW (...), W. M. (1) w udziale wynoszącym 6/48 części oraz K. P. (1), M. M. (1), T. M., T. S., H. G. (1) i K. M. w udziałach wynoszących po 3/48,
3. nieruchomości poł w W. o pow. 01,3700 ha składającej się z dz. ewid. (...) obj. KW (...), W. M. (1) w udziale wynoszącym 30/48 części oraz K. P. (1), M. M. (1), T. M., T. S., H. G. (1) i K. M. w udziałach wynoszących po 3/48,
4. nieruchomości poł. w W. o pow. 0,9872 ha składającej się z dz. ewid. (...) obj. KW (...), W. M. (1) w udziale wynoszącym 30/48 części oraz K. P. (1), M. M. (1), T. M., T. S., H. G. (1) i K. M. w udziałach wynoszących po 3/48. W KW wpisano ostrzeżenie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego odnośnie części działki (...) na cele budowy drogi państwowej W. -N. na rzecz SP.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 30.06.2016 roku w kserokopii poświadczony za zgodność przez adw. k. 21-28)

Strony próbowały dokonać zgodnego podziału spadku po I. M.. Od 2008 roku w sprawę podziału angażowały geodetów, lecz nie mogły ustalić, podziału nieruchomości oraz sposobu przydziału wydzielonych działek. Cały czas klóciły się o przebieg mających powstać dziełek, to która przypadnie komu oraz o drogi dojazdowe do tych nieruchomości. Padły różne propozycje, lecz żadna nie została wybrana.

(dowód: częściowo zeznania świadka D. M. k. 182 01:45:58, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania powódki T. S. k. 238-239 00:02:10, częściowo zeznania pozwanego K. M. k. 239 00:33:40, częściowo zeznania pozwanego T. M. k. 239-240 01:10:55)

Na początku 2016 roku powódka K. P. (1) zleciła geodecie J. L. opracowanie projektu podziału działek wchodzących w skład masy spadkowej po zmarłym I. M.. Została przeprowadzona matematyczna analiza spadku po zmarłym. W oparciu o tą analizę i pewne zgodne ustalenia geodetki w porozumieniu z powódkami oraz T., K., M. M. (1) i H. G. (1) przygotowała projekt podziału nieruchomości. Na podział wyraziła też zgodę W. M. (1), chociaż nie do końca zadawała sobie sprawę jak faktycznie będzie on przebiegał na gruncie. G. przygotowała stronom odpowiednie dokumenty i wniosek o przeprowadzenie częściowego działu spadku po I. M. ze zanieśnięciem współwłasności na drodze sądowej, który strony miały podpisać. Pod koniec czerwca 2016 roku dokonała też w terenie opaliskowania projektowanego podziału nieruchomości. W dniu 30.06.2016 roku geodetka przekazała powódce K. P. (1) mapę z zaprojektowanym podziałem działek. W. M. (1) nie widziała planu projektu na mapie. Nie miała wiedzy jakie działki komu przypadną w drodze projektowanego podziału. Przy czynności planowania przebiegu wydzielanych granic oraz w terenie nie była obecna W. M. (1). G. na prośbę jednego z synów tłumaczyła jej jednak na czym będzie polegał podział nieruchomości.

(dowód: zeznania świadka J. L. k. 180-181, częściowo zeznania świadka D. M. k. 182 01:45:58, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania pozwanej W. M. (1) k. 229-230, częściowo zeznania powódki T. S. k. 238-239 00:02:10, częściowo zeznania pozwanego K. M. k. 239 00:33:40, częściowo zeznania pozwanego T. M. k. 239-240 01:10:55, częściowo zeznania pozwanej H. G. (1) k. 240)

W maju 2016 roku A. W. (1) prowadzący na sąsiadującej nieruchomości firmę zaproponował stronom odkupienie działki ewid. 495/1 o pow. 0,83 ha obj. KW (...). Wielokrotnie przez swoich pracowników rozmawiał ze stronami. Przekonywał też pozwaną W. M. (1) do odsprzedaży tej działki. Pozwana chociaż początkowo nie chciała rozprzedać majątku, który wraz ze zmarłym mężem posiadała, ponieważ tak była wola zmarłego, ostatecznie pod wpływem dzieci zgodziła się na sprzedaż owej działki. Umowę sprzedaży przygotowano z wyprzedzeniem. Pracownicy A. W. (1) dostarczyli wszelkie niezbędne dokumenty notariuszowi. Z uwagi na stan fizyczny W. M. (1) i jej dolegliwości somatyczne ustalono, że do podpisania umowy sprzedaży dojdzie w siedzibie firmy (...) w W..

(dowód: częściowo zeznania świadka D. M. k. 182 01:45:58, zeznania świadka T. W. k. 205-206, zeznania świadka J. F. k. 206-207, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania pozwanego K. M. k. 239 00:33:40, częściowo zeznania pozwanego T. M. k. 239-240 01:10:55)

T. S. i K. P. (1) wiedząc o planowanej transakcji uznały, że jest to najlepszy moment na to, by przymusić rodzeństwo i matkę do dokonania częściowego działu spadku po ojcu. T. S. dążyła też do tego aby matka W. M. (1) rozporządziła pieniędzmi, które otrzyma z części ceny sprzedaży dz. ewid 495/1 która na nią przypadnie. Od podjęcia tych czynności powódki warunkowały przystąpienie przez siebie do sprzedaży dz. ewid. 495/1 na rzecz A. W. (1).

(dowód: częściowo zeznania świadka J. F. k. 206-207, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania pozwanej W. M. (1) k. 229-230, częściowo zeznania powódki T. S. k. 238-239 00:02:10, częściowo zeznania pozwanego K. M. k. 239 00:33:40, częściowo zeznania pozwanego T. M. k. 239-240 01:10:55)

W związku z powyższym umówione spotkanie w firmie (...) dotyczące podpisania umowy sprzedaż przedłużyło się. Trwało do około godz. 9 do godziny 13-14. Notariusz w związku z zaistniałą sytuacją udał się do swojej kancelarii by sprawdzić treść ksiąg wieczystych. Zwrócił też stronom uwagę, że przygotowane przez geodetę dokumenty nie mogą

na tą chwilę stanowić podstawy do częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności, dlatego zaproponował zawarcie umowy przedwstępnej częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności. Została przygotowana przez niego umowa przedwstępna na podstawie przedłożonego przez strony projektu podziału. Podczas spotkania w dniu 30.06.2016 roku w firmie (...) strony jednak cały czas burzliwie rozmawiały na temat proponowanego podziału. W. M. (1) nie była przygotowana na zawarcie umowy przedwstępnej. W. M. (1) była podczas rozmów dotyczących umowy przedwstępnej raczej bierna i wycofana, lecz rozumiała co jest przedmiotem projektowanej umowy, że jej dzieci planują podział nieruchomości wchodzącej w skład masy spadkowej po I. M.. Miała jednak własną wizję podzielenia dzieci, pragnęła by powódki otrzymały w drodze podziału nieruchomości dziesięcioarowe tytułem tzw. „ojcowizny”. Co do kwestii proponowanego podziału strony postępowania operowały własnymi nazwami działek, a W. M. (1) wymagała tłumaczenia i naprowadzania, tylko wtedy rozumiała szczegóły podziału. Tych wyjaśnień nie udzielono jej w dniu 30.09.2016 roku. W. M. (1) nie widziała jakie działki przypadną konkretnym osobom w drodze projektowanego podziału.

(dowód: zeznania świadka M. B. k. 180 00:33:27, częściowo zeznania świadka D. M. k. 182 01:45:58, częściowo zeznania świadka J. F. k. 206-207, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania pozwanej W. M. (1) k. 229-230, częściowo zeznania powódki T. S. k. 238-239 00:02:10, częściowo zeznania pozwanego K. M. k. 239 00:33:40, częściowo zeznania pozwanego T. M. k. 239-240 01:10:55, częściowo zeznania pozwanej H. G. (1) k. 240, częściowo zeznania pozwanego M. M. (2) k. 240 )

W pierwszej kolejności strony, w tym W. M. (1) podpisali umowę przedwstępną, w świetle której zgodnie z kopią mapy zasadniczej z propozycją podziału stanowiącą załącznik nr 1 do umowy zaproponowały podział:

- a) działki nr (...) z nieruchomości obj. KW (...) na nowe działki nr (...) o powierzchni 0,01 ha i 8/6 o powierzchni 0,04ha,
- b) działki nr (...) z nieruchomości obj. KW (...) na nowe działki nr (...) o powierzchni 0,30ha, 9/4 o powierzchni 0,08ha i 9/5 o pow. 0,53ha,
- c) działki nr (...) z nieruchomości obj. KW (...) na nowe działki nr (...) o powierzchni 0,86ha, 13/7 o powierzchni 0,20ha, 13/8 o pow. 0,08ha i 13/9 o pow. 0,28ha,
- d) działki nr (...) z nieruchomości obj. KW (...) na nowe działki nr (...) o powierzchni 0,07ha i 13/11 o powierzchni 0,02ha.

W § 1 pkt 7 umowy przedwstępnej strony zobowiązały się przedłożyć do umowy przyrzeczonej wszelkie niezbędne dokumenty do jej zawarcia, w tym mapę z projektem podziału, decyzję zatwierdzającą podział, wypis z rejestru gruntów na powstałe z podziału działki, a także zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych nieruchomości oraz stosowne zaświadczenie Starosty (...) stwierdzające, że nieruchomości te nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, jak też decyzją o której mowa w art. 19 ust 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz zobowiązują się wyjaśnić ujawnione w księgach wieczystych ostrzeżenia.

Strony zobowiązały się wydzielić geodezyjnie, na własny koszt, działki w sposób opisany wyżej, przy czym strony założyły dopuszczalne odstępstwo od tych powierzchni konieczne dla czynności geodezyjnych. Zobowiązały się też współdziałać ze sobą we wszelkich sprawach koniecznych do wydzielenia przedmiotowych działek-§ 3.

W. M. (1), K. P. (1), M. M. (1), T. M., T. S., H. G. (1) i K. M. zobowiązali się najpóźniej w terminie do dnia 31.12.2016r. dokonać działu spadku po I. M. i zniesienia współwłasności nieruchomości opisanych w § 1 ust. 1 pkt 1), pkt 2), pkt 3) i pkt 4) w ten sposób, że:

- 1) nieruchomość utworzoną z działki nr (...) o pow. 0,3000ha z nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 4) aktu, objętej KW Nr (...) otrzyma na własność H. G. (1),

2) nieruchomości utworzoną z działek nr (...) o pow. 0,2000ha i nr(...) o powierzchni 0,0700ha z nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 1) aktu, objętej KW Nr (...) otrzyma na własność K. P. (1),

3) nieruchomości utworzoną z działki nr (...) o pow. 0,2800ha z nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 1) aktu, objętej KW Nr (...) otrzyma na własność T. S.,

4) nieruchomości utworzoną z działek nr (...) o powierzchni 0,0800ha i nr (...) o powierzchni 0,0100 ha z nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 1) aktu, objętej KW Nr (...) otrzymają na współwłasność po 1/5 części W. M. (1), M. M. (1), T. M., H. G. (1) i K. M.,

5) udział wynoszący 24/48 części w nieruchomości utworzonej z działki nr (...) o pow. 0,0060ha z nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 2) aktu, objętej KW Nr (...) otrzymają na współwłasność po 1/5 części W. M. (1), M. M. (1), T. M., H. G. (1) i K. M.,

6) nieruchomości utworzoną z działek nr (...) o pow. 0,5300ha, nr (...) o pow. 0,0400ha i nr 12 z nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 1) aktu, objętej KW Nr (...), nieruchomości utworzoną z działki nr (...) o pow. 0,8600ha wraz z częściami składowymi nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 1) aktu, objętej KW Nr (...) oraz nieruchomości utworzoną z działki nr (...) z nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 1) aktu, objętej KW Nr (...) otrzymają na współwłasność po 1/4 części W. M. (1), M. M. (1), T. M. i K. M.,

7) nieruchomości utworzoną z działek nr (...) o pow. 0,0800ha i nr (...)

o pow.0,0200ha z nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 pkt 1) aktu, objętej KW Nr (...) otrzymają na współwłasność po 1/6 części W. M. (1), M. M. (1), T. M., K. M., T. S. i K. P. (1).

Strony oświadczyły, że na powyższe wyrażają zgodę oraz wspólnie oświadczyły, że nie dokonują pomiędzy sobą żadnych spłat i innych rozliczeń finansowych z tytułu niniejszej umowy- § 4 ust 1.

W. M. (1), K. P. (1), M. M. (1), T. M., T. S., H. G. (1) i K. M. zobowiązali się najpóźniej w terminie do dnia 31 grudnia 2016r. dokonać działu spadku po I. M. i zniesienia współwłasności ciągników M. U. C-330 w ten sposób, że Ciągnik M. U. C-330 z 1977r. o numerze rejestracyjnym (...) otrzyma na własność K. M., a Ciągnik M. U. C-330 z 1978r. bez nadanego numeru rejestracyjnego otrzyma na własność W. M. (1) oraz oświadczyli, że na powyższe wyrażają zgodę oraz wspólnie oświadczyli, że nie dokonują pomiędzy sobą żadnych spłat i innych rozliczeń finansowych z tytułu niniejszej umowy-§ 4 ust 2. Wartość nieruchomości objętych przedmiotem umowy o zniesienie współwłasności wynosiła 1.500.000 zł.

Strony oświadczyły, że nieruchomości utworzona z dz. ewid (...) o pow. 0,83 ha obj. KW (...) zostanie sprzedana A. W. (1)-§ 4 ust 4.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 30.06.2016 roku w kserokopii poświadczonej za zgodność przez adw. k. 21-28, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania powódki T. S. k. 238-239 00:02:10)

Dopiero w drugiej kolejności została podpisana w formie aktu notarialnego Rep A nr (...) umowa sprzedaży przez strony przypadających im udziałów w dz. ewid (...)obj. KW (...) na rzecz A. W. (1), w imieniu którego występował T. W.. Nieruchomość tą pozwani sprzedali za 1.245.000 zł, przy czym pozwana W. M. (1) za swój udział wynoszący 30/48 otrzymała najwięcej bo 778.125 zł. Powodowana naciskami córki T. S., W. M. (1) w tym samym akcie notarialnym darowała swoim dzieciom a to: K. P. (2), M. M. (1), T. M., T. S., H. G. (1), K. M. z tej ceny sprzedaży każdemu kwotę po 100.044,64 zł-§ 6 umowy

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 30.06.2016 roku Rep A nr (...) w kserokopii poświadczonej za zgodność przez adw. k. 119-125 i k. 140-148, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania powódki T. S. k. 238-239 00:02:10)

K. P. (1) w tym samym miejscu i czasie, gdy zawarto umowę przedwstępną częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości udzieliła pełnomocnictwa K. M. do zawarcia umowy przyrzeczonej zniesienia współwłasności w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 30.06.2016 roku, na warunkach określonych w tej umowie oraz występowania przed osobami i urzędami celem dokonania podziału geodezyjnego, zlecenia wykonania tego podziału, podpisania protokołu ustalenia granic.

Również W. M. (1), M. M. (1) i K. M. w tym samym dniu i czasie udzieliли pełnomocnictwa T. S. i H. G. (1) do zawarcia umowy przyrzeczonej zniesienia współwłasności w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 30.06.2016 roku, na warunkach określonych w tej umowie oraz występowania przed osobami i urzędami celem dokonania podziału geodezyjnego, zlecenia wykonania tego podziału, podpisania protokołu ustalenia granic.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 30.06.2016 roku nr Rep A (...) w kserokopii poświadczonej za zgodność przez adw. k. 156-157, wypis aktu notarialnego z dnia 30.06.2016 roku nr Rep A (...) w kserokopii poświadczonej za zgodność przez adw. k. 160-162, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210)

W. M. (1) z uwagi na bardzo długi czas trwania wszystkich czynności notarialnych w dniu 30.06.2016 roku, atmosferę jaka panowała na spotkaniu, klótnie swoich dzieci i żądania powódek czuła się tam źle. Było jej duszno i słabo. Była zmęczona.

(dowód: częściowo zeznania świadka D. M. k. 182 01:45:58, częściowo zeznania pozwanej W. M. (1) k. 229-230, częściowo zeznania pozwanej H. G. (1) k. 240)

G. J. L. po zawarciu przez strony umowy przedwstępnej częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności musiała zmienić przyjęte przez siebie założenia i rozpocząć starania o uzyskanie wszelkich zgód na potrzeby postępowania administracyjnego sankcjonującego ewentualny zgodny podział nieruchomości. Geodetka zakładała jednak, że samo postępowanie administracyjne z uzyskaniem wszelkich wymaganych zgód potrwa około 12 miesięcy, ponieważ samo okluzulowanie mapy geodezyjnej trwało w Starostwie Powiatowym 3 miesiące. Ten czas postępowania administracyjnego nie był uzależniony od aktywności stron, podpisania wniosków, tylko od założeń i trybu pracy organów administracyjnych.

(dowód: zeznania świadka J. L. k. 180-181)

W lipcu 2016 roku geodetka potrzebowała pisemnej zgody wszystkich pozwanych i powódek by rozpocząć postępowanie administracyjne. Zaczęli oporować jednak w szczególności K. M. z żoną D. i W. M. (1), która twierdziła, że nie wyraziła żadnej zgody na proponowany podział nieruchomości, w którym powódki miały otrzymać działki o powierzchni około 30 arów. To uniemożliwiło złożenie wniosków do Urzędu Gminy w C. o orzeczenie o zgodności proponowanego podziału nieruchomości oraz do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, które wymagały podpisu wszystkich zainteresowanych. Dopiero 20.12.2016 roku geodetka otrzymała wniosek do (...) podpisany przez wszystkie strony.

(dowód: korespondencja e-mailowa k. 164-173, zeznania świadka J. L. k. 180-181, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210)

W dniu 23.11.2016 roku zostało zainicjowane też w Urzędzie Gminy C. postępowanie administracyjne w sprawie wydania opinii dotyczącej zgodności proponowanego podziału nieruchomości w W. dz. ewid (...)z ustaleniami planu miejscowego według projektu J. L.. Wniosek posiadał braki i wymagał uzupełnienia. Pismem z dnia 23.01.2017 roku T. S. uzupełniła braki wniosku. Decyzją z dnia 10.02.2017 roku Wójt Gminy C. zaopiniował pozytywnie wstępny projekt podziału w/w działek.

(dowód: postanowienie z dnia 10.02.2017 roku k. 147-148, wezwanie do usunięcia braków k. 152, pismo z dnia 23.01.2017 roku k. 153-154, zeznania świadka J. L. k. 180-181)



Konflikt rodzinny przybrał jednak na sile. W. M. (1) obstawała przy swojej decyzji. Powódki były jednak zdeterminowane w uzyskaniu własności nieruchomości.

(dowód: częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210)

K. P. (1) z dniem 9.12.2016 roku odwołała pełnomocnictwo udzielone K. M., upoważniające go do zawarcia w jej imieniu umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności.

Również W. M. (1), M. M. (1) i T. M. w dniu 5.12.2016 roku odwołali w całości pełnomocnictwo udzielone T. S. i H. G. (1), które upoważniało je m.in. do zawarcia w jej imieniu umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 20.12.2016 roku w kserokopii poświadczony za zgodność przez adw. k. 14-16, zawiadomienie z dnia 5.12.2016 roku k. 155, wypis aktu notarialnego z dnia 30.06.2016 roku nr Rep A (...) w kserokopii poświadczony za zgodność przez adw. k. 156-157, oświadczenia K. P. k. 158-159 i k. 163, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210)

Wobec cofnięcia tych pełnomocnictw geodetka zajmująca się projektowanym podziałem i uzyskaniem wymaganych do tego podziału dokumentów miała trudności w interpretacji zachowania K. P. (1), ponieważ K. M. podpisał w jej imieniu dokumenty do (...).

(dowód: korespondencja e-mailowa k. 164-173, zeznania świadka J. L. k. 180-181, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210)

Pozwana H. G. (1) w dniu 17.12.2016 roku skontaktowała się z siostrą T. S. informując ją, że matka W. M. (1) zmieniła zdanie co do sposobu podziału nieruchomości. Obecnie zgadza się tylko na wydzielenie dla córek nieruchomości o powierzchni do 10 arów, ponieważ otrzymały już od niej pieniądze. Podkreśliła, że nie stawia się u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej, z uwagi na stanowisko matki.

(dowód: protokół doczytania wiadomości sms-owych k. 139, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210)

Dnia 20.12.2016 roku w Kancelarii Notarialnej przed Notariuszem M. B. stawili się: K., M. i T. M. oraz T. S., którzy oświadczyli, że są gotowi do zawarcia przyrzeczonej umowy częściowego działu spadku i nieodpłatnego zniesienia współwłasności. Nie stawily się W. M. (1), H. G. (1) i K. P. (1). M., K. i T. M. oświadczyli, że z uwagi na brak pełnej dokumentacji nie jest możliwe zawarcie umowy przyrzeczonej. W. M. (1) nie zgadza się na zaproponowany przez geodetę podział działek będących przedmiotem umowy przedwstępnej, gdyż ze względu na rozdysponowanie pieniędzy obecnie córkom T. S., H. G. (1) i K. P. (1) nie należą się działki w proponowanej powierzchni. T. S. oświadczyła również, że geodeta do dnia 20.12.2016 roku nie dokonał podziału nieruchomości.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 20.12.2016 roku Rep A (...) w kserokopii poświadczony za zgodność przez adw. k. 14-16, zeznania świadka M. B. k. 180 00:33:27)

Mając na uwadze treść sporządzonego przez notariusza protokołu pismem z dnia 23.01.2017 roku powódki reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika zwróciły się do W. M. (1) o zajęcie ostatecznego stanowiska w sprawie zawarcia umowy przyrzeczonej działu spadku i nieodpłatnego zniesienia współwłasności.

(dowód: pismo z dnia 23.01.2017 roku k. 17-18)

Pismem z dnia 27.01.2017 roku pełnomocnik pozwanej W. M. (1) oświadczył, że W. M. (1) wyraża zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej jednak nie w formie ustalonej aktem notarialnym z dnia 30.06.2016 roku, ponieważ została wprowadzona w błąd podczas sporządzania tego aktu notarialnego, gdyż ustalenia dotyczące warunków umowy przedwstępnej były zupełnie inne, niż te które znalazły się w treści przedmiotowego aktu. Pozwana podkreślała,

że chce zakończyć spór rodzinny, a powódki winny uszanować jej stanowisko. Pozwana dodała, że chce traktować swoje dzieci jednakowo, dlatego chciałaby wydzielić dla każdego z nich działkę o ewentualnej powierzchni 10 arów, z pozostawieniem pozostałej części sobie.

Pozwani M., K. i T. M. wyrazili w tym piśmie zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej, jednakże szanując wolę matki i optowali za ugodowym załatwieniem sprawy. Także H. G. (1) przychyliła się do stanowiska matki i jej propozycji, chciała otrzymać 10 arów w ramach podziału nieruchomości.

(dowód: pismo z dnia 27.01.2017 roku k. 19-20 i k. 151, protokół doczytania wiadomości sms-owych k. 139)

Pismem z dnia 3.02.2017 roku pełn. powódek mając na uwadze stanowisko W. M. (1) i jej zdecydowany opór przed zawarciem umowy przyrzeczonej poinformował pozwanych o wystąpieniu na drogę sądową celem zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej. Podkreślał, że powódki odziedziczyły spadek po swoim ojcu i W. M. (1) nie może decydować o wielkości udziałów, które odziedziczyły. Powódki wezwały też pozwanych do zaprzestania korzystania z nieruchomości wspólnej ponad posiadanych przez nich udział. Podkreśliły, że nie wyrażają zgody na prowadzenie prac polowych, zasiewy, uprawianie warzyw i ogrodnictwa na nieruchomości i czerpania z tego pożytków. Wskazały, że będą domagać się rozliczenia pożytków uzyskanych przez pozwanych z nieruchomości. Wezwały też pozwanych o wydanie kluczy do domu mieszkalnego i budynków gospodarczych.

(dowód: pismo z dnia 3.02.2017 roku k. 126)

W piśmie z dnia 14.02.2017 roku skierowanym do pełn. powódek pozwani podtrzymali swoje stanowisko. M., K. i T. M. podali, że sposób używania przez nich nieruchomości wynika ze stosunku prawnego łączącego współwłaścicieli zawartego per facta concludentia i nie był dotychczas kwestionowany przez powódki. Dodatkowo ten sposób znalazł odzwierciedlenie w przedwstępnej umowie częściowego działu spadku i nieodpłatnego zniesienia współwłasności. Wobec zgłoszonych przez powódki roszczeń pozwani uznali, że powódki kwestionują tym samym możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w kształcie wynikającym z umowy przedwstępnej z dnia 30.06.2016 roku. Co do rozliczenia pożytków pozwani podnieśli, że wymagają również rozliczenia nakłady jakie ponieśli na nieruchomość wspólną, a także koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i opłatami podatkowymi. Pozwani podali, że nie sprzeciwiają się korzystaniu z nieruchomości przez powódki stosownie do przysługujących im udziałów, powódki jednak nigdy z tych uprawnień nie korzystały, porzuciły dom rodzinny, nie interesując się ani jego losem ani losem matki.

W piśmie tym powtórzono też ostateczne stanowisko pozwanej W. M. (1), która nie wyrażała zgody na zawarcie umowy przyrzeczonej w kształcie przedstawionym w umowie przedwstępnej. W. M. (1) rozważała też możliwość wystąpienia na drogę sądową o odwołanie darowizn poczynionych na rzecz powódek w kwotach po 100.044,64 zł.

Do pism przedłożono oświadczenie H. G. (1), w którym wyrażała zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej jednak z tym zastrzeżeniem, że dla niej miałyby zostać wydzielona działka o pow. 10 arów zamiast przewidzianej w umowie przedwstępnej (...) arowej.

(dowód: pismo z dnia 14.02.2017 roku k. 51-52 i k. 150)

Obserwując pogłębiający się konflikt rodzinny geodeta J. L. w korespondencji internetowej z dnia 7.03.2017 roku wyceniła prace geodezyjne dotyczące podziału działek oraz ustalenia przebiegu granic na 15.500 zł brutto. Dalsze prace geodetka miała podjąć po wpłaceniu 50% zaliczki. K. P. (1) poza wpłaceniem 400 zł i 100 dolarów, nie wpłaciła podanej przez geodetkę zaliczki, chociaż wyraźnie się do tego zobowiązała w emailu z dnia 20.12.2016 roku (k. 166). Do chwili obecnej podział według zakładanego w umowie przedwstępnej projektu nie został dokonany.

(dowód: e-mali z dnia 7.03.2017 roku k. 164-173, zeznania świadka J. L. k. 180-181)

Pozwana W. M. (1), licząca 82 lata od kilkunastu lat pozostaje w stałym leczeniu neurologicznym i ortopedycznym. Cierpi na neuralgię nerwu trójdzielnego prawego, dolegliwości bólowe narządu ruchu na tle zmian zwyrodnieniowych w stawach barkowych i kręgosłupie. Schorzenie jej charakteryzują się okresowymi napadami bólu i lepszym lub

gorszym funkcjonowaniem pod względem fizycznym. Pozwana cierpi też na nadczynność tarczycy i nadciśnienie tętnicze. Pozwana zażywa silne leki min. P., P.. Okresowo w przypadku nasilenia dolegliwości bólowych podawana są jej zastrzyki.

Pozwana W. M. (1) była hospitalizowana w szpitalu w N. na oddziale neurologicznym m.in. w okresie od 24.02.2011 do 2.03.2011 roku i w okresie od 1.03.2016 do 4.03.2016 roku w związku z nasileniem objawów neuralgii nerwu językowo-gardłowego prawego.

Pozwana jest samodzielna w wykonywaniu czynności higienicznych, codziennym funkcjonowaniu, potrafi przyrządzić sobie posiłek. Wymaga jednak pomocy w sprzątaniu, robieniu zakupów, kontrolach lekarskich. Opiekę zapewniają jej synowa D. M. i syn K. M..

W miejscu zamieszkania W. M. (1) odbyły się trzy wizyty kontrolne pracowników (...) w C. w dniu 9.03.2016 roku, 27.10.2016 roku i w dniu 22.06.2017 roku, podczas których nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. W. M. (1) informowała o spożywaniu alkoholu przez synów T. i M., lecz podkreślała, że nie stwarzają dla niej żadnego zagrożenia.

(dowód: dokumentacja dotyczące leczenia pozwanej, zaświadczenia lekarskie k. 53-118 i k. 177, częściowo zeznania świadka W. Ś. k. 181-182 01:37:07, pismo (...) z dnia 26.06.2017 roku k. 191, zeznania świadka I. K. k. 207, zeznania świadka A. M. k. 207-208, zeznania świadka S. Z. k. 208, zeznania świadka A. W. (3) k. 208/2, zeznania świadka Z. S. k. 208-209, częściowo zeznania powódki K. P. (1) k. 209-210, częściowo zeznania pozwanej W. M. (1) k. 229-230, częściowo zeznania powódki T. S. k. 238-239 00:02:10, częściowo zeznania pozwanego K. M. k. 239 00:33:40, częściowo zeznania pozwanego T. M. k. 239-240 01:10:55, częściowo zeznania pozwanej H. G. (1) k. 240)

Pozwana W. M. (1) pozostaje w rzeczowym kontakcie, posiada zachowaną orientację. Ma nieco osłabioną pamięć - nie pamięta niektórych dat, ale jest zorientowana w chronologii wydarzeń. Nie leczyła się psychiatrycznie. Nie zdradza objawów zakłóceń czynności psychicznych. W przedstawionej dokumentacji brak zapisów świadczących o występującej depresji. W. M. (1) jest osobą samodzielną w codziennym życiu. Wymaga wyręczenia w cięższych pracach domowych, zakupach, przygotowaniu posiłków, pomocy w dojazdach do lekarzy i urzędów. Ze swobodnych wypowiedzi pozwanej wynika, że pamięta wydarzenia z dnia 30.09.2016 roku. W dniu 30.06.2016 roku nie występowały u niej zakłócenia czynności psychicznych takie jak ilościowe lub jakościowe zaburzenia świadomości. Pozwana mogła nie rozumieć treści umowy przedwstępnej z uwagi na jej specyficzny język oraz swój podeszły wiek. Pozwana miała trudności w szybkiej analizie nowej propozycji i przewidzenia jej następstw, co nie wynikało z ograniczeń zdrowotnych, ale braku doświadczenia w prowadzeniu skomplikowanych spraw urzędowych.

Schorzenia na które cierpi pozwana tj. nadciśnienie tętnicze, neuralgia nerwu trójdzielnego, nadczynność tarczycy, nie są schorzeniami powodującymi naruszenie zdolności do świadomego i swobodnego wyrażania swej woli. Na podstawie tych chorób nie można stwierdzić, by pozwana w dniu 30.06.2016 roku znajdowała się w stanie wyłączającym świadome lub racjonalne podejmowanie decyzji i wyrażenie woli. W dostępnej dokumentacji brak danych by u pozwanej występowały zaburzenia poznawcze, zaburzenia świadomości czy inne schorzenia mogące mieć wpływ na świadome podejmowanie decyzji.

Badanie psychologiczne ze stycznia 2019 roku wykazało gorsze funkcjonowanie pozwanej niż w dniu 30.06.2016 roku. Pozwana jednak w dniu 30.06.2016 roku nie była upośledzona umysłowo, a jej poziom intelektualny pozostawał w granicach normy. Podpisanie umowy przedwstępnej z dnia 30.06.2016 roku rozciągnęło się w czasie co mogło niekorzystnie wpłynąć na funkcjonowanie osoby w podeszłym wieku, nasilając znużenie, a w konsekwencji powodując zmniejszenie jej gotowości percepcyjnej, obniżając koncentrację uwagi i uważność. W nowych sytuacjach pozwana, nie posiadając wcześniejszego doświadczenia, proces analizy dostarczanych jej informacji oraz zrozumienie podejmowanych decyzji wymagał dłuższego czasu i dodatkowego tłumaczenia. Zmęczenie pozwanej w dniu 30.06.2016 roku, jej słabsza koncentracja i poddanie jej presji konfliktowej atmosfery mogły skutkować tym, że nie w pełni rozumiała treść sporządzanej umowy przedwstępnej.

(dowód: opinia sądowo psychiatryczna G. Z. k. 291-295 z opinią uzupełniającą k. 320, opinia biegłego neurologa R. J. k. 324-326, częściowo opinia sądowo-psychologiczna M. Ś. k. 350-354 z opinią uzupełniającą k. 386-387)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony w/w dokumentów, których treść i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

Ustaleń w zakresie niewystępowania u pozwanej W. M. (1) ograniczeń świadomości w dniu 30.06.2016 roku Sąd dokonał na podstawie opinii biegłych lekarzy psychiatry G. Z. oraz neurologa R. J.. Opinie te w pełni podzielił, gdyż wnioski biegłych były logiczne oparte na przeprowadzonym badaniu pozwanej i doświadczeniu biegłych. Wątpliwości powódek biegły psychiatra rozwił w opinii uzupełniającej. Także biegły psycholog M. Ś. wypowiadał się w kwestii świadomości pozwanej co do zawarcia umowy przedwstępnej. Wnioski tego biegłego Sąd podzielił jednak tylko częściowo. Przede wszystkim biegły psycholog badał pozwaną rok po badaniu przez psychiatrę i neurologa i zaobserwował łagodne zaburzenia poznawcze, nasilony parkinsonizm i deficyty w zakresie pamięci świeżej i odległej oraz wahania nastrojów. Biegła psycholog wskazała też na czynniki słabszej koncentracji, presji rodzinnej, zmęczenia pozwanej które mogły ograniczająco wpływać na świadomość i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli przez pozwaną. Biegła jednak bez konsekwencji w swoich wnioskach dalej wskazała, że pozwana z uwagi na te czynniki nie rozumiała należycie treści sporządzanej umowy. Psycholog odwołała się zatem do wady oświadczenia woli wrazonej w art. 82 i 84 k.c., przy czym uzasadniając swoje stanowisko oparła się na okoliczności uzasadniającej występnie po stronie pozwanej błąd. Takie rozumienie wniosków biegłej psycholog należało przyjąć, czytając tą opinię łącznie z opinią biegłego psychiatry. Wobec niejednoznaczności wniosków biegłej psycholog i pewnego sprzecznego wewnątrznie powołania się na dwie różne wady oświadczenia woli Sąd tylko częściowo podzielił tą opinię.

Sąd oddalił wniosek powódek o uzupełniające wysłuchanie biegłej psycholog. Przede wszystkim rolą biegłej nie było ustalanie stanu faktycznego jak również zbadanie pobudek jakimi kierowała się pozwana W. M. (1) w dniu 30.06.2016 roku. Poza przedmiotem tego postępowania były również kwestie rozumienia przez pozwaną W. M. dokonanej przez nią darowizny środków pieniężnych. Pytania przygotowane przez pełn. powódek do biegłej, dotyczą okoliczności faktycznych a nie wiadomości specjalnych, które wymagałyby uściślenia.

Zeznania świadków M. B.- notariusza biorącego udział w redagowaniu umów i pełnomocnictw z dnia 30.06.2016 roku i J. L.-geodety projektującego podział nieruchomości dla stron Sąd uznał za wiarygodne. Świadczenie rzeczowo przedstawili w jakich okolicznościach zetknęli się ze stronami. W jakim stanie fizyczno-psychicznym znajdowała się wówczas W. M. (1). Ich zeznania korespondowały z dokumentami zalegającymi w aktach sprawy. Świadek J. L. zrelacjonowała też przebieg postępowania administracyjnego o zgodny podział nieruchomości, czas trwania takiego postępowania.

Częściową wiarygodnością Sąd obdarzył zeznania świadka W. Ś., sąsiadki pozwanych. Świadek starał się wyolbrzymić problemy z psychiką pozwanej W. M. (1), twierdząc, że obserwował u niej zaniki pamięci. Te zeznania świadka w ocenie Sądu były nadinterpretacją, ponieważ samo nazywanie świadka przez W. M. (1) w różny sposób wcale nie potwierdza takich zaników, tym bardziej, że takowych nie stwierdzili biegli lekarze.

Zeznania świadka D. M. Sąd ocenił w kategoriach częściowej wiarygodności, mając na uwadze stopień zaangażowania świadka w przedmiotową sprawę. Świadek zajmuje się aktywnie opieką nad W. M. (1) i jest żoną K. M.. W ocenie Sądu świadek niewiarygodnie podał, że po sprzedaży działek p. W. miało dojść do spisania się z udziałów w pozostałych nieruchomościach. Te zeznania świadka pozostają odosobnione. Świadek uwypuklał też zaniki pamięci W. M. (1) eksponując, że nie miała ona świadomości co do zawarcia umowy przedwstępnej. Te okoliczności nie znalazły potwierdzenia w opinii biegłych lekarzy.

Zeznania świadka T. W. i J. F. Sąd uznał za częściowo wiarygodne. Świadczenie szczegółowo opisali transakcję sprzedaży działki (...), ponieważ tą kwestią z ramienia (...) się zajmowali. Świadek J. F. dodatkowo brał czynny udział w spotkaniu w firmie (...) oraz wcześniejszych pertraktacjach stron. Był zorientowany w kwestii darowizny jakiej

dokonała W. M. (1) pod wpływem córki T. S.. Świadkowie pomylili jednak kolejność podpisywania umów. Ta kolejność wynikała z wiarygodnych w tym przedmiocie zeznań stron.

Zeznania świadków I. K., A. M., S. Z., A. W. (3), Z. S. - pracowników (...) Sąd w pełni podzielił. W/w świadkowie zeznawali zbieżnie na temat przeprowadzonych w domu W. M. (1) kontroli. Opisali jej stan fizyczny i psychiczny, zapewnioną ze strony bliskich opiekę.

Zeznania świadka K. S. (1) Sąd uznał za niewiarygodne. Okoliczności sporu rodzinnego świadek znał tylko z opowiadań swojej matki -powódki T. S..

Zeznania świadka B. B. (2) -zastępcy notariusza nie wniosły do sprawy nic istotnego, bo świadek nie pamiętał okoliczności zawarcia umów z dnia 30.06.2016 roku.

Zeznania powódek K. P. (1) i T. S. Sąd uznał za wiarygodne tylko częściowo. Powódki przedstawiły najważniejsze motywy zawarcia umowy sprzedaży dz. ewid. (...) z własnej perspektywy w związku z zajęтым stanowiskiem procesowym. Przede wszystkim Sąd nie podzielił zeznań K. P. (1), o tym, że to nie K. S. (2) a W. i M. M. (1) zdecydowali o podziale sumy sprzedaży z działki (...) przypadającej na rzecz W. M. (1) równo na wszystkie jej dzieci. Te zeznania pozostają sprzeczne z zeznaniami chociażby niezależnego od stron świadka J. F., który podkreślał, że podział tej sumy na matce w zasadzie wymusiły powódki (k. 206/2). Także zeznania powódki, że między stronami zapanowała zgoda w przedmiocie podziału działek według zaprojektowanego przez geodetę J. L. nie były do końca prawdziwe, skoro niniejsze postępowania w szczególności zeznania W. M. (1) potwierdziły, że miała ona swoją wizję podziału nieruchomości. Sąd nie podzielił również, zeznań powódki, iż W. M. (1) wiedziała dokładnie jak zostały podzielone działki i zgadzała się na to. Same okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej były co najmniej stresujące, a jak wynika z zeznań J. F. W. M. (1) z racji swojego wieku wymagała bardzo dokładnego tłumaczenia jej wszelkich kwestii, tak aby zrozumiała to we właściwy sposób.

Zeznania pozwanej W. M. (1) Sąd uznał także za wiarygodne częściowo. Pozwana bardzo niejednoznacznie zeznawała na okoliczność samego zawarcia umowy przedwstępnej. Raz podawała, że nie wiedziała czy taka umowa została w ogóle zawarta innym razem zaprzeczała, by wyraziła zgodę przed notariuszem na zawarcie umowy przedwstępnej dotyczącej działki spadku. W ocenie Sądu samo zorientowanie pozwanej w regulacji kwestii spadkowych po zmarłym mężu i jej wiedza o sporze dotyczącym wydzielenia dla powódek działek, świadczy o tym, że pozwana zdawała sobie sprawę z zawarcia umowy przedwstępnej. Pozwana wypierała zawarcie tej umowy tylko dlatego, że miała inną wizję podziału spadku po zmarłym mężu i w zakresie tego co powinno przepaść powódkom. Ponadto z jej zeznań wynika, że podczas zawierania umowy sprzedaży działki dla A. W. „T. nie chciała podpisać umowy sprzedaży (...), jak nie podzielimy się równo pieniędzmi (...). T. chciała żeby wszystko podzielić, powiedział, że jak nie podzielimy działki to ona się nie zgodzi na sprzedaż (...)”-k. 229/2.

Zeznania pozwanych K. M., M. M. (1), T. M. i H. G. (1) Sąd również częściowo podzielił. Pozwani przedstawili tło konfliktu rodzinnego, spór o zaprojektowany podział działek i stanowiska W. M. (1) w tym przedmiocie. Pozwani jednak eksponowali zły stan zdrowia psychicznego pozwanej W. M. (1), jej zaniki pamięci, a co innego wynika z treści opinii biegłych lekarzy.

Sąd oddalił wniosek powódek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety celem sporządzenia mapy ewidencyjnej zawierającej podział nieruchomości wg załącznika do aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2016 r., rep. A (...) i w oparciu o ustalenia stron, jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd oddalił też wniosek dowodowy pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia czy do dnia 31.12.2016 roku realnym było wykonanie formalności wskazanych w par 1 ust 7 umowy przedwstępnej. Przede wszystkim ten wniosek dowodowy był wnioskiem warunkowym. Kwestia czasookresu postępowania administracyjnego została natomiast szczegółowo wyjaśniona przez świadka J. L..

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódki dochodziły zobowiązania pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z treścią umowy przedwstępnej z dnia 30.06.2016 roku.

Jak wynika z art. 390 § 2 k.c., jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w tym zwłaszcza wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli zatem strony umowy przedwstępnej ustaliły w niej essentialia negotii przyszłej umowy przeniesienia własności nieruchomości i umowa ta została zawarta w formie notarialnej, to strony mogą skutecznie dochodzić sądowego zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyr. SN z 12.1.2000 r., III CKN 508/98, Legalis). Przesłanką wystąpienia z roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej jest uchylanie się przez dłużnika od jej zawarcia. Przepis ten stanowi bowiem kontynuację myśli wyrażonej w art. 390 § 1 KC (szerzej na ten temat: J. Grykiel, w: Gutowski, Komentarz, t. I, art. 390, Nb 15 i n.).

W niniejszej sprawie bezspornym było to, że pozwana W. M. (1) nie wyraża zgody na zawarcie umowy przyrzeczonej według ustalonej w umowie przedwstępnej z dnia 30.06.2016 treści. Natomiast pozostali pozwani tj M., T., K. M. i H. G. (1) podali, że są gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej, więc powództwo względem nich jest bezpodstawne. Na wstępie należy podkreślić, że z uwagi na charakter umowy przedwstępnej tj. częściowego zgodnego działu spadku i nieodpłatnego zniesienia współwłasności czynność ta wymagała jedności wszystkich stron. Występująca wada oświadczenia woli, na którą powołuje się pozwana W. M. (1), co do jednej tylko ze stron tej umowy przedwstępnej, czyniła niemożliwym zawarcie jej przez pozostałych. Argumentacja pozwanych tj M., T., K. M. i H. G. (1), co do oddalenia względem nich powództwa jako, że chcą przystąpić do umowy przyrzeczonej jest bezzasadna, skoro należało ocenić ważność oświadczenia woli złożonego przez W. M. (1) w kontekście ważności całej umowy przedwstępnej. Do umowy o zgodny dział spadku i zniesienia współwłasności muszą przystąpić wszyscy współwłaściciele i spadkobiercy. Brak woli zawarcia umowy o zgodny dział spadku i zniesienia współwłasności jednego z nich, czy wada oświadczenia woli występująca po stronie jednego z nich niweczy możliwość zawarcia takiej umowy w ogóle w sposób ważny. Pozwani H. G. (2), K. M., M. M. (1), T. M. błędnie domagają się zatem oddalenia powództwa w stosunku do nich ponieważ proponowany dział spadku i zniesienia współwłasności dotyczy też udziałów spadkowych oraz udziałów w nieruchomościach W. M. (1). W tych okolicznościach bez ważnego oświadczenia woli W. M. (1), co do czynności zgodnego działu spadku i zniesienia współwłasności oświadczenia pozostałych stron umowy przedwstępnej nie mogą pozostać w mocy.

Odnosząc się natomiast do ważności oświadczenia woli złożonego przez W. M. (1) w umowie przedwstępnej z dnia 30.06.2016 roku, to podkreślenia wymaga, że domagając się oddalenia powództwa powoływała się ona na to, że w momencie zawierania tej umowy na skutek choroby znajdowała się w stanie wyłączającym swobodne albo świadome wyrażenie woli i powzięcie decyzji.

Zgodnie z art. 82 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

Ustawa eksplikuje przykłady przyczyn, które mogą prowadzić do stanu wyłączającego świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, wskazując w kolejnym zdaniu art. 82 k.c., że dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Bez znaczenia dla tego przepisu będzie sytuacja, w której w następstwie choroby osoba składająca oświadczenie woli będzie miała trudności w uświadomieniu sobie znaczenia oświadczenia i jego skutków prawnych oraz faktycznych (np. majątkowych)-por wyrok SA w Szczecinie z dnia 28.03.2019 roku I ACa 612/18.

Pod pojęciem braku świadomości lub swobody albo niemożności swobodnego powzięcia decyzji rozumieć należy taki stan umysłowy, który uniemożliwił składającemu dokonanie oceny znaczenia złożonego oświadczenia (tak B.

Lewaszkiwicz-Petrykowska, w: System PrCyw, t. I, 1985, s. 655). Jak trafnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 7 lutego 2006 r. (IV CSK 7/05), stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli nie może być rozumiany dosłownie, wobec czego nie musi oznaczać całkowitego zniesienia świadomości i ustania czynności mózgu. Wystarczy istnienie takiego stanu, który oznacza brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych i posunięć innych osób oraz niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Tym samym uznać należy, że brak świadomości charakteryzuje się niemożnością zrozumienia działań własnych lub innych osób, niezdawaniem sobie sprawy ze znaczenia własnego postępowania. Brak swobody ma dotyczyć okoliczności wewnętrznych, a nie zewnętrznych.

Wbrew twierdzeniom pozwanych zdaniem Sądu podczas zawarcia umowy przedwstępnej W. M. (1) nie była w stanie wyłączającym swobodę podjęcie i wyrażenia woli. Mimo trudnej i konfliktowej atmosfery w jakiej zawierana była umowa przedwstępna, wielu godzin pertraktacji i jej redagowania pozwana nie miała wyłączonej zdolności postrzegania z uwagi na schorzenia somatyczne. Była zmęczona i bierna z uwagi na schorzenia fizyczne, lecz wiedziała co się wokół niej dzieje, wiedziała, że jej dzieci spierają się do fizycznego podziału nieruchomości. Brak działania pozwanej w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli potwierdzają opinie biegłych neurologa i psychiatry. Biegła psychiatra w swojej opinii k. 294 stwierdziła, że ze swobodnych wypowiedzi pozwanej wynika, że pamięta wydarzenia z dnia 30.09.2016 roku. Z jej wypowiedzi wynika, że uznała ona, że dokonanie przez nią darowizny na rzecz dzieci stanowi formę spłaty i zamyka dalsze roszczenia dzieci do reszty mienia po zmarłym ojcu. Powyższe świadczy o tym, że pozwana nie miała w dacie sporządzania umowy zaników pamięci ani zwiężenia świadomości.

Pozwana W. M. (1) w ocenie Sądu zdawała sobie sprawę z tego, że została zawarta umowa przedwstępna i co jest jej przedmiotem. Świadczy o tym chociażby fakt, że w grudniu 2016 roku z pełnym rozeznaniem odwołała udzielone córkom T. S. i H. G. (1) pełnomocnictwo do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto z zeznań samej W. M. (1) wynika, że podczas zawierania umowy sprzedaży działki dla A. W. „T. nie chciała podpisać umowy sprzedaży (...), jak nie podzielimy się równo pieniędzmi (...). T. chciała żeby wszystko podzielić, powiedział, że jak nie podzielimy działki to ona się nie zgodzi na sprzedaż (...)”-k. 229/2. Powyższe wskazuje na to, że W. M. (1) zdawała sobie sprawę z tego, że rozmowy podczas transakcji w dniu 30.06.2016 roku w firmie (...) dotyczą również częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności. Zresztą pozwana pamiętała, że zawarcie umowy sprzedaży znacznie przeciągnęło się w czasie, przez co była zmęczona. Ponadto pozwana potwierdziła, że przygotowaną umowę przerabiano z uwagi na wysuwane przez córkę T. S. żądania. Gdyby pozwana nie była świadoma całej sytuacji i tego co się wtedy działo nie pamiętałaby takich szczegółów. W ocenie Sądu pozwana zatem składając zeznania w niniejszej sprawie, relacjonowała zdarzenia z dnia 30.06.2016 celowo w sposób wybiórczy, ukrywając, że posiadała wiedzę co do zawarcia umowy przedwstępnej.

W. M. (1) nie rozumiała jednak dokładnie w jaki sposób jej dzieci chcą dokonać podziału nieruchomości. Sama miała inne wyobrażenie tego podziału, ponieważ chciała by powódki otrzymały działki o powierzchni mniejszej niż 10 arów. Nikt dokładnie podczas zawarcia tej umowy nie tłumaczył jej sposobu podziału nieruchomości na gruncie, chociaż pozwana wymagała tego z uwagi na swój wiek i ograniczone wiekiem możliwości poznawcze. Podkreślenia wymaga, że umowę przedwstępną pozwana podpisała pod przymusem ze strony powódek, które tak warunkowały swoją zgodę na sprzedaż nieruchomości A. W.. Do tej transakcji sprzedaży pozwana była przygotowywana od maja 2016 roku i wszelkie niuanse techniczne i dotyczące wskazania konkretnej nieruchomości do sprzedaży były jej wnikliwie tłumaczone m.in. przez świadka J. F.. To pozwalało pozwanej na oswojenie się z propozycją sprzedaży. Pozwana W. M. (1) nie była natomiast przygotowana na zawarcie umowy przedwstępnej, gdyż wcześniej zawarcia takiej umowy nie planowano. Przygotowana ją ekspresowo w dniu 30.06.2016 roku. Sama umowa przedwstępna zawierana była w atmosferze burzliwej dyskusji rodzinnej i przymusu, pod wpływem powódek, które groziły, że bez podpisania tej umowy przedwstępnej wycofają się ze sprzedaży. Dodatkowo wymagały na pozwanej rozdysponowania środkami jakie uzyskała tytułem ceny sprzedaży tej działki. W. M. (1) była zmęczona przebiegiem spotkania, długim czasem jego trwania, treściami jakie na tym spotkaniu poruszano. Była przemęczona i niezorientowana w sposobie podziału nieruchomości. Także podczas prac geodetyki jeszcze przed 30.06.2016 roku pozwana nie była szczegółowo zaznajomiona ze sposobem podziału działek. Nie uczestniczyła w palikowaniu podziału na gruncie. Wszystko to

sprawiło, że pozwana w dniu 30.06.2016 roku zawierając umowę przedwstępną działała pod przymusem i w warunkach pozostawania w błędzie co do treści czynności prawnej, wykluczało natomiast, że pozostawała w stanie wyłączającym swobodne i świadome wyrażenie woli.

Z mocy art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. 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) - art. 84 § 2 k.c. Błąd oznacza mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli, nie odnosi się do sfery motywacyjnej; nadto błąd dotyczyć musi stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, nie zaś okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu była błędna” (wyrok SN z dnia 6 maja 1997 r., I CKN 91/97, LEX nr 79941).

Także biegły psychiatra i psycholog wskazywali na wystąpienie po stronie pozwanej błędu podczas zawierania umowy przedwstępnej wskazując, że wobec spowolnienia procesów myślowych pozwanej W. M. (1) związanych z jej wiekiem i niewielkiej znajomości terminów prawnych nie w pełni rozumiała treść sporządzanej umowy i nie rozumiała należycie jaką czynność wykonała. Zmęczenie pozwanej w dniu 30.06.2016 roku, jej słabsza koncentracja i poddanie jej presji konfliktowej atmosfery mogły skutkować tym, że nie w pełni rozumiała treść sporządzanej umowy przedwstępnej.

Błąd jest wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej, czyli jej wzruszalność. Aby skutecznie powołać się na błąd pozwana W. M. (1) musiała złożyć oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu oświadczenia w umowie przedwstępnej. Przy czym oświadczenie w swojej treści ma być jednoznaczne i stanowcze, choć nie ma wymogu, aby składający oświadczenie posłużył się ustawowymi zwrotami. Ważne, by z oświadczenia wynikało w sposób niebudzący wątpliwości, że składający je nie traktuje czynności prawnej jako ważnej i wiążącej go- tak SN w wyroku z dnia 13 stycznia 2010 r. II CSK 239/09.

Za takie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych w ocenie Sądu można było potraktować pismo pełn. pozwanej z dnia 27.01.2017 roku, w którym jej pełnomocnik oświadczył, że W. M. (1) wyraża zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej jednak nie w formie ustalonej aktem notarialnym z dnia 30.06.2016 roku, ponieważ została wprowadzona w błąd podczas sporządzania tego aktu notarialnego, gdyż ustalenia dotyczące warunków umowy przedwstępnej były zupełnie inne, niż te które znalazły się w treści przedmiotowego aktu. Z pisma tego jasno wynika, że pozwana nie zawarła umowy przedwstępnej w ustalonej treści, bo strony wiązały inne ustalenia i, że została wprowadzona w błąd.

W przedmiotowej sprawie pozwani nie powoływali się jednak na nieważność umowy z powodu błędu występującego po stronie pozwanej W. M. (1), a jedynie na to, że w momencie zawierania tej umowy przedwstępnej na skutek choroby znajdowała się w stanie wyłączającym swobodne albo świadome wyrażenie woli i powzięcie decyzji. Wobec powyższego, będąc związany zarzutami procesowymi stron Sąd nie mógł oddalić powództwa z uwagi na powoływaną przez pozwanych i nieudowodnioną przez nich wadę oświadczenia woli z art. 82 k.c. Sąd nie mógł oddalić też powództwa mimo udowodnienia, że pozwana zawierała umowę przedwstępną pod wpływem błędu, ponieważ nieważności względnej w odniesieniu do konkretnej wady oświadczenia woli Sąd nie bierze pod uwagę z urzędu.

Sąd uwzględnił natomiast zarzut podniesiony przez pozwanych dotyczący nieważności umowy przedwstępnej z uwagi na zawarcie w niej warunku zwieszającego niemożliwego do spełnienia.

Zgodnie z art. 94 k.c. warunek niemożliwy, jak również warunek przeciwny ustawie lub zasadom współżycia społecznego pociąga za sobą nieważność czynności prawnej, gdy jest zawieszający; uważa się za niezastrzeżony, gdy jest rozwiązujący.



Na wstępie należało rozstrzygnąć, czy strony umowy przedwstępnej określiły w niej jedynie termin zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też wprowadziły do umowy przedwstępnej warunek zawieszający i termin. Przez warunek w ścisłym tego słowa znaczeniu rozumie się zamieszczenie w treści czynności prawnej zastrzeżenia, które uzależnia powstanie lub ustanie jej skutków od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Nie stanowi warunkiem, sensu stricto (a więc nie podlega przepisom o warunkach) zastrzeżenie uzależniające skuteczność czynności prawnej od zdarzenia, które z pewnością nastąpi.

W ocenie Sądu chociaż strony umowy przedwstępnej nie odwołały się literalnie do instytucji warunku, w § 1 pkt 7 wprowadziły do tej umowy warunek zawieszający i niemożliwy do spełnienia. Ponadto umowa przedwstępna zawierała też termin zawarcia umowy przyrzeczonej, do określonej przez nich daty zawarcia umowy przyrzeczonej. Skutki określone w umowie przedwstępnej dotyczące częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności miały powstać z dniem zawarcia umowy przyrzeczonej, która strony miały zawrzeć do dnia 30.12.2016 roku. A według art. 116 § 1 k.c. jeżeli skutki czynności prawnej mają powstać w oznaczonym terminie, stosuje się odpowiednio przepisy o warunkach zawieszającym.

W umowie przedwstępnej w § 1 pkt 7 strony zobowiązały się przedłożyć do umowy przyrzeczonej wszelkie niezbędne dokumenty do jej zawarcia, w tym mapę z projektem podziału, decyzję zatwierdzającą podział, wypis z rejestru gruntów na powstałe z podziału działki, a także zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych nieruchomości oraz stosowne zaświadczenie Starosty (...) stwierdzające że nieruchomości te nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, jak też decyzją o której mowa w art. 19 ust 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz zobowiązują się wyjaśnić ujawnione w księgach wieczystych ostrzeżenia. W terminie najpóźniej do 31.12.2016 roku strony zobowiązały się dokonać działu spadku i zniesienia wspólności. Nadto zobowiązały się ze sobą współdziałać we wszelkich sprawach koniecznych do wydzielenia przedmiotowych działek - § 3 ust 2 umowy.

Na gruncie w/w postanowienia umownego strony zastrzegły warunek zawieszający, bo uzyskanie wskazanych dokumentów zależało od zdarzeń w przyszłości i było niepewne. Przede wszystkim jak zeznała świadek J. L. samo postępowanie administracyjne, uzyskanie wszelkich wymaganych zgód w Urzędzie Gminy, Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad, sporządzanie mapy podziału z okluzowaniem tej mapy w Starostwie Powiatowym trwałoby co najmniej 12 miesięcy. Tymczasem strony zawierając umowę przedwstępną w dniu 30.06.2016 roku nie planowały jej zawarcia z wyprzedzeniem, sama geodetka była zaskoczona zmianą decyzji stron w tym przedmiocie, bo podział miał zostać przeprowadzony w postępowaniu sądowym. Ponadto w dacie zawarcia umowy przedwstępnej w dniu 30.06.2016 strony wyznaczyły sobie niemożliwy do zrealizowania sześciomiesięczny termin uzyskania w/w dokumentów. Zakończenie postępowania administracyjnego było obiektywnie niezależne od stron postępowania, a o niemożliwości warunku można mówić wówczas, gdy – oceniając rzeczywistość obiektywnie, już w chwili dokonania czynności prawnej było wiadomo, że zdarzenie, któremu nadano rangę warunku, nie może wystąpić ze względu na zbyt krótki termin dostarczenia dokumentu, od czego uzależniona była skuteczność zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ponadto strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od sporządzenia mapy z projektem podziału, a ta czynność wymagała zgody wszystkich i powódek i pozwanych. Z uwagi na spory rodzinne była to czynność niepewna, chociaż dzieci W. M. (1) dążyły do działu spadku po ojcu z uzgodniony sposób, inne zdanie jak się później okazało miała pozwana W. M..

Skoro niemożliwym było dokonanie podziału nieruchomości i uzyskanie wszelkich niezbędnych dokumentów do dnia 31 grudnia 2016 roku, zatem przedmiotowa umowa jest dotknięta nieważnością, z uwagi na fakt, iż zgodnie z art. 94 kc, warunek niemożliwy, jak również warunek przeciwny ustawie lub zasadom współżycia społecznego pociąga za sobą nieważność czynności prawnej, gdy jest zawieszający.

W tych okolicznościach powództwo oddalono.

Niezalenie od powyższego w ocenie Sądu sporna umowa przedwstępna jest nieważna z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Podkreślenia wymaga sąd powszechny jest obowiązany do uwzględnienia

bezwzględnej nieważności czynności prawnej z urzędu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 listopada 2010 r. o sygn. V CSK 142/10). Nieważność czynności prawnej sprzecznej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego jest brana pod uwagę nawet jeżeli strona nie zgłaszała takiego zarzutu.

Artykuł 58 § 2 k.c. stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Przepis ten odwołuje się do klauzul generalnych, rozsądku, przyzwoitości i dobrego smaku sędziego. Zakres czynności sprzecznych z zasadami współżycia społecznego jest zatem nieokreślony i zmienny, jak zmienne jest środowisko społeczne, w którym czynności prawne, a następnie ich ocena aksjologiczna są dokonywane. Według orzecznictwa Sądu Najwyższego umowa naruszająca zasady uczciwości, lojalności i szacunku wobec rodziców może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i nieważną – por. wyrok SN 1.02.2000 III CKN 1135/98.

Zdaniem Sądu kwestionowana umowa przedwstępna jest sprzeczna z zasadą przyzwoitości i uczciwości obrotu oraz poszanowania i ochrony osób nieporadnych i słabszych. Bezopornie pozwana W. M. (1) zawarła sporną umowę przedwstępną pod wpływem przymusu ze strony powódek, w sytuacji gdy nie do końca zdawała sobie sprawę co do treści tej umowy. Nie dano jej wystarczająco dużo czasu na zrozumienie treści proponowanego częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności. Powódki wykorzystały sytuację sprzedaży wartościowej nieruchomości, by wyrzucić na matce presję. Nie zachowały się w stosunku do niej w sposób uczciwy, przyzwoity oraz całkowicie zmarginalizowały to, że potrzebuje ona więcej czasu na przemyślenie swojej decyzji.

Także z uwagi na powyższe powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do art. 98 kpc, zasądzając solidarnie od powódek na rzecz pozwanych kwotę 10.868 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego według stawek taryfowych z opłatami skarbowymi od pełnomocnictw oraz kwotę 966,90 zł tytułem kosztów opinii biegłych i przejazdu taksówką, które wypłacono z zaliczek wyłożonych przez pozwanych.

SSO Monika Świerad