

Sygn. akt III Ca 750/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion - Hajduk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 6 grudnia 2023 r. w G.

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko D. K., H. K.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 8 maja 2023 r., sygn. akt II C 704/21

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego D. K. 450 (czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od prawomocności niniejszego postanowienia;**

3. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego H. K. 450 (czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od prawomocności niniejszego postanowienia.**

SSO Magdalena Balion – Hajduk

Sygn. akt: III Ca 750/23

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z 8 maja 2023 roku oddalił powództwa R. S. przeciwko D. K. i H. K. o nakazanie złożenia oświadczenia woli - przeniesienia własności udziału wynoszącego po 1/10 części w nieruchomości położonej w L. o powierzchni 4,9405 ha objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych po 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz obciążył powoda kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że dla nieruchomości położonej w powiecie (...), w miejscowości L., obejmującej działki nr (...), wykorzystywanej jako gospodarstwo rolne z zabudowaniami, o obszarze 4,9405 ha, jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach księga wieczysta nr (...). Nieruchomość jest zabudowana – stoi na niej dom oraz przybudówki i stare zabudowania. Całość stanowi gospodarkę. Zgodnie z zapisami księgi wieczystej prawo własności nieruchomości przysługiwało F. P.. F. P. nabył nieruchomość w trakcie trwania związku małżeńskiego z T. P..

Spadek po zmarłym F. P. nabyła jego żona T. P. i córka F. K., a po śmierci T. P. spadek nabyła jej córka F.. Natomiast spadek po F. K. nabyły jej dzieci, tj. K. Z., E. D., R. K., B. J. i M. K..

Po śmierci R. K. spadek nabyli jej mąż H. K. i syn D. K..

W 2018 roku na nieruchomości mieszkał M. K., przy czym gospodarstwem zajmował się dzierżawca – R. J.. Rodzina J. od wielu lat dzierżawiła tę ziemię od rodziny K.. Początkowo umowa dzierżawy była zawarta na piśmie, a potem ustnie. Rodzina nie miała zamiaru sprzedaży ziemi, wobec czego nie regulowała stanu prawnego nieruchomości.

W pewnym momencie M. K. zaczął rozmawiać z R. S., będącym sołtysiem w L., o sprzedaży nieruchomości. Powód zawarł z M. K. umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego.

Następnie R. S. skontaktował się z H. K. i D. K., tj. mężem i synem po siostrze M. R. K.. Powiedział, że M. K. sprzedał swoją część pola w L.. Nie mówił nic o domu, cały czas mówił wyłącznie o ziemi. H. K. pytał się powoda o siostry zmarłej żony. R. S. powiedział, że da sobie z nimi radę. Po tej rozmowie H. K. nie kontaktował się z rodziną zmarłej żony.

R. S. kontaktował się również z siostrami M. K., w tym z E. D. mieszkającą w Niemczech. Wskazywał, że E. D. może dojechać do granicy i tam będzie notariusz. E. D. ostatecznie przesała umowę przedwstępną sprzedaży gruntu sporządzoną na piśmie. B. J. spotkała się z powodem. Wyrażała zgodę na sprzedaż, ale nie za oferowane przez R. S. pieniądze.

W dniu 12 stycznia 2018 roku H. K. i D. K. zawarli z R. S. umowę przedwstępną sprzedaży, w treści której wskazano że H. K. i D. K. przysługują udziały wynoszące po 1/10 części w prawie własności opisanej nieruchomości należącej do F. P..

Zgodnie z postanowieniami umowy H. K. i D. K. zobowiązali się sprzedać R. S. udziały wynoszące po 1/10 części w opisanej nieruchomości za cenę po 5.000 zł każdy, w terminie 3 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się postanowień spadkowych albo od dnia sporządzenia zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia po wymienionych w umowie zmarłych – F. P., T. P. i F. K., lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2020 roku. Jednocześnie pozwani pokwitowali odbiór zadatku w kwocie po 1.000 zł.

Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. W dokumencie wskazano, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany przez stawających oraz notariusza. Wskazano, że D. K. jest osobą głuchoniemą, przy czym nie życzy sobie przywołania do czynności biegłego ani zaufanej osoby. Zaznaczono, że notariusz przekonał się, że treść czynności jest znana stawającym, a w szczególności D. K. dokładnie znana i rozumiała.

D. K. jest osobą głuchoniemą. Umie czytać i pisać, przy czym czyta pojedyncze słowa, ma trudności w złożeniu ich w zdanie. Porozumiewa się z ojcem za pomocą gestów migowych. Ma wykształcenie zawodowe, szkolił się na ślusarza oraz uczył się języka migowego. W 2018 roku pracował w szpitalu w T. jako pracownik gospodarczy – podawał posiłki, zbierał ubrania po pacjentach, sprzątał. Zarabiał ok. 1.200 zł. H. K. ma wykształcenie zawodowe.

Podczas spotkania u notariusza 12 stycznia 2018 roku H. K. powiedział, że syn jest osobą głuchoniemą. Notariusz zapytał się czy ma być obecny tłumacz języka migowego, a H. K. powiedział, że nie. Miał tłumaczyć. H. K. trudno było wytłumaczyć wszystko synowi. Notariusz zadawał pytania D. K. na kartce. Pozwany podpisał dokumenty, bo H. K. powiedział, aby to zrobił.

H. K. rozumiał pouczenia notariusza tak, że jeżeli nie zawrze umowy przedwstępnej, to pozwani będą musieli zapłacić powodowi 4.000 zł. Pozwany myślał, że umowa dotyczyła pola, że sprzedaje pole.

Projekt umowy przedwstępnej nie był udostępniony pozwanym przed dniem czynności.

R. S. zawarł wszystkie umowy przedwstępne dotyczące opisanej nieruchomości w L. na tych samych warunkach. Powód zaproponował pozwanym kwotę 10.000 zł. H. K. nie miał rozeznania co do cen nieruchomości.

Postanowieniem z 11 grudnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach stwierdził nabycie spadku, w tym nieruchomości w postaci gospodarstwa rolnego położonego w L. o powierzchni 4,9405 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), po F. P., T. P., F. K. i R. K. (sygn. akt II Ns 151/18). Postanowienie uprawomocniło się 3 stycznia 2019 roku.

Pismami z 14 czerwca 2019 roku powód wezwał pozwanych, w związku z uprawomocnieniem się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do 28 czerwca 2019 roku pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w L., powiat (...), gmina T., obejmującej aktualnie działki nr (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gliwicach księga wieczysta nr (...), wynosi 273.500 zł.

R. S. nie dysponuje zgodą stosownego organu na nabycie nieruchomości co do której zawarł umowę przedwstępną z pozwanymi. Powód prowadzi gospodarstwo, jest rolnikiem. Prowadzi osobiście gospodarstwo rolne położone ok. 150 metrów od nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna – położone w miejscowości P. Wielka, gmina S., o powierzchni 0,26 ha, którego jest dzierżawcą oraz przez co najmniej 5 lat osobiście prowadził gospodarstwo rolne położone w miejscowości L., gmina T., o łącznej powierzchni 10,2236 ha, którego jest właścicielem. W tym zakresie powód złożył pisemne oświadczenia, potwierdzone przez właściwego urzędnika. Oświadczenie dotyczące pierwszego gospodarstwa nie zawiera ustawowej klauzuli.

W dniu 28 marca 2018 roku powód zawarł umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości rolnej, w której zawarł oświadczenia o prowadzeniu gospodarstwa rolnego.

R. S. był zameldowany na pobyt stały w P. Wielkiej, gmina S. od dnia 24 lutego 1983 roku do 26 lutego 2018 roku, a w L., gmina T. w okresie od 13 grudnia 2022 roku.

Powód ukończył studia wyższe w formie stacjonarnej na kierunku finanse i rachunkowość na Uniwersytecie Ekonomicznym i (...) uzyskując tytuł magistra oraz studia podyplomowe – dwusemestralne studia podyplomowe w zakresie hodowla koni i jeździectwo, przy łącznym wymiarze godzinowym zajęć teoretycznych 124 – na Uniwersytecie Przyrodniczym we W..

Sąd na rozprawie w dniu 12 stycznia 2023 roku pominął dowód z opinii biegłego sądowego na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. Wskazany dowód został zgłoszony na okoliczność wartości udziałów pozwanych w nieruchomości opisanej pozwem. Przedmiotowa sprawa dotyczy żądania nakazania pozwanym złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Jej przedmiotem nie jest precyzyjne określenie aktualnej wartości nieruchomości opisanej w pozwie (jak np. w sprawie o podział majątku, zniesienie współwłasności, itp.). Tym samym wskazany dowód był nieistotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a jego przeprowadzenie prowadziłyby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania, jak i zwiększenia jego kosztów.

Sąd Rejonowy powołał jako podstawę prawną art. 389 k.c., art. 390 k.c. dotyczące zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wskazał, że uprawniony z umowy przedwstępnej ze skutkiem silniejszym może domagać się przed sądem w oparciu o art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. zawarcia umowy definitywnej. Przy czym zawarcia umowy przyrzeczonej i realizacji skutków z umowy przedwstępnej można się domagać wyłącznie w przypadku zawarcia ważnej umowy przedwstępnej. Nieważne postanowienia umowy przyrzeczonej określone w umowie przedwstępnej nie stanowią przesłanki wystąpienia jej skutku silniejszego. Umowa przedwstępna, która określa postanowienia umowy zasadniczej wbrew ustawie i zasadom współżycia społecznego lub której treścią jest świadczenie niemożliwe, jest nieważna, wobec czego nie wywoła ona ani skutku słabszego, ani silniejszego.

Podkreślił, że powodowie wskazywali, że powód wprowadził ich w błąd. Odwoływali się do przewidzianej umową przedwstępną ceny sprzedaży i jej wysokości, brak ekwiwalentności świadczeń, a w tym zakresie naruszenie przez powoda zasad współżycia społecznego, a także na brak uczynienia przez notariusza odpowiednich zapisów i pouczeń w akcie. Ponadto, wskazywali na nieważność umowy w odniesieniu do D. K., brak realnej możliwości zapoznania się przez pozwanego z umową. Sąd Rejonowy szczegółowo odniósł się do regulacji art. 58 § 1 i § 2 k.c., w szczególności

do sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, która prowadzi do bezwzględnej nieważności czynności prawnej, a która jest brana przez Sąd pod uwagę z urzędu.

W ocenie Sądu I instancji zawarta pomiędzy stronami umowa przedwstępna jest nieważna. D. K. jest osobą głuchoniemą, mającą podstawowe wykształcenie. Z uwagi na stan zdrowia pozwany ma poważne trudności z komunikacją, przekazywaniem i odbieraniem informacji oraz rozumieniem przekazywanych mu treści. Wskazane okoliczności wynikają z zeznań złożonych przez H. K., który wyjaśnił iż D. K. wprawdzie czyta, ale pojedyncze słowa, ma trudności w złożeniu ich w zdanie. Dodatkowo H. K. porozumiewa się z synem w zasadzie za pomocą „gestów migowych”. Mają miejsce sytuacje gdy D. K. odwiedzają koledzy z innych szkół (od innych nauczycieli języka migowego) i występują problemy z porozumieniem odwiedzających się. Co więcej, opisane trudności w komunikacji i porozumieniu się Sąd stwierdził naocznie na rozprawie podczas przesłuchania D. K.. Pozwany – pomimo obecności tłumacza języka migowego – miał trudności ze zrozumieniem podstawowych pytań zadawanych mu w trakcie przesłuchania (trudności wystąpiły już na etapie odbierania wstępnych informacji od pozwanego odnośnie jego danych osobowych i adresowych). W konsekwencji pytania kierowane do tego pozwanego były formułowane na podstawowym poziomie, przy zastosowaniu wyłącznie prostych i nieskomplikowanych zwrotów. Zakres zadawanych pozwanemu pytań został także znacząco ograniczony właśnie z uwagi na stan zdrowia pozwanego i wynikające z tego konsekwencje. Ponadto, D. K. przesłuchany przed Sądem przyznał, że nie rozumie złożonej w sprawie odpowiedzi na pozew, którą to podpisał. Dodatkowo zwrócić należy uwagę na wykształcenie pozwanego. D. K. ukończył wyłącznie szkołę zawodową (szkolił się na ślusarza). Jest zatrudniony jako pracownik gospodarczy, wykonujący nieskomplikowane czynności, niewymagające wydawania zawilych poleceń (sprzątanie, podawanie posiłków). Tymczasem umowa, której stroną jest pozwany, cechuje znaczny stopień skomplikowania, została sporządzona w języku prawniczym, a więc specjalistycznym, którego zrozumienie często jest trudne dla przeciętnego, niedotkniętego żadną niepełnosprawnością człowieka. Dokument umowy składa się z wielu stron, nie jest zwięzły, zawiera wiele pojęć abstrakcyjnych. Jego podpisanie nastąpiło bez udziału tłumacza języka migowego. D. K. podpisał przedłożony mu dokument (umowę przedwstępną) wyłącznie dlatego, że obecna podczas czynności znana mu i zaufana osoba powiedziała, że ma tak uczynić. Pozwany wskazał, że podpisanie dokumentu nastąpiło tylko dlatego, że ojciec powiedział mu, że tak ma zrobić oraz że zawsze słucha go w ważnych sprawach.

Natomiast odnośnie pozwanego H. K. Sąd I instancji również podkreślił, że pozwany jest osobą nierozeznaną w cenach nieruchomości. Ma wykształcenie zawodowe (modelarz). Zawarcie umowy przedwstępnej przez strony nastąpiło z inicjatywy powoda, będącego osobą urzędową (sołtys), która sama zgłosiła się do pozwanych. To powód skontaktował się z pozwanymi, przedstawiając ofertę zakupu udziału w nieruchomości, co do której pozwani dotychczas nawet nie wiedzieli że mają jakieś prawa. Zaoferował za udziały w prawie pozwanych łącznie cenę 10.000 zł. Jednocześnie R. S. zapewnił, że taka czynność już miała miejsce z udziałem części rodzeństwa zmarłej R. K. (M. K. sprzedał swoją część) oraz że zajmie się pozostałym rodzeństwem. Wskazywał, że sprzedaż ma dotyczyć jedynie pola/ziemi, a nie zabudowań mieszkalnych.

Zawarta przez powoda i pozwanych umowa przedwstępna zobowiązywała H. K. i D. K. do sprzedaży na rzecz powoda udziałów przysługujących pozwanym wynoszących po 1/10 (łącznie 1/5) części w opisaney nieruchomości spadkowej za cenę po 5.000 zł (łącznie 10.000 zł). Sąd Rejonowy uznał, że tak określona cena sprzedaży udziału w nieruchomości bezsprzecznie jest ceną niską, zdecydowanie nieadekwatną.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że umowa z dnia 12 stycznia 2018 roku dotyczyła nieruchomości stanowiącej całość gospodarczą, zabudowanej budynkiem mieszkalnym (i w dacie zawarcia umowy przedwstępnej zamieszkałą) wraz z polem, tworzącej aktywne gospodarstwo rolne, które to było nieprzerwanie prowadzone (dzierżawca/dzierżawcy nieprzerwanie przez okres wielu lat zajmowali się prowadzeniem gospodarki, obrabianiem pola). Wartość rynkowa nieruchomości kształtowała się na poziomie ok. 270.000 zł (270.000 zł / 10 = 27.000 zł). Tym samym cena za udział w wysokości 1/10 części nieruchomości na poziomie 5.000 zł jawi się jako zdecydowanie/rażąco zaniżona. W szczególności, że to powód był zainteresowany nabyciem całości (całej nieruchomości) i kontaktował się w tym celu z pozostałym spadkobiercami po F. P., T. P. i F. K., a nawet zawarł umowę

z M. K. i E. D.. Odmowa zaś sprzedaży udziałów w nieruchomości ze strony innych członków rodziny (B. J.) nastąpiła właśnie z uwagi na zaproponowaną przez powoda cenę, która została oceniona jako niska.

Sąd nie zgodził się z twierdzeniami powoda co do trudnego, nieuregulowanego stanu prawnego terenu (niesatysfakcjonującego stanu nieruchomości). Dla nieruchomości była prowadzona księga wieczysta. Poprzednik prawny R. K. (dziadek F. P.) był wpisany w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Nie zostały wyłącznie przeprowadzone postępowania spadkowe po poprzednikach prawnych R. K. (3 osobach). Jednocześnie krąg osób należących do spadkobierców nie był nadmiernie rozbudowany czy też sprawiający trudności w przeprowadzeniu stosownych postępowań spadkowych (dziedziczenie przez małżonka i dzieci, brak spadkobierców nieznanych z miejsca pobytu, itp.), bądź nadmiernie kosztowny (wysokość opłaty sądowej od wniosku wraz z opłatą za wpis do rejestru wynosi łącznie 105 zł). Zatem formalne ustalenie spadkobierców w drodze stosownego orzeczenia sądowego – mając na uwadze wykształcenie i zawód powoda (sołtys wsi, w której zlokalizowana jest sporna nieruchomość, doradca restrukturyzacyjny) - bezsprzecznie nie wymagało nadmiernych i skomplikowanych czynności.

W świetle takich okoliczności Sąd Rejonowy uznał, że cena po 5.000 zł za udziały pozwanych była ceną niezwykle niską. Postanowienia umowy skutkowały rażącym brakiem ekwiwalentności świadczeń stron. W ocenie Sądu – w okolicznościach niniejszej sprawy - doprowadzenie przez powoda, pełniącego funkcje sołtysa na terenie, gdzie położona jest sporna nieruchomość, do zawarcia przez pozwanych spornej umowy przedwstępnej z 12 stycznia 2018 roku naruszało elementarne zasady uczciwości w obrocie, rzetelnego postępowania i wykorzystania bezradności kontrahentów, a takimi osobami bezsprzecznie są pozwani (D. K. mający - z uwagi na stan zdrowia - znaczne trudności ze zrozumieniem dokonywanej czynności prawnej i jej znaczenia; H. K. - brak rozeznania co do cen sprzedaży nieruchomości, zapewniony przez powoda o pozytywnej decyzji rodziny w zakresie sprzedaży).

Jednocześnie zaproponowana przez powoda cena jawi się jako zdecydowanie zaniżona, niewspółmierna cena nabycia w stosunku do przedmiotu umowy. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie można mówić, aby wynikająca z umowy przedwstępnej cena sprzedaży była wyrazem woli wszystkich stron umowy, aby była wynikiem jakichkolwiek negocjacji.

Powód w apelacji zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że:

- wartość rynkowa nieruchomości położonej w L. wynosi 273 500 zł, gdy tymczasem wynika to wyłącznie z dokumentu prywatnego - operat szacunkowy z 3 lutego 2020 roku i niepopartego żadnymi innymi dowodami, a nadto sąd pominął dowód z opinii biegłego na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. na okoliczność wartości udziałów pozwanych w nieruchomości opisanej pozwem,

- pozwany D. K. jest osobą głuchoniemą mającą podstawowe wykształcenie i z uwagi na ten stan zdrowia ma poważne trudności z komunikacją, przekazywaniem i odbieraniem informacji oraz rozumieniem przekazywanych treści, gdy tymczasem jest to osoba funkcjonująca prawidłowo w życiu codziennym, nie jest pozbawiona praw publicznych, nie jest ubezwłasnowolniona, nie ma zniesionej czy ograniczonej poczytalności, a w postępowaniu spadkowym przed Sądem Rejonowym w Gliwicach nie podnosił, że potrzebuje udziału tłumacza języka migowego, ani że zachodzi jakakolwiek trudność w rozpoznaniu sprawy,

- pozwany D. K. ukończył wyłącznie szkołę zawodową jest zatrudniony jako pracownik gospodarczy, wykonujący nieskomplikowane czynności, a umowa, której jest stroną cechuje znaczny stopień skomplikowania, podczas gdy pozwany jest głuchoniemy a nie niepiśmienny, akt notarialny został przez notariusza okazany do przeczytania, został szczegółowo pouczony, co nie było kwestionowane przez pozwanego, osobiście go podpisał, nie był też do niczego zmuszony, treść aktu została mu dodatkowo przekazana i wytłumaczona przez ojca. W aktach brak jest też zaświadczenia lekarza, które wskazywałyby na istnienie stopnia niepełnosprawności czy ułomności,

- oboje pozwani są osobami nieobeznanymi w cenach nieruchomości, a wskazana w akcie notarialnym cena jest ceną zdecydowanie zaniżoną, gdy powód dołożył należytej staranności, by umowy z pozwanymi były zawarte w należytej

formie czyli w formie aktu notarialnego, czym sam wyrezyzył pozwanych, a pozwani pobrali pieniądze i nie wnosili zarzutów ani zastrzeżeń,

Zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, uznanie przez sąd w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logicznego wnioskowania, że zasadne jest stwierdzenie nieważności opisanej w pozwie wobec pozostawania przez pozwanego D. K. osobą głuchoniemą, mającą podstawowe wykształcenie, z uwagi na stan zdrowia, mające wpływ trudności z komunikacją, przekazywaniem i odbieraniem informacji, co jest formą ostracyzmu, wykluczenia, dyskryminacji osób głuchoniemych, które Polsce nie są pozbawione zdolności do czynności prawnej, zawierają umowy cywilnoprawne, funkcjonują w społeczeństwie,

- pozostawania przez pozwanego H. K. osobą nierozeznaną w cenach nieruchomości, niezwiązaną w żaden sposób z rynkiem obrotu nieruchomościami, co też wykluczałoby takie osoby z dokonywania czynności prawnych dnia codziennego,

- wskazanie w akcie notarialnym , że cena na poziomie 5000 zł za udział jest cena zaniżoną,

- doprowadzenie przez powoda pełniącego funkcje sołtysa do zawarcia przez pozwanych spornej umowy naruszałoby elementarne zasady uczciwości w obrocie, rzetelnego postępowania i wykorzystania bezradności kontrahentów, a takimi są pozwani, gdy powód od 2018 roku z własnej inicjatywy i na własny koszt podjął szereg czynności w celu doprowadzenia do zgodności stanu prawnego nieruchomości objętej postępowaniem z jego rzeczywistym stanem, formalne ustalenie spadkobierców w drodze stosownego orzeczenia sądowego dotyczyło dziedziczenia gospodarstwa rolnego przy zmiennym stanie prawnym dotyczącym dziedziczenia gospodarstw rolnych i wymagało zgromadzenia licznych dokumentów źródłowych, dokumentów urzędowych.

Zarzucił naruszenie prawa materialnego to jest art. 390 § 1 i 2 k.c. w związku z 58 § 2 k.c. przez przyjęcie, że umowa przedwstępna jest nieważna i ni wywołała skutków prawnym, co związane miało być z określeniem ceny sprzedaży udziałów nieruchomości jako ceny zbyt niskiej i nieadekwatnej z pozostawaniem przez pozwanego D. K. osoba głuchoniemą, a H. K. osobą z wykształceniem zawodowym, nierozeznaną w cenach nieruchomości i doprowadzenie przez powoda do zawarcia przez pozwanych spornej umowy naruszającej zasadnicze zasady uczciwości i rzetelnego postępowania i wskazanie, że cena na poziomie 5000 zł za udział stanowi ocenę zdecydowanie zaniżoną.

Powód wniósł o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości względnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił w sprawie stan faktyczny w oparciu o zebrane dowody, a ich ocena mieści się w dyrektywie zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji wskazał fakty, które uznał za udowodnione i dowody, na których się oparł. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy nie naruszają reguł wynikających z doświadczenia życiowego i zasad logiki. Pozwany zarzucił, że Sąd I instancji przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, dokonał oceny dowodów z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego i powszechnie przyjętymi regułami logiki, w sposób nieobiektywny, wybiórczy. Zarzuty te nie znajdują żadnego potwierdzenia. Należy zwrócić uwagę, że ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Strona, która chce podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczyć się jedynie do przedstawienia własnej oceny, nawet jeżeli jej ocena przekonywująca. Dopóki skarżący

nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, iż sąd naruszył [art. 233 § 1 k.p.c.](#) Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd [art. 233 § 1 k.p.c.](#) wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt [III CK 314/05](#), LEX 172176; wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 21 maja 2008 r., sygn. akt I ACa 953/07, LEX nr 4664400).

Zgodnie z wyrażoną w [art. 233 k.p.c.](#) zasadą swobodnej oceny dowodów, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Wprawdzie przewidziane w [art. 233 § 1 k.p.c.](#) kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może li tylko polegać na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wnioskowania z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo - wbrew zasadom doświadczenia życiowego - nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000 r. [III CKN 842/98](#), LEX nr 51357).

Sąd odwoławczy instancji nie znajduje podstaw do korygowania zarówno ustaleń faktycznych jak i oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjętą przez ten Sąd podstawę prawną dotyczącą abuzywności postanowień umownych i ich konsekwencji, i unikając zbędnych powtórzeń przyjmuje je za własne.

Zgodnie z [art. 389 § 1 k.c.](#) umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. [Art. 390 § 2 k.p.c.](#) stanowi, że gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Przepis ten stanowi podstawę prawną żądania powoda. Słusznie jednak wskazał Sąd Rejonowy, że można domagać się zawarcia umowy definitywnej na podstawie umowy przedwstępnej, tylko w sytuacji gdy umowa przedwstępna została ważnie zawarta. Zgodnie z [art. 58 § 1 k.c.](#) czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego ([§ 2](#)). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana ([§ 3](#)).

Sąd Rejonowy słusznie uznał, że umowa przedwstępna jest nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego - zasadą uczciwości w obrocie, rzetelnego postępowania i wykorzystania bezradności kontrahentów.

Nie można zgodzić się z zarzutami podniesionymi w apelacji. Istotą sprzeczności umowy przedwstępnej z zasadami współzycia społecznego w postaci zasad uczciwości, rzetelnego postępowania i równości kontrahentów nie było to,

że pozwany D. K. jest głuchoniemy i ma wykształcenie podstawowe, a pozwany H. K. nie ma rozeznania co do cen nieruchomości. Powód stawiając takie zarzuty bardzo spłyca istotę problemu. Nie to stanowiło o nieważności tej umowy, ale że obaj pozwani, choć mają zdolność do czynności prawnej i podejmują takie czynności dotyczące normalnych spraw życia codziennego, to zupełnie nie mają rozeznania co do pojęć prawnych, co do instytucji wymienianych w akcie notarialnym co do treści pouczeń. Inicjatorem zawartej umowy był powód i umowa została przygotowana przez notariusza na jego zlecenie już wcześniej. Pozwani nie mieli możliwości wcześniejszego zapoznania się z projektem umowy, skonsultowania go z prawnikiem, czy pozostałą częścią rodziny. Umowę po raz pierwszy mogli zobaczyć u notariusza. Treść udzielanych przez notariusza pouczeń była dla nich niezrozumiała, źle także rozumieli jaki był przedmiot umowy. H. K. był przekonany, że chodzi wyłącznie o pole po dziadku, bo tylko na pole wskazywał we wcześniejszych rozmowach powód, nie było mowy o tym, że przedmiotem umowy będzie także dom i że stanowi on wraz z polem całość urządzonego gospodarstwa. Na co dzień D. K. jako osoba głuchoniema polega na pomocy ojca pozwanego H. K., na jego zdaniu. W rzeczywistości podejmuje takie czynności, które wskazuje mu jego ojciec, sam nie rozumie bardziej skomplikowanych pojęć nawet z zakresu języka codziennego, na co wskazał Sąd Rejonowy na rozprawie i w uzasadnieniu, podkreślając że D. K. ma problemy z komunikacją, rozumie tylko nieskomplikowane zwroty, nie rozumie złożonej odpowiedzi na pozew. Sąd kierował do niego tylko proste komunikaty, proste pytania. Pozwany zupełnie gubił się co do bardzo bardziej skomplikowanych treści. Także pomoc tłumacza języka migowego uczestniczącego w rozprawie okazała się niewystarczająca albowiem tłumacz języka migowego wskazał, że są trudności w porozumieniu się z pozwanym, a sam pozwany wskazał, że nie zawsze rozumie tłumacza. Pozwanej D. K. zeznał, że pamięta, że był w K. z ojcem, ale nie wie po co tam był, że powód dał mu dokumenty do czytania, ale nie był w stanie nic zrozumieć, nie wiedział co to jest za dokument, a ojciec też wcześniej nie mówił o co chodzi. To tata powiedział, żeby podpisał dokument, więc go podpisał, bo zawsze słucha ojca w ważnych sprawach. Zeznał też, że nie bardzo umie czytać. Sąd Rejonowy słusznie zatem wskazał, iż w przypadku pozwanego doszło do naruszenia zasady równości kontrahentów i rzetelności postępowania, a pozwany nie miał możliwości dowiedzenia się o tym co tak naprawdę, w tej sprawie chodzi. Polegał wyłącznie na rozeznaniu ojca H. K..

Jeśli zachodzi natomiast o H. K. to istotą tutaj nie jest brak rozeznania w cenach nieruchomości czy to, że nie zajmuje się takimi sprawami, ale to że powód tak naprawdę wprowadził pozwanego w błąd. Jak zeznał pozwany powód przyjechał do niego i powiedział, że M. K. (jeden ze spadkobierców i współwłaścicieli) sprzedał swoją część pola i mówił, żeby pojechali do notariusza, gdzie wszystkie dokumenty były już przygotowane. Dokumenty były odczytane i pozwany sam nie bardzo rozumiał co jest mówione, nie bardzo rozumiał treść pouczeń i tekst umowy u notariusza, dlatego też nie mógł wytłumaczyć synowi, o co chodzi. Dopiero jedna z krewnych również współwłaścicielka sporządziła wycenę nieruchomości w 2020 roku, z której wynikało, że zaproponowana przez powoda cena jest zdecydowanie zaniżona. Zasadniczym natomiast problemem nie była wartość tej nieruchomości i zaniżona cena, stąd b brak było potrzeby dowodzenia tej okoliczności za pomocą opinii biegłego, ale to że pozwani nie mieli wiedzy ani co do przedmiotu umowy, ani co do jej dokładnej treści, nie rozumieli przedstawionych przez notariusza dokumentów, uniemożliwiono im zapoznanie się z treścią projektu umowy przed wizytą u notariusza, co pozwoliłoby im na głębsze zastanowienie się i ewentualne zasięgnięcie opinii prawnika czy rodziny. Powód był świadomy z kim rozmawia, że nie są to osoby obeznane z urzędami, językiem urzędowym, że D. K. porozumiewa się tylko przy pomocy ojca. Oczywiście, że osoby takie jak pozwani nie są wykluczone, ubezwłasnowolnione, mają zdolność do czynności prawnych, ale ich sytuacja życiowa wymaga od mocniejszego kontrahenta szczególnej dbałości o to, żeby wszystkie trudne kwestie zostały dokładnie wyjaśnione, żeby nie spotkać się z zarzutem nierzetelnego postępowania i braku uczciwości. Powód w żadnym wypadku takich działań nie podjął.

Zarzut, że powód pełniący funkcję sołtysa doprowadził do zawarcia przez pozwanych spornej umowy, która narusza elementarne zasady uczciwości w obrocie, rzetelnego postępowania i wykorzystania bezradności kontrahentów, gdy powód od 2018 roku z własnej inicjatywy i na własny koszt podjął szereg czynności w celu doprowadzenia do zgodności stanu prawnego nieruchomości objętej postępowaniem z jego rzeczywistym stanem, formalnego ustalenia spadkobierców w drodze stosownego orzeczenia sądowego, które dotyczyło dziedziczenia gospodarstwa rolnego przy zmiennym stanie prawnym dotyczącym dziedziczenia gospodarstw rolnych i wymagało zgromadzenia licznych dokumentów źródłowych, dokumentów urzędowych jest nieadekwatny do istoty niniejszego postępowania .

Nieruchomość miała urządzoną księgę wieczystą, jej stan prawny był uregulowany, w księdze wieczystej był wpisany poprzedni właściciel a postępowania spadkowe, nawet dotyczące dziedziczenia gospodarstwa rolnego, są przez sąd spadku w dużej mierze prowadzone z urzędu. Nie może to mieć wpływu ani na cenę nieruchomości, ani na treść umowy zawartej przez pozwanych, którą pozwani zawarli bez jakiegokolwiek rozeznania.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. , a złożyło się na nie wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika pozwanych wynoszące po 450 zł .

SSO Magdalena Balion –Hajduk