

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2017r.

Sąd Rejonowy w Słupcy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR Tomasz Miśkiewicz

**Protokolant:** st. sekr. sąd. Beata Zamiara

**po rozpoznaniu w dniu** 29 grudnia 2016r. w Słupcy

**na** rozprawie

**sprawy ze powództwa:** D. G.

**przeciwko:** J. B.

z udziałem interwenienta ubocznego pozwanego – H. S.

**o:** zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.817,00 zł (cztery tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. Zasądza od powoda na rzecz interwenienta ubocznego H. S. kwotę 3.017,00 zł (trzy tysiące siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów interwencji, w tym kwotę 1.817,00 zł (tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.
4. Nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Słupcy) kwotę 3.631,67 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu nieopłaconych kosztów sądowych.

T. M.

## UZASADNIENIE

Powód D. G. wystąpił przeciwko pozwanemu J. B. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia na rzecz powoda 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerami działek (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 20.000,00 zł, która została już pozwanemu zapłacona. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w dniu 23.01.2012r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności wskazanej nieruchomości, a pozwany na poczet całej ceny przyjął kwotę 20.000,00 zł co potwierdził w umowie. Przyrzeczona umowa miała zostać zawarta do dnia 05.01.2013r. pod wskazanymi w umowie warunkami. W przypadku niewywiązania się przez pozwanego z umowy, powód będzie uprawniony do żądania zawarcia umowy, bądź zaniechania żądania, co w efekcie uprawni go

do żądania zwrotu zaliczki w podwójnej wysokości oraz zapłaty kar umownych. Pozwany nie wywiązał się z umowy, co wynika ze stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany J. B. wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swego stanowiska podniósł, iż powód zgłosił się do niego, aby zakupić część gruntu wchodzącego w skład nieruchomości położonej w P., którą pozwany miał odziedziczyć po swoim bracie M. K.. Pozwany jest osobą bezrobotną, nieporadną życiowo, nadużywającą alkoholu, nie mającą żadnego rozeznania w bardziej skomplikowanych czynnościach życia codziennego, mającą problemy ze zrozumieniem znaczenia i skutków czynności prawnych. Powód zaproponował, że załatwi za pozwanego wszelkie sprawy spadkowe związane ze sprawą spadkową po M. K., a następnie czynności związane ze sprzedażą działki. Pozwany zaufał powodowi i podpisywał wszelkie dokumenty, które powód przedstawił jemu do podpisu. Po pewnym czasie okazało się, że pozwany podpisał formularz umowy przedwstępnej, w którym miał pokwitować odebranie kwoty 10.000,00 zł, pomimo, że nigdy takiej kwoty nie otrzymał oraz aneksu do umowy z dnia 10.03.2010r., pod którym złożył podpis w dniu 17.06.2011r. i w którym miał potwierdzić, że otrzymał kwotę 4.000,00 zł pomimo, że nigdy takiej kwoty nie otrzymał. Podpisał także pełnomocnictwo do zarządzania i administrowania jego udziałem spadkowym po zmarłym bracie M. K., a także podpisał umowę przedwstępną sprzedaży udziału w 1/2 części w nieruchomości położonej w P. za kwotę 20.000,00 zł wraz z udzieleniem nieodwołanego i niewygasającego z chwilą jego śmierci pełnomocnictwa do zawarcia w imieniu pozwanego przyrzeczonej umowy sprzedaży, w której to pozwany miał oświadczyć, że otrzymał od powoda kwotę 20.000,00 zł pomimo, że nigdy takiej kwoty nie otrzymał. Powód wprowadził w błąd pozwanego, ponieważ pozwany był przekonany, że umowy dotyczyły tylko niewielkiej części nieruchomości, albowiem wartość udziału pozwanego w całej nieruchomości nie wynosiła 20.000,00 zł tylko ok. 80.000,00 zł. Poza tym pozwany otrzymał od powoda tylko kwotę 2.000,00 zł. Powód nie przekazał jemu żadnych innych kwot, a pomimo tego kazał pozwanemu podpisać przedłożone mu dokumenty. Powód wykorzystał niedoświadczenie pozwanego działając na jego niekorzyść zastrzegając dla siebie znacznie korzystniejsze warunki zawieranych umów. Przyjęto wartość udziału w nieruchomości kilkukrotnie niższą od wartości rynkowej. W umowie przedwstępnej z dnia 10.03.2010r. zastrzeżono na rzecz powoda karę umowną w kwocie 100.000,00 zł przy wartości umowy 20.000,00 zł. Przyjęto szeroki zakres pełnomocnictwa z dnia 23.03.2010r., jednoczesny zażalenie i karę umowną w wysokości 200% świadczenia w umowie przedwstępnej z dnia 23.01.2012r., nierównomierne uprawnienia stron w § 8 umowy z dnia 23.01.2012r., nieodwołane i niewygasające pełnomocnictwo. Wszystko to świadczy o wykorzystaniu pozwanego. Ponadto pozwany wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

W toku procesu interwencję uboczną po stronie pozwanego zgłosiła jego siostra H. S. składając jednocześnie apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Koninie z dnia 10.10.2013r. (k. 122).

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Pozwany J. B. jest spadkobiercą swojego brata M. K.. W postępowaniu spadkowym prowadzonym w sprawie o sygn. akt I Ns 585/10 H. S. składając zapewnienie spadkowe nie miała wiedzy, że pozwany jest nieślubnym dzieckiem jej ojca Z. K. i nie wskazała pozwanego jako swojego brata, skutkiem czego spadek po M. K. zmarłym w dniu 17.04.2010r. odziedziczyła wraz z bratem G. K. po 1/2 części. Natomiast powód, który najmuje część gruntu na działkę rekreacyjną na nieruchomości stanowiącej obecnie współwłasność pozwanego i jego siostry H. S. - umowę najmu zawierał jeszcze z G. K. i tam postawił domek obok budynku mieszkalnego, który należał do Z. i J. K. (rodziców dla H. S., a ojca dla pozwanego) miał wiedzę o tym, że pozwany jest synem Z. K.. Wiedząc o tym przyjechał wraz ze swoim ojcem w dniu pogrzebu G. K. (brata pozwanego i H. S.) do pozwanego, który wcześniej nie znał powoda, natomiast znał jego ojca ze wspólnej pracy w jednostce wojskowej. Wówczas powód zaproponował pozwanemu, że załatwi za niego sprawy spadkowe po jego braciach, a pozwany w zamian za to sprzeda mu swoją część spadku. Pozwany zgodził się na to ponieważ było mu to niepotrzebne, przy czym miał na myśli tę część gruntu, na której powód postawił domek. Podczas tej rozmowy powód nie mówił konkretnie ile zapłaci pozwanemu, ale dał mu do podpisu dokumenty. Pozwany działając w zaufaniu do powoda - poprzez to, że znał jego ojca podpisał te dokumenty. Następnie w sprawie o sygn. akt I Ns 664/10 SR w Słupcy z wniosku pozwanego z dnia 27.12.2010r. reprezentowanego przez pełnomocnika, który teraz jest pełnomocnikiem powoda zostało wydane w dniu 19.05.2011r. postanowienie zmieniające wcześniej wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po M. K., skutkiem czego spadek po nim odziedziczyli H. S., G. K. i

J. B. po 1/3 części każdy z nich. Potem z wniosku pozwanego z dnia 14.11.2011r. również reprezentowanego przez pełnomocnika, który teraz jest pełnomocnikiem powoda zostało wydane w dniu 19.12.2011r. w sprawie o sygn. akt I NS 519/11 SR w Słupcy postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po G. K., zmarłym w dniu 06.03.2010r. skutkiem czego spadek po nim odziedziczyli H. S. i J. B. po 1/2 części każde z nich.

Po zakończeniu spraw spadkowych dnia 23.01.2012r. powód zawarł z powodem w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży udziału w 1/2 części w nieruchomości położonej w P. za kwotę 20.000,00 zł wraz z udzieleniem nieodwołanego i niewygasającego z chwilą jego śmierci pełnomocnictwa do zawarcia w imieniu pozwanego przyrzeczonej umowy sprzedaży, w której to pozwany miał oświadczyć, że otrzymał od powoda kwotę 20.000,00 zł. Zgodnie z § 5 umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 05.01.2013r. Niemniej jednak przed upływem tego terminu pozwany po rozmowie z siostrą H. S. oraz jej mężem powziął wiadomość, iż przedmiotem umowy było zobowiązanie się do sprzedaży 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerami działek (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...), a nie tylko część nieruchomości, na której znajduje się domek powoda. W związku z tym siostra pozwanego oraz jej mąż zaferowali pozwanemu pomoc, zaproponowali kilku prawników, którzy mogliby zająć się jego sprawą. W konsekwencji przy pomocy pełnomocnika pismem z dnia 22.11.2012r. pozwany J. B. odwołał i cofnął wszystkie pełnomocnictwa udzielone D. G., a w szczególności pełnomocnictwa udzielone aktami notarialnymi z dnia 23.03.2010r. oraz 23.01.2012r. Tego samego dnia również pismem H. S. poinformowała powoda, że jako spadkobierca i współwłaściciel nieruchomości, która jest przedmiotem umowy, nie wyraża zgody na rozporządzenia udziałem w ww. nieruchomości. Powód został także poinformowany o obciążającym nieruchomość ustawowym prawie pierwokupu. Z uwagi na to, że przyrzeczona umowa nie została zawarta do dnia 05.01.2013r. powód wystąpił do Sądu z pozwem o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia na rzecz powoda 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerami działek (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 20.000,00 zł. Ponadto powód wniósł o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez wpisanie w dziale III Kw nr (...) ostrzeżenia o toczącym się przedmiotowym postępowaniu oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy w Słupcy postanowieniem z dnia 05.06.2013r. postanowił zabezpieczyć roszczenie pozwu zgodnie z żądaniem powoda. Następnie w odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości uzasadniając tym, że został on wprowadzony w błąd i wyzyskany przez powoda, który wykorzystał jego niedoświadczenie życiowe.

Wyrok rozstrzygający po raz pierwszy tę sprawę został wydany dnia 10.10.2013r. Na mocy tego orzeczenia pozwany J. B. został zobowiązany do złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia udziału w wysokości 1/2 we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości P. oznaczonej w ewidencji gruntów numerami 6, 12, dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...) na rzecz D. G.. Dnia 20.11.2013r. pozwany wniósł apelację zaskarżając w całości ww. wyrok sądu. Tego samego dnia swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego zgłosiła H. S. jednocześnie zaskarżając wyrok w całości. Powyższy wyrok został uchylony przez Sąd Okręgowy w Koninie. Sąd ten w uzasadnieniu wskazał, że wyrok Sądu I instancji jest wadliwy albowiem Sąd naruszył przepisy art. 166 § 1 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. i art. 597 § 1 k.c. Z treści wymienionych przepisów wynika, że umowa sprzedaży nieruchomości rolnej, co do której osobie uprawnionej (np. współwłaścicielowi) przysługuje prawo pierwokupu, musi uwzględniać przepisy bezwzględnie obowiązujące. W konsekwencji nieruchomość rolna objęta prawem pierwokupu może zostać sprzedana osobie trzeciej tylko warunkowo – pod warunkiem zawieszającym, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu, gdyż w przeciwnym razie umowa taka jest nieważna. Wskazane przepisy musi uwzględniać również zastępujące tę umowę orzeczenie wydane na skutek powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. W konsekwencji zdaniem Sądu Okręgowego w Koninie kluczowym dla prawidłowego rozstrzygnięcia jest ustalenie, czy komukolwiek służy prawo pierwokupu nieruchomości objętej pozwem, gdyż umowa sprzedaży nieruchomości rolnej (oświadczenie zastępujące umowę) zawarta z pominięciem warunku w postaci możliwości skorzystania z prawa pierwokupu jest nieważna. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie prowadził postępowania dowodowego w kierunku ustalenia czy jakiejś osobie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości objętej pozwem oraz czy pozwany jako zbywca spornej nieruchomości prowadzi zbywane gospodarstwo rolne. Oprócz tego Sąd Okręgowy podkreślił, iż Sąd I instancji nie ma racji, że kwestia przysługiwania osobie uprawnionej prawa pierwokupu będzie przedmiotem

oceny notariusza. Przede wszystkim w sytuacji, gdy Sąd uwzględnia żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej oraz uwzględnia powództwo o zawarcie umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda, to składanie oświadczenia przez powoda jest zbędne, gdyż treść zawartej umowy wynika wprost z sentencji orzeczenia, a powód wolę swą wyraża w żądaniu pozwu. Stąd powód z wydanym orzeczeniem nie będzie musiał udawać się do notariusza celem zawarcia stosownej umowy. W konsekwencji w celu rozstrzygnięcia kwestii przysługującego prawa pierwokupu koniecznym było uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zażalenia od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Koninie pismem z dnia 13.05.2014r. wniósł pozwany, a pismem z dnia 14.05.2014r. interwenient uboczny zaskarżając wyrok w całości. Postanowieniem z dnia 22.10.2014r. Sąd Najwyższy oddalił powyższe zażalenia wskazując, że w rozpoznawanej sprawie, wbrew stanowisku skarżących, doszło do nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji, który nie ustalił, że H. S., nie uczestniczącej wówczas w procesie, przysługuje prawo pierwokupu ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości, a jedynie, że nie wyraziła ona zgody na sprzedaż udziału we własności nieruchomości przez brata.

W trakcie ponownego postępowania prowadzonego po uchyleniu wyroku przez Sąd Okręgowy w Koninie zostało ustalone, że przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 23.01.2012r. jest nieważna, ponieważ została zawarta z naruszeniem przysługującego H. S. ustawowego prawa pierwokupu. Ponadto Sąd stwierdził, że wykazuje ona sprzeczność z zasadami współzycia społecznego, a zatem jest nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c. Należy bowiem zauważyć, iż pozwany ma ukończoną szkołę podstawową, wcześniej nie sprzedawał ziemi, samochodu, czegokolwiek. W konsekwencji Sąd uznał, że jest on osobą niedoświadczoną życiowo, mającą problemy ze zrozumieniem znaczenia i skutków czynności prawnych. Natomiast powód wykorzystał to i swoim zachowaniem, które naruszyło zasady słuszności kontraktowej oraz reguły przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta doprowadził w konsekwencji do zawarcia umowy zawierającej bardziej korzystne dla niego postanowienia.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy, zeznań świadka A. K. (k.399v-401), świadka E. M. (k.401), świadka Z. S. (k.401v), świadka S. G. (k.416-417), świadka A. G. (k.417), świadka R. G. (k.417v-418v), świadka J. S. (k.418v-420), świadka K. T. (k.420), interwenienta ubocznego H. S. (k.530-532v), zeznań powoda D. G. (k.531v-532v), pozwanego J. B. (532v-534), świadka M. C. (k.543v), opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. L. wraz z jej uzupełniającym przesłuchaniem (k.456-489, 514-515), oględzin nieruchomości (k.434), akt Sądu Rejonowego w Słupcy o sygn. akt I Ns 585/10, I Ns 664/10 oraz I Ns 519/11.

Świadkowie A. K., E. M., Z. S., S. G., A. G., R. G. zeznawali na okoliczności związane z posiadaniem przez pozwanego i H. S. nieruchomości położonej w P. oznaczonej numerami działek (...), dla których Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą (...), tego czy pozwany zobowiązał się do przeniesienia na rzecz powoda udziałów w prawie własności tych nieruchomości.

Z zeznań świadków jednoznacznie wynika, że pozwany J. B. nigdy nie zajmował się sporną nieruchomością, nie pracował w tym gospodarstwie, nie wykonywał żadnych prac na przedmiotowej nieruchomości oraz nie interesował się też, kto zajmuje się ziemią. Pozwany bowiem nie mieszka w P. i nigdy tam nie mieszkał. Świadkowie zgodnie twierdzą, że w okresie trwania umowy dzierżawy między M. K. a A. K., ten ostatni uprawiał ziemię, wykonywał wszelkie prace polowe. Natomiast z zeznań świadka A. K. wynika, iż obecnie od połowy 2012r. uprawia on ziemię na zlecenie pani H. S.. To ona prowadzi gospodarstwo rolne w P. i korzysta z budynku znajdującego się na nieruchomości.

Oceniając zeznania świadków Sąd doszedł do wniosku, że zeznania te znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym, w szczególności co do posiadania przez pozwanego i H. S. spornej nieruchomości. Zeznania te nie zostały w żaden sposób zakwestionowane, dlatego Sąd dał im wiarę. Tym niemniej zeznania S. G., A. G. i R. G. należy ocenić ze szczególną ostrożnością ze względu na bliski stosunek świadków ze stroną powodową. Należy podkreślić, iż z zeznań świadków nie wynikało zapłaty jakich kwot dokonywał powód na rzecz pozwanego i które z nich zostały zaliczone na poczet ceny określonej w § 5 umowy z dnia 23.01.2012r.

Świadkowie A. K., J. S. oraz K. T. zeznawali na okoliczność czy powód wykorzystał brak świadomości pozwanego czy wprowadził go w błąd doprowadzając do sporządzenia umowy przedwstępnej, tego jak pozwany radzi sobie w życiu codziennym.

Z zeznań świadków wynika, że pozwany jest osobą niedoświadczoną życiowo, mającą problemy ze zrozumieniem znaczenia i skutków czynności prawnych. Pozwany ukończył szkołę podstawową, nadużywa alkoholu, mieszka w mieszkaniu gminnym, nigdy nigdzie nie wyjeżdżał ze względu na brak funduszy. Pozwany wcześniej nie zawierał jakichkolwiek umów, nie posiada samochodu, własnego mieszkania. W konsekwencji zawierając przedwstępną umowę sprzedaży z powodem pozwany był przekonany, że umowa dotyczy tylko niewielkiej części nieruchomości. Dopiero po rozmowie ze świadkiem J. S. zorientował się, że przedmiotem umowy jest cała nieruchomość.

Oceniając zeznania świadków Sąd doszedł do wniosku, że zeznania te znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym, w szczególności co do funkcjonowania pozwanego w życiu codziennym. Zeznania nie zostały w żaden sposób zakwestionowane, a również Sąd nie miał powodu aby czynić to z urzędu. Wobec tego Sąd dał wiarę zeznaniom świadków.

W charakterze świadka interwenient uboczny H. S. zeznawała na okoliczność prowadzenia przez nią gospodarstwa rolnego na nieruchomości położonej w P. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd dał wiarę zeznaniom H. S., tym bardziej, że znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka A. K., w zakresie w jakim dotyczą prowadzenia przez nią gospodarstwa rolnego w P..

Powód D. G. oraz pozwany J. B. zeznawali na okoliczności związane z zawarciem przez strony umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nieruchomości położonej w P. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Oceniając zeznania stron, należy uznać za bardziej wiarygodne zeznania strony pozwanej bowiem po części znajdują one oparcie w twierdzeniach powoda oraz częściowo zeznaniach świadków czy przedłożonych dokumentach. Pozwany wskazuje, że jest osobą bezrobotną, bez wykształcenia. Pozwany nie posiada swojego mieszkania, samochodu ani telefonu. Podkreślenia wymaga, że życie pozwanego koncentruje się cały czas w P., poza okresem kilku lat spędzonych w pracy na Śląsku, pozwany pracował głównie w lesie, potem przy sprzątanii ulic, nigdzie więcej dalej nie wyjeżdżając, poza odwiedzinami rodziny w K.. Pozwanego nigdy nie było stać na wyjazd w góry czy nad morze, a po ukończeniu szkoły podstawowej podjął już pracę w tartaku nie ucząc się żadnego zawodu, nie kontynuując już nauki (k. 534). O pozwanym można zdaniem Sądu powiedzieć, że pozostaje na uboczu życia, bardziej wegetując niż żyjąc. Wynika zatem z postawy pozwanego, jego dotychczasowego życia, że jest osobą niedoświadczoną życiowo, nie jest w stanie rozpoznać znaczenia podstawowych konstrukcji prawnych. Z tego powodu, że zaufał powodowi (poprzez to, że znał jego ojca) podpisywał wszelkie dokumenty przedłożone mu do podpisu, nie orientując się jaka była treść tych dokumentów. Dlatego też mając na uwadze całokształt okoliczności związanych z zawarciem umowy z dnia 23.01.2012r., zachowanie pozwanego gdy dowiedział się o tym czego właściwie dotyczyła podpisana przez niego umowa, treść zeznań H. S. czy J. S., a wreszcie zachowanie pozwanego podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 07.11.2016r. (k. 532v-534), podczas którego w ocenie Sądu pozwany zeznawał szczerze i prawdziwie i nie sposób przyjmować, aby w jakikolwiek sposób zeznawał celowo korzystnie dla siebie, nie przejawiał w żadnym stopniu tzw. „cwaniactwa” w procesie – Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w części dotyczącej zapłaty pozwanemu kwoty 20.000,00 zł wskazanej w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 23.01.2012r. oraz zapłaty innych jak twierdzi powód „drobnych kwot”. Mimo, że fakt zapłaty kwoty 20.000,00 zł wynika z przedłożonej umowy przedwstępnej z dnia 23.01.2012r., to pozostaje to w oczywistej sprzeczności z zeznaniami świadków i strony pozwanej. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w części dotyczącej ustalenia treści umowy przez obie strony, a zatem przez powoda i pozwanego tym bardziej, że w odniesieniu do pozwanego jako osoby niedoświadczonej życiowo można mówić o braku umiejętności oceniania

wartości świadczeń i formułowania treści umowy, wynikający stąd, iż pozwany wcześniej nie stał przed tego rodzaju zadaniami, poprzez swoją bardzo ograniczoną aktywność życiową spowodowaną brakiem środków finansowych, posiadanym wykształceniem nie miał kiedy nabyć umiejętności umożliwiających mu prawidłowe rozeznanie się w tym czego doświadczył ze strony powoda.

Świadek M. C. zeznawał na okoliczności związane z podpisaniem aktu notarialnego z dnia 23.01.2012r., jego odczytaniem przez notariusza i pouczeniem stron o treści aktu notarialnego.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka, albowiem nie zostały podważone przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw aby je kwestionować z urzędu przyjmując jednocześnie, że zeznania te nie miały większego znaczenia dla sprawy.

Z uwagi na fakt, iż rozstrzygnięcie niniejszej sprawy wymagało zasięgnięcia wiadomości specjalnych Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej J. L.. Biegła z zakresu szacowania nieruchomości sporządziła operat szacunkowy w celu ustalenia wartości nieruchomości położonej w P. oznaczonej nr działek (...), dla których Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą (...) według cen jakie miały miejsce w marcu 2010r. i w styczniu 2012r., a także wskazania, czy fakt, iż w marcu 2010r. nie było jeszcze przeprowadzone postępowanie spadkowe po osobach wskazanych w księdze wieczystej jako właściciele ma wpływ na ustalenie wartości tej nieruchomości.

Oceniając tę opinię Sąd doszedł do wniosku, iż wykazuje się ona dużym stopniem fachowości, jest wyczerpująca i dokładna. Sąd uznał opinię biegłej za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Opinia ta była logiczna, jasna, konsekwentna. W ocenie Sądu żadna ze stron nie zakwestionowała skutecznie opinii biegłego. Zarzuty przeciwko opinii stanowiły tylko polemikę z wnioskami biegłego. W konsekwencji należało uznać za przydatne wnioski wynikające z przedmiotowej opinii. W szczególności co do ustalenia wartości spornej nieruchomości. Należy podkreślić, iż Sąd uwzględnił w pełni wyliczenia przedstawione przez biegłą w swej opinii z uwzględnieniem wyjaśnień uzupełniających złożonych w toku rozprawy.

Mając to na uwadze Sąd podziela opinię biegłej, w dalszej części do niej odsyłając i przyjmując ją jako mającą istotne znaczenie w sprawie. Podkreślenia jeszcze wymaga, iż fachowość oraz szczegółowość przedstawionej opinii okazała się dla rozstrzygnięcia Sądu na tyle wystarczająca, że nie było zdaniem Sądu potrzeby powoływania alternatywnej opinii innego biegłego sądowego. Zdaniem Sądu biegła wyjaśniła wszelkie pojawiające się wątpliwości.

Na oględzinach zostało zaobserwowane, jak usytuowana jest nieruchomość będąca przedmiotem umowy przedwstępnej, gdzie znajduje się część nieruchomości najmowana przez powoda, która część nieruchomości była najmowana w celach rekreacyjnych na rzecz innych osób aniżeli powód.

Sąd oceniając dowody wynikające z dokumentów ujawnionych i przeprowadzonych na rozprawie stwierdził, że dowody te nie były przez strony kwestionowane. Również Sąd nie miał podstaw aby czynić to z urzędu, w toku postępowania nie zaszły bowiem żadne okoliczności mogące ujemnie wpłynąć na ocenę dowodową tych dokumentów. Dlatego też, nie mając podstaw do odmówienia wiarygodności tym dowodom, ich autentyczności i prawdziwości treści w nich zawartych, Sąd dał im wiarę.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie była kwestia czy pozwany jest zobowiązany do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (...) udziału w prawie własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerami działek (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powód oraz pozwany J. B. zawarli dnia 23.01.2012r. przedwstępną umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerami działek (...).

Strony ustaliły w przedmiotowej umowie zawartej w formie aktu notarialnego, iż umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta do dnia 05.01.2013r. Pomimo istnienia takiego zobowiązania pozwany nie zawarł z powodem umowy

docelowej, co spowodowało wystąpienie przez powoda na drogę sądową z żądaniem zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 389 § 1 k.c. i art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa powołując się na nieprawidłowe zachowanie powoda prowadzące do wykorzystania pozwanego ze względu na jego niedoświadczenie życiowe. W toku postępowania wniósł nadto o stwierdzenie nieważności przedwstępnej umowy sprzedaży na podstawie art. 58 § 2 k.c. powołując się na naganną postawę powoda naruszającą reguły moralne (k. 439-440).

Sąd uznał, że roszczenie powoda jest niezasadne i jako takie w całości podlega oddaleniu.

Należy podkreślić, iż roszczenie strony powodowej, a mówiąc precyzyjniej jego zasadność, podlega ocenie przez pryzmat zawartej umowy oraz odpowiednich przepisów k.c.

Wstępnie należy podkreślić, iż zasadą w prawie polskim jest zasada swobody umów. Została ona skonkretyzowana w art. 353<sup>1</sup> k.c. W każdym jednak systemie prawnym – także w takim, w którym obowiązuje zasada swobody kształtowania treści czynności prawnej – zakres dopuszczalnej jej treści jest zawsze ograniczony regułami typu ogólnego. Ograniczeniami tymi są właściwość (natura) stosunku, ustawa oraz zasady współżycia społecznego (Z. Radwański, A. Olejniczak, Prawo cywilne – część ogólna, wyd. 13, Warszawa 2015). Artykuł 353<sup>1</sup> k.c. stanowi ujęcie zasady swobody umów od strony pozytywnej – w przepisie tym ustawodawca potwierdza ogólną kompetencję podmiotów prawa cywilnego do kształtowania treści stosunków cywilnoprawnych. Natomiast art. 58 k.c., który jest potwierdzeniem powyższej zasady swobody umów w prawie polskim stanowi ujęcie zasady autonomii podmiotów prawa cywilnego od strony negatywnej – ustawodawca wskazuje, jakie czynności prawne są w świetle prawa polskiego niedopuszczalne i nie wywołają zamierzonych przez strony skutków prawnych. Artykuł 58 k.c. jest normą sankcjonującą naruszenie innych przepisów, w tym także art. 353<sup>1</sup> k.c.

Artykuł 353<sup>1</sup> należy do kategorii przepisów iuris cogentis, a więc naruszenie któregośkolwiek z wymienionych w nim kryteriów swobody kontraktowej wywołuje sankcję nieważności na podstawie art. 58 k.c. (por. uzasadnienia uchwał składu siedmiu sędziów SN z dnia 22.05.1991r., III CZP 15/91, OSNCP 1992, nr 1, poz. 1 i z dnia 06.05.1992r., III CZP 141/91, OSNC 1992, nr 6, poz.90).

Przechodząc zatem do kwestii merytorycznych trzeba było stwierdzić, iż zgodnie z poglądem zdecydowanie przeważającym w orzecznictwie i piśmiennictwie, nawet jeżeli żadna ze stron postępowania nie powołuje się na nieważność czynności prawnej, sąd jest obowiązany wziąć pod uwagę bezwzględną nieważność czynności prawnej z urzędu. Adresatem bowiem norm prawnych przewidujących bezwzględną nieważność czynności prawnej są w pierwszym rzędzie organy stosujące prawo – sądy oraz organy władzy publicznej (zob. S. Grzybowski, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1985, s. 278; Z. Radwański, [w:] System Pr.Pryw., t. 2, 2008, s. 432, Nb 8; A. Janiak, [w:] Kidyba, Komentarz 2012, t. I, s. 336; wyrok SN z 10.10.2002 r., V CK 370/02, OSN 2004, Nr 2, poz. 21).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19.12.1984r., III CRN 183/84 trafnie zauważył, iż „W sprawie, w której wyłania się kwestia nieważności bezwzględnej umowy (art. 58 k.c.), sąd bierze tę kwestię z urzędu pod rozwagę jako przesłankę swego rozstrzygnięcia”. Podobne stanowisko zajął SN w wyroku z 17.6.2005 r. (III CZP 26/05, OSP 2006, Nr 7–8, poz. 85 z glosami aprobującymi W. Broniewicza, tamże i S. Dalki, PPE 2006, Nr 1–3, s. 99 i n.) stwierdzając, że „Sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.)”.

Mając na względzie powyższe rozważania, Sąd w niniejszej sprawie jako przesłankę swego rozstrzygnięcia wziął pod uwagę przede wszystkim kwestię ewentualnej nieważności umowy zawartej między stronami postępowania tym bardziej, iż strona pozwana już w pierwszym piśmie procesowym sygnalizowała niewłaściwą postawę powoda dążącego do zawarcia przedwstępnej umowy niekorzystnej dla pozwanego.

Na marginesie należy zauważyć, że Sąd nie może wydać wyroku na podstawie czynności prawnej sprzecznej z prawem lub zasadami współżycia społecznego, ponieważ oznaczałoby to, że wyrok taki, jako tytuł egzekucyjny, stałby się

podstawą przymusowej egzekucji świadczenia niezgodnego z prawem lub zasadami współżycia społecznego – a zatem państwo na podstawie orzeczenia sądowego doprowadzałoby w drodze przymusu do realizacji stanu niezgodnego z prawem lub zasadami współżycia społecznego. Po drugie, przepisy przewidujące bezwzględną nieważność czynności nie stanowią, że jest ona uwzględniana na zarzut – jeśli ustawodawca uzależnia stosowanie określonej instytucji od wniosku osoby uprawnionej, daje temu wyraz w treści przepisu (nieważność względna oświadczeń złożonych pod wpływem błędu lub groźby – art. 88 k.c., przedawnienie – art. 117 § 1 k.c., możliwość unieważnienia aukcji lub przetargu – art. 70<sup>5</sup> k.c.).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, po ocenie całego zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał, że zawarta między stronami umowa przedwstępna jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co powoduje jej nieważność na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Zgodnie z treścią art. 58 § 2 k.c. nieważne są czynności prawne sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a zatem takie, w wyniku których powstaje obowiązek lub uprawnienie do postępowania zakazanego przez normę moralną czy też takie, które służą osiągnięciu stanu rzeczy polegającego na negatywnej ocenie moralnej. Ocenie co do sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego podlega nie tylko treść kwestionowanej czynności prawnej, ale i jej cel ( wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 29.06.2015r., XII C 1442/14). W konsekwencji umowy nie można uznać za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, skoro realizuje ona zgodny cel obu stron.

Słusznie wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 stycznia 2016r., że zasady współżycia społecznego, określane także mianem zasad słuszności, mają charakter klauzuli generalnej, której istotą i funkcją jest uelastycznienie systemu prawa w celu zapobiegania rażąco niesprawiedliwym skutkom zastosowania określonej normy prawa w określonym stanie faktycznym. Zasady współżycia społecznego ogrywają doniosłą rolę, ponieważ umożliwiają dostosowanie ogólnych norm prawa do konkretnego stanu faktycznego przy uwzględnieniu systemu ocen lub zasad postępowania o charakterze pozaprawnym (wyrok SN z dnia 28 stycznia 2016r. I CSK 16/15, L.).

W orzecznictwie SN oraz piśmiennictwie zasady współżycia społecznego definiuje się jako powszechnie akceptowane w społeczeństwie reguły uczciwego, rzetelnego, lojalnego postępowania, zasady słuszności, dobrych obyczajów, etycznego zachowania wobec drugiego człowieka. W konsekwencji sprzeczność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego oznacza, że czynność prawna jest negatywnie oceniana w świetle reguł lub wartości moralnych powszechnie w społeczeństwie akceptowanych, co z kolei powoduje uznanie jej za nieważną (por. Z. Radwański, w: System PrPryw, t. 2, 2008, s. 243).

Na marginesie należy wymienić najważniejsze wartości, których pogwałcenie prowadzi do stwierdzenia niezgodności z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. Są nimi: wolność człowieka, w tym wolność działalności gospodarczej, równość faktyczna stron, słuszność kontraktowa, rodzina, dobro dziecka, ochrona osób trzecich czy wolna konkurencja (por. Z. Radwański, w: System PrPryw, t. 2, 2008, s. 248-258). Wartości te oczywiście nie konstytuują wyczerpującej listy, lecz stanowią jedynie przykładowe wskazanie kierunku działania normy dotyczącej nieważności czynności w kontekście zasad współżycia społecznego.

Przy ocenie, czy dana czynność prawna narusza zasady współżycia społecznego Sąd obowiązany jest rozważyć wszystkie okoliczności każdego indywidualnie rozpatrywanego przypadku (por. wyroki SN z dnia 6 stycznia 2009r., I PK 18/08, OSN 2010, nr 13-14, poz. 156, z dnia 16 czerwca 2009 r., I CSK 522/08, z dnia 8 maja 2014r., V CSK 322/13). Na gruncie niniejszej sprawy na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał, iż przedwstępna umowa sprzedaży zawarta dnia 23.01.2012r. pomiędzy pozwanym jako sprzedawcą i powodem jako kupującym jest nieważna w świetle art. 58 § 2 k.c. – jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Jak zostało wskazane powyżej, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego są te czynności prawne, w wyniku których powstaje obowiązek lub uprawnienie do postępowania zakazanego przez normę moralną, czy też takie, które służą osiągnięciu stanu rzeczy podlegającego negatywnej ocenie moralnej.



Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie powód D. G. przedstawiał się jako osoba, której pozwany J. B. miał w pełni zaufać. Z uwagi na to, iż pozwany ufał ojeu powoda, z którym pracował, z czasem również zawierzył samemu powodowi. W konsekwencji podpisywał wszystkie dokumenty, które zostały mu przedstawione przez powoda do podpisu i wyrażał zgodę na wszelkie propozycje ze strony powoda. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż pozwany jest osobą o wykształceniu podstawowym, łatwowierną, niedoświadczoną życiowo na co wskazuje okoliczność, iż pozwany wcześniej nie zawierał jakichkolwiek umów, nie posiada samochodu, własnego mieszkania. Również okoliczność, że pozwany nadużywał w swoim dotychczasowym życiu alkoholu nie oznacza, że można go wykorzystywać. Zatem w odniesieniu do pozwanego można mówić o braku umiejętności oceniania wartości świadczeń i formułowania treści umowy, wynikający stąd, iż pozwany wcześniej nie stawał przed tego rodzaju zadaniami. W konsekwencji Sąd uznał, że wykorzystanie braku wyrobienia kontrahenta w sferze praw, której dotyczy zawierana umowa jest tak samo naganne, jak wykorzystanie jego ogólnego niedoświadczenia życiowego, co znajduje potwierdzenie w stanowisku SN, zgodnie z którym niedoświadczenie należy rozumieć jako brak ogólnego doświadczenia życiowego, bądź jako brak doświadczenia w określonego rodzaju przedsięwzięciach (wyrok SN z 27.9.2005 r., I CK 191/05, OSP 2007, Nr 7–8, poz. 87).

Należy wskazać, iż zdaniem Sądu powód od początku był świadomy możliwości uzyskania korzyści majątkowej i dlatego sam zgłosił się do pozwanego oraz zaproponował możliwość załatwienia wszelkich spraw dotyczących spadku po bracie pozwanego M. K.. Dlatego nie można przyjmować, że powód pomagając pozwanemu w załatwieniu spraw spadkowych czynił to bezinteresownie. W rzeczywistości działał on z zamiarem wykorzystania niedoświadczenia pozwanego w związku, iż jest on osobą nadużywającą alkoholu i bez wykształcenia. W ten sposób powód chciał uzyskać 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerami działek (...) za niewielkie pieniądze.

Ponadto zdaniem Sądu sprzeczność przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 23.01.2012r. z zasadami współżycia społecznego przejawia się także w tym, że cena przedmiotu umowy wskazana w par. 6 umowy przedwstępnej została zaniżona. Takie postanowienie umowne świadczy o nieekwiwalentności świadczeń stron umowy. Sąd dokonując oceny, czy w konkretnym przypadku mamy do czynienia z rażąco dysproporcją świadczeń uwzględnił całokształt okoliczności dotyczących zarówno samego zawarcia umowy, jak i uwarunkowań pozostających poza treścią stosunku umownego. W konsekwencji należy zauważyć, że z opinii biegłego powołanego w sprawie wynika, iż wartość 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości na dzień zawarcia umowy przedwstępnej, tj. 23.01.2012r. wynosiła ponad 100.000,00 zł (k. 457). Z powyższego wynika, że zaoferowana przez powoda kwota 20.000,00 zł została świadomie zaniżona. Można twierdzić, iż pozwany jako osoba niedoświadczona życiowo nie miał pojęcia o rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości, a powód w ocenie Sądu fakt ten wykorzystał, kreując się jako osoba, która wyraziła chęć pomocy pozwanemu i w istocie oszukał go i ustalił cenę znacznie zaniżoną. W związku z powyższym należy wyjaśnić, że mówiąc o dysproporcji między świadczeniami stron w istocie chodzi o taką nieekwiwalentność świadczeń, która ma charakter rażący. Pamiętając jednak o wspomnianej powyżej zasadzie swobody umów, która umożliwia zawieranie przez strony umów dla jednej z nich mniej korzystnych czy nawet niekorzystnych, o rażącej dysproporcji świadczeń można mówić dopiero, gdy nierówność świadczeń będzie w sposób ewidentny odbiegała nawet od dopuszczalnej w obrocie nieekwiwalentności takich świadczeń. Należy podkreślić, iż w niniejszej sprawie ustalona cena jest o około 80% niższa od rzeczywistej wartości nieruchomości. Mając na uwadze powyższe Sąd przyjął, że postanowienie umowy przedwstępnej odnośnie ceny jednoznacznie wskazuje na nieekwiwalentność świadczeń stron.

Na marginesie należy odnieść się do twierdzenia pozwanego, iż z ustalonej kwoty 20.000,00 zł otrzymał jedynie 2.000,00 zł. Dla Sądu okoliczność ta pozostaje bez znaczenia na tle powyższych rozważań. Podkreślenia wymaga fakt, że nawet gdyby pozwany otrzymał kwotę wskazaną w umowie przedwstępnej, to ze względu na przyjętą przez Sąd nieekwiwalentność świadczeń stron mamy do czynienia z nieważnością zawartej umowy na podstawie jej niezgodności z zasadami współżycia społecznego.

Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zastrzeżenie nieekwiwalentnych świadczeń było wynikiem działań i okoliczności, które naruszają zasady słuszności kontraktowej, reguły przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta, godzą

nie tylko w treść kwestionowanego postanowienia umownego lecz także w jego cel, w taki sposób, iż realizacja przedmiotowej umowy byłaby sprzeczna z zasadami współzycia społecznego oraz powszechnym odczuciem sprawiedliwości. Pozwany bowiem świadomie wykorzystał fakt niedoświadczenia życiowego pozwanego i doprowadził do zawarcia umowy przedwstępnej zawierającej postanowienia bardziej korzystne dla siebie. Zdaniem Sądu zachowanie powoda należy ocenić jako naganne. Świadomie on bowiem „wykorzystał okazję” i tym samym chciał uzyskać z łatwością korzyść w postaci 1/2 części udziału w prawie własności oznaczonej nieruchomości w zamian na cenę nieodzwoiercedlającą rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto sprzeczność umowy z zasadami współzycia społecznego wyraża się także w tym, że powód wykorzystując niedoświadczenie pozwanego działał na jego niekorzyść i w konsekwencji zastrzegł dla siebie znacznie korzystniejsze warunki zawieranej umowy. Przede wszystkim wskazuje na to przyjęcie wartości udziału w nieruchomości kilkukrotnie niższej od rzeczywistej wartości rynkowej, co zostało powyżej wyjaśnione. Z pewnością budzi zastrzeżenia również samo określenie wysokości kary umownej na poziomie 5 – krotności wartości przedmiotu umowy. W przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 10.03.2010r. zastrzeżono bowiem na rzecz powoda karę umowną w kwocie 100.000,00 zł. Kara umowna ustalona w takiej wysokości przy wartości przedmiotu umowy 20.000,00 zł jest znacząco za wysoka. Tym bardziej, że została ona zastrzeżona na wypadek odstąpienia przez sprzedającego od umowy z jakiegokolwiek przyczyny. Niewątpliwie w ocenie Sądu tak określona kara umowna jest rażąco wygórowana w rozumieniu art. 484 § 2 in fine k.c. tym bardziej, iż na rzecz pozwanego kara umowna nie została zastrzeżona. Mając to na uwadze Sąd doszedł do wniosku, że takie postanowienie umowne jest w świetle art. 58 § 2 nieważne ze względu na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego. Z powyższego wynika zatem, że już podczas zawierania pierwszej umowy dotyczącej spornej nieruchomości zachowanie powoda wskazywało na naruszenie zasady słuszności kontraktowej oraz równości stron.

W niniejszej sprawie wątpliwości Sądu budziło także zastrzeżenie w treści umowy przedwstępnej z dnia 23.01.2012r. zarówno zwrotu całej ceny przedmiotu umowy jak i kary umownej na rzecz powoda w razie niewykonania umowy przez sprzedającego w wysokości dwukrotności świadczenia, tj. kwoty 40.000,00 zł. Oprócz tego, w § 8 przedmiotowej umowy uprawnienia stron zostały unormowane w sposób nierównomierny, natomiast na mocy § 12 powodowi zostało udzielone nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci pełnomocnictwo o szerokim zakresie. Wszystkie te postanowienia zawartej umowy między stronami w ocenie Sądu naruszają zasady współzycia społecznego. Powód bowiem wykorzystując niedoświadczenie pozwanego, jego nieobycie w tego rodzaju sytuacjach życiowych celowo doprowadził do zawarcia umowy bardziej korzystnej dla siebie. Należy podkreślić, że powód naruszył powszechnie akceptowane reguły przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta, a jego zachowanie świadczy o braku respektu dla interesów drugiej strony i jednocześnie wywołuje uszczerbek w tych interesach.

Z uwagi na wytyczne Sądu Okręgowego w Koninie co do rozstrzygnięcia kwestii przysługującego prawa pierwokupu Sąd stwierdził także, iż w niniejszej sprawie prawo pierwokupu przysługuje interwenientowi ubocznemu – H. S. na mocy art. 166 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem „W razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy.” Przywołany przepis przyznaje ustawowe prawo pierwokupu tylko takiemu współwłaścicielowi nieruchomości rolnej, który prowadzi na gruncie wspólnym gospodarstwo rolne. Użyte przez ustawodawcę pojęcie „prowadzenia gospodarstwa rolnego” wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30.06.1992r. III CZP 75/92. W uzasadnieniu przedmiotowej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że oprócz sytuacji wspólnego prowadzenia gospodarstwa przez współwłaścicieli „określenie to bowiem obejmuje także inne stany faktyczne, jak chociażby prowadzenie gospodarstwa na całym gruncie, będącym przedmiotem współwłasności, wspólnie z innymi współwłaścicielami, prowadzenie na tym gruncie gospodarstwa przez jednego współwłaściciela, który w wyniku uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami zarządza całym wspólnym gruntem, czy wreszcie prowadzenie odrębnego gospodarstwa na części tego gruntu fizycznie wydzielonej czy to w ramach podziału do użytkowania przez czas trwania współwłasności (a więc tzw. podziału quoad usum) czy

też w wyniku nieformalnego zniesienia współwłasności (albo nieformalnego działu spadku)”. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy w ocenie Sądu prawo pierwokupu w czasie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 23.01.2012r. przysługiwało siostrze pozwanej – H. S. bowiem na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego zostało wykazane, że prowadzi ona gospodarstwo na nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerami działek (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...). Mimo, że samodzielnie nie wykonuje prac agrotechnicznych, to na jej zlecenie robi to A. K., który potwierdził to w swoich zeznaniach. W przedmiotowej sprawie nie zachodzą również okoliczności wskazane w art. 166 § 2 k.c. wyłączające prawo pierwokupu.

Podsumowując oraz mając na uwadze, iż do ustawowego prawa pierwokupu przewidzianego w art. 166 § 1 k.c. stosuje się regulacje zawarte w art. 596 k.c. i n. to należy stwierdzić, że przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 23.01.2012r. zawarta została z naruszeniem prawa pierwokupu i w konsekwencji pociąga to za sobą bezwzględną nieważność dokonanej czynności prawnej na mocy art. 166 § 1 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. i art. 597 § 1 k.c. Nieruchomość rolna objęta prawem pierwokupu może bowiem zostać sprzedana osobie trzeciej tylko warunkowo – pod warunkiem zawieszającym, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu. W przedmiotowej umowie strony nie zawarły takiego postanowienia co skutkuje jej nieważnością.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania należy stwierdzić, że zawarta przez strony umowa była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego z uwagi na wykorzystanie przez D. G. niedoświadczenia życiowego J. B. poprzez zastrzeżenie dla powoda kosztem pozwanego rażąco nieekwiwalentnych świadczeń oraz umieszczenie w umowie postanowień bardziej korzystnych dla powoda. Ponadto została ona zawarta z naruszeniem przysługującego H. S. ustawowego prawa pierwokupu. W konsekwencji zgodnie z art. 58 § 2 k.c. umowa taka, jako wykraczająca poza granicę swobody umów, będzie nieważna. Co za tym idzie, pozwanego nie obciąża obowiązek zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz powoda 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerami działek (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 20 000,00 zł.

Dlatego, na podstawie art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 166 § 1 k.c. w zw. z art. 597 § 1 k.c. i art. 599 § 2 k.c. powództwo wniesione w sprawie uległo oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i § 4 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity – Dz. U. z 2013r. poz. 461 z późn. zm.), przy czym Sąd uwzględnił także § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego rozporządzenia, jako że pozwany podejmował czynności również przed Sądem II instancji i § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia za czynności pełnomocnika pozwanego przed Sądem Najwyższym, mającym zastosowanie w niniejszej sprawie na podstawie § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r. poz. 1800 z późn. zm.). Wyliczając zatem koszty jakie poniósł pozwany należy wskazać, że poniósł koszty zastępstwa procesowego, które przy wartości przedmiotu sprawy wyniosły 2.400 zł za występowanie jego pełnomocnika przed Sądem I instancji, kwotę 1.200 zł za występowanie pełnomocnika przed Sądem II instancji, kwotę 1.200 zł za występowanie pełnomocnika przed Sądem Najwyższym i opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. W konsekwencji koszty te wynoszą łącznie 4.817,00 zł i kwotę tę należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego.

Zgodnie z art. 107 k.p.c. „Sąd może także przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązującego do zwrotu kosztów”. Treść tego przepisu wskazuje na to, że nie obciąża on do zasądzenia kosztów w każdym przypadku, w którym istnieją podstawy do obciążenia kosztami przeciwnika procesowego (art. 98 KPC). Pozostaje zatem odwołanie się przez sąd do ogólniejszych kryteriów w postaci potrzeby rzeczywistej obrony interesów interwenienta ubocznego w określonych okolicznościach rozpoznawanej sprawy, na co wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12.05.2011r. III CZ 21/11. Sąd może przyznać koszty interwencji od przeciwnika zobowiązanego do zwrotu kosztów na rzecz interwenienta ubocznego, jeżeli przyczynił się on do rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy, co także podkreślił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23.02.2012r. V CZ 141/11. Odnosząc te uwagi do niniejszej sprawy Sąd uznał, że udział interwenienta ubocznego był w sprawie potrzebny, interwenient złożył apelację od wyroku rozstrzygającego po raz pierwszy tę sprawę podnosząc kwestię przysługującego mu prawa pierwokupu i jego

zarzuty wobec rozstrzygnięcia wyroku Sądu I instancji zostały zaaprobowane przez Sąd Okręgowy. Następnie poprzez składane pisma czy zeznania w charakterze świadka przyczynił się do wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności związanych z zawarciem przez strony umowy przedwstępnej, sytuacją życiową pozwanego czy też jego reakcji gdy dowiedział się, że wbrew temu co obejmował swoją świadomością zawarł umowę co do przysługującego mu 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości a nie tylko co do części gruntu, którą zajmował powód. Wobec tego Sąd przyjął, że w niniejszej sprawie zachodzą podstawy do tego aby przyznać interwenientowi zwrot kosztów procesu, o których Sąd orzekł na podstawie art. 107 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i § 4 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity – Dz. U. z 2013r. poz. 461 z późn. zm.), mającym zastosowanie w niniejszej sprawie na podstawie § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r. poz. 1800 z późn. zm.). Wskazać należy, że interwenient przystąpił do sprawy na etapie postępowania apelacyjnego a jego pełnomocnik reprezentował go tylko w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Najwyższym. Wyliczając zatem koszty jakie poniósł interwenient należy wskazać, że opłacił on apelację w kwocie 1.000,00 zł i zażalenie do Sądu Najwyższego w kwocie 200,00 zł (k. 174, 287). Ponadto poniósł koszty zastępstwa procesowego, które przy wartości przedmiotu sprawy wyniosły 1.800 zł za występowanie jego pełnomocnika przed Sądem Najwyższym i opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. W konsekwencji koszty te wynoszą łącznie 3.017,00 zł i kwotę tę należało zasądzić od powoda na rzecz interwenienta ubocznego.

W niniejszej sprawie poniesione zostały przez Skarb Państwa koszty związane z opinią biegłego, które wyniosły 2.431,67 zł (k. 516 w zw. z k. 524). Poza tym należało orzec o opłacie od apelacji oraz o opłacie od zażalenia do Sądu Najwyższego, od uiszczenia których pozwany był zwolniony (k. 179, 302), opłaty te wyniosły łącznie kwotę 1.200,00 zł. W konsekwencji nieopłacone koszty sądowe wyniosły kwotę 3.631,67 zł (1.200,00 zł + 2.431,67 zł = 3.631,67). Kosztami tymi, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania należało obciążyć stronę, która przegrała proces, czyli powoda, mając za podstawę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2016r., poz. 623).

T. M.