

Sygnatura akt I C 233/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO **Dorota Witek**

Protokolant: **Ewelina Gibes**

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2016 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **J. B. i I. B. (2)**

przeciwko **L. C.**

o zobowiązanie, ustalenie i zapłatę

1. powództwo główne i ewentualne oddała w całości;
2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. kosztami postępowania w zakresie w jakim powód był zwolniony od ich ponoszenia oraz kosztami nieuiszczonych wydatków obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt. I C 233/14

UZASADNIENIE

Powodowie J. i I. B. (2) wnieśli ostatecznie (pismo –k. 195) o nakazanie pozwanemu L. C. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności nieruchomości gruntowych rolnych o łącznym obszarze 27,19 ha. Jako roszczenie alternatywne wskazali żądanie ustalenia bezwzględnej nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości gruntowych rolnych z dnia 13 grudnia 2007 r. oraz warunkowej umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości z 9 listopada 2007 r. zawartych pomiędzy powodami a pozwanym w formie aktów notarialnych. W wypadku tym wnieśli także o wydanie powodom nieruchomości gruntowej rolnej o łącznej powierzchni 27,19 ha. W obu przypadkach zażądali zapłaty przez pozwanego na rzecz powodów kwoty 140 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie powodowie wskazali, że przedmiotowe umowy zostały zawarte dla pozor, za wiedzą i zgodą obu stron. Pomiedzy stronami istniało uprzednie, ustne porozumienie, iż strony zawierają umowę pożyczki, na podstawie której pozwany miał pożyczyć powodom kwotę 350.000 zł na okres 3 lat. Przeniesienie własności gruntów rolnych powodów na pozwanego miało być czasowe i zabezpieczać spłatę pożyczki. Powód J. B. miał dalej uprawiać przedmiotowe grunty, zaś pozwany L. C. pobierać dopłaty bezpośrednie, które miały stanowić jego zysk z tytułu udzielonej pożyczki. Po upływie 3 lat i spłacie pożyczki grunty miały zostać zwrócone powodom.

Powodowie podnieśli także rażącą dysproporcję świadczeń stron, a tym samym naruszenie zasad współzycia społecznego. Wskazali również, że w dacie zawierania przedmiotowych umów powódka I. B. (2) nie była w stanie w sposób świadomy podjąć decyzji z uwagi na chorobę alkoholową i dolegliwości neurologiczne, w tym epilepsję.

W odpowiedzi na pozew pozwany L. C. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że nie zawierał z powodami umowy pożyczki, której zabezpieczeniem miałyby być czasowe przeniesienie własności gruntów. Umowa warunkowa z 9 listopada 2007 r. i przenosząca własność z 13 grudnia 2007 r. zawarte w formie aktów notarialnych nie zawierają postanowień mogących świadczyć o ich pozorności. Pozwany wskazał także, że po przejściu na niego własności przedmiotowych gruntów, jako właściciel zawarł z powodem umowę dzierżawy, aby ten mógł je dalej uprawiać. Pozwany zarzucił także, że powodowie nie udowodnili spłaty rzekomej pożyczki.

W zakresie pozostawiania powódki I. B. (2) – w chwili zawierania przedmiotowych umów – w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podejmowanie decyzji, pozwany wskazał na nieudowodnienie tego faktu przez powodów. Sam fakt choroby nie przesądza bowiem, że w momencie składania oświadczenia woli powódka była w stanie uzasadniająco stwierdzić jego nieważność.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. B. od 1977 roku prowadzi w Ż. wielohektarowe gospodarstwo rolne. Jego żona – powódka I. B. (2) - nigdy nie interesowała się, ani nie zajmowała sprawami gospodarstwa; zdawała się w tym zakresie całkowicie na decyzje podejmowane męża. W okresie od 2003 do 2009 r. pracownikiem i doradcą finansowo-ekonomicznym powoda był J. M. (1). Od 2005 r. księgowością powoda zajmuje się T. F..

Powód J. B. co najmniej od 2005 r. współpracował z firmą (...) sp. z o.o., której prezesem był i jest pozwany L. C.. Spółka dostarczała powodowi środki do produkcji rolnej – nasiona, nawozy, środki ochrony roślin - oraz odkupowała wyprodukowane w gospodarstwie powoda płody rolne. Powód posiadał w spółce limit kredytowy, który w 2005 r. wynosił 700 tys. zł. Wierzytelności spółki (...) były zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach należących do powodów.

Zdarzało się, że spółka (...) udzielała powodowi pożyczek na regulowanie bieżących zobowiązań. Umowy były wówczas podpisywane wyłącznie przez J. B..

(dowód: dwie umowy handlowe k. 12-13; zeznania świadka J. M. (1) e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00; zeznania powoda J. B. e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 00:04:33 do 01:02:30, zeznania powódki I. B. (2) e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 01:02:47 do 01:17:10 oraz od 02:04:51 do 02:06:20; zeznania pozwanego L. C. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00)

Powód około roku 2002 wydzierżawił od A. (...) ponad 100 ha gruntów. Na prowadzoną tam inwestycję karczowania sadów zaciągnął w Banku (...) w S. kredyt. Z uwagi na nieterminowe spłaty rat kredytowych bank w 2007 r. wypowiedział powodowi umowę kredytu, a następnie wszczął egzekucję swojej wierzytelności. Z racji ścisłej współpracy biznesowej powoda ze spółką (...) informacje o jego złej sytuacji finansowej posiadał pozwany L. C..

Powód poszukiwał sposobu na pozyskanie kwoty, która umożliwiłaby mu spłacenie wierzytelności wobec Banku (...) w S., wynoszącej około 340 tys. zł. W zakresie tym zwrócił się do firmy (...) sp. z o.o., która jednak z uwagi na wysokie zadłużenie powoda w spółce, odmówiła mu wsparcia.

Powód wraz z J. M. (1) zaproponowali pozwanemu L. C., aby ten jako osoba fizyczna udzielił powodowi pożyczki w wysokości 340 tys. zł na spłatę zobowiązania wobec Banku (...) w S.. Pozwany mając świadomość i wiedzę na temat wysokości zadłużenia gospodarstwa powoda w firmie (...), wynoszącego między 700 tys. zł a 1 mln zł, odmówił udzielenia powodowi tak wysokiej pożyczki; nie był także zainteresowany udzieleniem pożyczki zabezpieczonej hipoteką na nieruchomościach należących do powodów. Strony uzgodniły natomiast, że pozwany kupi od powodów 43,8 ha ziemi, po cenie 12 tys. zł za hektar. W trakcie negocjacji warunków umowy strony – z inicjatywy J. B. - rozmawiały o możliwości odkupienia przez powoda ziemi po upływie trzech lat od jej sprzedaży. Nie doszły w tym zakresie do porozumienia, w szczególności nie określiły ceny odkupu. Ustaliły natomiast sposób zapłaty ceny – pozwany miał spłacić dług powoda w Banku (...) w S., zaś resztę ceny przekazać powodowi przelewem lub w gotówce. Strony zobowiązały się także do zawarcia w przyszłości umowy dzierżawy sprzedawanych gruntów, która umożliwi

powodowi dalsze ich użytkowanie; pozwany miał zaś pobierać dopłaty bezpośrednie. W negocjacjach pomiędzy powodem J. B. a pozwanym L. C. nie uczestniczyła powódka I. B. (2).

(dowód: pisemne oświadczenie J. M. (1) k. 26-27; zeznania świadka J. M. (1) e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00; zeznania powoda J. B. e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 00:04:33 do 01:02:30; zeznania pozwanego L. C. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00)

Dnia 9 listopada 2007 r. powodowie J. i I. B. (2) zawarli z pozwanym L. C. – w formie aktu notarialnego - warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek nr (...) położonych w miejscowości Ż., objętych księgą wieczystą nr (...) o powierzchni 25,8872 hektara oraz działek nr (...) położonych w miejscowości Ż., objętych księgą wieczystą nr (...) o powierzchni 17,91 hektara. Łączna powierzchnia sprzedanych przez powodów gruntów wyniosła 43,8 hektara. Nieruchomości będące przedmiotem umowy były obciążone hipotekami w łącznej wysokości 614.044,50 zł, w tym na rzecz Banku (...) w S. w wysokości 220.000 zł oraz na rzecz spółki (...) w wysokości 300.000 zł. Całkowita cena została w przedmiotowym akcie notarialnym określona na kwotę 525.566,40 zł, z czego 340.000 zł pozwany miał zapłacić do dnia 30 listopada 2007 r. na konto Banku (...) w S. tytułem spłaty kredytu zaciągniętego przez powoda, kwotę 175.188,80 zł zapłacić powodowi gotówką w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowych nieruchomości, zaś kwotę 10.377,60 zł zapłacić powodowi przelewem do 30 listopada 2007 r.. Do umowy przedłożono zezwolenie A. (...) na wykreślenie hipoteki w kwocie 78.880 zł oraz promesę wykreślenia hipoteki wpisanej na rzecz Banku (...) w S. w kwocie 220.000 zł pod warunkiem spłaty zadłużenia wynoszącego 340.000 zł.

Umowa została zawarta pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez A. (...). Wydanie nieruchomości miało nastąpić w dniu zawarcia przez strony umowy przenoszącej własność nieruchomości. W umowie nie zastrzeżono żadnych innych warunków. Podczas zawierania umowy warunkowej żadna z jej stron nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli; w szczególności powódka I. B. (2) nie znajdowała się w stanie upojenia alkoholowego, ani po napadzie padaczkowym lub zażyciu leków o działaniu przeciwpsychotycznym i przeciwdepresyjnym.

(dowód: akt notarialny k. 28-30; odpis księgi wieczystej nr (...) k.14-25; odpis księgi wieczystej nr (...) k. 280verte-288; opinia sądowo-psychiatryczna k. 345-355, opinia sądowo-neurologiczna k. 420-422 wraz z opinią uzupełniającą k. 451-452; zeznania świadka T. W. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 00:01:20 do 00:10:00; zeznania świadka J. M. (1) e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00)

Aktem notarialnym z 13 grudnia 2007 r., wobec niewykonania prawa pierwokupu przez A. (...), powodowie J. i I. B. (2) przenieśli na pozwanego L. C. własność nieruchomości sprzedanych mu na mocy warunkowej umowy sprzedaży z 9 listopada 2007 r.. Strony oświadczyły, że z łącznej ceny 525.566,40 zł kwota 175.188,80 zł została już zapłacona, co powodowie jako sprzedający potwierdzili. Reszta ceny miała zostać przez pozwanego zapłacona tego samego dnia poprzez zapłatę kwoty 339.577,26 zł na rachunek Banku (...) w S. oraz kwoty 10.800,34 na rachunek bankowy powodów. Umowa nie zawierała żadnych dodatkowych zastrzeżeń i warunków. Podczas zawierania umowy przenoszącej własność żadna z jej stron nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli; w szczególności powódka I. B. (2) nie znajdowała się w stanie upojenia alkoholowego, ani po napadzie padaczkowym lub zażyciu leków o działaniu przeciwpsychotycznym i przeciwdepresyjnym.

Pozwany L. C. dokonał zapłaty w/w kwot oraz został wpisany do ksiąg wieczystych nr (...) jako właściciel nieruchomości.

(dowód: akt notarialny k. 31-32, odpis księgi wieczystej nr (...) k.14-25; odpis księgi wieczystej nr (...) k. 280verte-288; opinia sądowo-psychiatryczna k. 345-355, opinia sądowo-neurologiczna k. 420-422 wraz z opinią uzupełniającą k. 451-452; zeznania świadka T. W. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 00:01:20 do 00:10:00; zeznania świadka J. M. (1) e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00; zeznania pozwanego L. C. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00)

Sprzedana pozwanemu działka gruntu nr (...) objęta była umową dzierżawy zawartą przez powodów dnia 28 sierpnia 2007 r. ze spółką (...) na trzydzieści lat. Na działce tej miały w przyszłości stanąć elektrownie wiatrowe. Czynsz dzierżawny do czasu ich wybudowania został określony na 500 zł rocznie, zaś później na 12.000 zł rocznie za każdą siłownię wiatrową. Aneksem nr (...) do przedmiotowej umowy, nieopatrzonym datą, kwotę tę zwiększono do 18.000 zł.

Na nieruchomościach sprzedanych pozwanemu przez powodów siłownie wiatrowe nie powstały.

(dowód: umowa dzierżawy k. 274-279; zawiadomienie o zmianie firmy k.109; zeznania powoda J. B. e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 00:04:33 do 01:02:30;)

Dnia 2 stycznia 2008 r. pozwany L. C. jako wydzierżawiający zawarł z powodem J. B. jako dzierżawcą umowę dzierżawy nieruchomości gruntowych będących przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży z 9 listopada 2007 r. oraz umowy przeniesienia własności z 13 grudnia 2007 r., o łącznej powierzchni 43,8 ha. Strony ustaliły, iż wydzierżawiający będzie pobierał dopłaty bezpośrednie do użytkowników rolnych będących przedmiotem dzierżawy, zaś dzierżawca będzie ponosił obciążenia podatkowe i eksploatacyjne związane z gruntami. Umowę zawarto na czas określony od 13 grudnia 2007 r. do 1 grudnia 2010 r..

Pismem z dnia 10 lutego 2010 r. pozwany L. C. wypowiedział powodowi J. B. zawartą umowę dzierżawy. Termin wydania ustalili na 10 sierpnia 2010 r..

Powód J. B. grunty sprzedane na mocy umów z 9 listopada i 13 grudnia 2007 r., a następnie mu wydzierżawione użytkował rolniczo do sierpnia 2010 r..

(dowód: umowa dzierżawy k. 33-35; wypowiedzenie umowy k. 54; zeznania powoda J. B. e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 00:04:33 do 01:02:30)

Pismem z 11 grudnia 2010 r. powód J. B. wezwał pozwanego L. C. do odsprzedania mu nieruchomości nabytych przez pozwanego od powodów w 2007 r. o łącznej powierzchni 43,8 ha. Wskazał, że umowa sprzedaży zawarta była dla pozorów, a rzeczywista cena sprzedaży wynosiła 8.000 zł za hektar. Podniósł, że zgodnie z poczynionymi ustaleniami po upływie trzech lat miał mieć prawo wystąpić do pozwanego o odkupienie tych gruntów na siebie lub osobę przez powoda wskazaną po cenie 8.000 zł za hektar. Rekompensatą L. C. za zainwestowane środki miały być dopłaty bezpośrednie należne i pobierane za zakupione przez niego grunty. Powód zaoferował cenę odkupu wynoszącą 17.000 zł za hektar.

W odpowiedzi na pismo powoda pozwany w trakcie prowadzonych rozmów poinformował go, że bierze pod uwagę możliwość odsprzedania gruntów, jednak pod warunkiem wcześniejszej spłaty zadłużenia gospodarstwa powoda w spółce (...). Powód J. B. wraz z T. F. wielokrotnie prowadzili z pozwanym L. C. jako osobą prywatną i prezesem spółki O.-C. rozmowy dotyczące wzajemnych rozliczeń i prowadzonych interesów.

(dowód: pismo powoda k. 56; stenogramy rozmów k. 59-66, 79-96 oraz 120-126 wraz z płytami zawierającymi zapis audio k. 289; zeznania świadka J. M. (1) e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00; zeznania powoda J. B. e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 00:04:33 do 01:02:30; zeznania pozwanego L. C. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:28:29 do 02:15:00)

We wrześniu 2011 r. zainteresowanie zakupem części gruntów należących do pozwanego, a będących przedmiotem umów z 2007 r. pomiędzy powodami a pozwanym, wyraził H. Z.. Prowadził on rozmowy zarówno z powodem J. B., jak i pozwanym L. C.. Ostatecznie pozwany w 2013 r. sprzedał H. Z. 16,6 ha gruntów za cenę około 700.000 zł.

(dowód: oferta k. 70; zeznania świadka H. Z. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 01:10:25 do 01:28:20; zeznania powoda J. B. e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 00:04:33 do 01:02:30)

Powódka I. B. (2) jest osobą schorowaną – od około trzydziestu lat cierpi na chorobę alkoholową, zaś od piętnastu na epilepsję. W 1997 r. była leczona w Szpitalu (...) (...) w S. z powodu uzależnienia od alkoholu. Od 2002 r. leczy

się w poradni (...) z powodu padaczki. Zażywa L. 100 mg, N. 600 mg oraz C. 2 mg. Zażycie znacznej ilości w/w środków powoduje zewnętrzne objawy uboczne w postaci senności i zaburzeń mowy. Powódka ma ataki padaczkowe występujące z różną częstotliwością; następuje wówczas utrata przytomności. Po ataku powódka przez około godzinę czasu nie wie co się z nią dzieje, zaś po tym okresie powoli wraca do siebie.

Powódka nie miała ataku padaczkowego w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z 9 listopada 2007 r. oraz umowy przenoszącej własność z 13 grudnia 2007 r.. W trakcie dokonywania w/w czynności nie znajdowała się także w stanie upojenia alkoholowego, ani pod wpływem leków i innych środków, które uniemożliwiałyby świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

(dowód: opinia sądowo-psychiatryczna k. 345-355, opinia sądowo-neurologiczna k. 420-422 wraz z opinią uzupełniającą k. 451-452; dokumentacja medyczna k. 97-105, 301; decyzje k. 107-109; zeznania świadka A. B. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 02:15:36 do 02:23:20; zeznania świadka T. W. od 00.01.38 do 00.10.35, zeznania powoda J. B. e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 00:04:33 do 01:02:30, zeznania powódki I. B. (2) e-protokół z dnia 27 maja 2014 r. od 01:02:47 do 01:17:10)

W 2007 r. grunty rolne na D.kosztowały około 12 tys. zł za hektar. W 2010 r. cena ta wynosiła około 17 tys. zł za hektar.

W 2010 r. powód J. B. sprzedał S. H. nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 16,39 ha za kwotę 278.630 zł tj. po cenie 17.00 zł za hektar. Nieruchomości te nie były obciążone prawami, ani wierzytelnościami na rzecz osób trzecich.

(dowód: akt notarialny k. 44-46; zeznania świadka T. F. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 00:20:10 do 01:10:00; zeznania T. B. e-protokół z dnia 15 kwietnia 2014 r. od 02:23:29 do 02:51:10, dane (...) –k.486)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów dopuszczonych na rozprawie oraz opiniach sporządzonych przez biegłego psychiatrę i psychologa oraz biegłego neurologa, które uznał za w pełni wiarygodne. Opinie biegłych są w pełni profesjonalne, logiczne, oparte na badaniu powódki przez biegłych a także spójne z zeznaniami w świadka, notariusza T. W.. Sąd oparł się także na zeznaniach świadków oraz na przesłuchaniu stron, które co do zasady uznał za wiarygodne.

Oceniając oświadczenie świadka J. M. (1) zatytułowane (...) (k. 26-27) Sąd miał na uwadze, iż w okresie bezpośrednio poprzedzającym jego podpisanie świadek był bliskim współpracownikiem powoda J. B., w imieniu którego wykonywał różne czynności administracyjne i biznesowe związane z prowadzeniem gospodarstwa. Z tego względu jako zasługujące na wiarygodność Sąd ocenił zeznania złożone przez J. M. (1) na rozprawie. Sąd dał także wiarę zeznaniom świadka, iż przedmiotowe oświadczenie przygotował powód, zaś J. M. (1) podpisał je w obecności notariusza bez wnikliwego zapoznania się z jego treścią.

Oceniając zeznania świadków M. M. i T. B. (siostry i brata powoda) w przedmiocie negocjacji i warunków umowy zawartej pomiędzy powodami a pozwanym w 2007 r., Sąd miał na uwadze, iż świadkowie ci wiedzę swoją opierają wyłącznie na relacji powoda, bowiem nie brali udziału w rozmowach pomiędzy stronami umowy. Z tego względu ich zeznania Sąd ocenił jako nieprzydatne do stwierdzenia – zgodnie z tezą powodów – pozorności warunkowej umowy sprzedaży z 9 listopada 2007 r. oraz umowy przenoszącej własność nieruchomości z 13 grudnia 2007 r..

W sposób analogiczny Sąd ocenił zeznania świadka T. F. – od 2005 r. księgowego powoda – który w swych zeznaniach przyznał, iż nie był uczestnikiem rozmów i negocjacji prowadzonych w 2007 r. pomiędzy pozwanym L. C. a powodem J. B. i J. M. (1); zaś wiedzę o ich treści czerpie z informacji uzyskanych od powoda.

Ustalając stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd uwzględnił zapisy rozmów nagrywanych potajemnie przez powoda J. B., a przedłożone przez stronę powodową na nośnikach (...) oraz w formie stenogramów. Z uwagi jednak na brak

zgody pozwanego na nagrywanie jakichkolwiek rozmów, a także zaprzeczenie aby to jego głos był na nagraniach, dowód ten nie mógłby stanowić samodzielnej podstawy dokonania ustaleń faktycznych - winne one być wykazane także przy pomocy innych środków dowodowych. Sąd wziął pod uwagę zarzuty pozwanego, iż zapisy te są niewyraźne oraz występują w nich liczne przerwy, które mogą zaburzać sens wypowiedzi, a także, że nie ma też żadnej pewności odnośnie dat, kiedy prowadzone były nagrane rozmowy. Ponad wszystko jednak treść przedstawionych nagrań nie dowodzi jakoby strony w 2007 r. zawarły umowę pożyczki pod pozorem zawarcia umowy sprzedaży gruntów rolnych. W ocenie Sądu okoliczność ta nie została wykazana także innymi środkami dowodowymi, w tym zeznaniami świadków.

Powodowie J. i I. B. (2) domagali się nakazania pozwanemu L. C. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz prawa własności nieruchomości gruntowych rolnych o łącznym obszarze 27,19 ha oraz zapłaty na ich rzecz 140.000 zł. Jako roszczenie ewentualne wskazali żądanie ustalenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży z 9 listopada 2007 r. oraz umowy przenoszącej własność z 13 grudnia 2007 r. zawartych z pozwanym L. C. w formie aktów notarialnych oraz zapłatę na ich rzecz kwoty 140.000 zł.

Dla uzasadnienia obu alternatywnych roszczeń wskazywali, iż umowy te zostały zawarte dla pozorów w celu ukrycia innej czynności prawnej tj. umowy pożyczki, jakiej powodom miał udzielić pozwany. Podnosili także brak ekwiwalentności świadczeń oraz złożenie przez powódkę oświadczenia woli w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Podstawy prawnej swojego żądania upatrywali przede wszystkim w art. 82 i 83 k.c., a także 58 § 2 i 388 k.c..

W ocenie Sądu główne roszczenie powodów nie było w przedmiotowej sprawie dopuszczalne. Orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia przez pozwanego oświadczenia woli (art. 64 k.c.) może bowiem zapaść tylko wtedy, jeśli strony łączy stosunek prawny, z którego obowiązek ten wynika. Treść zastępowanych oświadczeń woli objętych żądaniem powodów winna być determinowana treścią istniejącego między stronami stosunku prawnego. Tymczasem z dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych nie wynika, aby pomiędzy stronami istniał jakikolwiek stosunek prawny obligujący pozwanego do przeniesienia na powodów własności nieruchomości o łącznej powierzchni 27,19 ha. W szczególności zaś strony nie zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży w/w nieruchomości na rzecz powodów, co w przypadku nieprzystąpienia przez pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej mogłoby stanowić podstawę faktyczną do wystąpienia z powództwem o złożenie przez niego odpowiedniego oświadczenia woli.

Z powyższych względów roszczenie to podlegało oddaleniu.

Rozważeniu przez Sąd podlegało roszczenie ewentualne powodów.

Podstawą tego roszczenia jest przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Podstawową przesłanką, jaką winien wykazać powód domagający się ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jest istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Powództwo oparte na art. 189 k.p.c. podlega oddaleniu, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także gdy interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne.

Pojęcie interesu prawnego nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę. W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że interes prawny jest obiektywną potrzebą uzyskania konkretnej ochrony wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem sfery prawnej podmiotu prawa cywilnego (vide wyroki Sądu Najwyższego z 19 lutego 2002 r., sygn. akt IV CKN 769/00 i z 15 października 2002 r. sygn. akt II CKN 833/00). Powszechnie przyjmuje się, że interes prawny zachodzi gdy sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy już istniejący spór lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Istnienie interesu prawnego jest kwestionowane gdy powodowi przysługuje inna forma ochrony, niż powództwo o ustalenie. W orzecznictwie powszechny jest pogląd, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczeń

pieniężnych lub niepieniężnych wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego (vide orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 1965 r. sygn. akt II CR 266/64 oraz z 7 kwietnia 2010 r. sygn. akt II PK 342/09, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 kwietnia 2011 r. sygn. akt I ACa 261/11). Brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego prawo lub stosunek prawny ma miejsce wtedy, gdy te okoliczności faktyczne, na tle których powód występuje z żądaniem, uzasadniają wystąpienie z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, co do którego powód twierdzi, że mu przysługuje. W sytuacji zatem, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r. sygn. akt I CSK 351/10).

Odnosząc powyższe do okoliczności przedmiotowej sprawy Sąd uznał, że powodowie nie wykazali interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 9 listopada 2007 r. oraz umowy przenoszącej własność z 13 grudnia 2007 r. zawartych w formie aktów notarialnych. Wykazanie interesu prawnego stanowi okoliczność niezbędną do uwzględnienia powództwa o ustalenie w rozumieniu art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar jej wykazania spoczywa na powodzie (vide wyroki Sądu Najwyższego z 30 listopada 2000 r. sygn. akt I CKN 903/00 oraz z dnia 9 lipca 2009 r. sygn. akt III CSK 182/09).

Z materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowym postępowaniu wynika, że w księgach wieczystych nr (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Z., jako właściciel nieruchomości wskazany jest pozwany L. C.. W ocenie Sądu powodowi przysługuje zatem dalej idący środek ochrony jego praw w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oparty na treści art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Stosownie do treści art. 3 ust. 1 wskazanej ustawy wpis do księgi wieczystej prawa własności korzysta z domniemania zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Jest to jednak domniemanie o charakterze wzruszalnym, zaś właściwym postępowaniem służącym jego obaleniu jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W toku takiego postępowania kognicja sądu rozpoznającego sprawę obejmuje nadto kwestię ważności umowy stanowiącej podstawę wpisu prawa własności pozwanej. W wyniku procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (w przypadku uwzględnienia powództwa J. i I. B. (2)) nastąpiłoby ostateczne uregulowanie statusu prawnego spornej nieruchomości poprzez wykreślenie prawa własności pozwanej i wpisanie prawa własności nieruchomości na rzecz powoda.

W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że w sytuacji, gdy powód może żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r. sygn. akt I CSK 351/10). Z istoty postępowania o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynika, że nie jest ono poddane żadnym ograniczeniom co do zdarzeń, których ocena mogłaby prowadzić do dokonania w księdze wieczystej wpisu odzwierciedlającego rzeczywiste i aktualne prawo. Zmierza ono wprost do usunięcia ściśle przedmiotowo określonego stanu niepewności i w tym wyraża się jego odmienność w stosunku do postępowania wszczętego powództwem z art. 189 k.p.c. W ocenie Sądu ochronie interesu strony zmierzającej do usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym służy wyłącznie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd sięganie w takich wypadkach do rozwiązania konfliktu na gruncie art. 189 k.p.c. uznał za chybione (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r. sygn. akt V CKN 1614/00). W konsekwencji Sąd uznał, że powodom przysługuje dalej idący środek ochrony ich praw w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przysługiwanie stronie roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ze względu na charakter tego roszczenia, wyłącza natomiast jej interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego.

Już tylko wobec powyższego powództwo J. i I. B. (2) podlegało oddaleniu.

W przypadku jednak uznania interesu prawnego powodów w żądaniu ustalenia, Sąd rozważył merytoryczne przesłanki powództwa o ustalenie nieważności przedmiotowych umów podnoszone przez powodów tj. ich pozorność, złożenie

przez powódkę oświadczenia woli w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji oraz brak ekwiwalentności świadczeń. W ocenie Sądu powodowie nie okoliczności tych nie wykazali.

Zgodnie z treścią art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Przepis ten wskazuje, iż czynność prawna pozorna została zdefiniowana poprzez określenie trzech niezbędnych elementów: oświadczenie musi być złożone tylko dla pozorów, oświadczenie musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Wymienione przesłanki muszą wystąpić łącznie, a brak którejkolwiek z nich nie pozwala na uznanie czynności prawnej za dokonaną jedynie dla pozorów.

W doktrynie wyróżnia się dwie postacie pozorności: pozorność czystą zwaną też bezwzględną lub absolutną, kiedy to strony dokonując czynności prawnej nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych oraz pozorność kwalifikowaną względną zwaną też relatywną. Strony zawierają w takim przypadku czynność prawną pozorną tzw. symulowaną dla ukrycia innej, rzeczywiście przez te strony zamierzonej i dokonanej (czynność ukryta tzw. dysymulowana). Rzeczywistym zamiarem stron jest wywołanie innych skutków prawnych niż wynikałoby to z treści ujawnionych oświadczeń. W każdym przypadku do przyjęcia pozorności niezbędne jest ustalenie, że obie strony złożyły oświadczenia woli mając pełną i zgodną świadomość braku zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych albo, że zgodnym - z góry powziętym zamiarem stron - było dokonanie czynności pozornej w celu ukrycia innej zamierzonej czynności. Tylko pozytywne ustalenia faktyczne w tym zakresie uprawniają do przyjęcia sankcji bezwzględnej nieważności umowy (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006 r. sygn. akt II CK 428/05).

Powodowie nieważności przedmiotowych umów z 2007 r. upatrywali w zgodnym zamiarze stron ukrycia pod pozorem umowy sprzedaży nieruchomości innej czynności prawnej - umowy pożyczki - z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie takiej umowy.

W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała wszystkich elementów definiujących czynność prawną pozorną. W szczególności zaś dowody zebrane w sprawie nie pozwalają na ustalenie, że strony w momencie zawierania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, a następnie umowy przenoszącej własność nieruchomości, miały rzeczywisty zamiar zawarcia umowy pożyczki. Powód J. B. wraz z J. M. (1) zaproponowali pozwanemu L. C. aby ten jako osoba fizyczna udzielił powodowi pożyczki w wysokości 340 tys. zł, jednak pozwany - mając wiedzę na temat zadłużenia powoda - odmówił powodowi udzielenia pożyczki. W toku dalszych rozmów strony ustaliły, że pozwany kupi od powodów 43,8 ha gruntów, po cenie 12 tys. zł za hektar. Pomimo prowadzonych rozmów strony nie doszły do porozumienia w kwestii ewentualnego odkupu ziemi przez powodów po upływie trzech lat. Ostatecznie strony zawarły w formie aktów notarialnych skuteczną i prostą w swej treści umowę sprzedaży nieruchomości powodów o łącznej powierzchni 43,8 ha, w których nie znalazł się żaden zapis, który mógłby chociaż pośrednio wskazywać na istniejące pomiędzy stronami porozumienie o jej odkupie, bądź zabezpieczeniu w ten sposób pożyczki udzielonej przez pozwanego. W świetle zasad doświadczenia życiowego Sąd za niewiarygodne uznał w tym przedmiocie zeznania powoda, iż w umowie tej znaleźć miał się zapis dotyczący możliwości odkupu ziemi, jednak z uwagi na późną porę (godzina piętnasta) notariusz odmówił zawarcia takiego zapisu, a strony uzgodniły, że porozumienie takie zawrą w dniach następnych. Co więcej pozwany konsekwentnie podnosił, że nie był zainteresowany udzieleniem powodom pożyczki, ponieważ gospodarstwo powoda było od lat zadłużone na wysokie kwoty (rzędu 700.000 zł do 1.000.000 zł) w spółce (...), której prezesem i współwłaścicielem jest pozwany. Przesłuchiwani w toku postępowania świadkowie M. M., T. B. i T. F. swą wiedzę o negocjacjach przedmiotowych umów czerpali z relacji powoda. O ile więc można by wnioskować, że powód J. B. działał z rzeczywistym zamiarem zawarcia umowy pożyczki i jej ukrycia pod pozorem zawarcia umowy sprzedaży, to w świetle zaoferowanego przez powodów materiału dowodowego nie sposób analogicznego zamiaru ustalić w stosunku do pozwanego.

Przewidzianą art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają natomiast, jak wskazano powyżej, zachodzące łącznie elementy obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozorów oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia. Wymóg zgody oznacza zaś, iż adresat musi mieć pozytywną wiadomość o tym, że

oświadczenie nie ma wywołać tych skutków prawnych jakie normalnie z niego wypływają i ponadto na stan taki musi wyrazić niebudzącą wątpliwości zgodę. Zakwestionowanie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze umowy sprzedaży wymagałoby zatem udowodnienia, że obie strony tej czynności były zgodne co do tego, iż w rzeczywistości jedynie pozorują zawarcie umowy sprzedaży, ukrywając pod nią całkiem inny skutek prawny (w analizowanym przypadku umowę pożyczki). Nie stanowi natomiast pozorności zastrzeżenie potajemne polegające na złożeniu oświadczenia woli bez zamiaru wywołania skutków prawnych, jednakże bez powiadomienia o tym drugiej strony. Dla przyjęcia, że doszło do dokonania czynności prawnej dla pozorów nie wystarczy zatem ustalenie, iż jedna ze stron umowy nie miała zamiaru wywołania skutków prawnych, ale nie powiadomiła o tym drugiej strony. Nawet jeśli zatem powód (powodowie) faktycznie nie miał zamiaru wywołania skutków właściwych dla umowy sprzedaży, stwierdzenia tej okoliczności nie sposób uznać za wystarczające dla ustalenia nieważności przedmiotowych umów.

Uwadze Sądu nie uszło także i to, że w piśmie z 11 grudnia 2010 r. powód zwracał się do pozwanego z wnioskiem o „gwarantowaną (...) możliwość odkupienia nieruchomości”, czym w istocie przyznał, że doszło do skutecznej umowy sprzedaży gruntów, a nie czasowego przeniesienia ich własności na zabezpieczenie rzekomej umowy pożyczki.

Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie, że własność spornych nieruchomości nie przeszła na pozwanego jako nabywcę z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność tj., że zamiarem stron umowy nie było wywołanie skutków prawnych, jakie prawo łączy z tego typu i treścią złożonego oświadczenia. W ocenie Sądu żadnego znaczenia dla oceny ważności przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości nie ma kwestia uiszczenia ceny. Umowa sprzedaży ma charakter konsensualny, co oznacza, że do jej zawarcia ze skutkiem prawnym w postaci przeniesienia własności wystarcza złożenie zgodnych i niewadliwych oświadczeń woli przez obie strony. Nie jest natomiast istotne czy przy zawarciu umowy zostanie zapłacona cena.

W treści umowy przenoszącej własność z dnia 13 grudnia 2007 r. powodowie oświadczyli, że przed zawarciem umowy otrzymali od pozwanego kwotę 175.188,80 na poczet ceny sprzedaży. Z uwagi na zawarcie wskazanej umowy w formie aktu notarialnego, zgodnie z treścią art. 244 k.p.c., dokument ten korzysta z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Stosownie do art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Wskazane domniemanie ma co prawda charakter domniemania wzruszalnego, jednakże strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić (art. 252 k.p.c.). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy strona powodowa nie zdołała wykazać, by oświadczenie o zapłaceniu części ceny sprzedaży nieruchomości zawarte w treści umowy było niezgodne z prawdą. Powodowie nie kwestionowali także zapłaty przez pozwanego kwoty 339.577,26 zł na rachunek Banku (...) w S. ani kwoty 10.800,34 na ich własny rachunek bankowy.

Z uwagi na powyższe powodowie nie wykazali także, aby rzeczywista cena sprzedaży nieruchomości wynosiła 8 tys. zł za hektar.

W ocenie Sądu cały materiał dowodowy, w tym między innymi opinie biegłych oraz zeznania świadków, nie dają podstaw do wnioskowania, że w chwili zawierania umowy z dnia 9 listopada 2007 r. oraz umowy z 13 grudnia 2007 r. powódka działała w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

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

Zaburzenie czynności psychicznych, o jakim mowa w art. 82 k.c. należy oceniać wyłącznie na moment składania przez daną osobę oświadczenia woli, natomiast nie w odniesieniu do dłuższego okresu. Sąd jednak, na zasadzie

domniemania faktycznego, wnioskuje o stanie psychicznym osoby na moment składania oświadczenia woli, biorąc za podstawę wiadomości o jej stanie w dłuższym okresie czasu.

Intencją strony powodowej było wykazanie, że wady oświadczenia woli powódki I. B. (2) wynikały z faktu, że cierpi ona na chorobę alkoholową i epilepsję. Gdy zawierała umowę z 9 listopada 2007 r. oraz umowę z 13 grudnia 2007 r. nie miała świadomości tego, co robi. Zdaniem Sądu takie konkluzje nie wynikają jednak ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Bezspornie wynika z niego, że powódka I. B. (2) w 2007 roku cierpiała na chorobę alkoholową i epilepsję. Po atakach padaczkowych, które występowały wówczas z różną częstotliwością, powódka przez około godzinę czasu nie wiedziała co się z nią dzieje, zaś po tym okresie stopniowo wracała do siebie. Zażycie zbyt dużej dawki przyjmowanych przez nią leków dawało zewnętrzne objawy takie jak senność i zaburzenia mowy. Powodowie nie wykazali aby w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie przedmiotowych umów powódka miała atak padaczkowy, bądź by znajdowała się pod wpływem leków i innych środków, które uniemożliwiałyby świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. W ocenie Sądu, gdyby sytuacja taka miała miejsce notariusz - będący funkcjonariuszem publicznym, czuwającym nad prawidłowością dokonywanych u niego transakcji - odmówiłby stronom dokonania czynności i wezwał by je do stawiennictwa w innym terminie.

Z zeznań samej powódki wynika, że często wraz z mężem - powodem - jeździła do notariusza, jednak nie pamięta, aby kiedykolwiek miała atak przed wejściem do niego i zawarciem umowy. Doświadczenie wskazuje, że gdyby takie zdarzenie miało miejsce to powódka by je pamiętała. Sąd zwrócił także uwagę, że o sprawach związanych z gospodarstwem, w tym tych biznesowych (m.in. sprzedaż nieruchomości, spłata zadłużenia) decydował wyłącznie powód J. B.. Powódka I. B. (2) zeznała, że nigdy nie interesowała się gospodarstwem i zgadzała się z każdą decyzją męża. Nie wie także co dokładnie podpisywała, bo czyniła to w zaufaniu do męża, który tak zadecydował.

W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie miała opinia biegłych sądowych. Zarówno biegły z zakresu psychiatrii wraz z psychologiem, jak i neurologii stwierdzili, że w chwili zawierania z pozwanym umów w przedmiocie sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości, powódka I. B. (2) nie miała zniesionej ani ograniczonej zdolności do świadomego i swobodnego powzięcia decyzji oraz wyrażenia woli.

Opinia biegłych psychologa J. M. (2) oraz lekarza psychiatrii I. K., a także opinia biegłej neurolog A. D. wraz z opinią uzupełniającą, są wyczerpujące, szczegółowe, jednoznaczne i zupełne. W sposób jasny i czytelny przedstawiają tok rozumowania biegłych, a co za tym idzie umożliwia Sądowi dokonanie pełnej kontroli jej prawidłowości z punktu wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego. Sąd nie dopatrywał w rzeczonych opiniach żadnych nieścisłości lub sprzeczności.

W ocenie Sądu powodowie nie udowodnili także aby cena, za jaką w 2007 r. zostały pozwanemuabyte nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr (...), była z uwagi na jej zaniżenie sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, co miałyby z kolei uzasadniać stwierdzenie nieważności umów. Świadkowie T. F. i T. B. zeznali, że ziemia rolna kosztowała w tamtym okresie około 12 tys. zł za hektar, a jej cena systematycznie wzrastała. Trzy lata później tj. w 2010 r. powód J. B. sprzedał S. H. nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 16,39 ha za kwotę 278.630 zł tj. po cenie 17.00 zł za hektar, przy czym nieruchomości te - w przeciwieństwie do sprzedanych pozwanemu - nie były obciążone prawami, ani wierzytelnościami na rzecz osób trzecich.

W ocenie Sądu o rynkowości ceny 12 tys. zł za hektar ziemi rolnej na terenie D. w 2007 r. świadczy także fakt, iż A. (...) nie wykonała przysługującego jej prawa pierwokupu. Jak wynika z danych (...) w 2007r. ceny ziemi rolnej na terenie D. kształtowały się na poziomie od 8.400 zł za grunty V i VI klasy do 16.300 zł. za grunty klasy I, II i IIIa.

Z uwagi na powyższe Sąd powództwo oddalił.

Sąd na rozprawie dnia 27 maja 2014 r. dopuścił spóźniony w ocenie pozwanego dowód z przedłożonej przez stronę powodową dokumentacji medycznej powódki I. B. (2). W ocenie Sądu dopuszczenie tego dowodu nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy (art. 207 §6 k.p.c.).

Na rozprawie dnia 10 maja 2016 r. Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu fonoskopii. Wniosek ten strona powodowa składała z ostrożności - na wypadek niedopuszczenia przez Sąd dowodu z nagrań rozmów oraz przedłożonych stenogramów tych rozmów. Sąd dowód taki dopuścił i oparł się na nim czyniąc ustalenia faktyczne. Zbędnym było zatem zlecenie sporządzenia opinii przez biegłego z zakresu fonoskopii.

Sąd nie znalazł także podstaw do dopuszczenia dowodu ze wspólnej opinii psychiatry i neurologa. Dwie odrębne opinie sporządzone na potrzeby niniejszej sprawy przez lekarza psychiatrę i neurologa są jednoznaczne i wyczerpujące, a nadto wskazują sposób rozumowania biegłych. W ocenie Sądu dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania.

Analogicznie Sąd ocenił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości sprzedanych pozwanemu w 2007 r. gruntów. Okoliczność ta w ocenie Sądu została udowodniona innymi środkami dowodowymi, a nadto nie miała pierwszoplanowego znaczenia w niniejszej sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, określoną w art. 98 k.p.c. Stroną przegrywającą są w tym przypadku w całości powodowie, stąd też to ich należało obciążać kosztami postępowania poniesionymi przez stronę pozwaną, na które składały się koszty zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.