

**Sygn. akt: I C 1159/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia (...).05.2021r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Dominik Bednarski
Protokolant:	

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29.03.2021r. w G.

sprawy z powództwa: **M. B.** oraz **A. B.**

przeciwko: **M. W. (1)**

o ustalenie

działając na podstawie art. 15 zzs(2) ustawy z 2.03.2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 ze zm.) na posiedzeniu niejawnym

### **orzeka:**

- ustala, że umowa kupna-sprzedaży prawa własności nieruchomości poł. w miejscowości W., gm. G., stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 1,7699 ha, dla której prowadzona była przez SR w Grudziądzu KW nr (...), zawarta w dniu 21.01.2016r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) pomiędzy powódkami M. B. oraz A. B. (sprzedającymi) a pozwanym M. W. (1) (kupującym) jest nieważna;
- zasądza od pozwanego M. W. (1) na rzecz powódek M. B. oraz A. B. łącznie kwotę 8.100zł (osiem tysięcy sto i 00/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów za instancję odwoławczą;
- nakazuje pobrać od pozwanego M. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwotę 9.560,34zł (dziewięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt i 34/100 złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

**Sygn. akt I C 1159/19**

## UZASADNIENIE

Powódki **M. B.** i **A. B.** w pozwie skierowanym przeciwko **M. W. (1)** wniosły o stwierdzenie nieważności czynności prawnej - umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości W., gm. G. stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 1,7699 ha, dla której prowadzona była księga wieczysta o numerze (...), sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 21 stycznia 2016r. pomiędzy: M. B., córką B. i B. i A. B., córką Z. i M. - jako sprzedające, a M. W. (1), synem E. i M. - jako kupującym. Powódki domagały się również

zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że oświadczenia woli złożone przez powódki obarczone są wadą w postaci braku świadomości (art. 82 k.c.). A. B. jest osobą o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności z powodu upośledzenia umysłowego. Ukończyła szkołę podstawową i zawodową specjalną. Rozpoznano u niej zaburzenia organiczne, zaburzenia nastroju u osoby z rozwojem intelektualnym na pograniczu lekkiego upośledzenia umysłowego, nie jest zdolna do żadnej pracy w zwykłych warunkach, wymaga nadzoru przy wykonywaniu nawet prostych zajęć. A. B. nie miała żadnego rozeznania co do istoty zawieranej przed notariuszem transakcji. Oświadczenie woli złożone przez powódkę M. B. również złożone zostało pod wpływem braku świadomości. Oświadczenie to dotknięte jest ponadto wadą uregulowaną w art. 84 k. c. - zostało złożone pod wpływem istotnego błędu. M. B. jest osobą ponad siedemdziesięcioletnią, która od śmierci męża w 2015r jest w depresji. Widoczne jest przy tym, że jest osoba nieporadną, która w sprawach urzędowych nie radzi sobie samodzielnie. Pozwany M. W. (1) bezwzględnie to wykorzystał nabywając przedmiotową nieruchomości po cenie dziesięciokrotnie zaniżonej. Jego zachowanie należy ocenić jako działanie podstępne. Swym zachowaniem, stwarzając pozory działania w interesie powódek, stworzeniem poczucia bezpieczeństwa, chęcią pomocy w załatwieniu formalności, wywołał u powódki M. B. mylne rozumienie zakresu umowy. Wykorzystując stan zdrowia M. B. oraz zaufanie, którym go obdarzyła, M. W. (1) doprowadził do złożenia przez nią oświadczenia woli, które nie było zgodne z jej wolą. Po cenie (...) M. B. nie miała zamiaru sprzedaży ziemi. M. W. (1) podstępnie wprowadził M. B. w błąd co do ceny jej sprzedaży W/w umowa jest nieważna ze skutkiem ex tunc. Rzeczywisty stan prawny przedstawia się zatem w ten sposób, że jako właściciele nieruchomości w dziale II księgi wieczystej winne być wpisane powódki M. B. i A. B., każda z nich po (...) udziału. Powódki posiadają interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa. Bezwzględna nieważność oświadczeń woli złożonych przez powódki w sytuacji braku świadomości oraz skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego przez powódki pod wpływem błędu pociąga za sobą zaistnienie bezwzględnej nieważności czynności prawnej.

Pozwany M. W. (1) w odpowiedzi na pozew (k. 60-63) wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że wbrew przedstawionemu przez powódki stanowi faktycznemu, powziął informację o zainteresowaniu sprzedażą nieruchomości od D. K. - geodety. Nigdy też nie informował powódek o zamiarze zakupu nieruchomości z przeznaczeniem na cele budowlane. Wskazał iż przedmiotem sprzedaży były grunty rolne IV i V klasy oraz pastwiska. Dla przedmiotowej nieruchomości nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, jak również nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Pozwany wyjaśnił iż podczas pierwszego spotkania nie doszło do ustalenia ceny zakupu nieruchomości. Nastąpiło to dopiero po kilku dniach i to w oparciu o średnie ceny gruntów GUS, gdzie dla IV i V klasy ziemi w województwie (...) obowiązywała cena 34 944zł. Pozwany ustalił więc z powódkami cenę za 1 ha w wysokości 35 000 zł, a ze względu na fakt, iż powierzchnia nieruchomości wynosiła 1,8 ha - cenę transakcji na 63 0000 zł. Ceny wynikały z tabel zamieszczonych na stronach (...) i zostały wydrukowane w dniu 16 stycznia 2016r w oparciu o te zestawienia. Według pozwanego skoro M. B. ustaliła dzień lub dwa po zamiarze udania się do geodety, cenę za 1 ha nieruchomości, to oznaczałoby to, że odstąpiła od zamiaru sprzedaży nieruchomości na zasadach, które wypracowała we własnym zakresie. Pozwany zaprzeczył, iż strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę (...), bowiem przedmiotem sprzedaży była ziemia rolna niskich klas, a cena za taką ziemię ustalana jest w oparciu o cenę 1 ha. Pozwany podkreślał iż powódki, na każdym etapie rozmów, do momentu podpisania umowy miały pełną możliwość zrezygnowania z transakcji, a mimo tego nie uczyniły tego. Strony nie zawierały umowy przedwstępnej, która obwarowywałaby odstąpienie od umowy określonymi sankcjami. Poza tym pozwany widywał się z powódkami tylko w przypadku umówienia się na spotkanie, czy też załatwienia spraw urzędowych. Poza umówionymi spotkaniami nie stawał się u powódek. W ocenie pozwanego trudno dać wiarę w działania pod wpływem błędu M. B.. Powódka zamierzając, jak sama wskazała, sprzedać nieruchomość na cele budowlane, po zebraniu wszystkich informacji sama doszłaby do przekonania, iż nieruchomość, którą sprzedała pozwanemu nie może być przeznaczona na zamierzony przez nią cel. W przypadku powódki A. B. powoływanie się na wadę oświadczenia woli w postaci braku świadomości również jest bezzasadne. Jeżeli stan świadomości powódki byłby

tak zły, jak został przedstawiony w pozwie, notariusz winna była przerwać czynności notarialne. Ponadto powódka A. B. nie została ubezwłasnowolniona, a więc może być stroną skutecznie zawartej umowy. Powódka działała w zaufaniu do swojej matki, która została poinformowana o okolicznościach zawieranej umowy nie tylko przed zawarciem umowy, ale również przez notariusza. Powódki miały pełną możliwość skorzystania z porad prawnika. Wbrew stanowisku strony powodowej nie zachodzi po ich stronie działanie pod wpływem błędu, czy też brak świadomości, a jedynie brak dbałości o własne interesy.

Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Grudziądzu oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach postępowania (k. 232).

Od powyższego wyroku apelację złożyły powódki zaskarżając go w części, tj. w punkcie pierwszym i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej (k. 262-282).

Wyrokiem z dnia 6 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Toruniu uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Grudziądzu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd I instancji z urzędu powinien był dopuścić dowód z opinii biegłego lub biegłych specjalistów, którzy wypowiedzieliby się na okoliczność stanu świadomości obu powódek w chwili zawierania przez nie przedmiotowej umowy. Poza tym Sąd meriti błędnie uznał, iż powódki nie posiadają w przedmiotowej sprawie interesu prawnego. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy powinien też rozważyć możliwość dokonania oceny kwestionowanej umowy poprzez pryzmat art. 58 § 2 k.c. (k. 314-325).

Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Na podstawie art. 15zszs(2) ustawy z 2.03.2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...), innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 ze zm.) Sąd zamknął rozprawę i wydał wyrok na posiedzeniu niejawnym.

### ***Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił, co następuje:***

W czerwcu 2015r. zmarł Z. B.. Był on mężem powódki M. B. oraz ojcem powódki A. B..

(okoliczność bezsporna, a ponadto dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 226v.)

Po śmierci Z. B. powódki M. B. i A. B. stały się współwłaścicielkami w udziale wynoszącym po (...) części nieruchomości położonej w miejscowości W. gmina G., stanowiącej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), obręb (...), o łącznej powierzchni 2,3299 ha, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu księga wieczysta o numerze (...).

(dowód: protokół oraz akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony dnia 21.07.2015 r. przez notariusza A. S. - k. 121-124,127-129, zaświadczenie – k. 125-126)

Wchodząca w skład nieruchomości działka gruntu o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,7699 ha jest działką niezabudowaną, położona jest na terenie dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, składa się z użytków oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami (...), „(...)”, (...) grunty orne i (...) - pastwiska trwałe. Grunty te nie zostały wyłączone z produkcji rolnej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy G. uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Gminy G., zmienionym uchwałą Nr (...) z dnia 30.09.2015 r. działka posiada następujący zapis: istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowo - usługowa, rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową zagrodową, rzeka, ciek wodny.

(dowód: pismo Wójta Gminy G. wraz z załącznikiem – k. 73-74, umowa sprzedaży – k. 24)

Jeszcze za życia Z. B. ziemia ta była wdzierżawiana przez sąsiada J. L. i już wówczas małżonkowie M. i Z. B. rozmawiali na temat sprzedaży w przyszłości tej działki pod budowę domów jednorodzinnych. Dopóki jednak żył Z. B. pozostawało to tylko w sferze planów, a jego realizacja miała nastąpić dopiero po jego śmierci. Z. B., gdy już zachorował, powiedział żonie, iż gdyby mu się coś stało, to powódka ma sprzedać w/w działkę o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,7699 ha i przeprowadzić się wraz z niepełnosprawną powódka A. B. do uprzednio zakupionego w G. mieszkania. Pieniądze ze sprzedaży w/w działki miały zostać przeznaczone na zabezpieczenie bytu A. B. po śmierci M. B.. Wówczas A. B. miał się zaopiekować brat powódki M. S. M..

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 226-226v., przesłuchanie świadka J. L. – k. 109, przesłuchanie świadka S. M. – k. 110v., umowy dzierżawy – k. 20-21)

Powódka A. B. jest córką M. B. oraz Z. B.. Jest osobą o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności z powodu upośledzenia umysłowego. Ukończyła szkołę podstawową i zawodową specjalną. Nigdy nie pracowała zawodowo. Korzysta z renty socjalnej. Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Toruniu - IV Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych Oddział w T. przeciwko Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych Oddziałowi w T. o rentę socjalną na skutek odwołania A. B. od decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddziału w T. z dnia 24.11.2014 r. o odmowie przyznania ubezpieczonej prawa do renty socjalnej, zmienił zaskarżoną decyzję i przyznał A. B. prawo do renty socjalnej od dnia 1.11.2014 r. na okres dwóch lat. W okresie wcześniejszym tj. od 1.10.2003 r. do 31.10.2014 r. powódka również pobierała rentę socjalną. Sąd w uzasadnieniu wyroku m. in. powołał się na opinie biegłych lekarzy zaznaczając, że doszli oni do wspólnych wniosków, iż wnioskodawczym ze względu na chorobę podstawową w postaci organicznych zaburzeń nastroju u osoby z rozwojem intelektualnym na pograniczu lekkiego upośledzenia jest nadal

całkowicie niezdolna do pracy. Całkowita niezdolność do pracy ma charakter okresowy - na 2 lata od daty wstrzymania świadczeń. Możliwe jest jedynie podjęcie zatrudnienia przez ubezpieczoną w ramach pracy chronionej lub (...). Sąd również wskazał, iż biegli ustalając stopień przydatności wnioskodawczym do pracy, mieli na uwadze nie tylko poszczególne zachowania chorobowe, ale całokształt sytuacji zdrowotnej ubezpieczonej i jej przełożenie na zachowanie w życiu codziennym i funkcjonowanie społeczne, które uniemożliwiają ubezpieczonej wykonywanie jakiegokolwiek pracy w „zwykłych” warunkach.

(dowód: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 29, opinia sądowo-psychiatryczna – k. 30, wyrok SO w Toruniu z dnia 22.(...).2015r. wraz z uzasadnieniem – k. 156-162, dokumentacja medyczno-ubezpieczeniowa – k. 163-174)

Po śmierci męża Z. B. powódka M. B. długo pozostawała w żałobie, czuła się osamotniona i zagubiona, popadła w depresję. Podjęła leczenie w Poradni Psychiatrycznej. Była mocna przestraszona wszystkim. Nie zawsze kojarzyła to, co mówi.

(dowód: dokumentacja medyczna – k. 31-32, zeznania świadka J. K. – k. 110-110v.)

Po śmierci męża powódka M. B. była przytłoczona. Notariuszowi A. S. powiedziała, że czuje się zagubiona.

(dowód: przesłuchanie świadka A. S. – k. 189v.)

Przed swoją śmiercią to Z. B. zajmował się w domu stron rachunkami oraz innymi sprawami urzędowymi.

(dowód: przesłuchanie powódki A. B. – k. 228v., przesłuchanie powódki M. B. – k. 227v.)

W sprawie sprzedaży w/w niezabudowanej działki o numerze (...), krótko przed śmiercią męża, albo zaraz po jego śmierci, powódka M. B. rozmawiała ze swoim znajomym L. Z., który również posiadał nieruchomości rolną w W. i przed sprzedażą nieruchomości zlecił geodecie dokonanie jej podziału na działki o przeznaczeniu budowlanym. Dzięki tym czynnościom mógł sprzedać poszczególne działki na cele budowlane za cenę od 30 - 40 zł/m<sup>2</sup>. Te informacje przekazał M. B.. Podczas rozmowy powódka M. B. była lekko rozdygotana i znerwicowana.

(dowód: zeznania świadka L. Z. – k. 190-190v.)

Powódka M. B. w sprawie tej rozmawiała również z sąsiadem J. K., który przekazał jej, że można podzielić nieruchomość na mniejsze działki – z przeznaczeniem na cele budowlane i uzyskać wyższą cenę sprzedaży w granicach od (...). Ponadto zaoferował powódce swoją pomoc w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży ziemi, ale powódka z niej nie skorzystała. Zdaniem J. K. w W. inaczej się nie myśli, ponieważ tam są słabe ziemie. Mówi się także, że W. jest sypialnią G..

(dowód: zeznania świadka J. K. – k. 110-110v.)

W W. jest słaba ziemia i każdy, kto sprzedaje tam nieruchomość dzieli ją na działki, po czym sprzedaje je na cele budowlane. W 2016r. działki budowlane w W. osiągały ceny w granicach 30-50 zł/m<sup>2</sup>.

(dowód: zeznania świadka J. L. – k. 109)

Na początku stycznia 2016 r. powódka M. B. udała się do budynku Starostwa Powiatowego w G. do biura geodezji by zlecić geodecie dokonanie pomiarów ziemi w związku z zamiarem podziału nieruchomości na działki o przeznaczeniu budowlanym. Rozmawiała z geodetą K. M., któremu jednak nie zleciła żadnych czynności.

(dowód: zeznania świadka K. M. – k. 147-147v.)

Jeżeli ziemia rolna jest słabej klasy, to raczej nie ma problemu z przekształceniem jej na działki budowlane.

(dowód: zeznania świadka K. M. – k. 148v.)

Powódka M. B. zasięgała też informacji u innego geodety -D. K.. Przedstawiła mu swój plan sprzedaży ziemi, wyjaśniając, że nieruchomość ma być podzielona na działki o przeznaczeniu budowlanym. D. K. wyjaśnił powódce jakie problemy wiążą się z podziałem nieruchomości, skoro jest to działka rolna i miałaby zostać podzielona na działki o pow. mniejszej niż 3.000 m<sup>2</sup>, w szczególności wiąże się to z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego i podziałem geodezyjnym i wskazał jaki byłby ewentualny koszt związany z przeprowadzeniem tych czynności, tj. (...). Powódka uznała, że są to wysokie koszty.

Jednocześnie D. K. nie powiedział powódce M. B., iż w/w koszty podziału będą faktycznie minimalne w porównaniu z ceną, jaką powódka może uzyskać za sprzedaż całości nieruchomości podzielanej na działki z przeznaczeniem na cele budowlane.

Zamiast tego D. K. zaproponował powódce, że gdyby chciała ona sprzedać całą nieruchomość, bez podziału jej na działki, to kupnem zainteresowany będzie jego znajomy – M. W. (1). Powódka M. B. ostatecznie nie zleciła D. K. żadnej usługi. Wyraziła jednak zgodę na to, aby pozwany M. W. (1) skontaktował się z nią w sprawie sprzedaży nieruchomości.

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 226v.-227, zeznania świadka D. K. – k. 190v.-192)

Po niedługim czasie pozwany M. W. (1) skontaktował się z powódką w sprawie możliwości zakupu ziemi rolnej i omówienia warunków ewentualnej sprzedaży. Odwiedził powódki i zapoznał się z dokumentami przedmiotowej nieruchomości. Zapewniał, iż wszystko załatwi. Bywał u powódek co dwa dni, dzwonił. Ustalił ceny zakupu ziemi rolnej poszczególnych klas i w tym celu wydrukował ze strony GUS-u informacje dot. cen za 1 ha. Ustalił, że w Województwie (...) ceny sprzedaży za 1 ha są najwyższe i wynoszą ok. (...). Informacje te przekazał powódkom podczas następnego spotkania. Wyliczył ile wyniosłaby cena za całą nieruchomość należącą do powódek - tj. (...). Powódka M. B. przystała na tę cenę uważając, iż skoro pozwany jest młody, to na pewno dobrze wyliczył. W dniu 19.01.2016r. pozwany M. W. (1) zaaranżował podpisanie przez powódki oraz J. L. aneksu rozwiązującego umowę dzierżawy działki o numerze (...). Pozwany wszystko wypisywał i pokazywał tylko gdzie powódka M. B. ma podpisać. J. L. dziwiło to i zastanawiał się dlaczego pozwany tak się w to wszystko angażuje.

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 226v.-227, zeznania świadka J. L. – k. 109, przesłuchanie pozwanego – k. 228v.-230, rozwiązanie umowy dzierżawy – k. 22)

Powódki kilkakrotnie były w G., by załatwić wymagane formalności, odwiedziły również wspólnie z pozwanym Urząd Skarbowy, ponieważ jednym z warunków przystąpienia do umowy notarialnej było zaświadczenie o niezaleganiu z podatkami. Okazało się, że powódka M. B. posiadała zaległości podatkowe z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...), który był ich własnością, a czego nie dopilnowała po śmierci męża. Po uregulowaniu zaległości pozwany zaproponował, aby wszyscy udali się do jego znajomej A. K., zatrudnionej w Urzędzie Skarbowym w G. w celu zasięgnięcia informacji odnośnie wysokości podatku, jaki będzie należny z tytułu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. A. K., po wskazaniu proponowanej ceny sprzedaży, wyjaśniła stronom ile będzie wynosił należny podatek i sporządziła odrębną notatkę którą przekazała pozwanemu, a której kopię pozwany przedłożył do akt.

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 226v.-227, notatka - k. 65 akt, zeznania świadka A. K. – k. 198-200)

W dniu 21 stycznia 2016 r. powódki M. B. i A. B. przyjechały do G. w celu sfinalizowania umowy sprzedaży działki oznaczonej nr (...). Umówiły się z pozwanym przed budynkiem Urzędu Pocztowego w G., a następnie udały się do wybranej przez pozwanego Kancelarii Notarialnej prowadzonej przez notariusza A. P.. Powódka M. B. w drodze zapytała się pozwanego czy idą do jej notariusza, u którego wcześniej załatwiała z mężem wszystko. Pozwany odparł, iż ma swojego notariusza. Wszystkie dokumenty potrzebne do finalizacji umowy dostarczył notariuszowi pozwany. Będąc już w Kancelarii Notarialnej Pani Notariusz odczytała stronom przygotowaną wcześniej umowę kupna - sprzedaży nieruchomości, w której wymieniona była cena (...), w tym wartość każdego zbywanego udziału po (...) części na kwotę (...), a następnie zapytała każdą z powódek oraz pozwanego czy zrozumieli jej treść i czy mają ewentualne pytania. Wobec braku pytań i jakichkolwiek zastrzeżeń doszło do podpisania umowy. Podczas zawierania umowy nikt z uczestników nie wymieniał ceny nieruchomości za 1 m<sup>2</sup>, takich informacji równie nie przekazywała notariusz A. P.. Podczas transakcji strony wyraźnie twierdziły, iż grunt po sprzedaży ma zmienić swoje przeznaczenie – z rolnego na budowlany.

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 227 akt, zeznania świadka A. P. – k. 107v.-108v., akt notarialny – k. 23-28 )

W dniu transakcji pozwany wręczył M. B. pieniądze za nabytą nieruchomość, po czym obie powódki udały się do Banku (...) w G. i zdeponowały je na rachunku oszczędnościowym. Pozwany proponował im podwiezienie do banku, ale odmówiły.

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 227 akt, przesłuchanie pozwanego – k. 229v.)

W kilka dni po sprzedaży nieruchomości powódka M. B. nawiązała kontakt z rzeczoznawcą majątkowym w celu określenia wartości innej swojej działki, zabudowanej domem mieszkalnym. Podczas oględzin nieruchomości rzeczoznawca zapytał powódkę za jaką cenę sprzedała działkę nr (...), a po wskazaniu ceny rzeczoznawca zatrwożył się i dodał, że dokonała niekorzystnej transakcji, gdyż mogła za tę działkę otrzymać dużo więcej pieniędzy.

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 227-227v. akt)

Dwa tygodnie po rozwiązaniu umowy dzierżawy sołtys zapytał byłego dzierżawcę - J. L. dlaczego on nie kupił od powódek działki nr (...). J. L. odparł, że nie było go na to stać, ponieważ jest ona warta ok. 650.000zł Wówczas sołtys powiedział mu, iż powódki zbyły w/w nieruchomość za (...). J. L., gdyby powódka zaproponowała mu nabycie przedmiotowej działki po cenie (...), nie śmiałyby tego uczynić, ponieważ wie za jaką cenę sprzedawane są w W. nieruchomości.

(dowód: zeznania świadka J. L. – k. 109)

Powódka zwierzyła się z przeprowadzenia „niefortunnej” transakcji bratu S. M.. Był on zdumiony ceną, którą strony ustaliły przy zawieraniu umowy. Uświadomił powódce M. B., iż ziemię sprzedała po cenie (...) <sup>(1)</sup>, nie zaś (...). Po tej rozmowie powódka M. B. była całkowicie załamana.

(dowód: przesłuchanie świadka S. M. – k. 110v.)

Powódka M. B., nabierając coraz większego przekonania, że przeprowadziła niekorzystną dla siebie i córki transakcję skontaktowała się z pozwanym i zażądała zwrotu dokumentów. Po przyjeździe do miejsca zamieszkania powódek, M. B. oznajmiła pozwanemu, że ją oszukał i domagała się, aby pozwany zwrócił nieruchomości za jednoczesnym zwrotem ceny. Pozwany odmówił żądaniu powódki stwierdzając, że jest to już niemożliwe.

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. – k. 227, przesłuchanie pozwanego – k. 229v.)

Z czasem o cenie sprzedaży dowiedział się sąsiad powódek J. K.. Przeżył szok.

(dowód: zeznania świadka J. K. – k. 110)

Dowiedział się o niej również sąsiad L. Z.. Zięć powiedział mu, że „powódka dała się zrobić w konia.”

(dowód: zeznania świadka L. Z. – k. 190v.)

Około dwa tygodnie po nabyciu w/w nieruchomości, tj. w dniu 05.02.2016r. pozwany M. W. (1) złożył do Wójta Gminy G. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy obejmującą działkę nr (...) w zakresie budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Pozytywną decyzję w w/w przedmiocie wydano dnia 18.04.2016r.

(dowód: pismo z dnia 21.03.2017r. – k. 73-74, decyzja o warunkach zabudowy z dnia 18.04.2016r. – k. 75-80)

W dniu 31.03.2016r. pozwany M. W. (1) sprzedał A. i A. małż. (...) udział wynoszący (...) części w niezabudowanej nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą numer (...), którą nabył wcześniej od powódek. Cena sprzedaży wynosiła (...).

(dowód: akt notarialny sporządzony przez notariusz A. P. – k. 130-134)

Geodeta D. K. po nabyciu przez pozwanego działki nr (...) dokonywał jej rozgraniczenia.

(dowód: zeznania świadka D. K. – k. 191v.)

Oświadczeniem z dnia 20.06.2016r. nadanym do M. W. (1) w tym samym dniu powódki M. B. i A. B. uchylili się od skutków prawnych złożonych przez siebie w dniu 21 stycznia 2016 r. oświadczeń woli wskazując iż w chwili podpisywania umowy działały w mylnym przekonaniu, że sprzedają nieruchomość za cenę (...) tj. cenę, po jakiej zamierzały sprzedać nieruchomość z przeznaczeniem na cele budowlane. Podniosły, że zostały wprowadzone przez pozwanego w błąd, albowiem za cenę po (...) nie sprzedałyby ziemi. Ponadto M. B. oświadczyła, że przystąpiła do w/w czynności będąc w stanie depresji związanej ze śmiercią jej męża i nie była w stanie rozeznaczyć się w zawartej transakcji. Także A. B. oświadczyła, że przystąpiła do czynności prawnej w dniu 21 stycznia 2016r. nie mając żadnego rozeznania w zawartej transakcji ponieważ jest osobą ze stwierdzoną orzeczeniem lekarskim niepełnosprawnością z powodu upośledzenia umysłowego. Z oświadczenia wynika, iż powódki działały pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, a błąd ten został przez pozwanego wywołany i wykorzystany.

(dowód: oświadczenie wraz dowodem nadania – k. 33-34)

Wyrokiem z dnia 29 września 2017r. Sąd Okręgowy w Toruniu - IV Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych Oddział w T. przeciwko Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych Oddziałowi w T. o rentę socjalną na skutek odwołania A. B. od decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddziału w T. z dnia 17 listopada 2016r o odmowie przyznania

ubezpieczonej prawa do renty socjalnej, zmienił zaskarżoną decyzję i przyznał A. B. prawo do renty socjalnej na okres 3 lat począwszy od 1 listopada 2016r.

Sąd w uzasadnieniu wyroku powołał się w szczególności na opinie zespołu biegłych lekarzy psychiatrów i psychologów, z których wynika iż stan psychiczny A. B. powoduje, iż jest całkowicie niezdolna do pracy, a także niedostosowana życiowo i społecznie. Stwierdzono u niej obniżenie poziomu sprawności umysłowej do poziomu upośledzenia umysłowego lekkiego. Jest niesamodzielna, wymaga nadzoru, stymulowania do zajęć, łatwo zniechęca się, porzucając podejmowane działania w obliczu niewielkich przeciwności oraz ujawnia problemy w kontaktach interpersonalnych. Wynika to z cech zaburzonej osobowości i zaburzeń lękowych u osoby z obniżeniem sprawności funkcji poznawczych. Powódka nadal uczestniczy w zajęciach terapeutycznych w ramach warsztatów terapii zajęciowej.

(dowód: wyrok wraz z uzasadnieniem – k. 98-103 akt SO w Toruniu o sygn. IV U 3059/16)

Pozwany M. W. (2) prowadzi działalność gospodarczą od zakończenia studiów, zajmuje się m.in. budowaniem domów i dewelopingiem. Ponadto pozwany inwestuje w nieruchomości, od 2014r. prowadzi działalność w branży budowlanej, rozszerzonej o rynek nieruchomości. W 2018 r. w okolicach podmiejskich G. sprzedawał domy pod marką (...).

(fakty, o których informacja jest powszechnie dostępna w Internecie, a także dowód: przesłuchanie pozwanego – k. 442v.)

U powódki A. B. stwierdza się upośledzenie umysłowe stopnia lekkiego zbliżone do pogranicza niskiej normy. Nie rozpoznaje się u niej choroby psychicznej, ani innych głębokich zaburzeń psychicznych. Psychiczne funkcje poznawcze powódki A. B., w tym pamięć i sprawność myślenia (m.in. wnioskowania przyczynowo-skutkowego, analizowania faktów, porównywania, uogólniania), wiedza ogólna a także możliwość przyswajania nowej wiedzy i umiejętności pozostają na pograniczu lekkiego upośledzenia umysłowego i niskiej normy. Nie stwierdza się, aby w okresie ustalania warunków i podpisywania w dniu 21.01.2016r. notarialnej umowy powódka A. B. z powodu zaburzeń psychicznych znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji lub wyrażenie woli. Nie ma też podstaw do twierdzenia, aby w tym czasie u powódki A. B. występowały ostre zaburzenia psychiczne spowodowane szkodliwym działaniem jakiejś substancji lub sytuacji.

(dowód: opinia biegłych psychiatry oraz psychologa – k. 377-384)

U powódki M. B. rozpoznaje się zaburzenia osobowości z towarzyszącym deficytem sprawności umysłowej, ale bez wyraźnych cech otępienia. Nie rozpoznaje się u niej choroby psychicznej, ani innych głębokich zaburzeń psychicznych. Psychiczne funkcje poznawcze powódki M. B., w tym pamięć i sprawność myślenia (m.in. wnioskowania przyczynowo-skutkowego, analizowania faktów, porównywania, uogólniania), wiedza ogólna a także możliwość przyswajania nowej wiedzy i umiejętności są osłabione, ale nie do poziomu otępienia. Nie stwierdza się, aby w okresie ustalania warunków i podpisywania w dniu 21.01.2016r. notarialnej umowy powódka M. B. z powodu zaburzeń psychicznych znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji lub wyrażenie woli.

(dowód: opinia biegłych psychiatry oraz psychologa – k. 385-393)

Powódki M. B. i A. B. zamieszkują aktualnie w G. przy ulicy (...) w mieszkaniu spółdzielczym własnościowym. M. B. otrzymuje emeryturę w kwocie (...) miesięcznie, a A. B. rentę socjalną w wysokości 750 zł. Powódki nie mają innych dochodów. Wydatki związane z utrzymaniem lokalu wynoszą miesięcznie łącznie około (...).

(dowód: zeznania powódki M. B. – k. 227v. akt)

### **Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył co następuje:**

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił biorąc pod uwagę zgromadzone w sprawie dokumenty, przesłuchanie stron, zeznania świadków, a także na podstawie art. 228 § 2 k.p.c.



Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadków: A. P., A. S., J. K., L. Z., J. L., S. M. oraz A. K.. Ich zeznania były spójne i wzajemnie się pokrywały.

Z jednym wszakże zastrzeżeniem - zeznaniom świadka S. M. Sąd nie dał wiary w zakresie, w jakim ten utrzymywał, że w akcie notarialnym, obejmującym umowę kupna - sprzedaży przedmiotowej nieruchomości była wskazana cena sprzedaży ziemi (...). Strona powodowa przedłożyła do akt wskazaną umowę kupna - sprzedaży i wymieniona jest w niej cena (...) za całą nieruchomość. Ponadto z zeznań Notariusz A. P., przed którą zawierana była umowa wynika, że nigdy nie jest podawana cena za 1 m<sup>2</sup> i jest to ogólnie praktykowane przez notariuszy.

Sąd z dużą ostrożnością podszedł do zeznań świadków: D. K. oraz K. M. – geodetów, do których udała się powódka M. B. celem podzielenia nieruchomości na działki.

Sąd nie dał wiary asekuracyjnym twierdzeniom świadka K. M., iż ten nie wie czy nieruchomości rolne w powiecie dzieli się na mniejsze działki celem uzyskania wyższej ceny i sprzedania ich jako działki budowlane.

Zeznania świadka D. K. w większości nie były dla Sądu przekonujące, w szczególności, co do jego twierdzeń, że nie znał cen działek w W.. Świadek miał 11-12 lat praktyki stażu geodety. Pozwanego znał od ok 5 lat, polecił go powódce twierdząc, że jest zainteresowany zakupem całej działki. Zdaniem Sądu świadek wiedział, że są różnice, gdy sprzedaje się nieruchomości jako całość i gdy sprzedaje się wydzielone działki, oraz że sprzedaż działek oddzielnie jest znacznie korzystniejsza.

Sąd co do zasady dał wiarę przesłuchaniu powódki M. B. i A. B., uwzględniając ich stan psychiczny, wykształcenie oraz poziom świadomości społeczno-gospodarczej. Sąd wszakże nie dał wiary twierdzeniom, że podczas podpisywania umowy u notariusza powódki nic nie rozumiały. Twierdzenia te są w szczególności sprzeczne z wydanymi przez biegłych opiniami. Nie uszło również uwadze Sądu, iż podczas uzupełniającego przesłuchania, powódka M. B. starała się sprawiać wrażenie osoby kompletnie nic nierozumiejącej oraz niepamiętającej. Akurat ta postawa powódki była dla Sądu niewiarygodna i – w jego ocenie - prezentowana jedynie na użytek przedmiotowego procesu. Ostatecznie, po wyjaśnieniu, powódka M. B. potwierdziła, iż przed sprzedażą w/w nieruchomości chciała ją na mniejsze działki podzielić (por. k. 443).

Zeznaniom pozwanego M. W. (1) Sąd dał wiarę jedynie w części. Sąd nie dał wiary jego twierdzeniom, iż działkę nr (...) kupił od powódek na cele rolne. Jest to kompletnie nielogiczne zważywszy na fakt, iż niedługo po transakcji pozwany zwrócił się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy czterech domów jednorodzinnych. Jest to również nielogiczne z uwagi na stosunkowo szybką sprzedaż udziału w nabytej nieruchomości w wysokości (...). W ocenie Sądu ta ostatnia transakcja miała na celu petryfikację istniejącego stanu rzeczy oraz zabezpieczenie przed pretensjami powódek, które zorientowały się, iż w rzeczywistości zbyły nieruchomość po cenie dziesięciokrotnie mniejszej. Jeżeli pozwany zamierzał działkę nr (...) uprawiać, to w/w transakcje i działania nie miały żadnego gospodarczego uzasadnienia. Biorąc to pod uwagę oraz fakt, iż pozwany w 2016r. zajmował się na terenie w województwa kuj-pom. dewelopingiem oraz budową domów, jego twierdzenia o zamiarze uprawy celem uzyskiwania dotacji są niewiarygodne. Pozwany utrzymywał, iż zainteresowany był zakupem ziemi rolnej po raz pierwszy. Abstrahując już od prawdziwości tego stwierdzenia należy uznać, że pozwany zamierzał kupić grunt rolny celem jego szybkiego odrolnienia z przeznaczeniem na cele budowlane, a nie uprawę i otrzymywanie dotacji. Zresztą fakt otrzymywania dotacji wynika li tylko z przesłuchania pozwanego. Sąd nie uznaje tego faktu za udowodniony. Sąd nie dał też wiary zapewnieniom pozwanego, iż geodeta D. K. nie mówił mu, iż powódka M. B. była u niego z pierwotnym zamiarem podziału nieruchomości na działki budowlane. Pozwany jest i był wówczas deweloperem, profesjonalistą doskonale znającym realia pozyskiwania gruntów pod cele budowlane a informację o „okazji” otrzymał od swojego znajomego geodety, który potem nabytą od powódek działkę rozgraniczał. Z powyższych faktów w drodze domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.) można wyprowadzić tezę przeciwną tzn.: pozwany zdawał sobie sprawę, iż D. K. wykorzystuje nieświadomość gospodarczą powódek.

Sąd nie dał wiary pozwanemu, który zapewniał o swojej niewiedzy odnośnie tego, że w W. działki są sprzedawane głównie pod budowę domów. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą, polegającą na budowaniu domów i dewelopingu. Prowadzi też stronę internetową pod adresem wilczarski.pl, Z zakładki „o firmie” znajdującej się na przedmiotowej stronie wynika, że firma pozwanego do branży budowlanej, rozszerzonej o rynek nieruchomości wróciła w roku 2014 r. i działała głównie w województwie (...). Natomiast wcześniej pozwany wybudował dwa domy w M., ich sprzedaż miała miejsce w 2018 r. i 2019 r.

W ocenie Sądu przymiot rzetelności, fachowości i bezstronności należało nadać opiniom biegłych sporządzonym w niniejszej sprawie. Opinie te zostały sporządzone przez specjalistów, których wiedza i doświadczenie nie budziły wątpliwości Sądu. Opiniujących nie łączyły jakiegokolwiek relacje z żadną ze stron, a zatem nie mieli oni powodów, aby być stronniczymi. Obie opinie są przejrzyste, jasne i konkretne, a zawarte w nich wnioski i zalecenia należy uznać za zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Wiarygodność dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie nie budziła wątpliwości Sądu i nie została zakwestionowana przez strony, poza jednym dokumentem przedłożonym przez stronę pozwaną w postaci kopii notatki znajdującej się na k. 65 akt. Świadek A. K. w swoich zeznaniach potwierdziła jednakże, że notatkę taką sporządziła w obecności stron w Urzędzie Skarbowym w G., przedstawiając im kwestie podatkowe w związku z zamiarem zbycia nieruchomości przez powódki.

Kwestia, czy powódki miały interes prawny w wytaczaniu powództwa opartego na art. 189 k.p.c. została już przesądzona przez sąd odwoławczy (art. 386 § 6 k.p.c. z brzmieniu przed 07.11.2019r.) i wiąże Sąd Rejonowy.

Na wstępie uwaga ogólna. Sąd nie uważa, iż rozważając zastosowanie względem **obu** powódek **wszystkich trzech** instytucji wady oświadczenia woli (art. 82 k.c., 84 k.c. oraz 86 k.c.) wychodzi poza granice żądania. W pozwie pełnomocnik powołuje się względem obu powódek jedynie na okoliczności dotyczące na art. 82 k.c., okoliczności dotyczące art. 84 k.c. przytacza wyraźnie tylko co do powódki M. B., o instytucji z art. 86 k.c. w zasadzie w ogóle nie ma *expressis verbis* mowy. Jednakże, po pierwsze można te twierdzenia kwalifikować jedynie jako wskazywanie podstawy prawnej, co Sądowi nie wiąże. Po drugie - podstawę faktyczną powództwa strona powodowa mogła wskazywać nie tylko w pozwie, ale też **w całym postępowaniu przed sądem pierwszej instancji** (por.: wyrok SN z dnia 24 stycznia (...) r., C II 1770/35, (...) (...), nr 2, poz. 148). Analiza uzasadnienia pozwu, gdzie używa się słowa „podstęp”, innych pism procesowych strony powodowej oraz treść oświadczeń powódek o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, prowadzi do wniosku, iż powódki wyraźnie podstawę faktyczną swego żądania określiły i obejmuje ona wszystkie wskazane wyżej instytucje.

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

Wobec ustalonego powyżej stanu faktycznego Sąd nie stwierdza zaistnienia po stronie powódek wady oświadczenia unormowanej w art. 82 k.c. Do takiego wniosku prowadzi w pierwszej kolejności lektura opinii psychiatry oraz psychologa, które Sąd zobowiązany był dopuścić i którym Sąd w całości dał wiarę. W dalszej kolejności - treść zeznań świadków A. P. i A. S.. Poza tym - niejako subsydiarnie i a contrario – ta część zeznań powódek, którym Sąd nie dał wiary. W szczególności chodzi tu o pewną kreację powódki M. B. na rozprawie w dniu 29.03.2021r. usiłującą przekonać Sąd, że powódka ta w niczym się nie orientuje. Żadna z powódek w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy zbycia w/w nieruchomości oraz podczas jej podpisywania z jakichkolwiek powodów nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Wobec treści opinii biegłych tej oceny Sądu nie zmienia okoliczność, że powódka A. B. działała w zaufaniu do swojej matki. Powódka ta stosowny podpis pod aktem notarialnym złożyła, na marginesie - choć to nie okoliczność a priori wykluczająca wadę z art. 82 k.c. - posiadała też wówczas pełną zdolność do czynności prawnych.

Powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest swobodne, gdy zarówno sam proces decyzyjny, jak i uzewnętrznienie woli nie były zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z aktualnych właściwości psychiki lub procesu myślowego w sposób wyłączający autonomiczne, czyli wolne działanie. Inaczej mówiąc, podstawowym kryterium jest tu całkowite zniesienie zdolności wyboru między taką lub inną decyzją. Chodzi przy tym tylko o takie źródło zakłóceń, które znajduje się wewnątrz osoby składającej oświadczenie woli, a nie o czynniki zewnętrzne, pod wpływem których oświadczenie zostało złożone.

Niewątpliwie wykazanie braku świadomości po stronie osoby składającej oświadczenie woli wymaga wiadomości fachowych, którymi Sąd nie dysponuje, co uzasadniało powołanie biegłego odpowiedniej specjalności. Opinie biegłego powinny być (i były) stanowcze, to znaczy wyraźnie i kategorycznie stwierdzały, czy w chwili złożenia oświadczenia woli powódki nie znajdowały się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Wobec ustalonego powyżej stanu faktycznego Sąd nie stwierdza zaistnienia po stronie powódek wady oświadczenia unormowanej w art. 84 k.c.

Zgodnie z art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Zgodnie z § 2 w/w artykułu można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). W ocenie Sądu błąd powódek, co do realnej wartości sprzedawanej działki nie może być kwalifikowany z przepisu art. 84 k.c. ponieważ był to błąd co do motywu (pobudki), jakim kierowała się osoba składająca oświadczenie woli (wyr. SN z 24.9.1998 r., III CKN 611/97, L.; wyr. SA w Szczecinie z 7.5.2015 r., I ACa 703/14, L., wyr. z 15.10.1997 r.; III CKN 214/97, OSNC 1998, Nr 3, poz. 47). Sąd Rejonowy podziela w tym zakresie dominującą linię orzecniczą odmawiającą takiemu błędowi przymiotu istotności, o którym mowa w art. 84 § 2 k.c. Przekonanie strony, iż sprzedaż następuje za cenę odpowiadającą wartości nieruchomości i w konsekwencji zabezpieczony jest interes strony, należy wyłącznie do sfery motywacyjnej i nie podlega ocenie z punktu widzenia art. 84 § 1 k.c. (zob. np.: wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 1 marca 2013 r., sygn. akt I C 773/10).

Mając zatem na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania przyjęte należy, iż powódki nie wykazały wad oświadczenia woli z art. 82 oraz art. 84 k.c. w zw. z art. 88 k.c. skutkujących stwierdzeniem nieważności przedmiotowej umowy.

Inaczej ma się rzecz z instytucją unormowaną w art. 86 k.c. w zw. art. 88 k.c. Jak stanowi ten pierwszy przepis (§ 1) jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. (§ 2) Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej stronie albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna. W wypadku podstępnego wprowadzenia w błąd nie muszą być spełnione rygorystyczne przesłanki określone w art. 84 § 1 i 2 k.c. Błąd nie musi zatem dotyczyć treści czynności prawnej ani być istotny. Krótko mówiąc – może to być błąd co do motywu.

W ocenie Sądu w przedmiotowym procesie udowodnione zostało, iż popisując umowę z dnia 21.01.2016r. obie powódki działały w błędzie co do rzeczywistej wartości sprzedawanej działki. Błąd ten wywołany został przez osobę trzecią tj. geodetę D. K., który **podstępnie zataił przed M. B. (w praktyce także przed A. B.), iż stosunkowo wysokie koszty podziału będą faktycznie minimalne w porównaniu z ceną, jaką powódka może uzyskać za sprzedaż całości nieruchomości podzielanej na działki z przeznaczeniem na cele budowlane.**

Trzeba wskazać, iż zaniechanie może być postrzegane jako podstępne wywołanie błędu tylko o tyle, o ile ten, komu to zaniechanie jest przypisywane, miał obowiązek poinformowania drugiej strony o rzeczywistym stanie rzeczy.

Obowiązek taki może wynikać z ustawy lub z zasad współżycia społecznego (zob.: wyr. SN z 28.4.1967 r., I CR 563/66, OSN 1967, Nr (...), poz. 227; wyr. SN z 10.2.2011 r., IV CSK 336/10, L.).

Z zasady elementarnego respektu dla interesów drugiej strony, w sytuacji gdy ma się do czynienia z osobą o stosunkowo niskim wyrobieniu gospodarczo-społecznym i jednocześnie podaje się takiej osobie namiary na znajomego dewelopera z pełną świadomością, że kupi on od powódek nieruchomość wielokrotnie taniej, należy wyprowadzić **obowiązek D. K. do wyraźnego poinformowania M. B. o wskazanej wyżej różnicy w cenie.**

Jednocześnie, jak już wywiedziono, Sąd przyjął że **pozwany o podstępie D. K. wiedział i nie zawiadomił o nim drugiej strony tj. powódek.** Wynika to z profilu działalności pozwanego oraz jego nie do końca transparentnej znajomości z w/w geodetą. To D. K. polecił pozwanemu kontakt do powódek. Wynika z pewnego pośpiechu oraz bezwzględnej samodzielności, z jakimi działał pozwany załatwiając formalności (pozwany był obecny nawet przy rozwiązywaniu przez powódki umowy dzierżawy, co wywołało zdziwienie samego dzierżawcy, to pozwany wybrał notariusza i dostarczał mu dokumenty, to znajoma pozwanego w Urzędzie Skarbowym pomagała stronom z kwestiami podatkowymi). W istocie po kupnie od powódek gruntu, ze względu na jego niską klasę (poniżej III) jego odrolnienie i podzielenie na działki nie stanowiło dla pozwanego żadnego problemu. I to bez względu na wielkość wydzielanych działek (por.: treść art. 6 i 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r., Dz.U. Nr 16, poz. 78 ze zm.). Pozwany z racji swej profesji z pewnością znał wskazane uregulowania prawne.

W tym miejscu odnotować można i takie stanowisko doktryny, zgodnie z którym nie ma istotnej różnicy między przypadkami, w których błąd jednej strony umowy poprzedza rozpoczęcie procesu kontraktowania (np. negocjacji), a druga strona, dostrzegając ten błąd, wykorzystuje go (przemilcza go w celu doprowadzenia do zawarcia umowy) a sytuacją, w której nieobecny wcześniej błąd wystąpi u jednej strony w toku kontraktowania, w związku z biernością drugiej ze stron (z nieudzielaniem określonych informacji), które powinny zostać udzielone w trakcie negocjacji. W ścisłym tego słowa znaczeniu w żadnym z tych przypadków nie dochodzi do "wywołania błędu". Zależność kauzalna pomiędzy błędem jednej ze stron a biernością drugiej zachodzi wyłącznie ze względu na obowiązek udzielenia określonych informacji przez tą ostatnią (tzw. przyczynowość zaniechania). Trudno byłoby się zgodzić, że wynikający z zasad współżycia społecznego obowiązek informowania różni się we wskazanych sytuacjach (tzn. że treścią tego obowiązku jest udzielenie informacji tylko wtedy, gdy druga strona nie jest w błędzie). Oba wspomniane wyżej przypadki mogą być więc kwalifikowane jako podstęp (zob. np. zob. wyr. SA w Łodzi z 20.5.2014 r., I ACa 1534/13, Legalis; odmiennie M. Wilejczyk, Zagadnienia etyczne, s. 340; por. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Wady, s. 143). W praktyce trudne, choć ze względu na odmienną przesłankę potrzebne, może się okazać odróżnienie podstępu polegającego na wykorzystaniu istniejącego wcześniej błędu drugiej strony od błędu z art. 84 KC polegającego na tym, że jedna strona wie o błędzie drugiej (zob. M. Wilejczyk, Zagadnienia etyczne, s. 341, gdzie podniesiono, że ich odróżnienie jest wręcz niemożliwe). Różnica między nimi polega na tym, że błąd w rozumieniu art. 84 KC zachodzi w każdym przypadku, gdy jedna strona wie o błędzie drugiej, niezależnie od etycznej oceny tej okoliczności. O podstępnym wykorzystaniu błędu drugiej strony można zaś mówić tylko wtedy, gdy niewyprowadzenie z błędu jest wynikiem naruszenia wynikającego z zasad współżycia społecznego obowiązku przekazania informacji pozwalających na uniknięcie lub wykrycie błędu (obowiązek taki nie istnieje z pewnością w każdym przypadku wykrycia błędu drugiej strony; por. wyr. SA w Łodzi z 20.5.2014 r., I ACa 1534/13, L.; zob. też uw. do art. 84). Poza tym, w przypadku podstępu temu, kto się go dopuszcza, towarzyszy – niestanowiąca przesłanki w przypadku błędu zwykłego – intencja, by błąd doprowadził do złożenia oświadczenia woli (zob.: Kodeks cywilny. Komentarz 2020, wyd. 2, red. prof. dr hab. Mariusz Załucki, komentarz do art. 86 k.c., teza 3, LEGALIS).

Podstęp musi być kauzalny. Między podstępnie wywołanym błędem a złożeniem oświadczenia woli o określonej treści musi istnieć związek przyczynowy tego rodzaju, że oświadczenie woli o danej treści nie zostałoby złożone, gdyby nie doszło do wywołania błędu (por. zob.: Kodeks cywilny. Komentarz 2020, wyd. 2, red. prof. dr hab. M. Z., ibid, teza 5). Gdyby powódki wiedziały, iż stosunkowo wysokie koszty podziału będą faktycznie minimalne w porównaniu z ceną, jaką można uzyskać za sprzedaż całości nieruchomości podzielanej na działki z przeznaczeniem na cele budowlane, z pewnością rzeczonyj umowy nie podpisałyby. Podkreślić trzeba, iż powódka poszła do profesjonalisty – geodety. Nie

miała powodu, aby zlekceważyć jego zdanie, jak to wcześniej uczyniła - co do rad swoich sąsiadów. Tymczasem geodeta niewiedzę powódki wykorzystał, o czym pozwany wiedział, lecz nie zawiadomił o tym powódek przed zawarciem umowy. Nie może tu być mowy o elementarnym braku dbałości o swoje interesy, jak twierdzi strona pozwana.

Dlatego Sąd uznał, iż powódki skutecznie i w terminie wynikającym z art. 88 § 2 k.c. uchyliły się od skutków prawnych oświadczeń woli, złożonych w akcie notarialnym z dnia 21 stycznia 2016r. pod wpływem błędu co do wartości sprzedawanej nieruchomości wywołanego podstępnie przez sobą trzecią, o którym to podstępie pozwany wiedział oraz nie zawiadomił o nim powódek. Sąd orzekł jak w pkt 1. wyroku.

Niezależnie od powyższego powództwo podlegało uwzględnieniu na podstawie art. 58 § 2 k.c. Przepis ten przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współżycia społecznego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr (...)).

Zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (wyr. SN z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, Lex nr (...)).

Sama dysproporcja między wartością określonych w umowie świadczeń stron nie jest wystarczającym powodem dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Praktyka orzecznicza dopuszcza jednak sankcję nieważności na podstawie art. 58 § 2 k.c. w przypadku takiego naruszenia ekwiwalentności świadczeń, które prowadzi do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron. Przy ustalaniu, czy do niego doszło, należy mieć na uwadze wszelkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na rzeczywistą wartość wzajemnych świadczeń (wyr. SN z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSP 1972, z. 4, poz. 75; wyr. SN z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSN 1981, nr 4, poz. 60; wyr. SN z dnia 13 października 2005 r., IV CK 162/05, Lex nr (...)).

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu, że w umowie z dnia 21 stycznia 2016 r. doszło do **rażącego pokrzywdzenia stron**: strony umowy ustaliły cenę nabycia nieruchomości na kwotę (...), podczas gdy w niniejszej sprawie realna wartość działki szacowana jest na kwotę dziesięciokrotnie większą. Z pewnością zatem zaistniała rażąca nieekwiwalentność świadczeń. Pozwany nie kupił ziemi dwa razy taniej, nie kupił jej też pięć razy taniej. Kupił ją **dziesięć razy taniej** (co do takiej dysproporcji świadczeń por. np.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2018 r., I ACa 761/17 LEX nr (...)). I to od osób nad którymi miał ogromną intelektualną przewagę. Osób, które działały w zaufaniu do geodety, którego postępowanie budzi poważne wątpliwości etyczne. Osób działających w zaufaniu do pozwanego. Od wdowy, która nie do końca jeszcze otrząsnęła się po śmierci męża oraz od jej córki, będącej osobą niepełnosprawną. Dodać należy, iż cena zbycia miała stanowić zabezpieczenie na przyszłość dla niepełnosprawnej powódki A. B. po śmierci jej matki – powódki M. B.. Pozwany miał przy tym świadomość, iż kupuje rzeczoną ziemię dziesięć razy taniej. Sąd dostrzega tutaj konflikt pomiędzy zasadą swobody umów oraz przedsiębiorczością (która z zasady jest czymś dobrym) z jednej strony a koniecznością ochrony strony faktycznie słabszej oraz respektowania jej elementarnych interesów. I w tym konflikcie rację przyznaje obowiązkowi respektowania przez pozwanego elementarnych interesów drugiej strony. Pozwany miał, wynikający z zasady współżycia społecznego o tej samej treści, obowiązek respektowania elementarnych interesów powódek, czego świadomie nie uczynił.

Z uwagi na powyższe Sąd ustalił, że umowa zawarta przez strony w dniu 21 stycznia 2016 r. była spreczna z zasadami współżycia społecznego (nie respektowała elementarnych interesów słabszych kontrahentów prowadząc do rażącej dysproporcji świadczeń) i na podstawie art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu w punkcie 2 wyroku orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. Powódki wygrały niniejszą sprawę w całości. Należał się im od pozwanego zwrot wszystkich poniesionych kosztów procesu, na które składały się, wynagrodzenie pełnomocnika będącego radą prawnym w wysokości 5.400 zł z I instancją oraz w kwocie 2.700 zł na instancję odwoławczą (razem 8.100zł). W aktach brak dokumentu wskazującego na uiszczenie przez stronę powodową

opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Koszty te zasądzono łącznie na rzecz obu powódek (zob. art. 379 § 1 zd. II k.c. oraz uchwałę SN z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06, OSN 2008, Nr 1, poz. 1).

Powódki były w całości zwolnione od kosztów sądowych. Dlatego na mocy art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w pkt 3 wyroku Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa łącznie kwotę 9.560,34zł (na którą składały się: niewiszczone przez powódki: opłata od pozwu w kwocie 3.150zł, opłata od apelacji w kwocie 3.150 zł oraz kwotę 3.260,34 tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii sądowych, które tymczasowo pokrył Skarb Państwa).

**POUCZENIE:**

***Niniejsze doręczenie następuje w trybie art. 15zszs<sup>9</sup> ust. 2 zd. 1 ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1842 ze zm.) i wywołuje skutki procesowe określone w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego zgodnie z art. 15zszs<sup>9</sup> ust. 4 tej ustawy.***

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. powódek;
3. przedłożyć z wpływem lub po 14 dniach od daty doręczenia.

G., 02.08.2021r. sędzia Dominik Bednarski