

Sygn. akt IX Ca 1044/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dobrzyńska-Murawka (spr.)
Sędziowie:	SO Beata Grzybek SO Dorota Ciejek
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i I. M.

przeciwko Fundacji Ochrony (...) z siedzibą w W.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 3 sierpnia 2016 r., sygn. akt X C 2524/13,

I. prostuje niedokładność pisarską w pkt I zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce błędnie wpisanego numeru działki: „nr (...)” wpisuje prawidłowo: „nr (...)”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Beata Grzybek Ewa Dobrzyńska- Murawka Dorota Ciejek

IX Ca 1044/16

## UZASADNIENIE

Powodowie wnieśli o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie dla nieruchomości położonej w K. działki gruntu(...)w ten sposób, by w dziale II tej księgi w miejsce prawa własności przysługującego pozwanej wpisać prawo własności przysługujące powodom w udziale 1/2 oraz o uzgodnienie treści

księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie dla nieruchomości położonej w K. działka gruntu (...)w ten sposób, by w dziale II tej księgi w miejsce prawa własności przysługującego pozwanej wpisać prawo własności przysługujące powodom w udziale po 1/2.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, wyrokiem z 3 sierpnia 2016 r., nakazał uzgodnić treść księgi wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Olsztynie nr KW (...), dla nieruchomości położonej w K. oznaczonej jako działka gruntu nr (...) poprzez wpisanie w dziale II tej księgi w miejsce udziału 1/2 prawa własności przysługującego pozwanej - prawa własności na rzecz powodów w równych częściach oraz nakazał uzgodnić treść księgi wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Olsztynie nr KW (...), dla nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...) położona w K., poprzez wpisanie w dziale II tej księgi w miejsce udziału 1/2 prawa własności przysługującego pozwanej - prawa własności na rzecz powodów w równych częściach. Orzekł także o kosztach procesu i kosztach sądowych.

Sąd ten ustalił, że powodowie, I. M. i M. S. (nazwisko rodowe M.) są spadkobiercami po zmarłym w dniu 12 sierpnia 2009 r. R. M., każde z nich w udziale po 1/2. R. M., wraz z byłą żoną D. M., był współwłaścicielem nieruchomości rolnej stanowiącej działkę gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni około 9 ha 7600 m<sup>2</sup> położonej w K., objętej księgą wieczystą nr KW (...) oraz nieruchomości rolnej stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 4 ha 1200 m<sup>2</sup> położonej w K., objętej księgą wieczystą nr KW (...).

Dalej sąd pierwszej instancji ustalił, że 6 czerwca 2009 r. został zawarty akt notarialny warunkowej umowy sprzedaży wyżej wymienionych nieruchomości pomiędzy R. M. a M. T. (1), z zapisów którego to aktu wynika, iż R. M. sprzedaje swoje udziały wynoszące 1/2 w ww. opisanych nieruchomościach za łączną cenę 700.000 zł. Jednocześnie, w § 5 umowy, sprzedający oświadczył, że kwituje odbiór kwoty 200.000 zł z umówionej ceny sprzedaży, pozostała zaś reszta ceny sprzedaży zostanie uiszczona w ratach: 300.000 zł w terminie do podpisania umowy przenoszącej własność udziałów w nieruchomościach i kwota 200.000 zł w terminie najpóźniej do 6 czerwca 2011 r. W § 7 umowy R. M. oświadczył, że udziela S. R. (1) nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do zwarcia umowy przeniesienia prawa własności udziałów w opisanych wyżej nieruchomościach w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży. W dniu 10 lipca 2009 r. pomiędzy wyżej wymienionymi stronami został podpisany akt notarialny przenoszący prawo własności wskazanych udziałów w nieruchomościach. Wcześniej, w czerwcu 2009 r. D. M. - była żona R. M., otrzymała z Kancelarii Notarialnej w D. odpis aktu notarialnego, z którego wynikało, iż jej były mąż zawarł warunkową umowę sprzedaży swoich udziałów w nieruchomościach wspólnych. Przysługiwało jej prawo pierwokupu, z którego nie skorzystała z uwagi na brak środków finansowych.

Sąd Rejonowy ustalił także, że R. M. nie chciał ujawnić powodom szczegółów dokonanej czynności prawnej. Powodowie, ani inni bliscy krewni, zwłaszcza siostra A. K., u której mieszkał po rozwodzie, nie zauważyli, by zmarły po transakcji, a jeszcze przed swoją śmiercią, dysponował tak znaczną sumą pieniężną, jaką miał uzyskać w wyniku wyżej opisanej umowy.

Z kolejnych ustaleń wynika, że 14 maja 2010 r. M. T. (1) darował wyżej wymienione nieruchomości Fundacji na Rzecz Ochrony (...) 2010, w imieniu której, jako prezes zarządu, wystąpił jego brat – T. T. (1). Następnie powyższa Fundacja przeniosła własność na rzecz innej fundacji, obecnego (...) – Fundacji Ochrony (...) w W., która jest zarządzana przez braci T..

Z czynności operacyjnych prowadzonych przez funkcjonariuszy Komendy Wojewódzkiej Policji w O., jeszcze przed wszczęciem postępowania karnego, polegających na podsłuchu rozmów z telefonu komórkowego należącego do M. T. (1) wynika, że od początku 2009 r. wielokrotnie omawiał on z różnymi osobami przeprowadzenie przedmiotowej transakcji, zdając sobie sprawę z choroby R. M. oraz z faktu, że może on umrzeć w najbliższym czasie. Z rozmów telefonicznych zarejestrowanych 18 i 19 sierpnia 2009 r., po śmierci R. M., wynika, że w dniu 18 sierpnia 2009 r. miał zostać sporządzony w kancelarii notarialnej w D. akt notarialny poświadczający otrzymanie od M. T. (1) przez S. R. (1) kwoty 200.000 zł, która miał on otrzymać jako pełnomocnik R. M., a następnie miał on udać się do szpitala celem

przekazania pieniędzy R. M.. W rozmowie telefonicznej z dnia 19 października 2009 r. M. T. (1) wypowiedział się, że wszystko w tej sprawie udało się zostawić pozytywnie, tak, że nawet „stówka zostanie w kieszeni”.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie II Wydział Karny (sygn. akt II K 1249/11) uznał między innymi M. T. (1) winnym tego, że w dniu 19 sierpnia 2009 r. w O. i w D. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, sporządzając stwierdzający nieprawdę dokument w postaci pokwitowania przez R. M. pieniędzy w kwocie 200.000 zł mających stanowić ostatnią ratę należności za sprzedaną nieruchomości położoną w K., wyzyskał błędne przekonanie spadkobierców R. I. M. i M. M. (2) co do uiszczenia całej kwoty 700.000 zł R. M. wynikającej z aktu notarialnego sprzedaży przez wymienionego nieruchomości, doprowadzając tym samym I. i M. M. (2) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 100.000 zł tj. przestępstwa oszustwa określonego w art. 286 § 1 k.k., opisanego w punkcie 2 wyroku, gdzie pokrzywdzonymi byli powodowie.

Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika również, że według danych uzyskanych z Agencji Rolnej wartość tej transakcji w roku 2009 powinna wynosić około 200.000 zł, cena zaś w umowie wynosiła 700.000 zł. Kwota ta uniemożliwiła skorzystanie z prawa pierwokupu przez D. M..

M. T. (1) od maja 2000 r. do stycznia 2006 r. pracował w gospodarstwie rolnym w T., od stycznia 2006 r., według oświadczenia, prowadzi gospodarstwo rolne w T. i P. o powierzchni 7,71 ha, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu społecznemu rolników, otrzymuje finansowe wsparcie w ramach systemów wsparcia bezpośredniego z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. M. T. (1) posiadał rachunki bankowe nr (...) i nr (...), ale na żadnym z wyciągów z tych rachunków bankowych nie widnieją w 2009 r. kwoty, które umożliwiłyby mu dokonanie wpłat potwierdzonych przez R. M., nie wynika z nich także, aby pobierał, w miesiącach maj-sierpień, kwotę 500.000 złotych.

Dalej ustalono, że od roku 2008 R. M. chorował na raka płuc, nie poddawał się leczeniu, przez wiele lat nadużywał alkoholu, a aby zdobyć środki finansowe na ten cel, sprzedawał kury, nawozy do wysiewu na pola, ciągnik. Po sprzedaży ciągnika opuścił żonę i dzieci, zamieszkał najpierw u swojej matki, a następnie u siostry A. K.. Nie pracował chętnie w gospodarstwie, częściej widywano go pod wpływem alkoholu. Gdy zachorował na nowotwór płuca nie leczył się, nie był ubezpieczony.

Sąd Rejonowy dopuścił dowody z opinii biegłych: 1. lekarza onkologa, która potwierdziła, że nie ma dowodów na to, że w dniach 6 czerwca i 10 lipca 2009 r. R. M. był niezdolny do wyrażenia woli, a choroba nowotworowa nie doprowadza każdego pacjenta do niemożliwości wyrażenia woli; każda choroba nowotworowa jest inna, każdy inaczej na nią choruje, 2. psychiatry, która na podstawie danych z akt sprawy oraz danych z dokumentacji medycznej stwierdziła, iż R. M. w dniach 6 czerwca 2009 r. i 10 lipca 2009 r. nie cierpiał na chorobę psychiczną lub inne zakłócenia czynności psychicznych skutkujących ograniczeniem zdolności do świadomego podjęcia decyzji i wyrażenia woli, jak też, że wynika jednoznacznie, że w tych dniach pozostawał on w kontakcie, był zorientowany w miejscu, sytuacji, nie rozpoznano u niego objawów otepiennych lub amnestycznych, nigdy także nie był leczony psychiatrycznie, wyjaśniając, że to somatyczny stan zdrowia pogarszał się u niego, a nie psychiczny, w czasie sporządzania umów w tych dniach znajdował się on w stanie psychicznym, w którym mógł świadomie i swobodnie podjąć decyzje i wyrazić swoją wolę, dodała, że z akt sprawy można wywnioskować, że R. M. chciał dokonać przedmiotowych czynności prawnych, że oczekiwał, iż po transakcjach otrzyma środki finansowe dla egzystencji, pragnął on zapewnić sobie egzystencję ze względu na brak możliwości zarobkowania. Można też tylko przypuszczać, czy wcześniejsze nadużywanie alkoholu mogło mieć wpływ na psychikę R. M., jeśli osoba nadużywa alkoholu, jest nieodpowiedzialna i szuka metody na zdobycie kolejnej jego dawki, 3. biegła sądowa psycholog stwierdziła, że z uwagi na niemożność przeprowadzenia badania osoby opiniowanej, jedynym źródłem wiedzy na jego temat są zeznania świadków i opierając się na tych danych biegła stwierdziła, że R. M. nie miał zaburzeń świadomości wyłączających jego poczytalność, a co za tym idzie, był w stanie podjąć decyzję i wyrazić swą wolę, zawierając umowy, 4. biegły sądowy psychiatra M. P., na podstawie danych z akt sprawy oraz danych z dokumentacji lekarskiej stwierdził, że w dniach 6 czerwca i 10 lipca 2009 r. R. M. nie cierpiał na chorobę psychiczną lub inne zakłócenie czynności psychicznych skutkujące zniesieniem zdolności do świadomego i swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli; długoletnie spożywanie alkoholu ma wpływ na stan psychiczny osoby nadużywającej alkoholu, a także na funkcjonowanie społeczne tej osoby, ale jest to bardzo

indywidualne, w znacznym stopniu uwarunkowane genetycznie, 5. biegła psychografolog stwierdziła, że R. M. w chwili podpisywania dokumentów znajdował się w nienaturalnej dla siebie sytuacji, nie czuł się swobodnie, umieszczony na umowie podpis wskazuje, iż działał on w emocjach, neurotycznie, sytuacja przerastała go, nie był świadomy swoich czynów, działał w pośpiechu, by szybko zakończyć tę sytuację (chwiejność podpisu, zapętlanie znaków, poprawki w kreacji znaków, silniejszy nacisk, wyraźne kąty, zmienne odstępki, nachylenie znaków); biegła uwzględniła w analizie psychografologicznej wpływ choroby na obraz pisma probanta, wskazała, że leki te mogły mieć wpływ na obraz pisma, ale w materiale dowodowym nie było wiadomości o przyjmowanych lekach, w piśmie R. M. nie odnalazła cech mówiących o upojeniu alkoholem lub stanu trzeźwienia, lecz te cechy, które sformułowała jako: odczuwalna nienaturalność sytuacji, brak swobody dla probanta, jakaś presja, chęć uwolnienia się, przygnębienia, ograniczenia świadomości.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy miał na względzie złożone przez strony dokumenty, zeznania świadków oraz stron złożone w toku niniejszego postępowania, a także w sprawie karnej sygn. akt II K 1349/11, a ponadto z zapisów podsłuchów rozmów przeprowadzonych przez M. T. (1) z jego telefonu komórkowego, zgromadzonych w aktach sprawy karnej II K 1349/11, opinii biegłych sądowych. Sąd ten dał wiarę zeznaniom świadków L. C., I. Ć., D. M. i powodów. Podzielił też w całości opinie sporządzone przez wszystkich biegłych w zakresie ich kompetencji, uznając, że są one rzeczowe, jasne, zawierające szeroką analizę osoby i stylu życia opiniowanego.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo było zasadne.

Sąd ten wskazał, że na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c., regulującego swobodę umów zobowiązaniowych, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zasada ta zawiera przyzwolenie na uprzywilejowanie jednej strony umowy kosztem drugiej, gdyż taka nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron może stanowić wyraz ich woli. Jeśli jednak do takiego ukształtowania stosunków umownych doszło przy świadomym lub choćby spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługuje na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji może prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Dalej Sąd Rejonowy podkreślił, że w doktrynie prawa wskazuje się, iż trzy czynniki wymienione w art. 353<sup>1</sup> k.c. określające zakres kompetencji stron – właściwość (naturę) stosunku, ustawę i zasady współżycia społecznego, powszechnie uznawane są za granice swobody umów, a sankcją za przekroczenie granicy swobody umów - zgodnie z art. 58 § 2 k.c. - jest w przypadku sprzeczności czynności prawnej (w analizowanym stanie faktycznym – sprzeczność umowy) z zasadami współżycia społecznego, wystąpienie skutku w postaci nieważności tej czynności.

Sąd Rejonowy odwołał się do bogatego orzecznictwa Sądu Najwyższego, cytując istotne, z punktu widzenia zapadłego rozstrzygnięcia, wyroki Sądu Najwyższego, czy też poglądy doktryny. Podkreślił także, że zasady współżycia społecznego, jako druga granica swobody kontraktowania, są wskazane w ustawie, lecz treściowo nie mają charakteru normatywnego i, oceniając zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, niezbędnym jest w każdym przypadku uwzględnienie kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku, zawsze więc wymagane jest odniesienia się do konkretnych okoliczności danej sprawy towarzyszących zawarciu umowy oraz celów, jakie strony zamierzały osiągnąć, zawierając ją. Kompetencja stron zawierających umowę zobowiązaniową w myśl art. 353<sup>1</sup> k.c. jest ograniczona w ten sposób, że treść i cel kształtowanego przez nią stosunku zobowiązaniowego nie mogą być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, czyli normami moralnymi, nie dotyczy to tylko treści czynności prawnej lub celu, dla którego została ona podjęta, ale trzeba je rozumieć jeszcze szerzej: rozszerzenie dokonywanej oceny moralnej nie tylko na samą czynność zawarcia umowy i badanie tego, czy treść zobowiązania (rodzaj świadczenia, jego przedmiot, proporcje obowiązków stron) podlega negatywnej ocenie moralnej, lecz także i tego, jakie postępowanie stron doprowadziło do zawarcia umowy. Może się bowiem zdarzyć, że sama treść zobowiązania nie budziłaby zastrzeżeń moralnych, gdyby nie fakt, że na decyzję jednej ze stron o zawarciu umowy wpłynęło naganne moralnie postępowanie drugiej strony.

Odnosząc się do pojęcia zasad współżycia społecznego Sąd Rejonowy podał, za Sądem Najwyższym, że charakterystyczną cechą jest ich aksjologia, czyli ścisły związek z aktualnymi postawami i kryteriami wartościowania: dobre obyczaje, zaufanie i zasady uczciwego obrotu, zasady uczciwości i równości stron stosunku cywilnoprawnego. Nie zostały one zdefiniowane w przepisach prawa cywilnego, jednak powszechnie przyjmuje się, że stanowią one reguły postępowania, ściśle powiązane z normami moralnymi, wyrażają idee słuszności w prawie i odwołują do powszechnie uznanych wartości w kulturze danego społeczeństwa. Określa się je także jako podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania: „przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Przy ustalaniu ich znaczenia można więc odwoływać się do takich znanych pojęć, jak „zasady słuszności”, „zasady uczciwego obrotu”, „zasady uczciwości” czy „lojalności”. Klauzula generalna musi być jednak wypełniona konkretną treścią, odnoszącą się do okoliczności sprawy rozpoznawanej przez sąd”.

Sąd Rejonowy dalej podał, że w sprawie doszło do takiego ukształtowania stosunku umownego, który stał się dla jednej ze stron w sposób widoczny krzywdzący, doszło do świadomego wykorzystania przez stronę pozwaną swojej silniejszej pozycji wobec kontrahenta.

W ocenie tego Sądu nie można bowiem uznać, że umowa zawarta z R. M. była wyrazem w pełni swobodnej i rozważnie podjętej decyzji sprzedającego. Dominująca pozycja nabywcy wynikała z rażąco naganego moralnie postępowania, które doprowadziło do niekorzystnego ukształtowania sytuacji zobowiązaniowej R. M. i przez podstępne postępowanie M. T. (1) czyniła tę umowę u jej podstaw nieważną. Nie tylko więc sama czynność zawarcia umowy i jej treść, ale właśnie podstępne i nieuczciwe postępowanie wpłynęły na krzywdzące ukształtowanie sytuacji R. M., który – co nie ulega wątpliwości, był słabszą stroną umowy i którego słabość została wykorzystana i wyzyskana. Nie ma przy tym znaczenia przyczyna istniejącego między nimi stosunku zależności i wynikającej stąd dominującej pozycji jednej ze stron umowy w stosunku do kontrahenta - przyczyny ekonomiczne, wynikające ze stosunków rodzinnych, czy i szczególnych okoliczności dotyczących osoby słabszego partnera związanych np. z jego chorobą. R. M. cierpiał na chorobę nowotworową, której nie leczył, był osobą nadużywającą alkoholu, nieodpowiedzialną, nie przejmującą się skutkami swoich działań, nie dbającą o rodzinę, łatwowierną i skłoną do fantazjowania. Sąd Rejonowy bardzo szeroko, omawiając wnikliwie zeznania powodów, byłej żony, sąsiadów, odniósł się do kwestii alkoholizmu R. M. uznając, że był posunięty tak dalece, iż nie wahał się on wyprzedawać majątku rodzinnego, włącznie ze sprzętami ważnymi w gospodarstwie i obrączką żony. Zeznania te, uznane za wiarygodne, opisały osobę i styl życia R. M. Odmienne zdanie wyraziła jego siostra, u której zamieszkiwał on przed swoją śmiercią twierdząc, że brat nie nadużywał alkoholu, o jednak sąd orzekający uznał za niewiarygodne, w kontekście zeznań sąsiadów.

Sąd Rejonowy odniósł się także szeroko do zeznań M. T. i S. R. (1), a także notariusza I. K., uznając je za niewiarygodne odnośnie do braku jakichkolwiek cech świadczących o problemie alkoholowym M., a także, że o samym problemie nie wiedzieli. Sąd ten zwrócił uwagę na treść stenogramów z podsłuchów rozmów, jakie prowadził M. T. z wieloma osobami, także ze S. R. (1), który był jego bliskim współpracownikiem i notariuszem I. K., które to rozmowy dotyczyły okoliczności transakcji, która miała być i została następnie zawarta. W ocenie Sądu nie polegają na prawdzie zeznania M. T. (1), że nie znał R. M., że nic o nim nie wiedział, bowiem tak on, jak i S. R. bardzo wnikliwie najpierw poszukiwali kontrahenta, szczegółowo interesowali się jego sytuacją życiową, zamieszczali ogłoszenie z ofertą zakupu nieruchomości i gdy zgłaszał się zainteresowany sprzedażą, podejmowali konkretne działania, przystępując do negocjowania korzystnych dla siebie postanowień umowy. Również nie jest wiarygodne, jak M. T. (1) i S. R. (1) utrzymywali, aby nie zdawali sobie sprawy z choroby R. M., jego stanu zdrowia, faktu, że się nie leczył oraz z tego, iż znajduje się on już w zaawansowanym etapie choroby i nie pozostało mu już wiele czasu do rychłej śmierci.

W ocenie sądu pierwszej instancji, pewność i bezpieczeństwo obrotu wymaga, aby wszelkie transakcje przeprowadzane były uczciwie i rzetelnie, natomiast z ustalonego stanu faktycznego tej sprawy wynika, że ta zasada została rażąco złamana. M. T. (1) i S. R. (1) wykorzystali bardzo trudną sytuację życiową R. M., doprowadzając do zawarcia niekorzystnej dla niego umowy, choć strona pozwana podnosiła, że nie może być mowy o niekorzystnej umowie, gdy ustalono w niej cenę trzykrotnie wyższą niż występująca na rynku i cena ta została zapłacona. W tym zakresie Sąd Rejonowy uznał, że takie twierdzenie nie polega na prawdzie, również powołując argumenty: nie jest

przejawem żadnej rozważliwej umowy sprzedaży za cenę 700.000 zł, gdy kontrahent już zaplanował, „żeby mieć taką historię, że te pieniądze tak jakby, że my już nie musimy mu tych pieniędzy płacić”, a cena, tak odważnie wygórowana miała być tylko zaporą dla współwłaściciela w skorzystaniu z prawa pierwokupu, R. M. nie był w stanie tego sam zauważyć, a rodzina nie wiedziała o realizowanej transakcji. Dlatego nie tylko treść i cel umowy ale też naganne moralnie zachowanie M. T. (1) pozostają w rażącej sprzeczności z zasadami uczciwości i pewności obrotu. Sąd Rejonowy wskazał tu, że uznać należy przeświadczenie powódki, że ojciec był buntowany, by nie utrzymywać kontaktów z rodziną, gdyż taki stan izolacji był dla nabywcy korzystny, ułatwiał przygotowanie sytuacji, w której przekazywanie pieniędzy miało się odbywać w sposób opisany przez M. T. (1) i S. R. (1), w samochodzie pod sklepem, na stacji paliw, w reklamówce, bez przeliczenia, czy była to kwota 100.000 zł czy 35.000 zł. Także zeznania notariusza nie zasługują na wiarę, prowadziła ona rozmowy z M. T. (1), wyjaśniała różne kwestie związane z umowami, wykazując nawet życzliwość, czego nie było widać w rozmowach z rodziną R. M., która nie wiedziała o umowie i od notariusza oczekiwała informacji na jej temat.

Dalej sąd pierwszej instancji podkreślił, że brak dokumentacji medycznej nie pozwala na dokładne odtworzenie stanu psychofizycznego R. M., z zeznań rodziny i świadków przebija się jednak wspomnienie człowieka przygnębionego chorobą, z pragnieniem znalezienia „tabletki na raka, cechującego się bujną wyobraźnią, często mówiącego niestworzone rzeczy, fantazjującego, przeinaczającego fakty, wyolbrzymiającego, które to cechy nasilały się pod wpływem alkoholu, gdy był także agresywny i wybuchowy.

Analizując zaś styl życia R. M. Sąd ten zauważył, że cechowała go niska świadomość i znajomość podejmowanych czynności, nie rozumiał w pełni swoich działań, ich wagi i rzeczywistego znaczenia. Niezrozumienie skutków swoich działań, ukazane w rozmowie z córką po podpisaniu umowy („ Mi się wydaje, że on wiedział, że coś sprzedał, ale nie wiedział, że w tak dużym zakresie, był zdziwiony, że sprawa dotyczy domu, spuścił głowę w dół, to nie tak, i powiedział, że to odkręci.” k. 436) odpowiada jego niskiemu wykształceniu, świadczy o braku koniecznej wiedzy. Postawa taka świadczy nie tylko o nieodpowiedzialności R. M., co przede wszystkim o niezrozumieniu warunków transakcji. Na pewno nie znał zakresu umowy, nie miał rozeznania co do ceny. Jak wynika z zeznań powódki, R. M. nie wychodził z szoku, gdy mówiono mu, że sprzedał dom. Nie miał ob. wystarczającej wiedzy prawnej, aby zrozumieć konsekwencje swoich działań, widoczna jest tu postawa człowieka, który chce dokonać transakcji, która ma go przybliżyć do kupna tabletki na raka, przekonany jest o nieszkodliwości transakcji wobec bliskich, która pozbawia rodzinę pełnych praw do domu. Dlatego niewiarygodne są zeznania M. T. (1), w których R. M. przedstawiony jest jako osoba z niemałą wiedzą prawniczą, zorientowana w sposobie zawierania różnych umów, obeznana z instytucją pełnomocnika, pełnomocnictwa nieodwołalnego na wypadek śmierci. Pragnienie zdobycia „tabletki” miało być głównym motywem transakcji, z tym, że jego kontrahentem była podstępnie działająca w ramach fundacji grupa osób, która na kontrahentów wybierała osoby starsze, chore, nadużywające alkoholu, pragnące spłacić zadłużenie, posiadające nieruchomości.

Sąd Rejonowy odniósł się też do opinii biegłej psychografologa, podnosząc, że podpis nakreślony przez R. M. osobiście przedstawia charakterystyczne cechy wskazujące, iż w chwili podpisywania dokumentów znajdował się w nienaturalnej dla siebie sytuacji, nie czuł się swobodnie, działał on w emocjach, neurotycznie, sytuacja przerastała go, nie był świadomy swoich czynów, działał w pośpiechu, by szybko zakończyć tę sytuację (chwiejność podpisu, zapętlanie znaków, poprawki w kreacji znaków, silniejszy nacisk, wyraźne kąty, zmienne odstępy, nachylenie znaków).

W ocenie Sądu Rejonowego, te wnioski biegłej uzasadniają twierdzenie, że R. M. nie rozumiał całej transakcji, czuł się przygnębiony i deklarował wycofanie, dlatego w rozmowie z córką żałował tego, co zrobił. Był poważnie chory, a stan ten wykorzystał pozwany, który doprowadził do nieuczciwej transakcji.

Jak dalej zaznaczył ten Sąd, niewiarygodnie brzmią zeznania S. R. (1), który zeznał, że R. M. chciał, żeby sporządzić pełnomocnictwo konkretne do przeniesienia własności, bo nie wiedział, czy na drugi akt notarialny przyjedzie. R. M. był zupełnie nieobeznany w procedurach prawniczych i prawniczej terminologii, ale chciał żyć, sprzedać nieruchomość i uzyskać środki finansowe na leczenie, mówiono mu o tabletkach na raka, więc tak powtarzał, ale wola uzyskania zysku z transakcji była zdecydowana, już wcześniej chciał sprzedać ziemię i konsekwentnie do tego dążył.

Kwestia pełnomocnictwa była inicjatywą strony pozwanej, podjętą dla ukrycia prawdziwych intencji - nieprzekazania pieniędzy.

Niejasne, w ocenie Sądu, pozostają czynności związane z przekazaniem pieniędzy, tym bardziej, że rozbieżnie opisana przez M. T. (1) i S. R. (1), a poza wątpliwymi pokwitowaniami brak jest jakichkolwiek dowodów na fakt otrzymania przez R. M. którejkolwiek z rat umówionej kwoty. R. M. nie okazywał żadnych zachowań świadczących o tym, by otrzymał tak poważną kwotę, a nawet jakąkolwiek sumę pieniędzy od swoich kontrahentów. Sposób przekazania pieniędzy, niewiadoma ich kwota, nieliczenie przekazywanych kwot, brak jednoznacznych pokwitowań oraz brak informacji, gdzie one rzeczywiście są i czy zostały przekazane R. M. stanowią wątpliwość, której materiał dowodowy zaoferowany przez stronę pozwaną nie usuwa. Nadto, ustalenie ceny na kwotę 700.000 zł za nieruchomości, której wartość według cen ustalanych przez (...) była niższa, było działaniem obliczonym na skuteczne pozbawienie współwłaścicielki nieruchomości rolnej możliwości skorzystania z prawa pierwokupu. Dalej, z aktu notarialnego wynikało, że podczas zawierania umowy warunkowej w akcie notarialnym umowy zawarto oświadczenie, że nastąpiło wręczenie sprzedającemu kwoty 200.000 zł, ale M. T. (1) zeznał, że kwota ta została przekazana R. M. i musiała to widzieć notariusz, ta z kolei jednak zaprzeczyła, aby była świadkiem wręczenia kwoty, zeznała, że wychodziła z pokoju, gdzie przebywali kontrahenci. Sad Rejonowy odniósł się do pokwitowań znajdujących się w aktach sprawy karnej II K 1349/11: zeznania M. T. (1), S. R. (1) i notariusz są wewnątrznie sprzeczne i wzajemnie się wykluczające, nie zasługują na wiarę, a utwierdzają w przekonaniu, że sposób rozliczenia umowy i przekazania R. M. kwoty z umowy nie został udowodniony, nadto, powodowie i siostra zmarłego zeznali, że nie zostały po nim żadne pieniądze. Brak przekonania co do przekazania R. M. kwoty 700.000 zł pogłębia dowód z wyciągów bankowych, z których wynika, iż kupujący nie był w posiadaniu takich kwot: na żadnym z wyciągów z rachunków bankowych nie widnieją w 2009r. kwoty, które umożliwiłyby mu dokonanie wpłat potwierdzonych przez R. M. i nie wynika z nich, że pobierał w miesiącach maj-sierpień 500.000 zł. Zaś, pomimo istnienia pokwitowań na dowód przekazania R. M. wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości kwoty, nie można uznać na ich podstawie, że wymienione w nich kwoty rzeczywiście trafiły do R. M.. Przeczą temu okoliczności zawartej umowy, przede wszystkim wypowiedzi samego M. T. (1) w podsłuchanych rozmowach, a uwagę sądu orzekającego zwrócił sposób wypowiedzania się M. T. (1), S. R. (1) i notariusz I. K. o R. M. i jego rodzinie, akcentujący negatywne relacje R. M. z rodziną. To miało ułatwić M. T. (1) przekazanie R. M. nie takiej kwoty, jaka wynikała z umowy, lecz dowolnej albo nieprzekazanie żadnej. M. T. (1) tę samą ułomność R. M. wykorzystywał dwojako: utrzymywał, że R. M. był chory a dzieci nie opiekowały się nim, wzbudził więc niechęć R. M. do nich i zaskarbił zaufanie do swojej osoby, R. M. rzeczywiście liczył się z tym, co „powiedzą chłopaki”, to oni mieli „odkręcić” umowę, oni też powiedzieli o „tabletkę na raka”. Z drugiej strony tę ułomność wykorzystał sam, gdyż podstępnie przeprowadził transakcję do końca według własnego scenariusza, bez obawy, że będzie musiał rzeczywiście przekazać pieniądze R. M.. Utrzymywanie negatywnego obrazu rodziny R. M. i złych rodzinnych relacji sprzyjało temu, dawało M. T. (1) komfortową sytuację absolutnego braku kontroli ze strony rodziny R. M. nad podstępnym kontynuowaniem i finalizowaniem przedmiotowej transakcji. Jak zaś wynika z poglądów doktryny, działanie podstępne jest zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych, bez względu na pobudki i skutki działania sprawcy. Sąd Rejonowy podkreślił, że R. M. chciał sprzedać swój majątek, wcześniej sprzedał ciągnik, był świadom tego, że sprzedał nieruchomości i czeka na pieniądze, był jednak naiwny i łatwowierny, a tę jego naiwność i łatwowierność wykorzystano zawierając i realizując krzywdzącą go umowę.

Podsumowując, Sąd Rejonowy wskazał, że ustawodawca, mimo generalnie przyjętej zasady swobody umów, w pewnych sytuacjach daje stronom możliwość kwestionowania ważności zawartej przez nie umowy, a jednym z elementów stanowiących granicę zasady swobody umów są zasady współżycia społecznego. Ich naruszenie przez jedną ze stron stosunku prawnego daje drugiej stronie możliwość dochodzenia stwierdzenia jego nieważności. Instytucja ta, okazuje się bardzo często jedynym instrumentem ochrony praw strony poszkodowanej w wyniku rażącego naruszenia zasad współżycia społecznego. Oczywiście, ze względu na to, że środek ten stanowi odstępstwo od powszechnej zasady swobody umów, skorzystanie z niego jest poddane kontroli sądowej.

Do ukształtowania kwestionowanego stosunku umownego doszło przy świadomym wykorzystaniu przez M. T. (1) wobec drugiej strony umowy swojej silniejszej pozycji, obiektywnie niekorzystna dla słabszej strony treść umowy

zasługiwać będzie na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzi do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Charakterystyczną cechą zasad współżycia społecznego jak wyżej wskazano, jest ich ścisły związek z aktualnymi postawami i kryteriami wartościowania. Zaliczyć do nich należy dobre obyczaje, zaufanie i zasady uczciwego obrotu, zasady uczciwości i równości stron stosunku cywilnoprawnego, reguły postępowania, które ściśle powiązane z normami moralnymi, wyrażają idee słuszności w prawie i odwołują do powszechnie uznanych wartości w kulturze danego społeczeństwa, podstawowe zasady etycznego i uczciwego obrotu, uczciwości i lojalności, poszanowania godności drugiego człowieka. Jako niezgodne z zasadami współżycia społecznego omówiono podstępne wprowadzenie słabszej strony umowy w błąd co do sposobu wykonania zawartej umowy, naruszono zasadę zaufania w obrocie prawnym.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie II Wydział Karny (sygn. akt II K 1249/11) uznał między innymi M. T. (1) winnym tego, że w dniu 19 sierpnia 2009 r. w O. i w D. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, sporządzając stwierdzający nieprawdę dokument w postaci pokwitowania przez R. M. pieniędzy w kwocie 200.000 zł mających stanowić ostatnią ratę należności za sprzedaną nieruchomość położoną w K., wyzyskali błędne przekonanie spadkobierców R. I. M. i M. M. (2) co do uiszczenia całej kwoty 700.000 zł R. M. wynikającej z aktu notarialnego sprzedaży przez wymienionego nieruchomości, doprowadzając tym samym I. i M. M. (2) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 100.000 zł tj. przestępstwa oszustwa określonego w art. 286 § 1 k.k., opisanego w punkcie 2 wyroku, gdzie pokrzywdzonymi byli powodowie w niniejszej sprawie.

Nie ulega wątpliwości, iż sprzeczne z zasadami współżycia społecznego są wszelkie czyny bezprawne stypizowane w ustawach karnych, w szczególności przestępstwa. M. T. (1), T. T. (1) i S. R. (1) zostali uznani za winnych zarzucanego im czynu określonego w wyroku karnym z dnia 29 grudnia 2011 r., wydanym w sprawie o sygn. akt II K 1349/11, a zatem ich zachowanie stanowiło przestępstwo. Z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, iż wymienione osoby, działając wspólnie i w porozumieniu, doprowadziły do oszukańczego przejęcia własności udziału w nieruchomościach zmarłego R. M. wyzyskując jego błąd, czynności te, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należy uznać za nieważne w oparciu o art. 58 §2 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego, umowa jest również nieważna z mocy art. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego o treści obowiązującej w dniu podpisywania aktu notarialnego. M. T. (1) nie nabył bowiem nieruchomości rolnych w K. w celu prowadzenia rodzinnego gospodarstwa rolnego. Przedłożył wprawdzie zaświadczenie o posiadaniu kwalifikacji rolniczych i oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa w T. i P., poświadczone przez wójta gminy, ale nie zamieszkiwał tam, nie prowadził na posiadanych gruntach żadnej produkcji, zeznał, że kosił trawę i ją sprzedawał, ale to twierdzenie pozostało nieudowodnione, nie wykazał, że faktycznie tego rodzaju działalność wytwórczą w swoim gospodarstwie podejmował. Nieprawdziwe jest zatem jego oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, a nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty, także dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Agencji Rolnej jest nieważne. Także podleganie obowiązkowemu ubezpieczeniu społecznemu rolników oraz otrzymywanie finansowego wsparcia w ramach systemów wsparcia bezpośredniego z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wynika z faktu posiadania nieruchomości rolnej, nie świadczy o osobistym prowadzeniu gospodarstwa.

Nieważność przedmiotowych umów wynika także z art. 58 § 2 k.c., zgodnie z którym nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Nie może bowiem podlegać ochronie prawnej czynność, która została zawarta z rażącym naruszeniem zasad współżycia społecznego, co wykazane zostało odniesieniem stanu faktycznego tej sprawy do takich zasad, jak zasada wymogu sprawiedliwości, która została naruszona poprzez to, że zawarta przez R. M. umowa, działającego pod presją faktycznej przewagi kontrahenta, nie może być uznana za decyzję podjętą przez R. M. w pełni swobodnie i rozważnie. Powodowie wykazali, iż mają interes prawny w wytoczeniu powództwa, bowiem gdyby uznać, że przedmiotowe czynności prawne były nieważne, prawo własności udziału w wyżej wymienionych nieruchomości weszłoby do masy spadkowej i powodowie byłiby uprawnieni do złożenia wniosku o wpis swojego prawa w księgach wieczystych.



Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że dokonane czynności prawne, mianowicie warunkowa umowa sprzedaży oraz umowa przeniesienia praw własności nieruchomości rolnej stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), o łącznej powierzchni około 9 hektarów 7600 m<sup>2</sup>, położonej w K., objętej księgą wieczystą nr KW (...) oraz nieruchomości rolnej stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 4 hektary 1200 m<sup>2</sup>, położonej w K., objętej księgą wieczystą nr KW (...) są nieważne w myśl art. 58 § 1 i 2 k.c., tym samym wpisanie kolejnych osób, jako właścicieli spornego udziału w wyżej wymienianych nieruchomościach nie miało podstaw prawnych.

Na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd nakazał zatem uzgodnić stan prawny księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości poprzez wykreślenie z niej prawa własności przysługującego Fundacji i wpisanie prawa własności na rzecz powodów.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia, w całości, wywiodła pozwana Fundacja.

Wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie prawa procesowego – art. 72 k.p.c. i 195 k.p.c. i rozpoznanie sprawy bez udziału współwłaścicielki nieruchomości, których dotyczą umowy,

2. naruszenie art. 11 k.p.c. przez dokonanie ustaleń objętych wyrokiem karnym przeciwko M. T. (1),

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- sprzeczność ustaleń z zebraniem materiałem dowodowym do przeznaczenia działki nr (...) i jej wartości

- dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, z pominięciem dowodu z umów z 6 czerwca 2009 r. i 10 lipca 2009 r. odnośnie do przeznaczenia działki nr (...) i przyjęcie dla określenia jej wartości cen użytków rolnych,

- dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i wyprowadzenie błędnego ustalenia, że R. M., zawierając umowy sprzedaży nie działał swobodnie i rozważnie, a ukształtowany stosunek prawny był dla niego krzywdzący, gdy co innego wynika z dowodów,

- oparcie wyroku na opinii biegłej psychografolog, która jest niepełna, a jej wyniki nie są jednoznaczne,

- wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających co do uznania, że M. T. (3) nie zamierzał zapłacić R. M. za zakupione udziały oraz, że sprzedawca był buntowany przeciwko rodzinie,

- sprzeczność ustaleń w zakresie tego, że M. T. (3) nie nabył nieruchomości rolnych w celu prowadzenia gospodarstwa rolnego i nie prowadził osobiście gospodarstwa;

4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu

zaskarżonego wyroku pełnej podstawy faktycznej oraz faktów, które uznane zostały za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn odmowy wiarygodności innym dowodom;

5. naruszenie prawa materialnego – art. 58 § 2 k.c. przez jego zastosowanie, art. 6, 7 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, art. 7 ust. 1 ustawy o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, art. 5 i art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wobec zgłoszonych zarzutów pozwana Fundacja wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie, w przypadku uznania, że nie rozpoznano istoty sprawy lub, że

zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podtrzymała swoje stanowisko prezentowane w toku postępowania przed Sądem Rejonowym wskazując, że brak było podstaw do przyjęcia nieważności umów na podstawie art. 58 k.c., przedstawiając obszerną tego argumentację.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie jako bezzasadnej.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, postanowieniem z dnia 24 maja 2017 r., na podstawie art. 390 § 2 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości o treści: „Czy w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zachodzi po stronie biernej współuczestnictwo konieczne współwłaścicieli (art. 72 § 2 k.p.c.) w sytuacji, gdy prawa jednego z nich nie są kwestionowane przez powoda domagającego się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym tylko w zakresie udziału innego współwłaściciela?”.

W dniu 19 października 2017 r., w sprawie III CZP 59/17, Sąd Najwyższy podjął uchwałę, że w ***sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dotyczącej wyłącznie udziału we współwłasności nieruchomości w częściach ułamkowych, po stronie pozwanej nie zachodzi współuczestnictwo współwłaścicieli pozostałych udziałów ujawnionych w dziale II tej księgi.***

Sąd Okręgowy, po dopuszczeniu dowodu z akt księgi wieczystej Kw nr (...) ustalił dodatkowo, że do zawarcia umowy sprzedaży i warunkowej umowy sprzedaży, mocą której, wśród wielu nieruchomości, pozwana Fundacja nabyła udział 1/2 w niezabudowanej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KW nr (...) i udział 1/2 w zabudowanej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KW nr (...) doszło w dniu 15 grudnia 2010 r. Sprzedającego – Fundację na rzecz Ochrony (...) 2010 reprezentował T. T. (1), a nabywcę – pozwaną Fundację – (...), obydwaj umocowani do dokonania tej czynności (akt notarialny – k. 40-57 akt księgi wieczystej Kw nr (...)).

Sąd Okręgowy ustalił również, że umowa darowizny z 14 maja 2010 r. została zawarta na „cele statutowe Obdarowanej Fundacji, to jest w celu prowadzenia działalności naukowej i oświatowej w zakresie ochrony środowiska”, które ma polegać na „takim ukształtowaniu przestrzeni nieruchomości, która tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”; postanowienia umowy pozwalały także obdarowanej Fundacji przekazanie przedmiotu darowizny innym fundacjom w tym samym celu (§ 6 umowy darowizny z 14 maja 2010 r.). Podobnie cel nabycia przez pozwaną Fundację określono w § 4 in fine umowy z 15 grudnia 2010 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie była zasadna.

Na wstępie zauważyć należało dwie kwestie: pkt I zaskarżonego wyroku podlegał sprostowaniu z urzędu, w trybie art. 350 § 1 k.p.c. wobec błędnego wpisania numeru działki, objętej księgą wieczystą Kw (...): popełniono oczywistą omyłkę wpisując nr „(...)” zamiast „(...)”, po drugie, Sąd Najwyższy, podejmując uchwałę w dniu 19 października 2017 r., wyjaśnił wątpliwość związaną z udziałem w sprawie współwłaścicielki nieruchomości, tym samym więc, skoro udział taki w niniejszej sprawie nie był konieczny, sąd pierwszej instancji nie dopuścił się, podnoszonego w apelacji, naruszenia art. 72 k.p.c. i 195 k.p.c.

Dalej stwierdzić należało, że Sąd Rejonowy prawidłowo oraz bardzo wszechstronnie i dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe, orzekając na podstawie zaofiarowanych przez strony dowodów, dokonując, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została tu przeprowadzona w granicach przysługującej sądowi, z mocy art. 233 § 1 k.p.c., swobody osądu.

Ostatecznie, wbrew stawianym zarzutom, Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji, niezbędnych dla rozstrzygnięcia, przepisów prawa i poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do uwzględnienia powództwa. Ustalenia te i oceny, w tymże zakresie, Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu owego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98 i wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r.).

Wbrew twierdzeniom skarżącej, Sąd Rejonowy, dokonując ustaleń faktycznych, nie naruszył art. 11 k.p.c.

Stosownie do treści art. 11 k.p.c. ustalenia zawarte w wydanym w postępowaniu karnym prawomocnym wyroku skazującym za popełnienie przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym co do faktu popełnienia przestępstwa. Nie są zatem wiążące w postępowaniu cywilnym wszystkie ustalenia faktyczne, których dokonał sąd w wyroku karnym, a w postępowaniu cywilnym możliwe jest dokonanie dodatkowych ustaleń, istotnych z punktu widzenia przesłanek odpowiedzialności cywilnej sprawcy szkody, które nie były istotne dla określenia znamion przestępstwa i podstaw odpowiedzialności karnej (por. wyrok Sądu Najwyższego, II CSK 363/14).

M. T. (1) został skazany prawomocnym wyrokiem karnym za to, że w dniu 19 sierpnia 2009 r. w O. i w D. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, sporządzając stwierdzający nieprawdę dokument w postaci pokwitowania przez R. M. pieniędzy w kwocie 200.000 zł mających stanowić ostatnią ratę należności za sprzedaną nieruchomość położoną w K., wyzyskał błędne przekonanie spadkobierców R. I. M. i M. M. (2) co do uiszczenia całej kwoty 700.000 zł R. M. wynikającej z aktu notarialnego sprzedaży przez wymienionego nieruchomości, doprowadzając tym samym I. i M. M. (2) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 100.000 zł tj. przestępstwa oszustwa określonego w art. 286 § 1 k.k.

Znamionami ustawowymi przestępstwa określonego w art. 286 § 1 k.k. jest działanie w celu osiągnięcia korzyści majątkowej i doprowadzenie innej osoby do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania.

Wobec tego, że moc wiążącą w postępowaniu cywilnym mają jedynie ustalenia co do popełnienia przez oskarżonego czynu, który wypełnia dyspozycję normy karnej i został mu przypisany jako przestępstwo (wyrok karny powinien zawierać przytoczenie opisu i kwalifikacji prawnej czynu, którego popełnienie oskarżyciel zarzucał oskarżonemu, rozstrzygnięcie sądu i wskazanie zastosowanych przepisów ustawy karnej), wiążące dla sądu cywilnego są: osoba sprawcy przestępstwa, czas i miejsce popełnienia przez niego czynu, opis czynu zawierający wszystkie istotne elementy charakterystyczne dla danego przestępstwa, sposób popełnienia przestępstwa, przedmiot przestępstwa, stwierdzenie winy sprawcy, nie są natomiast wiążące inne ustalenia faktyczne sądu karnego, dotyczące okoliczności ubocznych, wykraczające poza elementy stanu faktycznego przestępstwa, nawet jeśli zawarte są w sentencji wyroku karnego i jego uzasadnieniu wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego, III CK 642/04).

Tym samym, jak wynika z poglądów doktryny i orzecznictwa, związanie sądu cywilnego ustaleniami sądu karnego w zakresie wysokości szkody wyrządzonej pokrzywdzonemu będzie zachodziło w zależności od rodzaju popełnionego przez sprawcę przestępstwa i najczęściej do związania ustaleniami w zakresie wysokości szkody będzie dochodziło w przypadku prawomocnego skazania za zabór mienia w celu przywłaszczenia lub przywłaszczenie konkretnej rzeczy. Jeżeli natomiast określenie wysokości szkody zawarte w wyroku sądu karnego ma charakter ocenny i stanowi ustalenie posiłkowe, to nie wiąże ono sądu cywilnego, gdyż, co do zasady, następstwa popełnienia przestępstwa, w tym szkoda i jej wysokość nie należą do istoty przestępstwa.

W ocenie Sądu Okręgowego, sąd cywilny w niniejszym postępowaniu w żaden sposób, na podstawie wyroku karnego, nie mógł być związany ustaleniem mającym z wyroku karnego, zdaniem pozwanej, wynikać, że R. M. otrzymał kwotę 500.000 złotych za sprzedaż udziałów w nieruchomościach.

Głównym bowiem celem normy art. 11 k.p.c. jest uniknięcie konieczności prowadzenia postępowania dowodowego w dwóch odrębnych postępowaniach sądowych w celu ustalenia tych samych faktów, a istota mocy wiążącej wyroków karnych wyrażona w ww. przepisie oznacza tyle tylko, że sąd rozpoznający sprawę cywilną musi przyjąć, że skazany popełnił przestępstwo przypisane mu wyrokiem karnym. Związanie więc dotyczy ustawowych znamion przestępstwa opisanego w ustawie karnej, ale nie zawsze też ustalenia co do popełnienia przestępstwa, co do których zachodzi związanienie, będą wystarczające do wydania orzeczenia w sprawie cywilnej. Ustalenia sądu w postępowaniu cywilnym mogą iść dalej niż to wynika z wyroku w sprawie karnej i w konsekwencji doprowadzić nawet do ustaleń mniej korzystnych dla pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego III PRN 66/66). Sąd cywilny może zatem czynić własne ustalenia w zakresie okoliczności, które nie dotyczą popełnienia przestępstwa, mimo że pozostają w związku z przestępstwem i ustalenia te mogą różnić się od tych, których dokonał sąd karny (por. wyrok Sądu Najwyższego III CK 642/04), gdyż sąd karny, poza wypadkami postępowania adhezyjnego, nie dokonuje ustaleń pod kątem widzenia przepisów prawa cywilnego.

Tym samym, Sąd Rejonowy, dokonując ustaleń co do tego, czy R. M. otrzymał kwotę 500.000 złotych, nie naruszył normy art. 11 k.p.c.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu apelacji – naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., także w kontekście zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zauważyć należy, że zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Nadto, jak wynika z orzecznictwa, ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Po analizie zebranego materiału dowodowego i uzasadnienia zaskarżonego wyroku należy stwierdzić, że nie zachodzi w sprawie niniejszej sytuacja, którą można byłoby uznać za przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, dlatego wywody skarżącej Fundacji zawarte w apelacji są tylko polemiką z prawidłową oceną dowodów przeprowadzoną przez Sąd Rejonowy. Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, jeżeli sąd w zakresie dokonanych wyborów środków dowodowych uzasadni to w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 k.p.c., to nie dopuszcza się błędnych ustaleń czy naruszeń wskazanego przepisu. Dodać należy, że to, iż pozwana, z tych samych faktów wywodzi inne wnioski i czyni własne, korzystne dla siebie ustalenia, nie może stanowić podstawy skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002, II CKN 572/99.

Także w wyroku z dnia 20 stycznia 2005, I UK 137/04 Sąd Najwyższy podkreślił, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne; nie jest tu bowiem wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych.

Ocena sądu pierwszej instancji dowodów dotyczących uprawnień M. T. (1) była co prawda, zdaniem Sądu Odwoławczego, zbyt daleko idąca w kontekście wymienionych w apelacji ustaw w brzmieniu wówczas obowiązującym, jednakże nie ulega wątpliwości, że za postawę rozstrzygnięcia musi być uznany przepis art. 58 § 2 k.c. To w tym zakresie sąd orzekający przeprowadził szerokie i wnikliwe rozważania, jakkolwiek dowody prowadził także w kierunku przyczyn nieważności umowy wskazanych w art. 82 k.c. i przepisów w zakresie nabywania nieruchomości rolnych. Zauważyć przy tym trzeba, że gdyby faktycznie badane umowy zawarto z naruszeniem prawa, bądź w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, to podstawą rozstrzygnięcia byłby przepis art. 58 § 1 k.c., bądź przepis art. 82 k.c., nie zaś przepis art. 58 § 2 k.c.. A zatem wywody sądu pierwszej

instancji dotyczące przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego należy uznać tylko za dodatkowe, bez wpływu na ostateczną podstawę rozstrzygnięcia, mimo, że w uzasadnieniu rozstrzygnięcia pierwszoinstancyjnego wskazano obie podstawy z art. 58 k.c.

W tym miejscu wskazać jednak trzeba, że analiza treści aktów notarialnych odnośnie do wszystkich opisanych wyżej umów wskazywać musi na to, że trudno przyjąć, aby M. T. (1) nabył udziały w nieruchomościach od R. M. w celu powiększenia własnego gospodarstwa. Trudno powiększyć gospodarstwo i je faktycznie prowadzić na udziale w nieruchomości, szczególnie zabudowanej i zamieszkałej przez współwłaściciela przeciwnego jakimkolwiek działaniom nabywcy. Nawet więc, jeżeli M. T. (1) miał formalne uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnej i prowadził własne gospodarstwo rolne, to w świetle całego materiału dowodowego (nie tylko zaświadczeń okazanych przy zawieraniu umów) nic nie wskazuje, aby celem umowy było prowadzenie gospodarstwa rolnego na nabytych gruntach w rozumieniu prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 2 pkt 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu z daty umowy). Szczególnie wobec zawarcia umowy darowizny już po kilku miesiącach z Fundacją na rzecz Ochrony (...) 2010. Nie bez znaczenia dla takiej oceny będzie tu także fakt nabywania w podobny sposób wielu nieruchomości i zbliżony obrót tak nabytymi prawami przez M. T. (1).

Sąd Rejonowy nie dopuścił się w konsekwencji naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż zarzut naruszenia tego przepisu może być uznany za uzasadniony jedynie w przypadkach wyjątkowych, wtedy, gdy treść uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. Skoro zaś w rozpoznawanej sprawie możliwe jest dokonanie kontroli instancyjnej, nie sposób uznać tego zarzutu za usprawiedliwiony – tak faktyczna, jak i prawna podstawa rozstrzygnięcia została podana. Istotnym także jest, że sąd odwoławczy stosuje prawo materialne z urzędu.

Jedynie zgodzić się należy ze stanowiskiem skarżącej, że lakonicznie odniesiono się do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o czym niżej.

Co do oceny dowodów dodać trzeba, że przekonujące i logicznie uzasadnione jest stanowisko sądu pierwszej instancji, iż nie jest możliwym, aby osoby wspólnie zamieszkujące, a także inne, nie zauważyły, że R. M. dysponuje gotówką w postaci pieniędzy w kwocie 500.000 złotych. Co więcej, miałyby być to gotówka otrzymana w reklamówkach, w niejasnych okolicznościach.

Poza podzieleniem argumentów Sądu Rejonowego dodać trzeba, że logicznie nie jest do wytłumaczenia, żeby osoba, która na co dzień nigdy nie dysponowała większymi środkami finansowymi i pożyczala pieniądze na utrzymanie, mając nagle w gotówce niewyobrażalną dla siebie kwotę pieniędzy w żaden sposób nie zmanifestowała bogactwa. Więcej, jeżeli sprzedaż udziałów w nieruchomościach miała na celu zdobycie „lekarstwa”, to dlaczego nikt nie zauważył, aby R. M. podjął w tym celu jakiegokolwiek czynności, pytał się, poszukiwał tego „lekarstwa”. Także treść chociażby fragmentów podsłuchów wskazuje, że transakcja nabycia udziałów w nieruchomościach była przygotowywana i omawiana, nadto, nie była to jedyna tak przeprowadzona transakcja, ale wiele, o czym świadczą dowody zgromadzone w aktach sprawy.

Jedynym dowodem przekazania pieniędzy są pokwitowania, jednakże oceniane także łącznie z pozostałymi dowodami, także osobowymi, jak i przede wszystkim w zgodzie z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym, nie pozwalają na danie im wiary co do tego, że R. M. otrzymał od nabywcy kwotę 500.000 złotych w gotówce. Nie można wykluczyć, że jakąś bliżej nieokreśloną kwotę pieniędzy otrzymał, jednak na pewno nie była to kwota 500.000 złotych w gotówce.

Dlatego zarzut apelacji, że z materiału dowodowego wyprowadzono wnioski z niego niewynikające, że M. T. (3) nie zamierzał zapłacić R. M. za zakupione udziały ustalonej w akcie notarialnym kwoty jest chybiony, nawet gdyby przyjąć, że jakaś część zapłaty, nieznaczna, nastąpiła. Natomiast kwestia ewentualnego „buntowania przeciwko rodzinie” nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, choć na pewno, w świetle dowodów i ich oceny, w jakimś zakresie zaistniała

w szerokim tego znaczeniu, szczególnie mając na uwadze opis osobowości R. M. i sytuacji, w której był w okresie zawierania umów przeniesienia własności.

Nie można także podzielić stanowiska skarżącej Fundacji, że Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na opinii biegłej psychografolog.

Opinia biegłej tej specjalności, oceniona została wraz z całym materiałem dowodowym i doprowadziła sąd orzekający do przekonania, że umowy zawarte między M. T. (1) i R. M., jakkolwiek nie naruszyły przepisów prawa (art. 58 § 1 k.c.) oraz nie zostały zawarte w stanie wyłączającym świadome albo powzięcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.), były jednak nieważne z uwagi na to, że były sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Sąd Rejonowy przedstawił odnośnie do naruszenia zasad współzycia społecznego bardzo szczegółową, wnikliwą argumentację, odnoszącą się do zgromadzonego materiału dowodowego, którą sąd odwoławczy podziela.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie, sprzeczność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego oznacza, że w świetle reguł lub wartości moralnych powszechnie w społeczeństwie akceptowanych, czynność prawna jest negatywnie oceniana. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi, I ACa 106/17). Jedną z możliwych przyczyn nieważności umowy z powodu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego może być rażący brak ekwiwalentności świadczeń (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, I ACa 470/17), a taką właśnie przyczynę, jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, obok okoliczności zawarcia samej umowy sprzedaży, przyjął sąd pierwszej instancji uznając brak dowodów na przekazanie gotówki w wysokości 500.000 złotych oraz zawyżenie ceny nabycia tak, aby uprawniona współwłaścicielka nie mogła skorzystać z prawa pierwokupu.

Rozpatrując zarzut skarżącej, iż sąd pierwszej instancji pominął fakt, że działka nr (...) miała inne przeznaczenie niż rolne i jej wartość musiała być wyższa, zaznaczyć należy, że, po pierwsze, M. T. (1) nabył jedynie udział w nieruchomości obejmującej tę działkę, po drugie – dowody wskazują na oczywisty mechanizm, opisany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, mający prowadzić do zablokowania możliwości skorzystania przez współwłaścicielkę z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu.

W ocenie Sądu Okręgowego kwestia jednoznacznego ustalenia wartości nieruchomości, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie miała tak istotnego, jak twierdzi skarżąca Fundacja, znaczenia dla rozstrzygnięcia, a analiza materiału dowodowego musi prowadzić do wniosku, że sprzedający R. M. nie do końca zdawał sobie sprawę z wagi i skutków własnych czynności, choć był świadomy tego, co robi i miał cel: „zdobycie leku” i, może nawet, dokuczenie rodzinie.

Zgodzić się więc trzeba ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że nawet gdyby doszło do zawarcia umowy z R. M. na skutek tylko, spowodowanego chociażby niedbalstwem, wykorzystania przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji oraz działania pozostającego pod swoistą presją kontrahenta, to takie oświadczenie strony słabszej, zdeterminowanej chorobą czy innymi czynnikami subiektywnymi nie może być uznana za podjęte w pełni swobodnie i rozważnie, mimo, że nie było działaniem w stanie wyłączającym jego świadome i swobodne podjęcie.

Tym samym prawidłowym i słusznym było ustalenie, że umowa przeniesienia własności udziałów zawarta między R. M. a M. T. (1) była nieważna.

Skutkiem stwierdzenia nieważności umowy tak na podstawie art. 58 § 1 k.c., jak i art. 58 § 2 k.p.c., jest przyjęcie, że umowa ta nie wywołała żadnych skutków i nie przeniosła własności na nabywcę.

Skoro tak, należy odnieść się tego, czy czynności prawne nabywcy, tu umowa darowizny z 14 maja 2010 r. także nie wywołała skutków prawnych co do przeniesienia własności, czy też takie skutki wystąpiły.

I tak, art. 5 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowią, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga

na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych) oraz, że informacje o jednostce

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

komentarze

monografie

rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

Oczywistym jest, że pierwszą przesłanką negatywną, w rozumieniu art. 6 ust. 1 ww. ustawy jest nieodpłatność rozporządzenia, a umowa darowizny (umowa z 14 maja 2010 r.) jest umową nieodpłatną, a więc, jak przyjmuje się w orzecznictwie, czynnością prawną rozporządzającą, gdy przyczyną przysporzenia majątkowego na rzecz obdarowanego jest szczodrobliwość darczyńcy. Nie może budzić żadnych wątpliwości, że przykładem rozporządzenia o charakterze aktu szczodrobliwości objętego hipotezą art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy darowizny.

***Z kolei, w odniesieniu do umowy z 15 grudnia 2010 r. przyjęć trzeba, w kontekście opisanych tak w uzasadnieniu sądu pierwszej instancji, jak i powyżej, okoliczności, że rękojmia nie chroni także pozwanej Fundacji jako nabywcy będącego w złej wierze.***

***Co prawda kodeks cywilny stanowi domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), jednak jest to domniemanie słabe i wzruszalne, zatem obalalne.***

W rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zła wiara oznacza świadomość nabywcy, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości albo – przy braku świadomości – możliwość dowiedzenia się z łatwością o takiej niezgodności.

W ocenie Sądu Okręgowego, działający w imieniu pozwanej Fundacji, przy umowie z 15 grudnia 2010 r. M. T. (1) nie tylko mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności wpisu w księdze wieczystej, ale miał dokładną wiedzę, co do okoliczności nabycia własności nieruchomości przez osobę wpisaną w księdze wieczystej jako właściciel. Jak stwierdził Sąd Najwyższy, w wyroku w sprawie II CKN 277/99, świadomość nabywcy co do niezgodności wpisu w księdze wieczystej może wynikać także z wiedzy bliskiego członka rodziny, z którym nabywca pozostaje w dobrych stosunkach, gdy można ustalić, że taką wiedzę osoba bliska mogła podzielić się z nabywcą.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy najpierw M. T. (1) nabył udziały w nieruchomościach od R. M., następnie darował je Fundacji, w imieniu której działał jego brat T. T. (1) - prezes, uprawniony do jednoosobowej reprezentacji, która z kolei, w grudniu 2010 r. sprzedała te udziały pozwanej Fundacji, w imieniu której działał M. T. (1) jako jej prezes, uprawniony do jednoosobowej reprezentacji.

A zatem niespornym jest, że we wszystkich tych trzech umowach występował M. T. (1) – dwa razy jako osoba fizyczna, raz jako prezes nabywcy.

Trudno więc mówić o braku jego świadomości co do treści wpisu w księgach wieczystych, tym bardziej, że z materiału dowodowego nie sposób nie wywieść wniosku, że cała transakcja była właśnie w ten sposób zaplanowana.

Reasumując, orzeczenie Sądu Rejonowego jest prawidłowe, a zarzuty apelacji okazały się ostatecznie chybione w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dlatego apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych - § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 8 i § 2 pkt 7. informacje o jednostce

orzeczenia sądów

Beata Grzybek Ewa Dobrzyńska-Murawka Dorota Ciejek