

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: Stażysta M. S.

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **S. O.**

przeciwko **K. J. (1)**

o zapłatę ewentualnie ustalenie nieważności umowy.

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 622.775zł (sześćset dwadzieścia dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku.
2. W pozostałym zakresie powództwo oddała.
3. Koszty postępowania rozdziela pomiędzy stronami stosunkowo obciążając nimi powódkę w 69%, a pozwaną w 31% i z tego tytułu zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.479,26zł.
4. Tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu:
 - a) od powódki z zasądzzonego roszczenia kwotę 66.240zł,
 - b) od powódki kwotę 1.076,64zł,
 - c) od pozwanej kwotę 30.243,70zł.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 3 czerwca 2009 r. S. O., działając przez pełnomocnika będącego adwokatem, domagała się zasądzenia na jej rzecz od K. J. (1) kwoty 2.000.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwiększenia należnego powódce świadczenia wynikającego z umowy sprzedaży z dnia 21 czerwca 2007 r., zwartej przed notariuszem J. K. (1), nr Rep. A nr (...), na podstawie której powódka sprzedała pozwanej nieruchomość położoną w C. o pow. 15.61.50 ha, zapisaną w księdze wieczystej KW (...) S. R. w G.. Ewentualnie, w przypadku gdyby zasądzenie pierwszego żądania było niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, powódka domagała się unieważnienia wyżej opisanej umowy. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 14.400 zł.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że wywodzi swoje roszczenie z treści art.388kc, Pozwana nabywając od powódki nieruchomość wykorzystywała niedoświadczenie, nieporadność życiową oraz brak wiedzy sprzedającej w kwestii charakteru przedmiotowej nieruchomości oraz jej wartości. Powódka była przekonana, że będące przedmiotem sprzedaży grunty, stanowią łąki, lasy bez przeznaczenia pod zabudowę. Sądziła, że gospodarstwo rolne nie ma

dużej wartości. Powódka nie miała świadomości, że z początkiem 2004 r. zmieniono przeznaczenie jej gruntu na działki budowlane. Jednocześnie pozwana miała wiedzę w zakresie treści planu zagospodarowania przestrzennego, o czym świadczy treść aktów notarialnych z 2005 r. i 2007 r., w których wyraźnie wskazano, że nieruchomość objęta aktem notarialnym w części jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wcześniej nieruchomość powódki nie miała takiego charakteru, co wynika z załączonego zaświadczenia o przeznaczeniu gruntu sprzed 01.10.2004 r. Oprócz tego od 2004 r. do 2009 r. pozwana była prezesem stowarzyszenia (...), którego siedziba mieści się w budynku Urzędu Gminy w Ł.. Stowarzyszenie zajmuje się udzielaniem pomocy mieszkańcom gminy oraz gminom w pozyskiwaniu środków pochodzącym z Unii Europejskiej. Pozwana wykonując prace na rzecz Stowarzyszenia miała wiedzę o planie zagospodarowania przestrzennego, który był pozostawiony do wglądu w budynku Urzędu Gminy, gdzie na co dzień przebywała pozwana. Cena podana w akcie notarialnym z 25.08.2005 r. była w rażącym stopniu zaniżona i istotnie odbiegła od wartości rynkowej. W 2005 r. nieruchomość powódki była warta co najmniej 1.500.000 zł. Niemniej powódki dochodzi zapłaty kwoty 2.000.000 zł tytułem zwiększenia należnego jej świadczenia z umowy sprzedaży (...) r., gdyż wartość rynkowa nieruchomości według cen z 2007 r. wynosiła kwotę 2.500.000 zł (k.1-9).

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zwolnił powódkę od opłaty sądowej od pozwu ponad kwotę 4000 zł (k. 69-71).

W odpowiedzi na pozew datowanej na 20 stycznia 2010 r. pozwana K. J. (1), działając przez fachowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że w transakcja kupna-sprzedaży nieruchomości z dnia 21 czerwca 2007 r. nie posiadała cechy wyzysku. Powódka wyszła z inicjatywą zawarcia umowy już w roku 2005 r., proponując sprzedaż nieruchomości, określając cenę sprzedaży na kwotę 1,50zł za metr kwadratowy gruntu. Powódka miała rozeznanie co do cen funkcjonujących w transakcjach sprzedaży nieruchomości w okolicy, w której zamieszkuje. Ponadto powódka podała propozycje sprzedaży po wcześniejszej konsultacji tej ceny z członkami jej rodziny oraz znajomymi. W dniu 25 sierpnia 2005 r. powódka zawarła ze spółką (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością umowę przedwstępną sprzedaży pod warunkiem. Strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 234.225 zł. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie warta do dnia 30 grudnia 2006 r. Przy czym powódka zawarła aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem w dniu 27 grudnia 2006 r. W aneksie strony przedłużyły termin zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży do dnia 30 czerwca 2007 r. Wobec dokonania przez strony zmiany terminu umowy przyrzczonej, zawarcie umowy sprzedaży nastąpiło w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 25 sierpnia 2005 r. zmienionej aneksem z dnia 27 grudnia 2006 r., na warunkach w niej określonych. Oświadczeniem złożonym w dniu 21 czerwca 2007 r. pozwana została wskazana przez spółkę (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością jako uprawniona do wstąpienia w prawa i obowiązki z umowy przedwstępnej z dnia 25 sierpnia 2005 r. Umowa sprzedaży z dnia 21 czerwca 2007 r. została zawarta pomiędzy powódką jako sprzedającą, a pozwaną, jako kupującą. Pozwana wywodziła, że zawierając umowę sprzedaży z dnia 21 czerwca 2007 r. nie wykorzystała niedoświadczenia powódki albowiem warunki te zostały ustalone wcześniej 2005 r. pomiędzy powódką, a spółką (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Pozwana podkreśliła, że powódka na podstawie umowy przedwstępnej zmienionej aneksem z dnia 27 grudnia 2006 r. była zobowiązana do zawarcia umowy przyrzczonej. Pozwana zaprzeczyła, że miała wiedzę o treści miejscowego planu zagospodarowania w związku z jej wizytami w Urzędzie Gminy w Ł.. Działalność stowarzyszenia (...) nie miała żadnych związków z procedurą uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego treścią. Pozwana wskazała, że bezpodstawne jest twierdzenie pozwu, zgodnie z którym powódka nie miała świadomości co do przeznaczenia spornej nieruchomości i tym samym nie wiedziała jaka jest jej rzeczywista wartość. Przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem z dnia 25 sierpnia 2005 r. okazane zostało zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Ł. z dnia 23 czerwca 2005 r., z którego wynika częściowe przeznaczenie nieruchomości na cele budowlane w zakresie budownictwa jednorodzinne. To samo zaświadczenie zostało przedłożone do umowy sprzedaży z dnia 21 czerwca 2007 r. Ponadto pozwana zwróciła uwagę, że w obu aktach notarialnych przedmiotowe zaświadczenie zostało wymienione. Tym samym powódka musiała wiedzieć w momencie

zawierania umowy przedwstępnej w dniu 25 sierpnia 2005 r., że sprzedawana nieruchomość w części przeznaczona jest pod zabudowę. Pozwana podniosła, że ustalona przez strony cena sprzedaży nie odbiegała od cen funkcjonujących na rynku (k.166-174).

Zarządzeniem z dnia 28 stycznia 2010 r. Sąd zobowiązał pełnomocników stron do powołania w terminie 7 dni wszystkich twierdzeń, wniosków i dowodów i to pod rygorem skutków z art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji (k.188). Dla obu stron wyznaczony termin upłynął wraz z dniem 11 lutego 2010r. (k.191, 192).

Pismem z dnia 1 października 2010 r. powódka cofnęła pozew z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczenia, wnosząc o umorzenie postępowania (k.315). Jednocześnie powódka wypowiedziała pełnomocnictwo adwokatowi R. L. (k.317).

Pismem datowanym na 12 października 2010 r. pełnomocnik powódki adwokat R. L. wniósł o zawiadomienie prokuratora o dotyczącej się sprawie w trybie art. 59 k.p.c. oraz uznanie za niedopuszczalne cofnięcia pozwu połączonego ze zrzeczeniem się roszczenia z uwagi na sprzeczność wymienionej czynności z prawem i zasadami współzycia społecznego w oparciu o treść art. 203 § 4 k.p.c. (k.327-328).

W dniu 29 października 2010 r. prokurator wstąpił do niniejszego postępowania w oparciu o art. 59 k.p.c. (k.342).

Postanowieniem z dnia 15 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uznał za niedopuszczalne cofnięcie pozwu dokonane przez powódkę pismem z dnia 1 października 2011r. Jednocześnie Sąd uznał, że wypowiedzenie pełnomocnictwa adwokatowi R. L., jako złożone w warunkach opisanych w art. 82 k.c., jest nieważne (k.417-418).

W dniu 3 października 2011 r. Prokurator Rejonowy w Gnieźnie wystąpił do Sądu Okręgowego w Poznaniu z wnioskiem o ubezwłasnowolnienie S. O. (k.432).

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie o (...) ustanowił dla uczestniczki postępowania S. O., córki J. i A., ur. (...) doradcę tymczasowego w osobie A. Ł. zam. G. ul (...) celem reprezentowania uczestniczki we wszystkich sprawach urzędowych, zarządem majątkiem oraz ochrony jej osoby – do czasu zaskoczenia postępowania w przedmiocie ubezwłasnowolnienia S. O. oraz ustanowienia opiekuna prawnego. W oparciu o powyższe orzeczenie jako doradca tymczasowy M. Ł. ustanowiła w niniejszej sprawie pełnomocnika dla S. O. w osobie adwokata R. L. (k.526).

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2014 r. (sygn. akt III RNs(...)) S. R. w G. ustanowił opiekę prawną dla powódki w osobie M. Ł. (k.869).

Pismem z dnia 27 listopada 2015 r. powódka wniosła o ustalenie, że umowa z dnia 21 czerwca 2007 r. zawarta przed notariuszem J. K. (2), mocą której powódka sprzedała pozwanej nieruchomość położoną w C., gmina Ł., zapisaną w KW nr (...) S. R. w G. jest nieważna, przy czym jest to żądanie ewentualne w stosunku do żądań zgłoszonych w pkt. 1 pozwu.

W uzasadnieniu wskazała, że mając na uwadze treść umowy sprzedaży, jak i umów czy jednostronnych oświadczeń ją poprzedzających, a wreszcie okoliczności jej zawarcia i naganą podstawę pozwanej, prawdopodobnie świadome działanie w celu ominięcia ustawowego prawa pierwokupu należy stwierdzić, że umowa ta jest bezwzględnie nieważna. Ponadto zaznaczono, że pozwana przy zawarciu umowy sprzedaży działała bez należytego umocowania by wykonać uprzednio zwartą pomiędzy powódką a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę przedwstępną, a pomimo to utwierdziła wszystkich, w tym powódkę, w takim przekonaniu. Dalej stwierdzono, iż przy zawarciu umowy doszło też do świadomego działania w celu pominięcia ustawowego prawa pierwokupu dzierżawcy czy też Agencji Nieruchomości Rolnych, a więc działania mającego na celu obejście prawa – 58 § 1 k.c. Ponadto podkreślono, że sprzeczność umowy z zasadami współzycia społecznego wynikająca z wyzyskującej, nagannej postawy jednej ze stron przy kształtowaniu treści umowy daje podstawy do uznania jej za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c. (k.1117-1121).

W piśmie datowanym na 23 grudnia 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie żądania powódki zgłoszonego w z dnia 27 listopada 2015 r..

W uzasadnieniu wskazała, że w sporna transakcja nie miała cechy wyzysku powódki, gdyż wzajemnie świadczenia stron miały charakter ekwiwalentny, a ponadto pozwana swoją świadomością nie obejmowała, iż wyzyskuje położenie powódki, czy też jej kosztem nadmiernie się wzbogaca. Ponadto pozwana zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom powódki, w szczególności zaprzeczyła, iż działała w celu ominięcia prawa pierwokupu (k.1194).

Prokurator wniósł o zasądzenie zwiększonego należnego świadczenia stosowanie do wyników opinii biegłego (k.1213).

Sąd zważył, co następuje:

K. J. (1) poznała S. O. pod koniec laty dziewięćdziesiątych. Pozwana zamieszkała wówczas w P.. Strony utrzymywały dobre stosunki sąsiedzkie, pomagając sobie wzajemnie, np. powódka udzieliła pozwanej pomocy przy remoncie domu, a pozwana dawała jej okolicznościowe paczki. Ich kontakty miały charakter towarzyski, spotkały się kilka razy w miesiącu, w celu wspólnego spędzenia czasu.

Dowód: zeznania M. Ł. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k. 532) zeznania T. O. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k. 532), zeznania K. J. (2) na rozprawie z dnia 26 czerwca 2013 r. (k. 749, płyta CD k. 752), zeznania pozwanej K. J. (1) na rozprawie z dnia 9 października 2013 r. (k.810, płyta CD k. 815).

Powódka była właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) i powierzchni 15.61.50ha, położonej w obrębie C., gmina L., obecnie zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez S. R. wG. Kw nr (...). Nieruchomość funkcjonowała jako grunty orne. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ł., zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Ł. nr (...) z dnia 2 grudnia 1994r., który z dniem 01.01.2004r. utracił swoją ważność, opisana nieruchomość przeznaczona była w części pod lasy i potencjalne dolesienia oraz w części pod łąki i pastwiska.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (k.52-53), zaświadczenie Urzędu Gminy łubowo z dnia 02.06.2009r. (k.57)

W dniu 30 stycznia 2004 r. Rada Gminy w Ł. podjęła uchwałę nr XII/(...) ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 56 poz. 1267 z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej, eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych w rejonie wiaduktu C.. Uchwałą objęto także nieruchomość, stanowiącą przedmiot niniejszego postępowania. W efekcie wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powódki w części zachowała przeznaczenie pod tereny łąk i pastwisk, częściowo jednak została przeznaczona pod tereny zabudowy jednorodzinnej. W § 21 uchwały ustalono stawkę jednorazowej opłaty z tytułu zwiększenia wartości nieruchomości będącej skutkiem zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono opłatę w wysokości 15% od wzrostu wartości nieruchomości.

Dowód: odpis uchwały nr XII/(...) Rady Gminy w Ł. z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej, eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych w rej. Wiaduktu C. (k.24-39), uzasadnienie do uchwały Rady Gminy w Ł. Nr (...) z dnia 30 stycznia 2004 r. (k.40-41).

W roku 2005r S. O. szukała nabywcy przedmiotowej nieruchomości. Powódka miała wówczas 85 lat. Otrzymała kilka ofert, lecz nie zdecydowała się na sprzedaż, gdyż oferenci proponowali cenę 1 zł za metr kwadratowy. Wiedzę na temat cen nieruchomości S. O. czerpała z gazet oraz uzyskiwała informacje o transakcjach kupna sprzedaży nieruchomości stanowiących rolę zawieranych w okolicy sprawdzając, ile kosztuje ziemia rolna 5-6 klasy. Powódka nie zwracała się do rzeczoznawcy w celu wyceny wartości nieruchomości. S. O. konsultowała się ze swoim synem T. O., z którym mieszkała i który pomagał jej i doradzał w bieżących sprawach życia codziennego. Powódka miała wówczas rozeznanie w zakresie podejmowanych czynności, lecz w stopniu jaki wynikał z jej wiedzy i doświadczenia

życiowego. Większość życia spędziła bowiem w środowisku wiejskim, nie zdobyła wykształcenia. Z powódką można było nawiązać rzeczową rozmowę, lecz w stopniu ograniczonym zakresie jej wiedzy oraz doświadczenia. Poza świadomością powódki pozostawało, że podjęta została uchwała zmieniająca plan zagospodarowania przestrzennego skutkująca zmianą przeznaczenia jej nieruchomości. Przede wszystkim zaś, że okoliczność ta ma jakikolwiek wpływ na wartość nieruchomości. Powódka pozostawała w przekonaniu, że skoro sprzedaje grunt rolny to należy się jej cena jak za rolę.

W tym samym czasie K. J. (1) współpracowała jako tłumacz przysięgły ze spółką (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B..

K. J. (1) wiedząc, że powódka nosi się z zamiarem sprzedaży nieruchomości, poinformowała ją, że przedstawiciele wskazanej spółki są zainteresowani nabyciem gruntu. W ich imieniu pozwana zaoferowała powódce cenę za metr kwadratowy nieruchomości w wysokości 1,5zł. To ona prowadziła rozmowy z powódką w imieniu spółki. Reprezentanci BI-CO nie posługiwali się językiem polskim, byli obywatelami Hiszpanii. W rozmowie przed zawarciem umowy uczestniczył także syn powódki T. O., który podobnie jak jego matka nie miał doświadczenia w zakresie zasad obowiązujących na rynku obrotu nieruchomościami pozostając w przekonaniu, iż o cenie nieruchomości decyduje faktyczne jej wykorzystywanie, a grunty będące przedmiotem transakcji były obsiane. Zaproponowana przez pozwaną cena za metr nieruchomości została zaakceptowana przez powódkę jako atrakcyjna w porównaniu z wcześniejszymi ofertami i nie była negocjowana. Strony nie poruszały w rozmowie kwestii przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego i wpływu tej okoliczności na wartość sprzedawanej nieruchomości.

Pozwana miała w tym czasie 35 lat. Legitymowała się wyższym wykształceniem. Od września 2004 r. pełniła funkcję prezesa stowarzyszenia (...), którego siedziba mieściła się w budynku Urzędu Gminy w Ł.. Celem stowarzyszenia było udzielanie pomocy mieszkańcom gminy oraz gminom w pozyskiwaniu środków pochodzących z Unii Europejskiej.

Dowód: kopia dowodu osobistego powódki (k.42), zeznania T. O. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k. 532), zeznania R. O. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k. 534), zeznania K. J. (3) na rozprawie z dnia 13 marca 2013 r. (k.680-681) przesłuchania świadka J. L. F. (1) wraz z tłumaczeniem (k.711-713, k. 715-717), zeznania A. E. na rozprawie z dnia 26 marca 2013 r. (k.748, płyta CD k.752), zeznania pozwanej K. J. (1) na rozprawie z dnia 9 października 2013 r. (k.810, płyta CD k. 815).

W dniu 25 sierpnia 2005 r. przed notariuszem J. K. (2) doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży z warunkiem, na mocy której powódka zobowiązała się sprzedać spółce (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. nieruchomość położoną w C., stanowiącą działkę gruntu nr (...) o powierzchni 15.16.50 ha, zapisaną w księdze wieczystej C., za kwotę 234.225 zł pod warunkiem uzyskania przez kupującą spółkę zezwolenia MSWiA na nabycie przedmiotowej nieruchomości. W § 10 umowy strony ustaliły, że spółce przysługuje prawo do jednostronnego wskazania osoby trzeciej, która wstąpi w całość lub w część praw i obowiązków spółki, wynikających z niniejszej umowy przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, w terminie do 30 grudnia 2006 r.

Tytułem zadatku osoby działające w imieniu i na rzecz spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wpłacili powódce kwotę 117.112,50 zł, a powódka zainkasowała wówczas tę kwotę.

Do aktu notarialnego przedłożono zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Ł. z dnia 23 czerwca 2005 r. nr (...), z którego wynikało, że działka stanowiąca przedmiot transakcji przeznaczona jest pod tereny łąk i pastwisk oraz w części pod tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Przedmiotowe zaświadczenie uzyskała pozwana z Urzędu Gminy w Ł.. Kwestia wpływu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego na wartość nieruchomości nie była w czasie czynności dyskutowana.

Przy czynności obecny był także T. O. oraz sąsiad powódki R. Z., który pełnił obowiązki kierowcy. Notariusz przed przystąpieniem do czynności zadawał powódce pytania zmierzające do ustalenia, czy jest w stanie podjąć czynność z dostatecznym rozeznaniem. Nie było żadnych okoliczności, które wzbudziłyby wątpliwości rejenta.

Dowód: wypis aktu notarialnego (umowa przedwstępna sprzedaży pod warunkiem) z 25.08.2005 r. wraz z Repertorium A nr (...) (k.10-14), zeznania T. O. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k. 532-534), zeznania J. K. (2) na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k.556), zeznania R. Z. na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k.559-561), zeznania W. K. (1) na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k.558-559) , zeznania świadka J. L. F. (1) wraz z tłumaczeniem (k.711-713, k. 715-717), zeznania pozwanej K. J. (1) na rozprawie z dnia 9 października 2013 r. (k.810, płyta CD k. 815), pismo z Urzędu Gminy w Ł. z dnia 02.06.2009 r. (k.54), kopia zaświadczenia z Urzędu Gminy w Ł. dnia 23.06.2005 r. (k.55), wniosek z dnia 23.06.2005 (k.56), kopia statutu stowarzyszenia (...) (k.198),

Na podstawie aneksu nr (...) z dnia 27 grudnia 2006 r. do umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem, termin zawarcia umowy przyrzeczonej został przedłożony do dnia 30 czerwca 2007r. Przy czynności brały udział S. O. oraz K. J. (1). Pozwana działała w imieniu i na rzecz spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., jako pełnomocnik spółki, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego aktem notarialnym w dniu 13.12.2006 r. przed J. L. A. notariuszem w L., należącym do Kolegium Notariuszy w G., opatrzonego klauzulą apostille w myśl Konwencji Haskiej z dnia 5 października 1961 r. przez p. Germana A. C. Notariusza w L. z poważnienia Dziekana, przetłumaczonego w dniu 22 grudnia 2006 r. przez P. S. – tłumacza przysięgłego języka hiszpańskiego.

Dowód: wypis aktu notarialnego (aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem) z 27.12.2006 r. wraz z Repertorium A nr (...) (k.129-132), protokół z przesłuchania świadka J. L. F. (1) wraz z tłumaczeniem (k.711-713, k. 715-717), zeznania pozwanej K. J. (1) na rozprawie z dnia 9 października 2013 r. (k.810, płyta CD k. 815).

Spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. nie uzyskała zezwolenia MSWiA na nabycie nieruchomości powódki. W oświadczeniu złożonym przed notariuszem J. K. (2) w dniu 21 czerwca 2007 r. spółka (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wskazała K. J. (1) jako podmiot uprawniony do wstąpienia w całość praw i obowiązków spółki (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wynikających z Umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem z dnia 25.08.2005 r.

Dowód: kopia decyzji nr (...) z dnia 04.06.2007 r. MSWiA (k.199-200), wypis aktu notarialnego (oświadczenie spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w B.) z dnia 21.06.2007 r. wraz z Repertorium A nr (...) (k.133-138), zeznania R. Z. na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k.559-561), zeznania W. K. (1) na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k.558-559), protokół z przesłuchania świadka J. L. F. (1) wraz z tłumaczeniem (k.711-713, k. 715-717), zeznania pozwanej K. J. (1) na rozprawie z dnia 9 października 2013 r. (k.810, płyta CD k. 815).

W dniu 21 czerwca 2007 r. przed notariuszem J. K. (2) powódka i pozwana zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę nr (...) (dawniej 16) o obszarze 15.16.50 ha, zapisanej w księdze wieczystej C. Tom I karta 9 S. R. w G..

Strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 234.225 zł i oświadczyły, że została ona w całości zapłacona przez podpisaniem przedmiotowej umowy sprzedaży. Pozwana oświadczyła, że środki finansowe pochodzą z legalnych i ujawnionych źródeł. Wydanie nieruchomości nastąpiło przed podpisaniem aktu notarialnego.

Do aktu notarialnego pozwana przedłożyła zaświadczenie Wójta Gminy Ł. z 23 czerwca 2005 r., z którego wynikało, że nieruchomość w części jest przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. I w tym przypadku nie przedyskutowano wpływu tej okoliczności na wartość nieruchomości. Nie było rozmowy na temat możliwości zabudowania nieruchomości.

W akcie notarialnym zaznaczono, że w wyniku nabycia przez kupującą nieruchomości nastąpi powiększenie – do powierzchni nie większej niż 300 ha – rodzinnego gospodarstwa rolnego, stanowiącego własność nabywcy, które prowadzi osobiście jako rolnik indywidualny, posiadający kwalifikacje rolnicze, położonego w gminie, w której ma miejsce zamieszkania, a nabywana nieruchomość wejdzie w skład tego gospodarstwa. Jednocześnie do aktu notarialnego zostało dołączone oświadczenie pozwanej z dnia 19 czerwca 2007r., poświadczona przez Wójta Gminy

Ł., z którego wynikało, że pozwana jest rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rolne położone w P., o powierzchni użytkowej 3.19.62b ha.

Przed zawarciem umowy notariusz poprzez zadawanie pytań sprawdzał, czy powódka może podjąć czynność z dostatecznym rozeznaniem. I tym razem powódce towarzyszyli syn i sąsiad.

Dowód: wypis aktu notarialnego (umowa sprzedaży) z dnia 21.06.2007 r. wraz z Repertorium A nr (...) (k.15-19), kserokopia wyciągu bankowego z konta powódki z dnia 02.06.2009 r. (k.49-51), zeznania J. K. (2) na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k.556), zeznania R. Z. na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k.559-561), zeznania W. K. (1) na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k.558-559), zeznania pozwanej K. J. (1) na rozprawie z dnia 9 października 2013 r. (k.810, płyta CD k. 815).

Decyzją nr (...) z dnia 27 kwietnia 2009 r. Wójt Gminy Ł. ustalił dla powódki jednorazową opłatę planistyczną w wysokości 155.993,85 zł z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powódki, będącego skutkiem uchwalenia w 2004 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjmując (w oparciu o operat szacunkowy sporządzony na zlecenie Gminy Ł.), że wartość nieruchomości wzrosła o 1.039.959zł.

Naliczenie opłaty planistycznej powódce było skutkiem sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego. Wartość nieruchomości w tym czasie wzrosła. Przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość miała w całości charakter rolny, a znaczna część terenu nadawała się pod zabudowę. Obecnie postępowanie administracyjne w tym przedmiocie jest zawieszono do czasu zakończenia niniejszego postępowania.

Dowód: Decyzja nr (...) z dnia 27.04.2009 (k.20-22), zeznania świadka M. K. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k. 528-529), zeznania M. P. (1) na rozprawie z dnia 13 marca 2013 (k. 681-682), kopia tabeli nr 1 stanowiącej wyciąg z operatu szacunkowego (k.695-696).

Sporna nieruchomość w dniu zawarcia umowy przedwstępnej oraz w dniu sporządzenia ostatecznego kontraktu stanowiła niezabudowaną działkę gruntu i numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 15,6150 ha. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest (i była w dniu 28 sierpnia 2005 i 21 czerwca 2007) w części północno-zachodniej (około 17% powierzchni działki) na tereny łąk i pastwisk. W pozostałej części (około 83% powierzchni działki) na tereny zabudowy mieszkaniowej, komunikacji wewnętrznej i gminnej.

Obecnie działka jest podzielona na działki o numerach (...). Wzdłuż północno – zachodniej granicy działka (...) graniczy z ciekim wodnym (...), wzdłuż granicy południowej działka przylega do drogi, w pozostałe części graniczy z nieruchomościami użytkowymi rolniczo lub stanowiącymi grunty zadrzewione i/lub zalesione. Obecnie dojazd odbywa się drogą ekspresową (...), natomiast bezpośredni dojazd stanowi droga nieurządzona, miejscowo wzmocniona tłuczeniem, która stanowi również drogę dojazdową do sąsiednich nieruchomości niezabudowanych i siedlisk oddalonych od przedmiotowej nieruchomości. W dniu 28 sierpnia 2005 r. i 21 czerwca 2007 dojazd odbywał się drogą krajową nr (...), z której następował bezpośredni zjazd na nieurządzoną drogę prowadzącą do nieruchomości. Stan otoczenia i zagospodarowania pozostały bez zmian (działa nieogrodzona, niezabudowana, użytkowna rolniczo uzbrojona w sieć elektryczną i wodociągową w dalekim zasięgu).

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen na dzień 28 sierpnia 2005 r. wynosiła 483 000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen na dzień 21 czerwca 2007 r. wynosiła 776 000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień 28 sierpnia 2005 r. i cen aktualnych wynosiła 857 000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień 21 czerwca 2007 r. i cen aktualnych wynosiła 857 000 zł.

Dowód: opinia w sprawie określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w C., Gm. Ł., powiat (...) (działka nr (...)) datowana na 6 maja 2015 r. (k. 934-962), protokół z badania księgi wieczystej C. Tom I Karta 9 S. R. w G., stan na dzień 28 sierpnia 2005 r. (k.964), protokół z badania księgi wieczystej C. Tom I Karta

9 S. R. w G., stan na dzień 21 czerwca 2007 r. (k.965), odpis uchwały nr(...) Rady Gminy w Ł. z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej, eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych w rej. Wiaduktu C. (k.24-39), aneks do opinii, uzupełnienie i sprostowanie, z dnia 6 maja 2015 r. w sprawie określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w C., gm. Ł., powiat (...), działka nr (...) (k.1027), zeznania biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na rozprawie z dnia 9 września 2015 r. (k. 1027, płyta CD k. 1029).

S. O. podejmując decyzje o zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży z warunkiem, a następnie umowy sprzedaży nieruchomości nie miała świadomości jakie znacznie dla wartości nieruchomości ma jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powódka pozostawała w przekonaniu, iż cena sprzedawanej nieruchomości warunkowana jest jej rzeczywistym wykorzystaniem. Stąd sądziła, że jej gospodarstwo nie ma dużej wartości, a uzyskana cena jest adekwatna do jego rzeczywistej wartości. Powódka nie miała świadomości, że z początkiem 2004 r. zmieniono przeznaczenie jej gruntu na działki budowlane oraz, że ta okoliczność może w jakikolwiek sposób wpłynąć na cenę nieruchomości. W czasie zawierania umowy przedwstępnej nie dyskutowano kwestii zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie omawiano także możliwości wzniesienia budynków na nieruchomości. W zakresie sprzedaży nieruchomości powódka konsultowała się jedynie ze

swoim synem T., który (obecny przy negocjacjach z powódki z pozwaną) również był niezorientowany co do skutków zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia nieruchomości oraz jej realnej wartości.

Dowód: zeznania M. Ł. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 (k. 527-528), zeznania B. P. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k.529-530), zeznania T. O. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k. 532-534), zeznania R. O. na rozprawie z dnia 9 maja 2012 r. (k. 532-534), zeznania R. O. na rozprawie z dnia 5 września 2012 r. (k. 560-561), zeznania K. J. (2) na rozprawie z dnia 26 czerwca 2013 r. (k.749-750, płyta CD k. 752).

Powódka ma aktualnie 95 lat. Nie posiada zdolności do podejmowania czynności prawnych, bowiem jest ubezwłasnowolniona całkowicie (na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 16 września 2013 r.). Ustanowiono dla niej opiekuna prawnego M. Ł. (na mocy postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 10 czerwca 2014 r.).

We wrześniu 2010r. powódka miała 90 lat. Nie orientowała się co jest przedmiotem sporu w niniejszym postępowaniu. Nie miała świadomości, że ona to postępowanie zainicjowała. Jej zdolność rozumienia sytuacji była ograniczona. Był to efekt postępujących zmian otępiennych. Powódka miała wówczas zaburzenia związane z pamięcią i poczuciem teraźniejszości, gdyż zdarzenia z przeszłości (wspomnienia o wojnie) traktowała na równi z wydarzeniami z teraźniejszości. Jej funkcje psychiczne w zakresie prowadzenia dyskusji były zaburzone. Nie można z nią było nawiązać rzeczowej rozmowy, wymagającej wysiłku intelektualnego.

Lipcu 2011r. u powódki zdiagnozowano zmiany organiczne w ośrodkowym układzie nerwowym – otępienie w stopniu znacznym. Proces otępienny to stopniowe pogarszanie się funkcji psychicznych, tj. zdolności percepcji, uczenia się, koncentracji uwagi, szybkości motorycznej, myślenia abstrakcyjnego, rozumowania logicznego, wiedzy, inteligencji społecznej. Stwierdzono też występowanie deficytu funkcji poznawczych, któremu towarzyszy zaburzenie afektu i popędów, spowolnienie psychoruchowe, dezorientacja allopsychiczna. Stwierdzony u powódki proces otępienny był następstwem zmian miażdżycowych w ośrodkowym układzie nerwowym, związanych z jej wiekiem. S. O. wówczas nie była w stanie kierować swoim postępowaniem oraz prowadzić swoich spraw, wymagała pomocy i opieki ze strony otoczenia. Była osobą niezdolną do samodzielnej egzystencji. Powódka nie była w stanie podejmować jakichkolwiek decyzji w sprawach codziennych, jak i prawno-sądowych. Mogła poprawnie funkcjonować w znanym jej otoczeniu, w szczególności w okolicach swojego gospodarstwa domowego i tylko w zakresie najprostszych czynności psychofizycznych. Diagnoza powyższa została potwierdzona w opinii biegłego psychiatry i psychologa z maja 2012r., co skutkowało wydaniem orzeczenia o całkowitym ubezwłasnowolnieniu powódki .

Składając w dniu 1 października 2010r. podpis pod pisemnym oświadczeniem o cofnięciu pozwu powódka nie była w stanie świadomie i swobodnie wyrazić swoją wolę, w szczególności nie była w stanie rozważyć, ani ocenić

skutków oświadczenia o cofnięciu powództwa wraz z zrzeczeniem się roszczenia oraz oświadczenia o wypowiedzeniu pełnomocnictwa adwokatowi.

Dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 16 września 2013 r. (sygn. akt XII Ns (...)) w przedmiocie całkowitego ubezwłasnowolnienie powódki S. O. , postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 10 czerwca 2014 r. (sygn. akt III RNs (...)) w przedmiocie ustanowienia opieki prawnej, kopia dowodu osobistego powódki (k.42), zdjęcia miejsca zamieszkania powódki (k.43-45), oświadczenie majątkowe powódki (k.46-48), protokół z przesłuchania powódki z dnia 21 września 2010 r. (k.283-286), zeznania świadka R. L. na rozprawie z dnia 29 czerwca 2011 r. (k.386-387), zeznania biegłego sądowego W. G., na rozprawie z dnia 29 czerwca 2011 r. (k.398-399), opinia sądowo – psychiatryczno-psychologiczna z dnia 27.07.2011 r. w sprawie o sygn. akt (...) (k.411-415), opinia sądowa psychiatryczno-psychologiczna z dnia 25.05.2012 r. w sprawie, sygn. akt XII Ns (...), o ubezwłasnowolnienie (k.1184-1188).

Obecnie pozwana jest właścicielem spornej nieruchomości. Nieruchomość została podzielona przez pozwaną na 14 działek oznaczonych numerami (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej, stan z dnia 02.06.2009 r. (k. 52-53), odpis zupełny księgi wieczystej, stan z dnia 10.10.2011 r. (k. 437-442), zeznania pozwanej K. J. (1) na rozprawie z dnia 9 października 2013 r. (k.810, płyta CD k. 815).

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

W szczególności nie budziły wątpliwości Sądu następujące, kluczowe w niniejszej sprawie, dokumenty: wypis aktu notarialnego (umowa przedwstępna sprzedaży pod warunkiem) z 25 sierpnia 2005 r. wraz z aneksami z dnia 27 grudnia 2006r. i 21 czerwca 2007r., wypis aktu notarialnego (umowa sprzedaży) z dnia 21 czerwca 2007 r. , odpis uchwały nr XII/(...) Rady Gminy w Ł. z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej, eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych w rej. Wiaduktu C. wraz z uzasadnieniem, pismo Urzędu Gminy w Ł. z dnia 2 czerwca 2009 r., kopia zaświadczenia z Urzędu Gminy w Ł. dnia 23 czerwca 2005 r., kopia wniosku pozwanej o wydanie przedmiotowego zaświadczenia z dnia 23 czerwca 2005, kopia decyzji nr (...) z dnia 04 czerwca 2007 r. MSWiA. W tym miejscu wskazać trzeba, iż podnoszona przez pełnomocnika powódki okoliczność, iż umowa z dnia 21 czerwca 2007r. była umową nie pozostająca w związku z umową przedwstępną (w konsekwencji płatność poczyniona w oparciu o umowę przedwstępną nie może zostać zaliczona na cenę nabycia przy umowie z dnia 21 czerwca 2007r.) , jest kwestią oceny prawnej i analizy okoliczności towarzyszących zawarciu umowy, nie zaś zarzutem co do wiarygodności aktów notarialnych dokumentujących zawarcie spornych kontraktów. Powyższe będzie przedmiotem analizy Sądu w dalszej części niemiejszego uzasadnienia.

Z powyższych dowodów - wspartych zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego (a marginalnie także zeznaniami świadków K. J. (3) oraz M. K.) - jednoznacznie wynika, że pozwana miała świadomość, iż uchwalono nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim zaś obejmowała swym intelektem skutki takiego stanu rzeczy. Wiedziała zatem, że zmieniło się przeznaczenie spornej nieruchomości, co skutkuje wzrostem jej wartości. Jako osoba młoda, posiadająca wyższe wykształcenie, będąca prezesem Stowarzyszenia (...) (którego celem było udzielanie pomocy mieszkańcom gminy oraz gminom w pozyskiwaniu środków pochodzących z Unii Europejskiej), współpracująca z podmiotami zagranicznymi i w końcu będąca stroną umowy sprzedaży, zdawała sobie sprawę

ze skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. wzrostu wartości nieruchomości zwłaszcza wobec faktu, że ona także była mieszkanką gminy i właścicielką nieruchomości tam położonej.

Dla oceny doświadczenia życiowego powódki w kontekście spornej umowy zasadnicze okazały się zeznania świadka T. O.. Z jego zeznań wyłaniał się jednoznaczny, wiarygodny obraz posiadanej przez powódkę wiedzy, która zresztą pokrywała się z jego stanem jego rozeznania. Świadek wskazał, iż powódka nie wiedziała, że nieruchomość momencie sprzedaży w przeważającym zakresie miała przeznaczenie budowlane. Wyjaśnił, że powódka wiedzę tę powzięła dopiero w momencie wymierzenia jej opłaty przez Gminę. Z zeznań tych wynika, że w ocenie świadka decydujące znaczenie dla ceny nieruchomości ma faktyczny sposób korzystania z gruntu (przykładowo świadek wyprowadzał wnioski o stanie wiedzy pozwanej co do przeznaczenia nieruchomości z faktu obsiania pola; wskazał, że decydujące znaczenie dla przeznaczenia gruntu ma jego uzbrojenie; nie wiedział, czy musi być wydawana jakaś decyzja zmieniająca przeznaczenie nieruchomości; wyjaśniał, że cenę za grunt ustalali na podstawie informacji z gazet o sprzedaży gruntów rolnych k.532). Jeśli zważyć na okoliczność, że świadek jest synem powódki wspólnie z nią mieszkającym, który służył jej głosem doradczym przy transakcji, a oboje nie mają wykształcenia i obycia prawnego to nie może ulegać wątpliwości, iż powódka nie mogła zdawać sobie sprawy, iż za sprzedawaną nieruchomość, jako budowlaną, mogłaby uzyskać znacznie wyższą kwotę. Podkreślić należy, iż w toku niniejszego postępowania zostało ujawnione, że sporna transakcja podzieliła członków rodziny powódki. (...) powódki stali na stanowisku, iż umowa została zwarta zgodnie z wolą ich matki. Przeciwnego zdania była wnuczka B. P. oraz córka M. Ł.. Stanowisko co do niniejszego postępowania skutkowało skłóceniem członków rodziny. Okoliczność ta czyni zeznania T. O. w omawianej kwestii tym bardziej wiarygodnymi albowiem nie mógł zadawać sobie sprawy, iż zeznając w ten sposób, czyni żądanie pozwu zasadnym. W omawianym zakresie zeznania te korelują z zeznaniami B. P. i M. Ł.. Podkreślić należy, iż składając zeznania świadek starał się przedstawić matkę jako osobę dobrze rozeznaną w bieżących sprawach, do czasu choroby całkowicie samodzielny. W tym miejscu wskazać trzeba, iż pozostała część zeznań też nie budzi większych wątpliwości Sądu w tym sensie, iż brak jest podstaw dla stwierdzenia, że świadek zeznawał nieprawdę. Zważyć bowiem trzeba, że także z zeznań innych świadków tj. J. K. (2), R. Z., W. K. (2), T. S., K. J. (2), J. L. F. (1) oraz pozwanej można wyprowadzić wnioski, że powódka była osobą kontaktową, w momencie zawierania umów w 2005r. i 2007r. miała świadomość czasu i miejsca, można z nią było logicznie porozmawiać, aktywnie uczestniczyła w czynnościach z jej udziałem, w miarę samodzielnie funkcjonowała w sprawach życia codziennego. Podkreślić należy, iż takie postrzeganie powódki przez świadków nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniem o braku rozeznania powódki co do skutków zmiany przeznaczenia nieruchomości i wpływu tej okoliczności na cenę nieruchomości. Podkreślić bowiem trzeba, że żaden ze wskazanych świadków nie prowadził z powódką na ten temat rozmowy. Co najistotniejsze temat ten nie wypłynął w momencie zawierania umowy przedwstępnej i rozporządzającej co wprost potwierdzili świadkowie T. O. i R. Z.. O ile z zeznań świadka J. K. (2) (wspartych zeznaniami T. O. i R. Z.) można wyprowadzić wnioski, że rejent podjął czynności zmierzające do ustalenia, czy powódka jest w stanie świadomie i swobodnie podjąć decyzję i wyrazić wolę (poprzez zadanie jej standardowych pytań) o tyle nie sposób uznać, iż kwestia wpływu przeznaczenia nieruchomości na jej cenę była przedmiotem jakichkolwiek rozważań w czasie transakcji. Pozwana wyprowadziła wnioski o stanie wiedzy powódki z faktu załączenia do umowy zaświadczenia Wójta Gminy Ł. o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jeśli jednak zważyć na wiek, brak wykształcenia i doświadczenia powódki oraz okoliczność, że przedmiotowe zaświadczenie załatwiała pozwana, to nie można z faktu tego wyprowadzać wniosku o świadomości powódki co do rzeczywistych cen transakcyjnych nieruchomości.

Merytorycznej ocenie Sądu podlegało zbadanie skuteczności oświadczenia woli powódki przedmiocie wypowiedzenia pełnomocnictwa oraz cofnięcia pozwu wraz z zrzeczeniem się roszczenia, które dokonane zostały w pismach z dnia 1 października 2010r.. W tym zakresie Sąd dysponował materiałem dowodowym w postaci dowodu z przesłuchania powódki z dnia 21 września 2010r., zeznaniami świadka pełnomocnika powódki adwokata R. L. oraz biegłego sądowego W. G., w obecności którego powódka składała zeznania. Nadto nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż lipcu 2011r. i maju 2012r. zostały na potrzeby postępowania o ubezwłasnowolnienie sporządzone opinie biegłych stwierdzające u powódki zespół otępienny w stopniu znacznym, będący efektem zmian miażdżycowych i skutkujący koniecznością jej całkowitego ubezwłasnowolnienia.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że Sąd miał możliwość bezpośredniego kontaktu z powódką i mógł stwierdzić, że powódka co prawda wyjaśniała spontaniczne, lecz jednocześnie chaotyczne i niespójne. Treść tych zeznań świadczy o tym, że S. O. nie zdawała sobie sprawy z toczącego się procesu i jego przedmiotu. Nie była świadoma czasu i miejsca, nawiązywała do czasów wojny. Trudno zatem uznać, że 10 dni później była w stanie świadomie i swobodnie podjąć decyzje i wyrazić wolę o cofnięciu pozwu. Ocena ta znajduje mocne wsparcie w zeznaniach świadka R. L. oraz biegłego sądowego lekarza psychiatry W. G., który miał bezpośredni kontakt z powódką podczas przesłuchania, a następnie badania oraz dysponował wiedzą oraz doświadczeniem z zakresu psychiatrii. Tym samym mógł ocenić jej stan jej świadomości. Należy też wskazać, że powódka w późniejszym czasie została ubezwłasnowolniona, co tylko potwierdza wiarygodność zeznań biegłego. Zważyć bowiem trzeba, że w opiniach z lipca 2011 i maja 2012r. stwierdzono u powódki zespół otępienny w stopniu znacznym. Jeśli do tego dodać, iż proces otępienny nie występuje nagle, a ma charakter postępujący, to z faktu tego i towarzyszących okoliczności (w szczególności treści zeznań samej powódki) należy wyprowadzić wniosek, iż w dacie złożenia oświadczenia o cofnięciu pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia oraz wypowiedzenia pełnomocnictwa nie była świadoma podejmowanych czynności. W kontekście powyższego zeznania pozwanej oraz A. E. nie mogą podważyć poczynionych w powyższym przedmiocie ustaleń. Dodać do tego należy, że omawiane oświadczenia zostały złożone poprzez nakreślenie przez powódkę niezdarne podpisu pod ich treścią sporządzoną na komputerze. Zwrócić należy uwagę, że z zeznań T. O. wynika, iż w domu powódki nie było komputera. Jednoznaczne jest zatem, że ktoś sporządził treść oświadczenia dla powódki, którą ona miała tylko podpisać.

W tym miejscu wskazać trzeba, iż Sąd oddalił wniosek dowodowy powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego psychiatry zawarty w piśmie procesowym z dnia 10 lutego 2010r. (k.193). Podkreślić należy, iż pełnomocnik powódki domagał się przeprowadzenia tego dowodu na okoliczność ustalenia stanu jej zdrowia w dacie zawarcia umowy sprzedaży oraz umów zawartych przez powódkę, a przywołanych w odpowiedzi na pozew; świadomości powódki co do warunków sprzedaży spornej nieruchomości oraz pozostałych umów i decyzji przez nią w tym zakresie podejmowanych, a w szczególności, czym kierowała się powódka zawierając rażąco nieekwiwalentną umowę. Podkreślić należy, iż jedynie co do kwestii stanu zdrowia mogliby wypowiedzieć się lekarze. Zważyć jednak trzeba, iż w istocie w toku całego postępowania pełnomocnik powódki nie sformułował tezy o nieważności spornej umowy z uwagi na jej zawarcie przez powódkę w warunkach wyłączających świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Faktem jest, że nieważność czynności Sąd bierze pod uwagę z urzędu, ale czyni to wówczas, gdy okoliczność ta jest niewątpliwa w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Tymczasem materiał ten w sprawie niemniejszej nie daje podstaw do stwierdzenia, że powódka zawarła sporną umowę w warunkach niepoczytalności. Z zeznań świadków, w szczególności obecnych przy dokonywaniu czynności z notariuszem na czele, wyłania się odmienny obraz. Brak doświadczenia powódki, czy jej niedołęstwo powodowane brakiem doświadczenia i wiekiem są odmienną kwestią. Faktem jest, że w lipcu 2011r. biegli stwierdzili u powódki zaawansowany zespół otępienny. Jak wyżej wskazano, jednostka ta jest efektem postępującego procesu. W ocenie Sądu jednak brak jest jakichkolwiek przesłanek dla przyjęcia wniosku, że już w czerwcu 2007r. istniały takie wykładniki tego procesu, które skutkowałyby stwierdzeniem, że powódka nie była w stanie świadomie podjąć decyzję i wyrazić wolę. Innymi słowy w niniejszej sprawie biegły nie miałby materiału dowodowego na podstawie, którego mógłby określić poczytalność powódki w dacie spornej czynności. Obecny stan powódki przekreśla zaś możliwość rzeczowego badania. Co się tyczy pozostałych okoliczności, które zdaniem strony powodowej winny być stwierdzone opinią biegłego to w ocenie Sądu okoliczności te nie wymagały wiadomości specjalnych, a na podstawie pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd takie właśnie ustalenia poczynił.

Dla oceny, czy świadczenie powódki ze spornej umowy było rażąco zaniżone oraz rzeczywistej wartości nieruchomości będącej przedmiotem transakcji w trzech różnych wariantach zasadnicze znaczenie miał dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. P. (2) wraz z opinią uzupełniającą i zeznaniami złożonymi na rozprawie.

Przystępując do oceny opinii biegłej należy podkreślić, iż w postępowaniu cywilnym dowód w postaci opinii biegłego podlega ocenie na równi z innymi dowodami, a strony są uprawnione do podważania mocy dowodowej opinii za pomocą wszystkich dostępnych i przewidzianych przez prawo środków dowodowych. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 roku (sygn. akt: I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64) opinia biegłego

podlega ocenie – przy zastosowaniu art. 233 § 1 kpc – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00).

Kierując się powyższymi wytycznymi i biorąc pod uwagę pozostały materiał dowodowy sprawy, Sąd uznał opinię biegłej za przekonującą i w konsekwencji mającą zasadnicze znaczenie dla definitywnego rozstrzygnięcia sprawy. Należy zauważyć, że biegła dysponuje odpowiednią wiedzą i doświadczeniem zawodowym. Sąd nie miał zatem żadnych zastrzeżeń do metody opracowania. Przedmiotowa opinia jest rzetelna, fachowa i czyni zadość postawionym tezą dowodowym. Wnioski końcowe opinii są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Sąd uznał wnioski opinii za podstawę do dokonania ustaleń stanowiących przedmiot tezy dowodowych dla biegłej. Biegła wskazała, na czym oparła się wydając opinię, z jakich korzystała źródeł i jaką posłużyła się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawiła wnioski opinii oraz sposób w jaki do nich doszła.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegła w sposób rzeczowy i przekonujący odniosła do zarzutów zgłoszonych przez strony postępowania, szczegółowo wyjaśniła, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegła uzasadniła również przyjętą metodologię obliczeń. W konsekwencji Sąd nie miał podstaw dla zakwestionowania prawidłowości przyjętej metody uznając, że jej zastosowanie doprowadziło do uzyskania adekwatnych wyników.

W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wnioski dowodowe zwarte w piśmie procesowym powódki z dnia 15 września 2015 r. uznając, że sporne okoliczności w zakresie wyceny wartości nieruchomości zostały dostatecznie wyjaśnione. Tym samym nie było podstaw do powołania nowego biegłego, czy też zlecenia biegłej sporządzenia opinii uzupełniającej (biegła rzeczowo i wyczerpująco wyjaśniła wszystkie wątpliwości w czasie składania zeznań na rozprawie). W tym kontekście brak było podstaw, aby zwracać się do Agencji Nieruchomości Rolnych, Urzędu Gminy w Ł. oraz świadka M. P. (1) o przedłożenie wnioskowanych dokumentów dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości wskazanych przez stronę powodową. Sąd nie ma bowiem wiadomości specjalnych, aby dokonać i ich merytorycznej oceny z punktu widzenia ich przydatności dla oszacowania wartości spornej nieruchomości. Podkreślić należy, iż to biegły dysponuje wiadomościami specjalnymi, aby wyselekcjonować transakcje będące nadające się porównać i Sąd nie jest władny w tym zakresie mu niczego narzucać. To samo odnieść należy do wniosków dowodowych zawartych w piśmie procesowym powódki z dnia 22 lutego 2010r. oraz wniosku pozwanej o wystąpienie do Agencji Nieruchomości Rolnych z zapytaniem w zakresie cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości zawarty w punkcie 6 (k.169) odpowiedzi na pozew.

Należy wskazać, że opinia rzeczoznawcy sporządzona w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości sprzedanej przez powódkę nieruchomości nie jest przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności nie może podważyć prawidłowości opinii biegłego sądowego sporządzonej w sprawie niniejszej. Zważyć trzeba, że opinia ta zawiera wyjątkowo lakoniczne, ogólnikowe uzasadnienie. Oceny tej nie zmienia treść zeznań autorki opinii świadka M. P. (1). Podkreślić przy tym należy, że Sąd przesłuchał wyżej wymienioną jako świadka, a zatem jej relacja w niniejszym postępowaniu mogła mieć znaczenie jedynie co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia (np. opisu stanu nieruchomości). Oznacza to, że wyrażane przez świadka opinie co do wartości nieruchomości nie były stanowić podstawy ustaleń faktycznych w sprawie. Sąd nie widział podstaw do uzupełniającego przesłuchania świadka albowiem strony miały możliwość swobodnego zadawania jej pytań, stąd wniosek strony powodowej o ponowne przesłuchanie świadka podlegał oddaleniu.

Sąd oddalił również wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z dokumentu opinii przedmiocie opisu i oszacowania sporządzonej przez inżyniera E. K. na potrzeby postępowania prowadzonego przez S. R.w G.w sprawie (...). Dokument ten jest całkowicie nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Po pierwsze w ogóle nie dotyczy spornej nieruchomości. Tym samym jest niemiarodajny. Ponadto na podstawie przedstawionej opinii nie sposób zakwestionować przyjętych do porównania przez biegłego sądowego nieruchomości – nie ma ku temu wiarygodnych podstaw.

Z tych samych względów Sąd oddalił wniosek pozwanej zawarty w piśmie z dnia 22 września 2015r. o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej. Zawarte w tym piśmie wnioski o przeprowadzenie dowodu z protokołu przebiegu przetargu z dnia 26 kwietnia 2006r. oraz przesłuchania świadka A. K. zostały oddalone jako złożone z przekroczeniem terminu z art.207§ 3 k.p.c. Z tej samej przyczyny Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej zawarte w piśmie sporządzonym przez nią osobiście i datowanym na dzień 23 września 2015r. Pełnomocnik pozwanej w żaden sposób nie usprawiedliwił złożenia tych wniosków kilka lat po upływie terminu określonego w trybie art.207§ 3 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie oględzin miejsca jej zamieszkania albowiem warunki mieszkaniowe powódki zostały wykazane poprzez dołączone do pozwu zdjęcia. Tym samym okoliczności, na które wniosek był powoływany zostały dostatecznie wyjaśnione. Nadto nie miały one zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd oddalił również wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka psychologa B. G., która sporządzała opinię złożoną w postępowaniu o ubezwłasnowolnienie (k.401) oraz wniosek o przeprowadzenie dowód z listu A. E. (k.664-669). Jeśli chodzi o pierwszy z tych wniosków to wskazać trzeba, że w kontekście ostatecznej decyzji Sądu o ubezwłasnowolnieniu S. O. (czym Sąd w sprawie niniejszej był związany) w oparciu o opinie pozostałych biegłych, przesłuchanie świadka (który z oczywistych względów mógłby składać zeznania tylko co do faktów bez odwołania się do wiadomości specjalnych) nie miało żadnego znaczenia zwłaszcza, iż w ocenie Sądu nie było wątpliwości co do poczytalności powódki w dacie dokonywania czynności. Jeśli chodzi o list A. E. to wniosek o przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu po pierwsze był spóźniony w rozumieniu art.207§ 3 k.p.c., po drugie nie wiadomo kiedy został sporządzony i kto był jego adresatem. Po trzecie w końcu w postępowaniu cywilnym obowiązuje zasada bezpośredniości, stąd nie można treścią tego dokumentu zastępować, czy korygować zeznań świadka (nota bene przesłuchanego przez Sąd).

Na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki zawarte w piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2015 r. Przeprowadzenie dowodów z wnioskowanych dokumentów prowadziłyby jedynie do spowodowania zwłoki w rozpoznawaniu sprawy, albowiem wskazane dokumenty nie byłyby przydatne dla wyjaśnienia istotnych okoliczności niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Dokumenty te mogły obrazować jedynie aktualną sytuację życiową powódki, nie zaś fakty z daty zawierania spornej transakcji.

Na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. sąd oddalił wniosek powódki o zobowiązanie notariusza ewentualnie pozwanej do złożenia dokumentu pełnomocnictwa, którym legitymowała się pozwana przy akcie notarialnym z dnia 27 grudnia 2006r. oraz zobowiązanie notariusza do złożenia dokumentu pełnomocnictwa, którym legitymował się J. L. F. (2) przy akcie notarialnym z dnia 21 czerwca 2007r., zawarte w piśmie procesowym powódki z dnia 10 lutego 2010 r. Po pierwsze wskazać trzeba, że nakładanie stosownego obowiązku na notariusza byłoby bezprzedmiotowe albowiem z treści obu aktów notarialnych jednoznacznie wynika, że pełnomocnictwa nie były okazywane przy aktach notarialnych, a jedynie umocowani składali stosowne oświadczenia. Po drugie jeśli chodzi o umocowanie pozwanej do zawarcia aneksu przedłużającego termin do zawarcia umowy rozporządzającej to stwierdzić trzeba, iż nawet ustalenie, że pozwana nie była należycie umocowania nie zmieniłoby rozstrzygnięcia w tej sprawie. Faktem jest bowiem, że powódka po upływie pierwotnego terminu nie odstąpiła od umowy, wręcz przeciwnie przystąpiła do umowy rozporządzającej. Na koniec wskazać trzeba, iż nawet podzielenie stanowiska powódki, że umowa sprzedaży z dnia 21 czerwca 2007r. ostatecznie pozostawała bez związku z umową przedwstępną nie miałoby wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Ubocznie podnieść należy, iż we wniosku o zobowiązanie do przedłożenia pełnomocnictw powódka nie formułuje twierdzeń kategoriycznych wskazując, że w.w. osoby mogły nie być prawidłowo umocowane.

W istocie zatem wniosek zmierzał do poszukiwania dowodów przed sformułowaniem dodatkowego uzasadnienia dla żądania unieważnienia umowy. Sama ta okoliczność winna decydować o oddalaniu wniosku zwłaszcza w kontekście treści art.103 i 104kc.

Na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. sąd oddalił także wniosek dowodowy pozwanej o wystąpienie do Agencji Nieruchomości Rolnych z wywiadem na okoliczność przyczyn nieskorzystania przez Agencję z prawa pierwokupu zawarty w punkcie 5 odpowiedzi na pozew (k.169) albowiem z treści aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 21 czerwca 2007r. jednoznacznie wynika, iż prawo pierwokupu nie przysługiwało Agencji, a zatem wniosek pozwanej był bezprzedmiotowy. Mianowicie w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, wskazano że K. J. (1) jest rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rolne położone w miejscowości P., gm. Ł., o pow. 3.19.62. Nabyta przez pozwaną nieruchomość została włączona do prowadzonego przez nią gospodarstwa w rozumieniu przepisów o podatku rolnym. Ponadto w wyniku nabycia przedmiotowej nieruchomości nastąpiło powiększenie – do powierzchni nie więcej niż 300 ha – rodzinnego gospodarstwa rolnego, stanowiącego własność pozwanej, które prowadzi osobiście jako rolnik indywidualny, posiadający kwalifikacje rolnicze, położonego w gminie w której ma miejsce zamieszkania. Tym samym ziściły się przesłanki z art. 3 ust.7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy.

Na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej zawarte w piśmie datowanym na 23 grudnia 2015 r., gdyż ich przeprowadzenie spowodowałoby jedynie nieuzasadnioną zwłokę w procesie. Okoliczności mające zostać ustalone przez wnioskowane dowody nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy okazały się zeznania świadka W. K. (3) albowiem nie miał on żadnej wiedzy o niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do omówienia merytorycznej zasadności powództwa odnieść należy się do okoliczności związanych uznaniem przez Sąd cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia za niedopuszczalne i nieważności oświadczenia o wypowiedzeniu pełnomocnictwa adwokatowi R. L..

Zgodnie z art. 203 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Na żądanie pozwanego powód zwraca mu koszty, jeżeli sąd już przedtem nie orzekł prawomocnie o obowiązku ich uiszczenia przez pozwanego. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

Cofnięcie pozwu jest cofnięciem wniosku o udzielenie ochrony prawnej roszczeniu procesowemu. Jest wyrazem prawa powoda do dysponowania przedmiotem procesu oraz przejawem odwołalności czynności procesowych. Cofnięcie pozwu niweczy skutki (zarówno procesowe jak i materialnoprawne) wywołane jego wniesieniem.

Co do zasady Sąd jest związany cofnięciem pozwu. Obowiązany jest jednak zawsze dokonać oceny, czy w świetle zgromadzonego materiału procesowego czynności wymienione w art. 203 § 4 k.p.c. nie są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub czy zmierzają do obejścia prawa. Przy czym sąd powinien cofnięcie pozwu uznać za niedopuszczalne, gdy stwierdzi przede wszystkim, że strona pod wpływem błędu, podstępny lub przymusu – z jakiegokolwiek strony – działa na swoją niekorzyść lub nie zdaje sobie sprawy z następstw swej czynności przez co czynność ta może grozić mu stratą roszczenia (postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 1985 r. sygn. akt II CZ 51/85, LEX nr 8712). Stwierdzenie tych okoliczności ma ten skutek, że mimo złożenia przez stronę odpowiedniego oświadczenia sąd prowadzi nadal postępowanie, wydawszy uprzednio postanowienie stwierdzające uznanie tych czynności za niedopuszczalne i odmawiające umorzenia postępowania (por. wyrok SN z dnia 5 listopada 1966 r., II CR 387/66, OSNC 1967, nr 7-8, poz. 133).

W świetle niniejszej sprawy Sąd uznał za niedopuszczalne cofnięcie pozwu przez powódkę ze względu na sprzeczność tej czynności z prawem albowiem w dacie dokonywania tej czynności powódka nie była w stanie świadomie i swobodnie dysponować przedmiotem sporu. Strona powodowa cofając pozew powinna mieć pełne rozeznanie co do podejmowanych kroków, a także rozpoznawać sens swojego działania. Nie mogą na nią wpływać negatywne oddziaływania czynników psychicznych, które wyłączają u niej możliwość swobodnego (nieskrępowanego) decydowania. Do takich czynników należy zaliczyć działanie w warunkach choroby, brak doświadczenia życiowego oraz podstawowej wiedzy w zakresie znajomości przepisów prawa, a także brak świadomości następstw podejmowanych decyzji.

S. O. składając oświadczenie o cofnięciu pozwu wraz z zrzeczeniem się roszczenia miała 90 lat. Sąd przesłuchiwał ją na 10 dni przed złożeniem omawianego oświadczenia i mógł przekonać się, że powódka nie jest w stanie nawet ocenić co jest przedmiotem niniejszego procesu, nie mówić już o możliwości świadomego decydowania o nim. W toku postępowania została całkowicie ubezwłasnowolniona oraz ustanowiono dla niej opiekuna prawnego w osobie jej córki M. Ł.. Ubezwłasnowolnienie było spowodowane procesem otępiennym, który zaburzał samodzielne funkcjonowanie powódki, w tym podejmowanie przemyślanych, swobodnych decyzji, a także zrozumienie ich skutków. Podkreślenia wymaga fakt, iż pierwsza z opinii stwierdzających, że powódka cierpi na zaawansowany zespół otępienny została sporządzona w lipcu 2011r., a zatem 9 miesięcy po złożeniu spornego oświadczenia. Skoro zaś skoro zaś zespół otępienny jest efektem rozwijającego się procesu i nie występuje nagle, to niewątpliwym jest, że w dacie złożenia oświadczenia o cofnięciu pozwu istniały już jego poważne symptomy. Podkreślić należy, iż 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 (wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 r., IV CSK 7/05, LEX nr 180191; por. też wyrok SN z dnia 27 lipca 2010 r. II CSK 147/10, LEX nr 621139; tak samo w uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 kwietnia 1976 r., III CRN 25/76, OSP 1977, z. 4, poz. 78). Decydujące znaczenie ma zatem określenie stopnia zmniejszenia udziału świadomości w postępowaniu człowieka, stopnia zaburzenia czynności psychicznych w momencie składania oświadczenia woli.

Rozważania poczynione wyżej w zakresie niedopuszczalności cofnięcia powództwa wraz ze zrzeczeniem się roszczenia są aktualne w kontekście stwierdzenia nieważności cofnięcia pełnomocnictwa procesowego.

Podkreślić jednak trzeba, iż ustanowiona doradcą tymczasowym dla powódki toku postępowania o ubezwłasnowolnienie M. Ł. (która jest obecnie jej opiekunem prawnym) podtrzymała żądanie wyrażone w pozwie oraz ustanowiła dla powódki pełnomocnika procesowego w osobie adwokata R. Ł.. W obydwu przypadkach została podtrzymana wola powódki z okresu kiedy posiadała pełną zdolność do czynności prawnych i zainicjowała niniejszy proces.

Przechodząc do meritum należy wskazać, że zgodnie z art.388 § 1. k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

Omawiany przepis ma charakter *lex specialis* w stosunku art. 58 § 2 k.c. Art. 388 § 1 k.c. ze względów moralnych ogranicza swobodę umów, odnosi się do treści umowy, wskazując na przekroczenie granic kontraktowej swobody w jej ustalaniu. Umowa zawarta w okolicznościach określonych w art. 388 k.c. jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, jednak konsekwencje tej sytuacji określa ten przepis odmiennie od art. 58 § 2 k.c. Natomiast umowa

będzie nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c., jeżeli jeszcze inne niż wskazane w art. 388 k.c. okoliczności nakazują orzec o sprzeczności umowy z zasadami współzycia społecznego.

Należy wskazać, że przepis art. 388 k.c. sankcjonuje niemoralne zachowanie się kontrahenta, który w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie rażąco nieekwiwalentne. Należy więc podzielić pogląd, że przepis ten odnosi się wyłącznie do umów wzajemnych, a więc takich, w których między świadczeniami stron występuje zależność (funkcjonalne sprzężenie) określana mianem do ut des: świadczenie jednej strony jest odpowiednikiem świadczenia drugiej (por. W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 388, nb 3; Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 387). Brak wymogu ekwiwalentności w innych kontraktach dwustronnie zobowiązujących uniemożliwia zastosowanie przepisu o wyzysku.

Podzielając powyższy pogląd stwierdzić trzeba, iż w sprawie niniejszej, z punktu widzenia przesłanek z art. 388kc może być oceniana wyłącznie umowa z dnia 21 czerwca 2007r. art. 388 § 1 k.c. W przypadku umowy przedwstępnej nie można zastosować instytucji wyzysku, gdyż strony na jej podstawie nie są zobowiązane do spełnienia wzajemnego świadczenia, a jedynie zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej. W niniejszej sprawie umowa przedwstępna ma jednak istotne znaczenie tylko o tyle, że w umowie tej określona została cena sprzedaży i powódka była zobowiązana do zawarcia umowy po tej cenie niezależnie od tego, że pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej, a zawarciem umowy rozporządzającej doszło do wzrostu cen nieruchomości (co jest faktem powszechnie znanym). Tym samym oceniając ekwiwalentność świadczeń stron Sąd badał cenę ustaloną w umowie przedwstępnej.

Dla zastosowania art. 388 § 1 k.c. należy wykazać zaistnienie przesłanki obiektywnej wyzysku w postaci rażącej dysproporcja świadczeń. Ponadto muszą zaistnieć przesłanki subiektywne po stronie zarówno wyzyskującego, jak i wyzyskiwanego.

Subiektywną przesłanką zastosowania przepisu art. 388 k.c. jest moralnie naganne zachowanie zawierającego umowę: wyzyskanie przymusowego położenia, niedoślestwa lub niedoświadczenia drugiej strony dla przyjęcia albo zastrzeżenia dla siebie lub osoby trzeciej rażąco nieekwiwalentnego świadczenia. Dla ustalenia tej przesłanki konieczne jest stwierdzenie, że wyzyskujący wykorzystał sytuację we własnym interesie: zawierał umowę, mając świadomość zarówno owej dysproporcji świadczeń, jak i niekorzystnej sytuacji swego kontrahenta, w postaci przymusowego położenia, niedoślestwa lub niedoświadczenia. Nie jest istotne, czy wyzyskujący działał z zamiarem pokrzywdzenia kontrahenta, czy tylko skorzystał z nadarzącej się okazji; nie ma też znaczenia, czy wyzyskiwany był świadom dysproporcji świadczeń oraz czy zdawał sobie sprawę ze swego niedoślestwa lub niedoświadczenia.

Niedoślestwo strony oznacza taki stan zdrowia, który nie pozwala na sprawne prowadzenie jej spraw. Chodzi o sytuację, gdy upośledzenie fizyczne lub umysłowe jest przyczyną nieumiejętnego działania kontrahenta w swoich sprawach i także w sferze obrotu cywilnoprawnego przejawia się brakiem zaradności. Ta niezaradność jest na tyle istotna, że prowadzi do zawarcia rażąco nieekwiwalentnej umowy, ale zarazem stan psychiczny pokrzywdzonego w chwili kontraktowania nie pozwala ustalić, że działał bez świadomości (art. 82 k.c.). Natomiast niedoświadczenie strony polega na braku doświadczenia, praktyki, przy czym może być równoznaczne z ogólnym niedoświadczeniem życiowym, wynikającym z młodego wieku lub warunków życia. Jednak prawnie relewantny może okazać się także brak doświadczenia pokrzywdzonego, ograniczony do dziedziny, której dotyczy zawierana umowa, zwłaszcza przy transakcji o złożonej strukturze prawnej i w skomplikowanym stanie normatywnym.

Sąd oceniając przesłanki subiektywne zastosowania instytucji wyzysku, wziął w pod uwagę w przypadku powódki: wiek, doświadczenie życiowe, wykształcenie, wiedzę, świadomość, zdolności intelektualne, środowisko w jakim żyła, osoby z pomocy, których korzystała, ich doświadczenie życiowe, widzę oraz świadomość.

Powódka była osobą w zaawansowanym wieku (w czasie zawierania w czasie zawierania umowy przyrzeczonej miała 87 lat), radziła sobie w drobnych, bieżących sprawach życia codziennego, ale w zakresie sprzedaży była osoba nieporadną. Tym samym Sąd doszedł do przekonania, że powódka zawierając umowę rozporządzającą nie obejmowała swoim intelektem oraz świadomością, że nieruchomość, którą sprzedaje, tak naprawdę ma inne przeznaczenie niż

wynikające z faktycznego sposobu korzystania ze spornych gruntów, a co za tym idzie, że może żądać wyższej ceny niż zaproponowana przez kupującego.

Kluczowe dla oceny były zeznania syna powódki T., który towarzyszył S. O. zarówno przy rozmowach z pozwaną poprzedzających zawarcie kontraktów, jak i zawieraniu obydwu umów, tj. umowy przedwstępnej i umowy rozporządzającej. T. O. był doradcą powódki w zakresie podejmowanych przez nią decyzji. Nie ulega wątpliwości, że syn powódki nie miał świadomości zmiany przeznaczenia sprzedawanego gruntu rolnego na grunt budowlany. Tym samym nie zdawał sobie sprawy ze zmiany wartości nieruchomości.

Należy podkreślić, że zarówno T. O. jak i powódka są osobami nie wykształconymi, nieposiadającymi wiedzy w szczególności odnośnie prawa, czy też wyceny nieruchomości. Ich rozeznanie w obydwu tematach opiera się na niewielkim doświadczeniu życiowym oraz miejscowych zwyczajach. Informacje na temat wartości nieruchomości czerpali z gazet oraz od sąsiadów, a wiedzę w zakresie przeznaczenia nieruchomości wywodzili z faktycznego wykorzystania gruntów.

Zawierając umowę przedwstępną z warunkiem, a następnie umowę przyrzeczoną powódka nie obejmowała swoim intelektem skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (podobnie jak jej syn T., który był obecny przy podpisywaniu umów).

Zwrócić też należy uwagę na pewna bardzo istotną okoliczność. Bezsporny między stronami był fakt, że powódka w 2005 r. nie chciała sprzedać nieruchomości po cenie 1 zł za metr kwadratowy, gdyż w tym czasie uważała, że jej nieruchomość była więcej warta (po cenie 1 zł za metr kwadratowy otrzymałaby ze sprzedaży jedynie kwotę 156.150 zł). Powódka zgodziła się na cenę zaproponowaną przez pozwaną w wysokości 1,50 zł, w związku z czym miała otrzymać 234.225 zł. Niemniej opłata planistyczna z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wyniosła 155.993,85 zł. Tym samym powódka ostatecznie uzyskałaby z transakcji kwotę 78 232 zł (234.225 zł - 155.993,85 zł). Wskazana suma jest dwukrotnie niższa od sumy jaką by otrzymała gdyby sprzedała nieruchomość po cenie 1 zł za metr kwadratowy, czego przecież nie chciała. Z tego wyprowadzić należy wniosek, że gdyby powódka miała świadomość wzrostu wartości nieruchomości z uwagi na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego nie zawarłaby umowy po cenie zaoferowanej przez kupującego.

Co więcej racjonalnie działająca osoba wiedząc o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i mając świadomość obowiązku uiszczenia opłaty planistycznej, uwzględniłaby daninę publiczną w kwocie transakcji, tak aby nie ponosić nadmiernych kosztów. W rozpoznawanej sprawie powódka tego nie zrobiła. Pieniądze, które otrzymała z transakcji zostały bowiem przekazane rodzinie, a nie przeznaczone na zapłacenie renty planistycznej, o której istnieniu oraz obowiązku uiszczenia dowiedziała się w momencie wezwania do zapłaty przez Gminę. Ponadto racjonalnie działająca osoba sprzedając nieruchomość określiła by cenę zbliżoną do jej realnej wartości rynkowej, adekwatnej do przeznaczenia gruntów. Powódka tego również nie uczyniła, gdyż uważała, że grunty mają charakter rolny.

Ponadto należy wskazać, że osoby obecne przy zawieraniu umowy rozporządzającej (notariusz, strona pozwana oraz świadkowie) nie prowadziły dyskusji na temat zmiany przeznaczenia sprzedawanej nieruchomości, czy też w konsekwencji wzrostu jej wartości. Notariusz ograniczył się do sprawdzenia, czy powódka miała świadomość, iż zawiera czynność prawną w formie sprzedaży spornej nieruchomości.

Niewątpliwie należy wskazać, że powódka miała świadomość, że zawiera czynność prawną polegającą na sprzedaży nieruchomości i towarzyszył jej zamiar dokonania tego rodzaju czynności. Tym samym nie można uznać, że powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności oświadczenia woli.

Co się tyczy przesłanki subiektywnej dotyczącej pozwanej to przypomnieć należy, że ciężar jej dowiedzenia spoczywał na powódce. W literaturze zwraca się uwagę na okoliczność, że dowodzenie przesłanek subiektywnych odnoszących się do wyzyskującego i stanu jego wiedzy może wiązać się ze znacznymi trudnościami. Ich usunięciu mogą służyć

domniemania faktyczne opierające się na stwierdzeniu intelektualnej sprawności wyzyskującego (por. Komentarz do kodeksu cywilnego pod red. E. Gniewka, C.H BECK, W-wa 2008, t.6 do art.388, s. 633). W niniejszej sprawie dla oceny stanu wiedzy pozwanej zasadnicze znaczenie miło właśnie ustalenie, że zawierając sporną transakcję była osobą młodą, ponadprzeciętnie wykształconą, mającą imponujące doświadczenie zawodowe, mieszkającą i posiadającą nieruchomości w tej samej gminie. Nie może ulegać najmniejszej wątpliwości, że wiedziała o zamianie planu zagospodarowania przestrzennego i skutku w postaci podwyższenia ceny nieruchomości w efekcie zmiany jego przeznaczenia.

Powyższe okoliczności jednoznacznie świadczą, że pozwana wykorzystwała niewiedzę, nieświadomość, niedoświadczenie życiowe i okoliczności, aby nabyć nieruchomości po okazyjnej cenie. Przy czym dla oceny zastosowania instytucji wyzysku nie ma znaczenia, kto zaproponował zawarcie umowy sprzedaży, czy też kwestia uświadomienia (przez powódkę, czy jej rodzinę) post fatum, że doszło do zawarcia niekorzystnej transakcji.

W przypadku pozwanej należy wskazać, że Sąd nie wyprowadził wniosku, że K. J. (1) świadomie wprowadziła w błąd powódkę, czy podstępnie doprowadziła do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wyzysk nie wymaga negatywnego nastawiania psychicznego do takiej czynności. Okoliczność ta zaś sprawia, iż w niniejszej sprawie brak jest podstaw dla przyjęcia wniosku, że sporna umowa jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Przechodząc do analizy obiektywnej przesłanki zastosowania art. 388 k.c., którą jest rażąca dysproporcja świadczeń należy wskazać, że w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) musi przewyższać w rażącym stopniu wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej). W ramach swobody kształtowania treści zobowiązania strony mogą ustalić świadczenia o nierównej wartości (por. wyrok SN z dnia 25 maja 2011 r., II CSK 528/10, LEX nr 794768). Dopiero ocena tej nierówności w świetle kryteriów wskazanych w art. 388 k.c. może stanowić podstawę do udzielenia ochrony stronie, dla której umowa określa świadczenie o niższej wartości.

Sąd, który dokonuje tej oceny, nie jest zobowiązany do zastosowania określonych mierników dla ustalenia stopnia dysproporcji. Wartość świadczeń powinna być określana na podstawie obiektywnych kryteriów, uwzględniających wartości obowiązujące na określonym rynku (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 października 2004 r., I ACA 530/04, OSAB 2005, z. 1, poz. 28, iż przy ocenie wartości świadczeń spełnionych w wykonaniu umowy dotkniętej wyzyskiem nie należy kierować się uznaniem samych stron, lecz – jako ekwiwalentną (art. 487 § 2 k.c.) – brać pod uwagę obiektywną wartość świadczeń.

Brak ekwiwalentności świadczeń musi być na tyle istotny, znaczący, poważny, że jego ocena w świetle reguł słuszności kontraktowej pozwala uznać, że wartości te różnią się „w rażącym stopniu”. Rażąca dysproporcja świadczeń musi istnieć w chwili zawarcia umowy.

Oceniając kwestie ekwiwalentności świadczeń, jak wyżej wspomniano, Sąd badał cenę ustaloną w umowie przedwstępnej, bowiem strona zawierając umowę przyrzeczoną musi zawrzeć ją na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Faktem powszechnie znanym jest pomiędzy rokiem 2005 a 2007 nastąpił istotny wzrost cen nieruchomości. Dynamika tego wzrostu wyraźnie osłabła od 2008r. Widoczne jest to choćby w opinii biegłego sądowego sporządzonej w sprawie niniejszej (jeśli porówna się ceny z 2005r. oraz 2007r. i ceny aktualne). W ocenie Sądu jednak, cena określona w umowie przedwstępnej i później zapłacona w umowie rozporządzającej tj. 234.225 zł porównana do wartości nieruchomości w 2005 r. określonej przez biegłą na kwotę 483 000 zł świadczy o rażącej nieekwiwalentności świadczeń wzajemnych stron. W orzecznictwie jest wskazane, że dysproporcja świadczeń ma charakter rażący, czyli bardzo znaczny, "rzucający się w oczy", biorąc pod uwagę kryterium rynkowej wartości świadczeń (Tak: Wyrok SA w Warszawie z dnia 17 lipca 2015 r., sygn. akt I ACA 1958/14, LEX nr 1805957, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 lipca 2013 r., sygn. akt I ACA 201/13, LEX nr 1345544). W przedmiotowej sprawie różnica w świadczeniach ma charakter rażący, gdyż jest wskazana cena jest ponad dwukrotnie niższa od rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Odwołać w tym miejscu należy się do poglądu przywołanego w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3 lipca 2013r. w sprawie I A Ca 456/13, że rażąca dysproporcja świadczeń

będzie występowała przy świadczeniach o wartości mniejszej co najmniej o połowę świadczenia wzajemnego (określa się to pojęciem „pokrzywdzenia o ponad połowę”).

Skoro zatem rynkowa wartość nieruchomości w dacie zawarcia umowy przedwstępnej już świadczyła o rażącej nieekwiwalencji świadczeń to tym bardziej świadczenie było nieekwiwalentne w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej (wówczas bowiem wartość nieruchomości przekraczała ponad trzykrotnie wartość świadczenia zapłaconego powódce). W tym kontekście bez jakiegokolwiek znaczenia pozostają zarzuty powódki, że nie istnieje związek pomiędzy umową przyrzeczoną, a umową z dnia 21 czerwca 2007r. Dla porządku jednak wskazać trzeba, że Sąd argumentacji pozwanej w tym przedmiocie nie podziela, a materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jednoznacznie wskazuje, iż pozwana przystąpiła do umowy rozporządzającej jako osoba wskazana przez kupującego, a okoliczność ta nigdy nie była przez powódkę negowana. Nie można też zgodzić się z poglądem pozwanej, iż cena transakcji została określona w umowie przedwstępnej, pozwana nie miała na to wpływu i z tej racji nie można przypisać jej, że wyzyskała powódkę. Zważyć należy, że pozwana wstąpiła w sytuację prawną kupującego. Co najistotniejsze jednak to właśnie pozwana zajmowała się organizacją transakcji i ostatecznie to ona była stroną spornej umowy sprzedaży. W której doszło do pokrzywdzenia powódki. Pozwana z pewnością zdawała przystępując do umowy sprzedaży, iż cena, którą ma zapłacić jest rażąco zaniżona w porównaniu z cenami rynkowymi, a powódka nie ma tego świadomości.

Przesądżając, iż w sprawie ziściły się przesłanki z art.388 k.c, Sąd zobligowany był orzec o podwyższeniu świadczenia. W tej materii Sąd musiał rozstrzygnąć według jakiego momentu należy ustalać wartość podwyższonego świadczenia tj. cen z chwili zawarcia umowy przyrzeczonej, cen z chwili zawarcia umowy rozporządzającej, czy też cen z chwili obecnej.

Zasądżając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 622.775 zł, Sąd uwzględnił wartość rynkową nieruchomości w kwocie 857 000 zł oszacowaną przez biegłego sądowego według stanu na dzień czynności i cen aktualnych, po potrąceniu kwoty, którą przyjęła powódka, tj. 234.225zł.

Przyjmując takie rozwiązanie Sąd miał na względzie po pierwsze okoliczność, że wyrok w sprawie niniejszej ma charakter konstytutywny, co oznacza, że dopiero od chwili jego wydania zmienia się treść zobowiązania. Sytuacja, w której Sąd podwyższa świadczenie (zasądza podwyższone świadczenie) w związku z wystąpieniem przesłanek wyzysku jest zbliżona do instytucji sądowej waloryzacji dokonywanej w oparciu o art.358(1) §3 k.c, który uprawnia sąd od zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia w warunkach w tym przepisie określonych. W tym celu niezbędne jest przeliczenie wartości świadczenia według wartości z momentu orzekania, chociażby wcześniej nastąpiła zmiana siły nabywczej pieniądza (tak. np. wyrok SN z dnia 16 stycznia 2015 r. sygn. akt III CSK 68/14, LEX nr 1621349, Wyrok SN z dnia 21 stycznia 2004 r. sygn. akt IV CK 358/02, LEX nr 577522, czy też Wyrok SN z dnia 23 stycznia 1998 r., sygn.. akt II CKU 129/97, Prok.i Pr.-wkł. 1998/7-8/31). Po drugie Sąd posłużył się argumentem wynikającym z art.388§1 k.c in fine. Wynika z niego, że jeżeli zwiększenie należnego świadczenia i zmniejszenie świadczenia wzajemnego byłoby nadmiernie utrudnione, sąd może orzec o unieważnieniu umowy. W takim przypadku stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu strony zwracają sobie wzajemnie świadczenia albowiem podstawa prawna świadczenia odpada. Strona pozwana musiałaby zatem zwrócić powódce nieruchomość w takim stanie w jakim jest obecnie, a powódka odzyskałaby nieruchomość o wartości aktualnej. W ocenie Sądu obydwa wskazane stany z art. 388 k.c. nie mogą prowadzić do różnych rozstrzygnięć.

Wskazać w tym miejscu należy, że w sprawie niniejszej brak jest podstaw dla przyjęcia wniosku, że zwiększenie świadczenia pozwanej będzie nadmiernie utrudnione, co skutkowałoby koniecznością unieważnienia umowy. Żadna ze stron argumentów takich nie podnosiła. Wskazać należy, że nadmierne utrudnienie w modyfikacji zobowiązania musi dotyczyć obu świadczeń. W wypadku, gdy jedno ze świadczeń jest świadczeniem pieniężnym, nie ma technicznych przeszkód do jego zwiększenia. W niniejszej sprawie zważyć należy, iż nieruchomość nadal pozostaje własnością pozwanej, a roszczenie powódki jest na niej zabezpieczone. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia wniosku, że wyrok w sprawie niniejszej nie będzie mógł być zrealizowany.

Co się tyczy zaliczenia uwzględnienia kwoty przyjętej przez powódkę w ramach zapłaty w wysokości 234.225zł to stwierdzić trzeba, że w umowie rozporządzającej jest potwierdzenie przyjęcia przez nią tej kwoty. Nie ulega też najmniejszej wątpliwości, iż faktycznie kwota ta została przez powódkę przyjęta albowiem wynika to jednoznacznie z zeznań świadków. Co najistotniejsze jednak powódka nie wystąpiła z dodatkowym żądaniem zapłaty tej kwoty (podnosząc jedynie twierdzenia w tym przedmiocie w pismach procesowych), a konsekwentnie w toku postępowania domagała się jedynie podwyższenia należnego jej świadczenia na podstawie art.388kc. Nawet zatem gdyby Sąd podzielił argumentację powódki w omawianym zakresie to nie mógłby orzec o zasądzeniu tej kwoty albowiem powódka nie wnosila takiego żądania.

Podstawę zasadzenia odsetek stanowił art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W przedmiocie odsetek należy wskazać, że skutki w postaci podwyższenia świadczenia nastąpiły dopiero z mocą orzeczenia sądu, które ma charakter konstytutywny, bowiem orzeczenie zapadłe w niniejszej sprawie na nowo ukształtowało stosunek prawny pomiędzy stronami. Zmiana wysokości świadczenia nie nastąpiła bowiem z mocy prawa. Konieczna była inicjatywa powódki, była ona bowiem uprawniona do żądania podwyższenia świadczenia. Dlatego przed podwyższeniem świadczenia nie można mówić o opóźnieniu pozwanej w wykonaniu zobowiązania.

Odnosnie zarzutu powódki o nieważności czynności prawnej ze względu na prawo pierwokupu, należy wskazać, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z dnia 15 kwietnia 2003 r.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy z dnia 21 czerwca 2007r., w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki: 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty; 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej. Odnosząc powyższe do twierdzeń powódki o prawie pierwokupu dzierżawcy to stwierdzić trzeba, że powódka w żaden sposób nie wykazała, że prawo takie po stronie dzierżawcy istniało. Umowa dzierżawy, której kopia została złożona do akt niniejszej sprawy nie zawiera daty pewnej, nie wiadomo ile lat była wykonywana i czy wchodziła w skład gospodarstwa rolnego dzierżawcy.

Wedle ust. 4 cytowanej ustawy w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa. Niemniej zgodnie z ust. 7 prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą. Przy czym zgodnie z art. 5 ust. 1 przytoczonej wyżej ustawy za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. Ponadto zgodnie z art. 6 ust. 1 omawianej ustawy za rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 1, uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Jednocześnie wedle art. 7 ust. 1 przytoczonej wyżej ustawy dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W tym miejscu należy wskazać, że w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, wskazano iż K. J. (1) jest rolnikiem indywidualnym i prowadzi gospodarstwo rolne położone w miejscowości P., gm. Ł., o pow. 3.19.62 ha. Nabyta przez pozwaną nieruchomość została włączona do prowadzonego przez nią gospodarstwa w rozumieniu przepisów o podatku rolnym. Ponadto w wyniku nabycia przedmiotowej nieruchomości nastąpiło powiększenie –

do powierzchni nie więcej niż 300 ha – rodzinnego gospodarstwa rolnego, stanowiącego własność pozwanej, które prowadzi osobiście jako rolnik indywidualny, posiadający kwalifikacje rolnicze, położonego w gminie w której ma miejsce zamieszkania. Przy spornej umowie pozwana przedłożyła stosowne oświadczenie potwierdzone przez Wójta. Tych zapisów aktu notarialnego powódka nie kwestionowała.

W konsekwencji stwierdzić trzeba, że Agencji Nieruchomości Rolnych nie przysługiwało prawo pierwokupu. Tym samym argument o nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży jest bezzasadny.

Odnosząc się do zarzutu bezwzględnej nieważności czynności prawnej, należy wskazać że zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Ponadto wedle § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Wskazany przepis przewiduje, że czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego jest nieważna. Należy zatem stwierdzić sprzeczność z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. W tym zakresie Sąd – w rozpoznawanej sprawie – stwierdził dysproporcję między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron, co nie stanowi wystarczającej przesłanki dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego. W takim wypadku ma zastosowanie art. 388 § 1 k.c. jako *lex specialis* w stosunku do art. 58 § 2 k.c. Oprócz tego należy wskazać, że pełnomocnik powódki nie określił precyzyjnie jakie zasady współzycia społecznego narusza przedmiotowa umowa, a Sąd nie dopatrywał się innych naruszeń poza omówionymi.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. obciążając nimi powódkę w 69%, a pozwaną w 31%.

Na koszty poniesione przez powódkę składają się:

- a) 4.000 zł tytułem opłaty stosunkowej od pozwu;
- b) 14.400 zł tytułem zastępstwa procesowego;
- c) 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;
- d) 2 x 1.440 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Apelacyjnym w postępowaniu zażaleniowym w przedmiocie wniosku o udzielenie zabezpieczenia roszczenia majątkowego;
- e) 500 zł tytułem uiszczenia zaliczki na koszty związane z przesłuchaniem powódki w jej miejscu zamieszkania z udziałem biegłego;
- f) 2500 zł tytułem uiszczenia zaliczki na poczet kosztów biegłego rzeczoznawcy.

Łącznie powódka poniosła kwotę 24.297 zł tytułem kosztów procesu. Skoro powódka wygrała proces w 31% to należy się jej zwrot kwoty 7.532,07zł

Pozwana K. J. (1) poniosła następujące koszty:

- a) 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
- b) 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;
- c) 2 x 30 zł tytułem opłat od zażaleń na postanowienia w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia majątkowego;
- d) 2 x 1.440 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Apelacyjnym;

e) 1500 zł tytułem kosztów związanych z przeprowadzeniem dowodu zagranicą;

Łącznie pozwana poniosła kwotę 18.857 zł tytułem kosztów procesu. 69% tej wartości daje kwotę 13.011,33, którą powódka winna zwrócić pozwanej.

Sąd przyjął, że pełnomocnikom należy się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości z uwagi na skomplikowany charakter sprawy, obszerność materiału dowodowego i długotrwałość procesu.

Wzajemna kompensata należności z tytułu poniesionych kosztów postępowania doprowadziła do zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kwoty 5.479,26zł

Skarb Państwa poniósł następujące koszty:

a) 96.000 tytułem opłaty od pozwu;

b) 1.560,35zł tytułem poniesionych wydatków po potrąceniu zaliczek uiszczonych przez strony. Łącznie Skarb Państwa poniósł kwotę 101.309,08 tytułem kosztów procesu.

Łącznie Skarb Państwa wyłożył tymczasowo koszty w kwocie 97.560,35zł.

O kosztach poniesionych przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Poznaniu Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 u.k.s.c. stosując tę samą proporcję 31% (w wypadku pozwanej) do 69%. (w wypadku powódki). Jeśli chodzi o brakującą opłatę od pozwu to Sąd nakazał ściąganie jej części od powódki z zasądzonych roszczenia albowiem powódka korzystała dobrodziejstwa częściowego zwolnienia od opłaty od pozwu.

SSO Anna Łosik