

Sygn. akt *I ACa 392/19 Not. sprostowano post. SA z 11.02.2021 r.*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodnicząca – sędzia Małgorzata Gulczyńska

Sędziowie: Maciej Rozpędowski

Ryszard Marchwicki

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2020 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **I. J. i A. J. (1)**

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 17 grudnia 2018 r. sygn. akt I C 317/15

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanych na rzecz powodów 8.100 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Maciej Rozpędowski Małgorzata Gulczyńska Ryszard Marchwicki

I ACa 392/19

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zobowiązał pozwanych A. C. i M. C. (1) – w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, zawartej 17 kwietnia 2009 r., w formie aktu notarialnego rep. A numer (...), pomiędzy B. W. (1) a I. J. i A. J. (1) – do złożenia oświadczenia woli o treści: „A. C. i M. C. (1) przenoszą na powodów I. J. i A. J. (1) – do obowiązującej w ich małżeństwie wspólności ustawowej – własność zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości S. gmina Ś., o łącznej powierzchni 8,37 ha, składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 8,13 ha i 388 o powierzchni 0,24 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Koninie (...) za cenę 320.000 zł (trzysta dwadzieścia tysięcy złotych), z czego 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) zostało już przez powodów uiszczone”.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania.

B. W. (1) był właścicielem nieruchomości rolnej, położonej w miejscowości S., gm. Ś., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi: (...) o łącznej powierzchni 11,10 ha, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Koninie (...). Pozwana jest jego pasierbicą.

Około roku 2007 A. J. (1) zamierzał kupić od B. W. (1) gospodarstwo rolne. O zamiarze sprzedaży ziemi dowiedział się od swojego wuja P. A., którego żona – M. A. była chrześniaczką B. W. (1). Jednak nie doszło wówczas do porozumienia.

Z początkiem 2009 r. B. W. (1) ponownie zamierzał sprzedać nieruchomość. Pierwotnie kupcem miał zostać sąsiad, K. A., który zaoferował za całe gospodarstwo ok. 200.000 zł, ale B. W. (1) przystał na propozycję nadal zainteresowanego kupnem A. J. (1). Początkowo chciał za całe gospodarstwo 250.000 zł, następnie 270.000 zł, a ostatecznie 350.000 zł.

Celem ustalenia ostatecznych warunków umowy A. J. (1) kilkakrotnie w towarzystwie (...) odwiedzał B. W. (1). B. W. mieszkał w domu, który nie miał centralnego ogrzewania, łazienki i wymagał remontu. Ustalono, że oprócz ceny A. J. (1) przeprowadzi remont domu, a B. W. będzie mógł w nim mieszkać do końca życia. Podczas ustaleń obecna była mieszkająca z B. W. jego siostra – W. W., która doradzała bratu w kwestiach dotyczących remontu. B. W. (1) przedstawiał A. J. (1) swoje propozycje co do remontów, np. co do umieszczenia kotłowni, na co A. J. wyraził zgodę.

W dniu 26 marca 2009 r. B. W. (1) zawarł z powodami w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży gospodarstwa, w której zobowiązał się sprzedać własność wyżej opisanej nieruchomości za 350.000 zł. Strony ustaliły termin zawarcia warunkowej umowy sprzedaży do 19 kwietnia 2009 r. Nadto strony ustaliły, że B. W. będzie miał prawo mieszkać w budynku mieszkalnym do swojej śmierci, a powodowie zobowiązali się wykonać prace modernizacyjne za kwotę 30.000 zł.

Ostatecznie B. W. (1) i A. J. (1) ustalili, że A. J. (1) z żoną kupią zabudowaną nieruchomość rolną składającą z działek (...) o łącznej powierzchni 8,37 ha za 320.000 zł, a nieruchomość rolną składającą się z działek (...), o łącznej powierzchni 2,73 ha, kupią P. i M. A. za 30.000 zł.

Dnia 17 kwietnia 2009 r. pomiędzy B. W. a powodami została zawarta w formie aktu notarialnego warunkowa umowa sprzedaży, zgodnie z którą B. W. (1) sprzedał A. J. (1) i I. J. prawo własności zabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działek (...) o powierzchni 8,13 ha i 388 o powierzchni 0,24 ha, o łącznej powierzchni 8,37 ha, położonej w miejscowości S., gmina Ś., objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Koninie, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu. Strony określiły cenę na 320.000 zł i oświadczyły, że kwota 20.000 zł została już zapłacona, a pozostała kwota 300.000 zł zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia prawa własności. W § 6 umowy jej strony ustaliły, że wydanie nieruchomości w posiadanie kupujących nastąpi w terminie określonym w umowie przeniesienia własności.

Kiedy, po konsultacji z notariuszem, okazało się, że zapisanie w umowie sprzedaży prawa do dożywotniego zamieszkiwania B. W. na sprzedawanej przez niego nieruchomości zwiększy wysokość opłat związanych z zawarciem umowy, powód oraz B. W. w zwykłej formie pisemnej, podpisali umowę zapewniającą B. W. (1) prawo mieszkania do śmierci w budynku mieszkalnym. Powód zobowiązał się wykonać w domu prace modernizacyjne za 30.000 zł.

Tego samego dnia zawarta została również pomiędzy B. W. (1) a P. A. i M. A. warunkowa umowa sprzedaży dwóch pozostałych działek za 30.000 zł. Strony oświadczyły, że cena ta została już zapłacona.

(...)Oddział (...) w P. nie skorzystała z prawa pierwokupu.

Do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na powodów nie doszło. B. W. (1) nie zwrócił także powodom 20.000 zł. Dnia 2 czerwca 2009 r. wniósł do Sądu Okręgowego w Koninie pozew przeciwko I. i A. J. (1) o ustalenie nieważności warunkowej umowy. W toku procesu (dnia 31 stycznia 2012 r.) zmarł.

Sąd Okręgowy w Koninie wyrokiem z 12 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 1067/12, w sprawie z powództwa M. C. (1) i A. C. (spadkobierców B. W.) przeciwko A. J. (1) i I. J. ustalił, że opisana wyżej warunkowa umowa sprzedaży jest nieważna. W uzasadnieniu tego wyroku wskazał, że u B. W. (1) występowało lekkie upośledzenie umysłowe (niedorozwój umysłowy), zmiany organiczne mózgu i poważne zaburzenia osobowości, zaś uzależnienie od alkoholu zakłóciły możliwość jego sprawnego funkcjonowania w rozumieniu sytuacji społecznych i przewidywania skutków działań własnych jak i innych. Spowodowało to jego niezdolność należytego rozumienia treści zawartej 17 kwietnia 2009 r. umowy.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, po rozpoznaniu apelacji A. J. (1) i I. J., wyrokiem z 9 kwietnia 2013 r. sygn. akt I ACa 160/13, zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. W uzasadnieniu wskazał, że opinie biegłych nie są tak stanowcze, jak uznał Sąd I instancji i w świetle całego materiału dowodowego, nie sposób przyjąć, iż B. W. (1) w czasie zawarcia umowy znajdował się w stanie wykluczającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Nadto powód nie udowodnił, aby pozwani podali B. W. (1) alkohol bezpośrednio przed wizytą u notariusza i aby dosypali do alkoholu inne nieustalone substancje o pochodzeniu narkotycznym. B. W. (1) cierpiał na obustronny niedosłuch, przy czym aparatu słuchowego zaczął używać po zawarciu umowy. B. W. (1) nadużywał alkoholu, ale nie był alkoholikiem, a osoby z jego otoczenia różnie postrzegały problem picia przez niego alkoholu. B. W. uczestniczył w czynnościach rozciągniętych w czasie, co pozwala wykluczyć, że miał wyłączoną świadomość podczas zawarcia umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego umowa sprzedaży została zawarta przez B. W. z rozmysłem, natomiast zamiar wycofania się z niej powziął pod wpływem siostry W. W. i pasierbicy A. C., które uznały, że cena jaką uzyskał jest zbyt niska.

Spadek po B. W. (1) nabyli na podstawie testamentu holograficznego z 7 sierpnia 2009 r. w całości do wspólności ustawowej A. C. i M. C. (1).

Prokurator Rejonowy w Koninie postanowieniem z 30 kwietnia 2012 r. w sprawie 2 Ds. 107/12 umorzył śledztwo w sprawie nieumyślnego spowodowania śmierci B. W. (1) wobec braku znamion czynu zabronionego.

Przy przyjęciu stanu nieruchomości oraz poziomu cen na dzień 17 kwietnia 2009 r. wartość rynkowa nieruchomości objętych umową (działki (...)) wynosi 429.000 zł, z czego wartość niezabudowanej części nieruchomości to 273.000 zł, a zabudowanej – 156.000 zł. Zgodnie z nieobowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, który utracił swą moc prawną, nieruchomość była położona na terenach upraw rolnych. Na rynku nieruchomości w latach 2007-2008 występował wzrost cen, który pod koniec 2008 r. został zahamowany.

Przy ustalaniu powyższego stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę wskazane wyżej dokumenty, zeznania świadków P. i M. A. oraz zeznania strony powodowej.

Sąd nie oparł się natomiast na zeznaniach świadków: H. G., H. C. (2) oraz K. J., albowiem okoliczności na jakie ww. świadkowie zostali powołani, zostały w pełni wyjaśnione w toku postępowania między stronami o stwierdzenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży przed Sądem Apelacyjnym w Poznaniu z 9 kwietnia 2013 r. sygn. akt I ACa 160/13. Bezsprzecznie B. W. (1) często spożywał alkohol, jednak zgodnie z orzeczeniem wydanym w ww. sprawie nie stanowiło to powodu, dla którego warunkowa umowa sprzedaży spornej nieruchomości byłaby nieważna.

Sąd dał wiarę powodom co do okoliczności zawierania spornej umowy, albowiem znalazło to odzwierciedlenie w aktach sprawy, w tym m.in. aktach sprawy Sądu Okręgowego w Koninie w sprawie sygn. akt I C 1067/12. Związanie treścią prawomocnego orzeczenia oznacza nakaz przyjmowania przez podmioty wymienione w art. 365 § 1 k.p.c., że w objętej orzeczeniem sytuacji faktycznej, stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z sentencji wiążącego orzeczenia. W konkretnym przypadku związanie to rozciąga się na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu, w jakim indywidualizują one sentencję – jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu. Wyrazem statuowanej tym przepisem prawomocności materialnej orzeczenia jest konieczność brania jej pod uwagę w kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się dana kwestia, która nie może podlegać już ponownemu badaniu. Jednocześnie związanie, o którym mowa w art. 365 § 1 k.p.c., odnosi się także do następców prawnych strony, w stosunku do której zapadło prawomocne orzeczenie w

przedmiocie, którego dotyczy to następstwo (vide: m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2012 r. IV CSK 67/12, LEX nr 1231342). B. W. (1) zmarł w trakcie postępowania o stwierdzenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży zawartej między nim, a I. oraz A. J. (1), zaś w dalszym jego toku A. i M. C. (2) występowali w sprawie jako następcy prawni zmarłego (k. 427 akt I C 1067/12). Z tych samych zatem względów nie można było uznać za wiarygodnych depozycji strony pozwanej w zakresie kwestii stanu B. W. (1) w chwili podpisywania warunkowej umowy sprzedaży czy też okoliczności zawierania umowy. Nie powielając wyводу Sądu Apelacyjnego w Poznaniu o sygn. akt I ACa 160/13 zauważenia wymaga, iż B. W. (1) bezsprzecznie nadużywał alkoholu, ale nie można go było uznać za alkoholika, który nie miał świadomości swojego działania. Zakwestionowana warunkowa umowa sprzedaży została podjęta z rozmysłem, zaś sam zamiar wycofania się z niej sprzedający powziął dopiero pod wpływem siostry i pasierbicy. Tym samym zdaniem Sądu pozwana i pozwany przedstawili ww. sytuację w korzystnej dla siebie wersji, nie uwzględniając wyroku wydanego w sprawie o stwierdzenie nieważności i jego konsekwencji.

Ustalając niniejszy stan faktyczny Sąd nie oparł się na opinii biegłej inż. M. C. (3), jak też na jej opinii uzupełniającej i jej ustnych wyjaśnieniach. Powodowie skutecznie zakwestionowali treści w niej zawarte. Biegła, zarówno na rozprawie, jak i w opiniach uzupełniających nie potrafiła jasno i precyzyjnie odnieść się do stawianych jej zarzutów, w tym m.in. określić dlaczego przyjęła w swojej opinii konkretną metodę porównawczą oraz pominęła niektóre wartości nieruchomości. Jednocześnie nie tylko błędnie wykonała niektóre obliczenia, ale również „przez przeoczenie” (k. 397) nie wpisała do tabeli niektórych okoliczności, które w rzeczywistości miały wpływ na ostateczną wycenę nieruchomości. Biegła nie potrafiła precyzyjnie wyjaśnić stawianych do opinii zastrzeżeń i wątpliwości, zwłaszcza że wywiedzione z niej wnioski w znaczny sposób odbiegały od innych operatów i ekspertyz przedłożonych w aktach sprawy, stanowiących dokumenty prywatne. W konsekwencji, opinia była całkowicie nieprzydatna dla niniejszego postępowania. Ponadto biegła pismem z 10 stycznia 2017 r. poinformowała Sąd, że ze względu na przyczyny osobiste jest zmuszona wycofać swoją opinię w niniejszej sprawie. Ostatecznie wskazała w piśmie z 25 lutego 2017 r., że nie podtrzymuje złożonej przez siebie opinii. W związku z czym Sąd chociażby z tego względu nie mógł się oprzeć na opinii, która nie została przez biegłą podtrzymana.

Opinie pozostałych dwóch biegłych z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości: inż. Z. B. (1) oraz inż. S. P. (1) Sąd Okręgowy uznał za wartościowy materiał dowodowy. Opinia sporządzona przez pierwszego z biegłych jasno i konkretnie odpowiadała na zadane pytania, szczegółowo określając, zarówno w opiniach uzupełniających, jak i na rozprawie, wszelkie podnoszone przez strony kwestie. Ustalając niniejszy stan faktyczny, zwłaszcza wartość spornej nieruchomości, Sąd oparł się na opinii najkorzystniejszej dla strony pozwanej, tj. na opinii inż. S. P. (1). Biegły wyczerpująco odpowiedział na wszelkie zastrzeżenia pozwanych i zadane mu pytania. W toku rozprawy w dniu 26 września 2018 r. podał m.in. dlaczego przyjął konkretne cechy nieruchomości, w jaki sposób dobierał nieruchomości porównawcze oraz dlaczego przyjął wskazany status nieruchomości. Biegły podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, skorygował jedynie, że stan budynku, wskazany na stronie 7 opinii na dzień wizji jest podobny do stanu z 17 kwietnia 2009 r. (tj. daty zawarcia przedmiotowej umowy), nie zaś 17 kwietnia 2007 r., co należało określić w świetle zgromadzonego materiału dowodowego jedynie jako oczywistą omyłkę pisarską. Jednocześnie, wnioski w niej zawarte w pełni korespondowały ze stanowiskiem inż. Z. B. (1), a formułowanie kolejnych zastrzeżeń wobec biegłego bez podania faktycznych uchybień przez stronę pozwaną było nieuzasadnione, zwłaszcza że ich pełnomocnik aktywnie uczestniczył w rozprawie i na bieżąco mógł wyjaśniać wątpliwości. Ponadto wartość spornej nieruchomości w obu przedmiotowych opiniach różniła się jedynie o ok. 30.000 zł, a zatem wnioski z nich wypływające – w kontekście przedmiotu niniejszego postępowania – należało w zasadzie uznać za zbieżne. W konsekwencji zdaniem Sądu kolejne pisma pełnomocnika pozwanych dot. ww. opinii miały na celu przedłużenie postępowania i stanowiły jedynie subiektywną polemikę z treścią, która w świetle niniejszej sprawy nie była korzystna dla H. i M. C. (1), wobec czego oddalono na rozprawie wnioski pełnomocnika pozwanych o udzielenie terminu celem odniesienia się do ustnej opinii biegłego.

Sąd na rozprawie 26 listopada 2018 r. z powyższych względów oddalił wniosek dowodowy zarówno o przeprowadzenie dowodu z opinii prywatnej rzeczoznawcy J. W. (1), opinii uzupełniającej biegłego inż. S. P. (1) oraz wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy. Zarzuty sformułowane przez pełnomocnika

strony pozwanej w żaden sposób nie odnosiły się merytorycznie do przedłożonej opinii i zmierzały jedynie do przedłużenia postępowania, zaś treści w niej sformułowane były wbrew twierdzeniom pozwanych logiczne i w pełni uzasadnione. Przedłożony dokument prywatny nie mógł stanowić podstawy do kwestionowania stanowiska biegłego, zwłaszcza że z innej, obiektywnej opinii sporządzonej w sprawie wynika zbliżone stanowisko jak w przypadku opinii inż. S. P. (1).

Ponadto Sąd na rozprawie 29 września 2017 r. oddalił jako bezprzedmiotowy wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanych o przesłuchanie M. C. (3) w charakterze świadka.

Sąd na rozprawie 26 września 2018 r. oddalił również wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: J. O., E. S., A. H., P. W., J. K., W. W. i J. M. (1). Świadczyli oni o okoliczności, które w realiach rozpoznawanej sprawy zostały ostatecznie wyjaśnione wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie o sygn. akt I ACa 160/13. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. związanie stron (oraz wyjątkowo innych osób), polega na związaniu dyspozycją zawartą w sentencji wyroku skonkretyzowanej, zindywidualizowanej i trwałej normy prawnej wywiezionej przez sąd z norm generalnych i abstrakcyjnych zawartych w przepisach prawnych. Związanie wyrokiem sądu cywilnego oznacza brak możliwości zignorowania zarówno ustaleń faktycznych stanowiących bezpośrednią podstawę rozstrzygnięcia, jak i podstawy prawnej. Nie jest dopuszczalne odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, chociażby przedmiot tych spraw się różnił. Sąd tym samym nie był władny umożliwiać stronie pozwanej kwestionowanie w rzeczywistości treści prawomocnego wyroku. Nadto, wniosek dowodowy o powołanie części ww. świadków został złożony dopiero 26 września 2016 r. a więc wniosek ten, w perspektywie całego postępowania dowodowego, należało uznać przede wszystkim za spóźniony.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo oparte na podstawie art. 58 § 2 k.c. było niezasadne, ponieważ nie doszło do rażącej dysproporcji świadczeń, naruszającej słusność kontraktową między B. W. (1) a powodami. Zdaniem Sądu była to korzystna transakcja dla sprzedającego, zwłaszcza że zgodnie z zawartą umową na nieruchomości miały zostać przeprowadzone prace modernizacyjne, za kwotę 30.000 zł, zaś sam B. W. (1) miał na niej zamieszkiwać aż do swojej śmierci. W konsekwencji różnica ok. 109.000 zł w perspektywie pozostałych postanowień kontraktu – zwłaszcza możliwości zamieszkiwania na tej nieruchomości, pomimo jej sprzedaży i to w lepszych warunkach lokalowych, nie mogła uzasadniać oddalenia powództwa zgodnie z twierdzeniami pozwanych.

Materialnoprawną przesłanką przeniesienia własności były przepisy art. 64 k.c. w zw. z art. 157 § 2 k.c. Zgodnie z treścią art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Źródłem obowiązku pozwanych była zawarta pod warunkiem umowa sprzedaży (art. 157 § 2 k.c. w związku z art. 73 k.c.).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2005, nr 167, poz. 1398).

Wyrok w całości zaskarżyli pozwani, zarzucając:

I. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c., przez niezgodną z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę opinii biegłej M. C. (3) i wskutek tego bezpodstawne pominięcie tego dowodu;

II. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. przez niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, i wbrew faktom wynikającym wprost z opinii biegłej M. C. (3), czyli przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji ustalenie przez Sąd, że „biegła nie potrafiła precyzyjnie wyjaśnić stawianych do opinii zastrzeżeń i wątpliwości” i w konsekwencji ustalenie przez Sąd, że opinia ta nie była pełna i jasna;

III. naruszenie art. 235 k.p.c. przez ustalenie przez Sąd, że opinia biegłej M. C. (3) nie była pełna i jasna także z tego względu, „że wywiedzione z niej wnioski w znaczny sposób odbiegały od innych operatów i ekspertyz przedłożonych w aktach sprawy, stanowiących w rzeczywistości dokumenty prywatne”, czyli przez ocenę wiarygodności dowodu z opinii biegłej wykonanej w tej sprawie na zlecenie Sądu przez porównanie z wnioskami innych operatów i ekspertyz prywatnych przedłożonych do akt sprawy przez strony w trakcie tego procesu, pochodzących w większości z innych spraw, lub wykonanych na zlecenie strony powodowej z przyczyn nieustalonych, ale nie w czasie trwania niniejszego procesu;

IV. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania, przez bezpodstawne pominięcie przy porównaniach dokonanych przez Sąd opinii biegłej M. C. z „innymi operatami i ekspertyzami”, ekspertyzy biegłego J. W. (1) powołanej przez pozwanych jako dowód w odpowiedzi na pozew, z której to ekspertyzy wynikała wycena spornej nieruchomości na poziomie bardzo zbliżonym do wyceny biegłej M. C., i co do której pozwani zgłosili wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentu tej ekspertyzy,

V. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 286 k.p.c. przez niewłaściwe jego zastosowanie w niniejszej sprawie i art. 233 § 1 k.p.c. stanowiących podstawę wyrokowania przez niezgodną z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego i przy pominięciu tego, że 16 stycznia 2017 r. biegła M. C. na własną prośbę została skreślona z listy biegłych sądowych, ocenę opinii biegłej M. C. (3) i wskutek tego bezpodstawne pominięcie dowodu z jej opinii w związku z tym, że Sąd stwierdził, iż biegła w piśmie z 25 lutego 2017 r., oświadczyła, że nie podtrzymuje złożonej przez siebie opinii, podczas gdy prawidłowo stosując art. 286 k.p.c. i stosując się do zasad wynikających z art. 233 § 1 k.p.c. należało dojść do wniosku, że skoro biegła M. C. (3) 16 stycznia 2017 r. na własną prośbę została skreślona z listy biegłych Sądowych SO w Koninie i nie była nigdy w tej sprawie powoływana jako biegła ad hoc, to 25 lutego 2017 r. nie mogła już skutecznie podtrzymać lub nie swojej opinii, gdyż nie była już biegłą,

VI. naruszenie przepisów prawa procesowego art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku pełnomocnika pozwanych o przesłuchanie w charakterze świadka biegłej M. C., na istotną okoliczność dotyczącą rzeczywistych przyczyn dla których M. C. zachowała się w sposób w realiach niniejszej sprawy irracjonalny, tzn. mimo sporządzenia opinii uzupełniającej, w której w pełni podtrzymała swoją opinię, nie stawiała się wzywana na rozprawę, celem przesłuchania na wniosek powodów co do treści swojej opinii, a zamiast tego przysłała pismo procesowe nieskuteczne, w którym informowała, „że wycofuje swoją opinię z bliżej nieopisanych przyczyn osobistych”, a nie, że jej nie podtrzymuje;

VII. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. i przepisu prawa materialnego art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r., przez niezgodną z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego i z bezpodstawnym pominięciem istotnego dla sprawy dowodu w postaci zaświadczenia z Urzędu Gminy Ś., przy ocenie przez Sąd wiarygodności dowodu w postaci opinii biegłego B. wyceniającego wartość rynkową spornej nieruchomości na dzień zawarcia spornej umowy i wskutek tego błędne uznanie przez Sąd, że opinia tego biegłego jest jasna, pełna i wiarygodna i w związku z tym stanowi podstawę orzeczenia w tej sprawie oraz błędne, wbrew oczywistym faktom, przyjęcie przez Sąd, że pozwani nie zgłaszali zastrzeżeń merytorycznych do tej opinii, a zgłaszane przez nich zastrzeżenia zmierzały jedynie do przedłużenia procesu,

VIII. błąd w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd z obrazą przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c., i przepisu prawa materialnego art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. stanowiących podstawę wyrokowania, przez niezgodną z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego oceną przez Sąd wiarygodności dowodu w postaci opinii biegłego P. wyceniającego wartość rynkową spornej nieruchomości na dzień zawarcia spornej umowy, i wskutek tego błędne uznanie przez Sąd, że opinia tego biegłego jest jasna, pełna i wiarygodna i stanowi w związku z tym podstawę orzeczenia w tej sprawie, oraz błędne, wbrew oczywistym

faktom, przyjęcie przez Sąd, że pozwani nie zgłaszali zastrzeżeń merytorycznych do tej opinii a zgłaszane przez nich zastrzeżenia zmierzały jedynie do przedłużenia procesu;

IX. naruszenie przepisów art. 227 k.p.c. przez bezpodstawne oddalenie wniosku pozwanych o przeprowadzenie dowodu z dokumentu urzędowego zaświadczenia Urzędu Miasta i Gminy w Ś. z (...). o przeznaczeniu w studium terenów 46 nieruchomości położonych na terenie Gminy Ś., które zostały sprzedane w okresie 2 lat przed dniem 17 kwietnia 2009 r. i w okresie 2 lat po tej dacie, dowodu z dokumentu prywatnego rzeczoznawcy majątkowego J. W. (1) i wniosku o wykonanie nowej opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości dla spornej nieruchomości na datę zawarcia spornej umowy w sytuacji w której opinia biegłej M. C. (3) bezpodstawnie została przez Sąd zakwestionowana, a opinie biegłych Z. B. i S. P. zawierały tak istotne błędy i braki merytoryczne wskazywane wyraźnie przez pozwanych, że nie mogą one stanowić podstawy orzekania w niniejszej sprawie, co wprost doprowadziło Sąd do naruszenia art. 233 §1 k.p.c. i ustalenia błędnego stanu faktycznego w bardzo istotnym dla niniejszej sprawy zakresie;

X. naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. przez błędne jego zastosowanie i w konsekwencji bezpodstawne pominięcie przez Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego przeprowadzonych w sprawie dowodów z zeznań świadków H. G., H. C. (2) oraz K. J. i w konsekwencji do błędnego ustalenia stanu faktycznego z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c.;

XI. naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. przez błędne jego zastosowanie, co doprowadziło do bezpodstawnego oddalenia wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków J. O., E. S., A. H., P. W., J. C., W. W. i J. M. (2) skutkujące błędnym ustaleniem stanu faktycznego z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c.;

XII. naruszenie przepisu prawa procesowego art. 207 § 6 k.p.c. przez błędne jego zastosowanie i uznanie przez Sąd, że co do części świadków wymienionych w punkcie(...) zarzutów, których jednak Sąd nie wskazuje, co stanowi dodatkowo naruszenie przepisów prawa procesowego, tzn. art. 328 k.p.c., Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań tych świadków uznając, że jest on przede wszystkim spóźniony, podczas gdy w sprawie istniała usprawiedliwiona przyczyna dla której pozwani zgłosili ten wniosek na tym etapie postępowania, którą to przyczynę pozwani wskazali i uprawdopodobnili, i przyczyna ta nie została w tym procesie przez nikogo zakwestionowana;

XIII. naruszenie przepisu prawa procesowego art. 365 § 1 k.p.c. przez jego błędne zastosowanie co doprowadziło znów Sąd do błędu w ustaleniach faktycznych, czyli w konsekwencji naruszenia przepisu 233 § 1 k.p.c., przy ocenie dowodów z zeznań powodów co do okoliczności zawierania spornej umowy, gdyż Sąd uznał zeznania powodów za wiarygodne oceniając je przez pryzmat ustaleń dokonanych w innej sprawie SO w Koninie o sygn. akt IC 1067/12;

XIV. naruszenie art. 227 k.p.c. przez nierozpoznanie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii sądowo-psychiatrycznej wykonanej 15 stycznia 2010 r. w sprawie o sygn. akt 2Ds, który został złożony w formie pisemnej na rozprawie 26 września 2018 r, w 1. godzinie, 6. minucie i 15. sekundzie posiedzenia Sądu w tej sprawie co skutkowało nieprzeprowadzeniem postępowania dowodowego w istotnym dla sprawy zakresie dotyczącym poziomu wykształcenia, wiedzy, poziomu intelektualnego, sprawności umysłowej zmarłego B. W. w czasie kiedy ten zawierał z powodami sporną umowę;

XV. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania ocenę materiału dowodowego w kwestii ustalenia tego, że powodowie wykazali w niniejszej sprawie, że przy zawieraniu spornej umowy w formie aktu notarialnego zastrzegli na rzecz B. W. dodatkowe, poza zapłatą za nieruchomość, świadczenia w postaci remontu budynku mieszkalnego za kwotę 30.000 zł i świadczenia w postaci prawa do dożywotniego mieszkania w budynku mieszkalnym znajdującym się na terenie spornej nieruchomości;

XVI. obrazę przepisów prawa materialnego tzn. przepisów art. 82 k.c. i 5 k.c. przez błędną ich wykładnię w wyniku czego Sąd orzekający doszedł do błędnego wniosku, że w postępowaniu o stwierdzenie czy dana osoba znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli ustala się te same istotne okoliczności, co w sprawie o ustalenie, że dana osoba została zmanipulowana przez drugą stronę przy zawieraniu umowy z naruszeniem zasad współżycia społecznego;

XVII. naruszenie przepisu procesowego art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia w sposób niezwykle ogólnikowy, co do wskazania podstaw faktycznych rozstrzygnięcia, ustalenia faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Koninie oraz o zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję od powodów na rzecz pozwanych, w tym zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3-krotności stawki minimalnej.

Ponadto domagali się przeprowadzenia w postępowaniu apelacyjnym następujących dowodów:

– z dokumentu znajdującego się w aktach sprawy, która była prowadzona przez Prokuraturę Rejonową w Koninie pod sygnaturą 2 Ds 572/2009, sporządzonego na zlecenie Prokuratury w sprawie, w której B. W. złożył zawiadomienie dot. między innymi oszustw dokonanych na jego szkodę przez powodów przy zawieraniu spornej w niniejszej sprawie umowy, który to dokument został sporządzony przez biegłych psychiatrów D. C.-J., A. P.-H. i psychologa J. G. i zawierał opis badań B. W. przeprowadzonych przez tych biegłych i dokładny, bardzo precyzyjny protokół badania B. W. zawierający dosłowną treść zadawanych pytań B. W. i jego odpowiedzi, opis stanu psychicznego ze wskazaniem tego co ten stan oznacza w praktyce, i wysnute z tych badań wnioski.

– z nowej opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości z listy biegłych sądowych spoza listy biegłych znajdujących się na liście Sądu Okręgowego w Koninie na okoliczność ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości w dniu 17 kwietnia 2009 r.,

– z dokumentu urzędowego zawierającego informacje od Prezesa Sądu Okręgowego w Koninie na okoliczność tego do kiedy biegła M. C. (3) była biegłą wpisaną na listę biegłych z zakresu szacowania nieruchomości Sądu Okręgowego w Koninie, jednocześnie wnosząc o zwrócenie się przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu do Prezesa Sądu Okręgowego w Koninie o udzielenie takiej informacji w przypadku w którym do dnia złożenia niniejszej apelacji, apelujący nie otrzymają takiej informacji od Prezesa SO w Koninie, o co zwrócili się pismem z 6 marca 2019 r.,

– z dokumentu znajdującego się w aktach I C 1034/17 Sądu Okręgowego w Koninie nazwanego opinią biegłego sądowego, sporządzonego przez E. L. z 19 września 2016 r., gdzie na stronie 22. jest zestawienie zbiorcze wartości przedmiotu wyceny na 17 kwietnia 2009 r. wynoszące 30.750 zł, a na dzień 19 września 2016 r. wynoszące 336.879 zł i jak wynika to z treści całej opinii i przesłuchania biegłego na rozprawie 29 listopada 2016 r. taki wzrost ceny części tej samej nieruchomości jest związany z tym, że do wyliczeń w 2009 roku były to działki o przeznaczeniu rolniczym, natomiast w 2016 roku były to działki już ze zmienionym przeznaczeniem na cele budownictwa mieszkaniowego, a w części nadal z przeznaczeniem rolniczym.

W toku postępowania apelacyjnego domagali się także przeprowadzenia dowodu:

– ze znajdującego się w aktach zakończonej sprawy prowadzonej przez SR Konin pod sygn. I Ns 270/12 testamentu B. W. na okoliczność tego, kiedy ten testament został sporządzony;

– ze znajdującego się w aktach zakończonej sprawy prowadzonej przez SR w Koninie pod sygn. akt I C 1286/12, pozwu złożonego przez B. W. i załączonego do niego pełnomocnictwa dla adwokata na okoliczność ustalenia dat, w których B. W. podjął działania w celu unieważnienia spornej umowy;

– dowodu z akt sprawy prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową w Koninie pod sygn. akt 2 Ds. 1294/2009 na okoliczność ustalenia tego, czy B. W. twierdził, że został pobity przez sprawców, którzy żądali od niego aby wycofał się ze spraw sądowych o unieważnienie spornych umów o sprzedaży jego nieruchomości.

Podnieśli także nowe zarzuty:

1) naruszenia art. 83 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie do oceny umowy z 17 kwietnia 2009 r. zawartej w formie aktu notarialnego pomimo ustaleń, że złożone w niej oświadczenia woli stron były niezgodne z ich rzeczywistym zamiarem i oświadczeniami w zakresie istotnych postanowień, tj. co do wartości oraz rodzaju świadczenia kupujących i odpowiadających im uprawnień sprzedawcy, a nadto że oświadczenia woli takiej treści zostały złożone dla pozorów jedynie na użytek Urzędu Skarbowego (poniesienia mniejszych opłat) oraz Agencji (...)i jako takie są nieważne.

2) zarzut naruszenia art. 157 k.c. przez jego błędne zastosowanie pomimo ustalenia, że zgodnie z rzeczywistymi oświadczeniami i zgodnym zamiarem stron, umowa przenosząca własność miała zawierać odmiennie postanowienia co umowa zawarta w formie aktu notarialnego z 17 kwietnia 2009 r., tj. miała określać świadczenie wzajemne kupujących zgodnie z rzeczywistym zamiarem stron; tym samym umowa, do której zawarcia zobowiązały się strony w przyszłości miała mieć charakter umowy zobowiązująco-rozporządzającej, a nie tylko rozporządzającej;

3) zarzut naruszenia art. 389 k.c. przez jego niezastosowanie w ocenie zawartych przez strony 17 kwietnia 2009 r. umów, a które łącznie przedstawiały zgodny zamiar stron;

4) zarzut naruszenia art. 5 k.c. polegający na nieuwzględnieniu przez Sąd I instancji, że roszczenie powodów jest sprzeczne z zasadą uczciwości i lojalności kupieckiej.

Skarżący podnieśli także zarzut przedawnienia roszczenia – na podstawie art. 390 § 3 k.c.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Uznając apelację za niezasadną Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Pozwani, w celu podważenia ciężącego na nich obowiązku zawarcia umowy, w miarę upływu lat i zmian sytuacji procesowej, podnoszą kolejne zarzuty i wzajemnie wykluczające się twierdzenia.

Chybiony jest zarzut przedawnienia roszczeń wywodzony z przepisu art. 390 § 3 k.c. Powodowie dochodzą bowiem wykonania umowy warunkowej, a nie przedwstępnej. Nie jest zatem usprawiedliwiony także zarzut naruszenia art. 389 k.c.

Nie mają racji skarżący powołując się na pozorność oświadczeń woli zawartych w umowie z 17 kwietnia 2009 r. Niewątpliwie przyjęcie przez powodów poza umową warunkową dalszych zobowiązań o wartości 30.000 zł, miało wpływ na ustalenie ceny. Jednak wskazanie przez strony w umowie pisemnej odmiennej od rzeczywistości ustalonej ceny sprzedaży nie wywołuje skutku pozorności, a w konsekwencji jej nieważności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2009 r., II CSK 153/09, LEX nr 553674).

Zobowiązanie do wykonania remontu nie wymagało formy aktu notarialnego. Nawet gdyby zostało wpisane do umowy rozporządzającej, to nie zmieniałoby charakteru tej czynności. Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości zostało już bowiem złożone w umowie z 17 kwietnia 2009 r., a jedynym zawartym w umowie warunkiem było nieskorzystanie z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot. W umowie, której zawarcia powodowie dochodzą, strony nie zamierzały uzależnić przeniesienia własności nieruchomości od dalszych warunków. W § 6 warunkowej umowy wskazano, że „Wydanie nieruchomości w posiadanie kupujących nastąpi w terminie określonym w umowie przeniesienia prawa własności nieruchomości”. Doprecyzowanie tej daty lub wpisanie do umowy zobowiązania powodów do wykonania remontu, nie miały charakteru warunku w rozumieniu art. 157 k.c. Niezasadny jest więc zarzut naruszenia tego przepisu.

Na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym pozwani uzasadniali odmowę zawarcia umowy dysproporcją świadczeń i stanem psychofizycznym sprzedającego. Twierdzenia skarżących odpowiadały zatem instytucji wyzysku, uregulowanej w art. 388 § 1 k.c. Sąd Apelacyjny akceptuje wyrażony w judykaturze pogląd, że art. 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c. i przyjęcie istnienia wyzysku zasadniczo wyklucza możliwość ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. Prowadziłoby to bowiem do obejścia art. 388 § 2 k.c.,

który dla roszczeń wyzyskanego przewiduje krótki, bo dwuletni termin zawity, a nadto, zgodnie z art. 388 § 1 k.c., do unieważnienia umowy może dojść dopiero po wykazaniu przez osobę wyzyskującą nadmiernej trudności w realizacji żądania wyrównawczego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 8 października 2009 r., II CSK 160/09, LEX nr 529679; z 19 września 2013 r., I CSK 651/12, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 76; z 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, LEX nr 2037908). Pozwani mogą się zatem powoływać na przepis art. 58 § 2 k.c. tylko w przypadku wykazania, że stan B. W. (1) nie uzasadnia przypisania mu przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia. Podnoszone w apelacji twierdzenia co do upośledzenia umysłowego B. W., braku rozeznania wynikającego z niskiego wykształcenia i doświadczenia, ciągłego nadużywania alkoholu i pogłębiania stanu pijaństwa przez powoda i P. A. bezpośrednio przed zawarciem umowy, budzą wątpliwości co do wykluczenia (w razie wykazania tych faktów) przesłanki niedołęstwa lub niedoświadczenia. W przypadku pozytywnych dla pozwanych wyników postępowania dowodowego powództwo musiałoby zostać oddalone ze względu na upływ terminu zawitego do dochodzenia roszczeń z art. 388 § 1 k.c. i brak możliwości zastosowania w takiej sytuacji art. 58 § 2 k.c.

Prowadzenie dalszego postępowania i szerszych rozważań w tej kwestii jest jednak w okolicznościach sprawy zbędne, ponieważ nawet po wykluczeniu przesłanek wyzysku, przesłanki z art. 58 § 2 k.c. nie zostały w sprawie spełnione. Przepis ten ma charakter szczególny i służy wyeliminowaniu z obrotu prawnego tylko takich stosunków prawnych, które w świetle zasad uczciwego obrotu muszą być ocenione jako wyraźnie krzywdzące dla jednej ze stron. Sama dysproporcja między świadczeniami obu stron nie jest wystarczająca dla uznania czynności prawnej za naruszającą poczucie sprawiedliwości. Zgodnie z normą ustanowioną w art. 353¹ k.c. strony mogą bowiem zawierać także czynności nieekwiwalentne.

W okolicznościach niniejszej sprawy za możliwością ustalenia ceny poniżej rynkowej mogły przemawiać takie niesporne między stronami okoliczności, jak to, że powodowie gwarantowali B. W. (1) możliwość zamieszkiwania w objętym transakcją budynku do śmierci i zobowiązali się znacząco poprawić dotychczasowe bardzo trudne warunki mieszkaniowe. Ponadto zostali przedstawieni B. W. przez męża jego chrześniaczki, co mogło wpływać na poczucie bezpieczeństwa transakcji i skłaniać do obniżenia ceny. Trzeba też mieć na uwadze, że zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego deklaracja sprzedawcy o zamiarze zamieszkiwania na sprzedawanej nieruchomości istotnie ogranicza krąg potencjalnych nabywców.

O naruszeniu zasad współzycia społecznego, które w myśl art. 353¹ k.c. ograniczają swobodę umów i prowadzą na podstawie art. 58 § 2 k.c. do uznania czynności prawnej za nieważną, można by w sprawie mówić wyłącznie w przypadku wykazania znacznej intensywności pokrzywdzenia B. W., co warunkowało wykazanie, że ustalona przez strony cena była rażąco niska (zob. powołany wyżej wyrok w sprawie IV CSK 372/15).

Oceny tej należy dokonywać z perspektywy wiedzy, jaką strony, kierując się naturalną troską o własne interesy, mogły pozyskać przed przystąpieniem do umowy, a nie dostępnej w kilka lat po jej zawarciu. Odwołując się do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego trzeba mieć też na względzie, że w obrocie nieruchomościami nie jest powszechnym zwyczajem korzystanie z opinii rzeczoznawców. Przeprowadzone w sprawie opinie mogą mieć zatem wyłącznie znaczenie dla ustalenia, czy kwestionowana umowa nie odbiegała od cen okolicznego rynku w stopniu niemożliwym do zaakceptowania w świetle zasad słuszności.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny badał zatem zarzuty odnoszące się do ustaleń co do rzeczywistej wartości spornej nieruchomości.

Skarżący wywodzą, że była ona ponad dwukrotnie wyższa od ustalonej przez powodów z B. W., a świadczyć mają o tym opinia powołanej w sprawie biegłej sądowej M. C. (3) oraz przedstawiona w końcowej fazie postępowania prywatna opinia rzeczoznawcy J. W. (1).

Zarzuty co do oceny biegłej M. C. (3) są chybione. Nie ma znaczenia to, czy biegła sporządzała opinię jako biegła powołana do sprawy, czy też jako biegła wpisana na listę biegłych sądowych. W obu przypadkach obowiązki biegłego i składane przyrzeczenia wykonania obowiązków biegłego z całą sumiennością i bezstronnością są identyczne. Nie

ma także znaczenia data skreślenia biegłej z listy biegłych sądowych. Fakt ten ani nie zwalniał biegłej od wydania już zleconej opinii, ani też nie pozbawiał możliwości uzupełnienia lub zmiany wniosków opinii. Jest oczywiste, że opinia nie mogła zostać uznana za wartościowy materiał dowodowy, skoro sama biegła nie podjęła się obrony swych wniosków. Biegła C. wydała opinię niepełną, ponieważ nie odpowiedziała na wszystkie stawiane przez powodów zarzuty i pytania, ostatecznie zaś stwierdziła, że nie podtrzymuje sporządzonej opinii.

Stwierdzenie biegłej, że z przyczyn osobistych i związanego z tym stresu zmuszona jest wycofać opinię, zbiegło się w czasie z prośbą o wykreślenie jej z listy biegłych. Hipotezy pozwanych, że biegła mogła podjąć tę decyzję pod wpływem nacisków powodów są gołosłowne. Sąd Okręgowy wskazał argumenty (przeoczenie, pomyłkę, znaczne różnice z innymi operatami dotyczącymi tej nieruchomości), które czyniły opinię biegłej nieprzekonującą. W ich świetle, decyzja biegłej co do wycofania opinii nie budzi podejrzeń.

Tym bardziej nieuprawnione jest łączenie decyzji biegłej z wcześniejszym pobiciem B. W., czy też niewyjaśnionymi okolicznościami jego śmierci, skoro mimo prowadzonych czynności wyjaśniających powodom nigdy nie postawiono zarzutów popełnienia wobec B. W. czynów karalnych. Prowadzenie dowodu z akt na okoliczność twierdzeń B. W. co do pobicia było zbędne, skoro twierdzenia te nie doprowadziły w toku postępowania przygotowawczego do powiązania powodów z pobiciem.

Za usprawiedliwiony Sąd Apelacyjny uznał natomiast zarzut pominięcia przez Sąd Okręgowy opinii prywatnej, sporządzonej przez J. W. (1) oraz z zaświadczenia Urzędu Miasta i Gminy w Ś. z (...) r. Duża rozbieżność między wnioskami opinii J. W., a opiniami uznanymi przez Sąd pierwszej instancji za wiarygodne, przy jednoczesnej zbieżności z pierwotnymi wnioskami biegłej M. C., nakazywały uzupełnienie postępowania dowodowego, przez złożenie przez biegłego sądowego S. P. (1) dodatkowych wyjaśnień w kwestii rozbieżności między transakcjami przyjętymi jako bazowe przez J. W. i biegłego P. oraz cen wskazanych w oświadczeniu Burmistrza Miasta i Gminy Ś. z (...) r. i wpływu tych transakcji na wnioski biegłego. Sąd Apelacyjny przeprowadził więc dowód z uzupełniającej opinii biegłego S. P.. W zleconej opinii biegły przekonująco wyjaśnił swe stanowisko. Wskazał, że odrzucił ceny skrajne, brał pod uwagę powierzchnię działki, bezpośrednie sąsiedztwo, a także stan prawny, w tym objęcie (bądź nie) nieruchomości planem zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie (bądź nie) warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej. Biegły odniósł się do wszystkich wskazywanych przez pozwanych transakcji i do wszystkich podniesionych zarzutów.

Opinię biegłego S. P. Sąd Apelacyjny uznaje za wiarygodną, wyczerpującą i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. W związku z tym nie zasługiwał na uwzględnienie wniosków o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, ani też o przeprowadzenie dowodu z opinii E. L. sporządzonej w sprawie I C 1034/17 Sądu Okręgowego w Koninie. Biegły P. brał bowiem pod uwagę także przeznaczenie nieruchomości.

Obecnie pozwani kwestionują również opinię biegłego Z. B., choć w odpowiedzi na pozew wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii tego właśnie biegłego. Z inicjatywy powodów, w związku z wydaniem tej opinii, prowadzone jest przez Prokuraturę Rejonową w Gnieźnie postępowanie pod sygn. PR 2 Ds. 44.2019, które jest zawieszono wobec niezakończenia niniejszej sprawy. Za nieuzasadniony Sąd Apelacyjny uznał wniosek pozwanych o zawieszenie postępowania apelacyjnego, ze względu na postępowanie karne. W ten sposób pozwani zablokowaliby skutecznie oba postępowania.

Ponadto opinia Z. B. nie była jedyną wskazującą na brak rażącej dysproporcji między świadczeniami stron. Różnice w wycenach dokonanych przez biegłych B. i P. nie są zasadnicze. Biegły Z. B. oszacował wartość nieruchomości objętej umową z powodami na 395.200 zł, zaś biegły S. P. na 429.000 zł.

Nie można też pominąć, że sami pozwani wskazywali w innych sporach na różne wartości nieruchomości. W sprawie o ustalenie nieważności umowy, podawano kwotę 520.000 zł. W sprawie o zachowek, wytoczonej przez córkę B. W., wartość całej nieruchomości określali zaś na 404.000 zł, i to łącznie z częścią nabytą przez małżonków A.. Kwota ta jest zbieżna z operatem sporządzonym 8 lutego 2010 r. przez Z. M. na potrzeby sprawy karnej.

W sprawie prowadzonej w związku z żądaniem sporządzenia spisu inwentarza, biegła J. L. wyceniła nieruchomości na kwotę 480.000 zł, z tym, że na dzień 31 stycznia 2012 r.

Powyższe operaty uwiarygadniają opinię S. P. (1).

Operaty, które od powyższych opinii odbiegają, zostały sporządzone na zlecenie stron. Na zlecenie powodów opinię porządziła M. K. (1), według której wartość nieruchomości objętych umową wynosiła 349.805 zł. Pozwani natomiast przedstawili opinię J. W. (1), który oszacował nieruchomości na dzień sprzedaży na 703.100 zł. Operaty te odpowiadają oczekiwaniom zleceniodawców. Opinia M. K. w zasadzie pokrywa się z wysokością zobowiązania powodów, opinia J. W. wykazuje natomiast rażącą dysproporcję świadczeń. Wnioski opinii biegłego J. W. radykalnie odstają od wniosków czterech innych rzeczoznawców szacujących te same nieruchomości, co już per se poddaje w wątpliwość wartość tego operatu. Ponadto założenia opinii zostały poddane ocenie i podważone przez biegłego sądowego.

Wypowiadający się na potrzeby postępowań prowadzonych przez organa wymiaru sprawiedliwości rzeczoznawcy wyceniali nieruchomości na kwoty wyższe, niż przyjęte w umowie, lecz w stopniu nieosiągającym poziomu rażącego pokrzywdzenia B. W.. Jak wskazano, mimo sprzedaży nieruchomości B. W. nie tylko nie musiał jej opuszczać, ale oprócz ceny miał zyskać lepsze warunki zamieszkania, nie ponosząc trudów związanych ze zorganizowaniem remontu..

W świetle powyższego mniejsze znaczenie mają zarzuty odnoszące się do wyników postępowania dowodowego co do stanu psychofizycznego B. W. (1).

Rację mają jednak skarżący zarzucając naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy trafnie uznał, że związanie wyrokiem w innej sprawie rozciąga się na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu. Z ustaleń Sądu Okręgowego nie wynika jednak, aby w sprawie I C 1067/12 (I ACa 160/13) poddano pod osąd roszczenie wykraczające poza żądanie ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 82 k.c. Przy takich ustaleniach z oddalenia powództwa w sprawie I C 1067/12 Sąd nie mógł wyprowadzać wniosków wykraczających poza stwierdzenie, że stan B. W. (1) nie uzasadniał ustalenia, iż znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Skarżący nie wykazali jednak, do jakich niekorzystnych skutków doprowadziło pominięcie dowodu z zeznań wskazanych w apelacji świadków. Fakt dysproporcji w wykształceniu stron umowy jest bezsporny. Sąd Okręgowy ustalił też, że B. W. (1) miał lekkie upośledzenie umysłowe, był osobą nadużywającą alkoholu, miał niedosłuch. Są to okoliczności wystarczające do przyjęcia, że sprawność intelektualna B. W. była zdecydowanie niższa niż powodów. Nie jest to jednak okoliczność wystarczająca do uznania, że do zawarcia umowy doszło w warunkach niemożliwych do zaakceptowania w świetle zasad współzycia społecznego.

Jest niewątpliwe, że powodowie nie byli inspiratorami umowy. Decyzję o sprzedaży podjął B. W. (1). Nie działał pochopnie, skoro w roku 2007 nie doszło do sfinalizowania rozmów z powodami. Po dwóch kolejnych latach ponownie zaczął poszukiwać nabywców. Najpierw odrzucił znacznie niższą ofertę sąsiada, a następnie, negocjując z powodami, uzyskiwał coraz wyższą cenę i dodatkowe warunki. Przez cały ten czas B. W. nie był osamotniony. Mógł liczyć na wsparcie aktywnej w negocjacjach siostry. Nie znajdował się w sytuacji przymusowej. W postępowaniu apelacyjnym pozwani potwierdzili, że także oni wiedzieli od B. W. o zamiarze zawarcia umowy i o tym, że powodowie „wożą go po urzędach”. Ponadto rozwój sporu między powodami a B. W. wskazuje, że wiedział on gdzie zwrócić się w razie problemów i nie unikał korzystania z profesjonalnej pomocy prawnej, gdy uważał to za konieczne.

Prowadzenie szerszego postępowania dowodowego (zeznania świadków, opinie co do stanu B. W.) było więc zbędne. Jeszcze raz trzeba podkreślić, że po przegranej w sprawie o ustalenie nieważności umowy w świetle art. 82 k.c. pozwani starają się wykazać, że B. W. nie miał doświadczenia w obrocie nieruchomościami, że nie znał realiów współczesnego świata – co mogłoby (po udowodnieniu) wskazywać na niedoświadczenie w rozumieniu art. 388 § 1 k.c., lub że miał znacznie ograniczone możliwości intelektualne, co (po udowodnieniu) mogłoby spełniać przesłankę niedołęstwa, w

rozumieniu powołanego przepisu. W obu przypadkach właściwe byłoby odwołanie się do instytucji wyzysku, a nie bezwzględnej nieważności umowy. W takim przypadku powoływanie się na nieważność umowy byłoby nieskuteczne wobec art. 388 § 1 i 2 k.c.

Być może, prowadząc szersze rozeznanie, B. W. (1) udałoby się znaleźć kupca za cenę wyższą niż wynegocjowana z powodami, odpowiadającą wartości ustalonej przez biegłego w niniejszej sprawie. Powszechnie wiadome jest jednak, że znalezienie kupca akceptującego wydanie części nieruchomości dopiero po śmierci sprzedającego i zobowiązującego się do podniesienia standardu budynku, z którego na razie nie będzie mógł korzystać, nie jest oczywiste. Zawierając umowę strony nie dysponowały danymi, którymi posługiwali się biegli co do transakcji zawartych już po dojściu przez strony do porozumienia w sprawie ceny. Ponadto, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, wynegocjowana cena nie odbiegała rażąco od wartości nieruchomości.

Podsumowując, Sąd Apelacyjny nie dopatruje się w okolicznościach sprawy istotnego pokrzywdzenia B. W. (1), w związku z czym w sprawie nie mógł znaleźć zastosowania art. 58 § 2 k.c.

Nie jest także usprawiedliwiony zarzut naruszenia przez powodów (poprzez wystąpienie z roszczeniem o zawarcie umowy) zasad uczciwości i lojalności kupieckiej przy zawieraniu umowy. Te zasady współżycia społecznego miały znaczenie przy ocenie ważności umowy sprzedaży – w świetle art. 353¹ k.c. i art. 58 § 2 k.c. Natomiast art. 5 k.c. jest zarzutem obronnym przed roszczeniem, które dotyczy ważnego zobowiązania. Polega na odwołaniu się do nowych okoliczności, które miały miejsce po powstaniu zobowiązania i które sprzeciwiają się jego wykonaniu (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, LEX nr 54371 i z 9 stycznia 2004 r., IV CK 338/02, LEX nr 520026). Pozwani nie wskazali żadnych okoliczności, które zaistniały po zawarciu umowy i uniemożliwiłyby im jej wykonanie. Odwoływali się wyłącznie do okoliczności związanych z samym zawarciem umowy. Sąd Apelacyjny podkreśla, że to powodowie, od ponad 11 lat pozbawieni są możliwości korzystania z nieruchomości, co mogliby czynić w przypadku wywiązania się przez B. W. z ważnego zobowiązania.

Za niezasadny Sąd Apelacyjny uznaje zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy dostatecznie jasno przedstawił motywy rozstrzygnięcia i poprzedzających je decyzji procesowych.

Zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność daty sporządzenia przez B. W. (1) testamentu na rzecz pozwanych. Z faktu, że B. W. uczynił to 7 sierpnia 2009 r., zatem 4 miesiące po zawarciu umowy z powodami, nie wynikają żadne korzystne dla pozwanych okoliczności. Można tylko zauważyć, że zdolność testowania nie była przez pozwanych kontestowana, choć między umową zawartą z powodami a sporządzeniem testamentu nie nastąpiły okoliczności, które mogłyby poprawić stan psychofizyczny B. W..

W konsekwencji powyższych rozważań apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wysokość należnych powodom kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 15 ust. 3, § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800).

SSA Maciej Rozpędowski SSA Małgorzata Gulczyńska SSA Ryszard Marchwicki