

Sygn. akt I C 254/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzieja Przemysław Jagosz

Protokolant prac. sąd. Natalia Indyka

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2019 r., w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa **P. R.**

przeciwko **J. S., M. A., Z. A.**

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych zwrot kosztów procesu w kwocie 10 800 zł.

Sygn. akt I C 254/19

UZASADNIENIE

Powód żądał stwierdzenia nieważności zawartych między pozwanymi warunkowej umowy sprzedaży z dnia 2.12.2015 r. oraz umowy przeniesienia własności z dnia 23.12.2015 r., mocą których pozwany J. S. sprzedał na rzecz pozwanych Z. i M. A. własność nieruchomości rolnych, w tym działki nr (...) w Ł.. W uzasadnieniu wyjaśnił, że pozwani nie zapewnili mu możliwości skorzystania z ustawowego prawa pierwokupu, jakie przysługiwało mu w stosunku do części wskazanej działki, której był dzierżawcą.

(pozew, pismo precyzujące k. 46)

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, podnosząc, że powodowi nie przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu, gdyż:

a) nie były spełnione warunki przewidziane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego dla powstania tego prawa dla dzierżawcy,

b) w dacie zawierania umów zbywana nieruchomość nie była przedmiotem dzierżawy,

c) powód zrzekł się prawa pierwokupu.

(odpowiedź na pozew k. 85-92)

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 25.11.2009. r. powód nabył wraz z żoną nieruchomość rolną we F. i od tej pory prowadził tam z żoną gospodarstwo rolne, powiększając je o grunty dzierżawione od innych osób. Nadal zamieszkuje na terenie gminy D., gdzie położona jest wskazana nieruchomość.

(umowa k.15-19, zeznania M. P. k. 150v)

W dniu 17.04.2012 r. pozwany J. S. zawarł z powodem i jego żoną oddzielne umowy dzierżawy. Ich przedmiotem były grunty rolne pozwanego. Dzierżawcy zobowiązali się prowadzić tam działalność rolniczą, a część gruntów przeznaczyć do programu rolno-środowiskowego zgodnie z wymaganiami Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR), w celu uzyskania dopłat.

Strony ustaliły, że umowy zostają zawarte na okres od dnia 17.04.2012 r. do dnia 28.02.2017 r.

W § 9 umów uzgodniono, że w okresie ich obowiązywania wydzierżawiający ma prawo zbyć grunty rolne zgłoszone do programu rolno-środowiskowego pod warunkiem zagwarantowania dzierżawcom, że nowy właściciel zapewni im dzierżawę nieruchomości do końca okresu trwania umowy dzierżawy.

Na zabezpieczenie zapłaty czynszu dzierżawnego powód ustanowił hipotekę na swojej nieruchomości, którą wpisano w dniu 27.04.2012 r. (por. k. 13-14).

Na mocy (...) dodano część działki nr (...) w Ł. (21,25 ha). Inną część tej działki dzierżawił M. P..

(bezsporne, umowa dzierżawy k. 9-10, (...), umowy z aneksami k. 95-101, wydruk z ekw.ms.gov.pl k. 13-14, a nadto w aktach I C (...) Sądu Okręgowego w O.: umowy z aneksami 12-25, protokoły zeznań J. S. k. 194-195, A. R. k. 177, P. R. k. 177v-178)

W dniu 14.05.2012 r. został podpisany (...), na mocy którego jedynym dzierżawcą nieruchomości został powód.

((...) k. 100, a nadto w aktach I C(...): (...) k. 26, protokoły zeznań A. R. k. 177)

Dla uzyskania wsparcia z programu rolno-środowiskowego powód miał na wydzierżawionej części działki nr (...) wykonywać prace zgodne z umową z ARiMR. W 2015 r. zmulczował znajdującą się tam zieleń. Pozwany J. S. miał jednak obawy o to, czy jest to wystarczające z punktu widzenia wymagań programu rolno-środowiskowego, wobec czego pismem z 15.09.2015 r. wzywał powoda do rozpoczęcia prac.

W tym czasie powód zalegał już z zapłatą części czynszu dzierżawnego, co ostatecznie stało się przyczyną procesu sądowego w 2018 r., w którym na rzecz J. S. zasądzono od powoda i jego żony kwotę 134 705,80 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

(zeznania św. M. P. k. 150v-151, J. S. i Z. A. k. 151-152v, pismo k. 115, wyrok z uzasadnieniem k. 107-114, dokumenty w aktach I C (...))

Już w 2014 r. pozwany J. S. ogłosił o zamiarze sprzedaży części swoich nieruchomości, w tym działki nr (...) w Ł., o czym informował również jej dzierżawców (M. P. i powoda). Powód nie był wówczas zainteresowany jej nabyciem.

Chęć kupna nieruchomości zgłosili pozwani Z. i M. A.. W związku z tym pozwany J. S. rozwiązał umowę dzierżawy z M. P., a w dniu 30.11.2015 r. podpisał z powodem (...) do łączącej ich umowy dzierżawy.

Pierwotna treść aneksu przewidywała wyłączenie z dzierżawy działki w Ł. z dniem **30.11.2015 r.** Jednocześnie wskazano, że dla kontynuacji programu rolno-środowiskowego oraz dalszego wnioskowania o dopłaty ta część nieruchomości zostaje ponownie włączona do dzierżawy od **30.01.2016 r.** do 28.02.2017 r.

Takie rozwiązanie było skutkiem przekonania, że w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości nie powinna być ona obciążona innym prawem pierwokupu niż prawem na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych. Po

sfinalizowaniu sprzedaży – w przypadku gdyby Agencja nie skorzystała z prawa pierwokupu – powód powinien jednak mieć możliwość kontynuowania dzierżawy i programu rolno-środowiskowego zgodnie z § 9 umowy dzierżawy. Pozwany J. S. uważał przy tym, że całość czynności związanych ze sprzedażą powinna zakończyć się do końca stycznia 2016 r. Jednocześnie uzgodnił z pozwanymi Z. i M. A., że zgodzą się na dalsze korzystanie i poddzierżawienie tej części sprzedawanych gruntów na rzecz powoda.

Po wyłączeniu dzierżawionej dotychczas przez powoda części działki nr (...) w Ł., w dniu **2.12.2015 r.** pozwani zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości – pod warunkiem, że z prawa ich pierwokupu nie skorzysta Agencja Nieruchomości Rolnych.

Tego samego dnia pozwani podpisali porozumienie, zgodnie z którym pozwany J. S. nadal mógł korzystać z części działki nr (...) w Ł. o powierzchni zgodnej z powierzchnią dzierżawioną przedtem przez powoda, z prawem jej poddzierżawienia na rzecz powoda.

W dniu 23.12.2015 r. w wykonaniu umowy z 2.12.2015 r. pozwani zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości.

Na wiosnę 2016 r. powód zgłosił się do pozwanego J. S. w celu poprawienia (...). Wiązało się to z obawą, że ARiMR prowadząca program rolno-środowiskowy może zakwestionować przerwę w programie wywołaną przerwą w dzierżawie, co może łączyć się z utratą prawa do dopłat i koniecznością zwrotu już otrzymanych.

Strony naniósł wówczas poprawki na aneksie w zakresie dat ponownego włączenia do dzierżawy i zamiast daty 30.01.2016 wpisały datę 30.11.2015, a zamiast daty 28.02.2017 – datę 14.03.2017 r.

Następnie został opracowany i podpisany tekst uwzględniający ręczne poprawki.

(rozwiązanie umowy z M. P. k 105, (...) w obu wersjach k. 102-104, warunkowa umowa sprzedaży k.117-120, umowa przeniesienia własności k. 121-125, umowa użyczenia k. 126, zeznania J. S., M. A. i Z. A. – k. 151-153, a nadto w aktach I C (...): protokoły zeznań M. A. – k. 175-176, M. A. – k. 176, J. S. – k. 194-195)

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą żądania powoda było twierdzenie, że zawierając kwestionowane pozwem umowy pozwani nie umożliwili mu skorzystania z prawa pierwokupu do części jednej ze zbywanych działek – części działki nr (...) w Ł. o powierzchni 21,25 ha, którą dzierżawił.

Zgodnie z art. 599 § 2 Kodeksu cywilnego (k.c.) oraz art. 597-598 k.c., jeżeli dzierżawcy sprzedawanej nieruchomości przysługuje ustawowe prawo pierwokupu, to nieważna jest sprzedaż tej nieruchomości dokonana bezwarunkowo, tj. bez zastrzeżenia warunku, że uprawniony ze swego prawa nie skorzysta lub bez umożliwienia dzierżawcy skorzystania z tego prawa.

Nie było między stronami sporu, że żadna z objętych pozwem umów nie została zawarta pod warunkiem, że powód nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. Sporne pozostawało natomiast, czy w tym czasie powodowi takie prawo przysługiwało, gdyż pozwani twierdzili, że nie były spełnione przesłanki do jego powstania, powód zrzekł się tego prawa, a nadto działka w Ł. została wyłączona z dzierżawy przed jej sprzedażą.

W tej sytuacji, zgodnie z art. 6 k.c., rolą powoda było udowodnienie, że przysługiwało mu ustawowe prawo pierwokupu do sprzedawanych nieruchomości, zaś wykazanie takiego uprawnienia skutkowałoby uznaniem obu umów, na podstawie których je sprzedano, za nieważne, chyba, że pozwani udowodnili by swoje twierdzenia.

Powód wskazywał, że prawo pierwokupu przysługiwało mu na podstawie art. 3 ust.1 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (u.k.u.r.). Zgodnie ze wskazanym przepisem w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata od tej daty,

2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy,

przy czym o treści umowy sprzedaży należy dzierżawcę zawiadomić, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia.

Dodać trzeba, że aby uznać dzierżawcę za prowadzącego gospodarstwo rodzinne, zgodnie z art. 5 u.k.u.r. muszą być spełnione dodatkowe warunki:

3) gospodarstwo to musi być prowadzone przez rolnika indywidualnego,

4) łączna powierzchnia użytków rolnych nie może być większa niż 300 ha,

przy czym za rolnika indywidualnego może być uznana wyłącznie osoba spełniająca kwalifikacje wymienione w jednym z przepisów art. 6 u.k.u.r.

Nie było sporu, a wynikało również z dokumentów w sprawie I C(...) że powód w dniu 25.11.2009 r. wraz z żoną nabył nieruchomość rolną, z której co najmniej od tej daty korzystał, prowadząc gospodarstwo rolne, w skład którego z czasem wchodziły również grunty dzierżawione.

Jako miejsce swojego zamieszkania powód w dacie tej umowy wskazywał i nadal wskazuje miejscowość F. w gminie D., w której położona jest nieruchomość rolna nabyta w 2009 r. (por. umowa k. 15). Przesłuchiwany w charakterze strony w sprawie I C (...)wskazał, że z zawodu jest rolnikiem (por. k. 177 tych akt), a nadto nie ma żadnych uzasadnionych podstaw, by wątpić, że ukończył co najmniej szkołę podstawową. Pozwani i świadek M. P. potwierdzili też, że osobiście wykonywał prace rolnicze na użytkowanych nieruchomościach.

Oznacza to, że w dacie kwestionowanych pozwem umów (grudzień 2015 r.), zawartych ponad 5 lat po dacie nabycia przez powoda nieruchomości (25.11.2009 r.), powód spełniał co najmniej przesłanki z art. 6 ust. 1 w związku z art. 6 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 d u.k.u.r., tj.:

1) był właścicielem nieruchomości rolnych nie przekraczających powierzchni 300 ha,

2) od co najmniej 5 lat zamieszkiwał w gminie, w której posiadał jedną z tych nieruchomości,

3) pracował w swoim gospodarstwie rolnym,

4) miał niezbędne kwalifikacje rolnicze, czyli co najmniej wykształcenie podstawowe i 5 lat pracy w rolnictwie (co najmniej od 2009 r.).

Oznacza to jednocześnie, że nieruchomość, którą powód miałby nabyć w ramach prawa pierwokupu wchodziłaby w skład jego gospodarstwa rodzinnego (nie kwestionowano bowiem, że po nabyciu powierzchnia gruntów gospodarstwa powoda przekroczyłaby 300 ha).

Nie ulegało nadto wątpliwości, że umowa dzierżawy oraz aneks do tej umowy, którym włączono do dzierżawy część działki nr (...) w Ł., została zawarta w formie pisemnej. Ponieważ czynsz dzierżawny został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości powoda, umowa dzierżawy uzyskała datę pewną z chwilą wpisu tejże hipoteki do księgi wieczystej z powołaniem na tę właśnie umowę, tj. z dniem 27.04.2012 r. (por. wydruk k. 14),

W świetle treści art. 81 § 2 k.c. bez znaczenia dla tej daty pozostaje natomiast fakt późniejszego aneksowania umowy, zwłaszcza, że art. 3 u.k.u.r. wymaga daty pewnej w odniesieniu do całej umowy, a nie poszczególnych objętych nią nieruchomości, czy też poszczególnych zmian wprowadzanych do umowy na w okresie jej trwania.

Sporne pozostawało, czy umowa była wykonywana przez co najmniej 3 lata od tej daty, to, czy nadal trwała w odniesieniu do części działki nr (...) w Ł. w dacie zawierania umów objętych pozwem oraz czy powód zrzekł się prawa pierwokupu.

Z niekwestionowanych zeznań świadka M. P., jak również z zeznań pozwanych J. S. i Z. A. bezspornie wynika, że w 2015 r. powód wykonywał pewne prace na wskazanej nieruchomości (mulczowanie trawy). Nie kwestionowano, że wykonywał prace na innych objętych dzierżawą gruntach. Oznacza to, że umowy były wykonywane, niezależnie od tego, czy były zastrzeżenia co do sposobu, w jaki było to czynione w kontekście wymogów programu rolno-środowiskowego. Czym innym jest bowiem wykonanie umowy dotyczącej programu rolno-środowiskowego, a czym innym wykonywanie umowy dzierżawy. Zakresy tych umów mogą, lecz nie muszą być zbieżne, zwłaszcza, że tylko część dzierżawionych przez powoda gruntów miała być przeznaczona do programu rolno-środowiskowego. Strona pozwana nie twierdziła, aby jedynym celem umowy dzierżawy było wykonywanie umowy rolno-środowiskowej, co oznacza, że w ramach umowy dzierżawy powód mógł wykorzystywać nieruchomość również w inny sposób niż przewidziany tym programem.

W konsekwencji należało przyjąć, że w czasie zawierania kwestionowanych pozwem umów sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości umowa dzierżawy była wykonywana już przez okres ponad 3 lat od uzyskania daty pewnej (tj. od 27.04.2012 r.).

Gdyby zatem działka w Ł. nadal była objęta dzierżawą, dawałoby to powodowi prawo jej pierwokupu. Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanych, że powód zrzekł się tego prawa m.in. w ramach postanowienia § 9 umowy dzierżawy należy wskazać, że w dacie zawierania tej umowy, tj. 17.04.2012 r., takie prawo powodowi jeszcze nie przysługiwało, gdyż jego powstanie zależało od upływu wskazanych wyżej terminów trwania dzierżawy i jej wykonywania. W tym stanie rzeczy trudno uznać, aby w ramach tej umowy powód mógł się skutecznie zrzec nieprzysługującego mu wówczas prawa. Trudno nadto przyjąć, że zrzekł się go w sposób dostatecznie sprecyzowany w opisanych przez pozwanego J. S. rozmowach poprzedzających sprzedaż nieruchomości w ramach ustnych deklaracji, że nie jest zainteresowany ich zakupem i nie ma pieniędzy (por. zeznania J. S.).

Przedstawiony przez strony materiał dowodowy wskazuje natomiast, że w czasie zawierania umów sprzedaży i przeniesienia własności, objęta nimi, a dzierżawiona przedtem przez powoda część działki nr (...) nie była już objęta dzierżawą, albowiem wyłączono ją na mocy (...) z dnia 30.11.2015 r., by ponownie włączyć do dzierżawy dopiero po sprzedaży tej i innych nieruchomości na rzecz Z. i M. A..

W tej mierze za przekonujące uznać należało zeznania pozwanego J. S., korespondujące z zeznaniami pozostałych pozwanych oraz znajdujące wsparcie w przedstawionych dokumentach – pierwotnej treści (...) oraz porozumienia zawartego między pozwanymi w dniu 2.12.2015 r. przy okazji zawierania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości.

W przedstawionej przez pozwanego J. S. pierwotnej i niezakwestionowanej co do prawdziwości wersji (...) wyraźnie widać, że pod naniesioną ręcznie datą ponownego włączenia do dzierżawy części działki nr (...) (30.11.2015 r.) widnieje data „30.01.2016”. Data ta – według wyjaśnień pozwanego J. S. - miała uwzględniać czas niezbędny na sfinalizowanie sprzedaży, zależny od czasu potrzebnego na uzyskanie decyzji Agencji, której przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu w stosunku do zbywanych nieruchomości. Gdy zważyć, że pozwany w tym samym czasie rozwiązał umowę dzierżawy innej części działki nr (...) z M. P. (por. zeznania M. P. k. 150 i rozwiązanie umowy k. 105), a zawierając umowę sprzedaży w dniu 2.12.2015 r. pozwani zawarli dodatkowe porozumienie, na mocy którego nabywcy zezwalali sprzedającemu na dalsze korzystanie z pozostałej części działki nr (...) i jej poddzierżawienie powodowi (por. umowa k. 126), przekonujące stają się ich wyjaśnienia, że intencją tych czynności było przerwanie dzierżawy tej działki w okresie zawierania umowy sprzedaży z jednoczesnym zagwarantowaniem powodowi możliwości dalszego korzystania z niej i zrealizowania programu rolno-środowiskowego oraz związanych z nim dopłat, których część mieli wszakże uzyskać jako część czynszu dzierżawnego. Jest to również spójne z zeznaniami M. P. o wiedzy powoda o

zamiarze sprzedaży i jego wypowiedziach, w których wyrażał zainteresowanie jedynie dzierżawą, a nie zakupem tych nieruchomości, które z kolei korespondują z podobnymi twierdzeniami pozwanego J. S..

W tym kontekście przekonujące są również zapewnienia pozwanego, że do zmiany dat na aneksie doszło już po sprzedaży nieruchomości na prośbę powoda motywowaną obawami o możliwość zrealizowania programu rolno-środowiskowego w przypadku przerwy w dzierżawie. W świetle tego, że również na jednej z umów dzierżawy (z A. R.) i innych aneksach były czynione ręczne przekreślenia, nadpisanie lub dopiski (por. umowa dzierżawy k. 12, aneks nr (...) k. 95 i k. 14 w aktach I C(...), aneks nr (...) k. 101v i k. 24v w aktach I C 243/18), nie budzi wątpliwości prawdopodobieństwo dokonania korekty w taki właśnie sposób na (...). Przyjęciu takiej wersji nie przeczy również to, że przy skorygowanych datach nie ma podpisów czy też parafek obu stron, zaś znajdują się one tylko pod każdą ze stron aneksu, gdyż nie wszystkie korekty tego typu były podpisywane lub parafowane (por. np. aneks nr (...) – k. 101v). Wątpliwości budzą natomiast w tym kontekście złożone w sprawie I C (...) zeznania świadka K. K., który twierdził, że (...) został podpisany przez powoda dopiero w poprawionej wersji, skoro jedynym źródłem takiego przekonania świadka była okoliczność, że wcześniej powód miał mu pokazywać ten aneks w wersji niepodpisanej. Nie można bowiem wykluczyć, że strony podpisały inny egzemplarz aneksu, a powód pokazał świadkowi egzemplarz niepodpisany. Nie tłumaczy to również podpisów powoda na egzemplarzu aneksu w wersji pierwotnej, a powód, który nie stawiał się na rozprawę, mimo umożliwienia mu złożenia zeznań (por. k. 147, 148, protokół k. 149v in fine), nie dał możliwości wyjaśnienia tych okoliczności, jak również nie przedstawił w tym celu żadnych innych dowodów.

W konsekwencji za niewiarygodne i nieudowodnione należało uznać twierdzenia dotyczące rzekomej odmowy podpisania aneksu w jego pierwotnej treści przez powoda, a podpisania go dopiero po poprawieniu dat, oraz o rzekomej niewiedzy o zamierzonej przez pozwanego J. S. sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z wyjaśnieniami pozwanych ogłoszenie o sprzedaży ukazało się znacznie wcześniej, zaś z zeznań świadka M. P. wynika, że w związku z zamiarem sprzedaży na nieruchomości pojawiał się pośrednik w sprzedaży nieruchomości oraz potencjalni nabywcy, zaś wiedza o sprzedaży była w okolicy powszechna (k. 150v). Trudno zatem uznać, aby powód był jedyną osobą, która o zamiarze sprzedaży nie wiedziała.

Dostrzec nadto trzeba, że (...) w wersji z poprawionymi już datami w punkcie 3 brzmi co najmniej bezsensownie. Jaki bowiem sens miałyby mieć wyłączenie z dzierżawy części działki z dniem 30.11.2015 r. i ponowne jej włączenie do dzierżawy z tą samą datą. Racjonalnym wyjaśnieniem jest natomiast to, że istotnie wobec obaw powoda, pierwotne daty zmieniono i aneks podpisano jeszcze raz, w wersji, która usuwałaby potencjalne zastrzeżenia co do przerwania dzierżawy i konsekwencji, jakie mogłyby to mieć dla programu rolno-środowiskowego.

W tym stanie rzeczy, za bardziej przekonującą i spójną Sąd uznał wersję wydarzeń przedstawioną przez pozwanego J. S.. Sąd miał przy tym na względzie sygnalizowaną już wyżej okoliczność, że powód, mimo stworzenia mu możliwości wypowiedzenia się odnośnie do wszystkich aspektów sprawy i jej wyjaśnienia, z możliwości tej zrezygnował i nie dostarczył żadnych innych dowodów, które mogłyby wesprzeć jego twierdzenia.

Oznacza to, że z dniem 30.11.2015 r. z umowy dzierżawy wyłączono część działki nr (...) w Ł., a ponownie włączono ją do dzierżawy dopiero na wiosnę 2016 r., z chwilą podpisania zmienionego aneksu nr (...).

Tym samym w dniu 2.12.2015 r. i w dniu 23.12.2015 r., tj. w datach zawarcia umów kwestionowanych pozwem, powód nie był dzierżawcą tej części działki i nie przysługiwało mu prawo jej pierwokupu.

W okresie do ponownego włączenia tej części działki do dzierżawy miał natomiast faktyczną możliwość korzystania z niej. Początkowo na podstawie ustnego porozumienia z pozwanym J. S., a od dnia 2.12.2015 r. dodatkowo na podstawie porozumienia pozwanych towarzyszącego umowie sprzedaży z dnia 2.12.2015 r., w którym wyrażono zgodę na dalsze korzystanie z działki przez pozwanego J. S. i jej poddzierżawienie powodowi.

Skoro jednak w omawianym okresie ta część działki nr (...) nie była objęta dzierżawą, to powód nie był jej dzierżawcą i nie mogło mu przysługiwać przewidziane dla dzierżawcy ustawowe prawo jej pierwokupu. W konsekwencji, po dniu

30.11.2015 r. pozwani nie mieli obowiązku zawarcia umowy sprzedaży po warunkiem, że powód z tego prawa nie skorzysta i nie musieli zawiadamiać go o jej treści.

W świetle powyższych uwag żądanie stwierdzenia nieważności umów zawartych przez pozwanych należało uznać za bezzasadne w całości, a tego względu powództwo oddalono.

Zgodnie z art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.) strona przegrywająca proces jest obowiązana do zwrotu jego kosztów na rzecz strony wygrywającej. Z tej przyczyny na rzecz pozwanych zasądzono od pozwanego koszty, na które składało się wynagrodzenie ich pełnomocnika w stawce wynikającej z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Nie znaleziono przy tym wystarczających podstaw do jej podwyższenia, gdyż ostatecznie rozstrzygnięcie sprawy nie wymagało wielu czynności i nastąpiło na pierwszym terminie wyznaczonym na rozprawę.