



Sygn. akt V CSK 540/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Barbara Kryszkiewicz

w sprawie z powództwa J. B. i I. B.

przeciwko L. C.

o zobowiązanie, ustalenie, wydanie i zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 21 września 2018 r.,

skargi kasacyjnej powoda J. B.

od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 27 czerwca 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

1) prostuje oznaczenie przedmiotu sprawy w rubrum zaskarżonego wyroku w ten sposób, że po słowie "ustalenie" a przed słowem "i zapłatę" wpisuje po przecinku słowo "wydanie",

2) oddala skargę kasacyjną w części obejmującej oddalenie apelacji w zakresie żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli,

3) uchyla zaskarżony wyrok w pozostałej części i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu [...] do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w J. oddalił w całości powództwo główne i ewentualne powodów J. B. i I. B. przeciwko pozwanemu L. C. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powodów własności nieruchomości, jej wydania, ustalenia nieważności umów, a także zapłaty kwoty 140.000 zł z ustawowymi odsetkami.

Sąd Okręgowy ustalił, że J. B. od 1977 r. prowadzi w Ż. wielohektarowe gospodarstwo rolne. Co najmniej od 2005 r. współpracował z O.-C. spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „O. – C.”), której prezesem był i jest pozwany. Spółka ta dostarczała powodowi środki do produkcji rolnej oraz nabywała wyprodukowane w gospodarstwie powoda płody rolne. Powód posiadał w spółce limit kredytowy, który w 2005 r. wynosił 700.000 zł. Wierzytelności spółki były zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach należących do powodów. Powód około 2002 r. wydzierżawił od Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej ANR) ponad 100 ha gruntów. Na prowadzoną na nich inwestycję karczowania sadów zaciągnął w Banku [...] w S. (dalej: „Bank [...]”) kredyt. Z uwagi na nieterminowe spłaty rat kredytowych Bank ten w 2007 r. wypowiedział powodowi umowę kredytu, a następnie wszczął egzekucję swojej wierzytelności.

Powód poszukiwał sposobu na pozyskanie kwoty, która umożliwiłaby mu spłacenie wierzytelności wobec Banku [...], wynoszącej około 340.000 zł. Powód wraz ze swoim pracownikiem J. M. zaproponowali pozwanemu, by ten jako osoba fizyczna udzielił powodowi pożyczki w tej wysokości. Pozwany - mając wiedzę na temat wysokości zadłużenia gospodarstwa powoda w O.-C., wynoszącego między 700.000 zł a 1.000.000 zł - odmówił udzielenia powodowi tak wysokiej pożyczki, nie był także zainteresowany udzieleniem pożyczki zabezpieczonej hipoteką na nieruchomościach należących do powodów. Strony uzgodniły natomiast, że pozwany zakupi od powodów 43,8 ha ziemi po cenie 12.000 zł za hektar. W trakcie negocjacji warunków umowy strony – z inicjatywy powoda - rozmawiały o możliwości odkupienia ziemi po upływie trzech lat od jej sprzedaży. Nie doszły w tym zakresie do porozumienia, w szczególności

nie określiły ceny odkupu. Ustaliły natomiast sposób zapłaty ceny - pozwany miał spłacić dług powoda w Banku [...], zaś resztę ceny przekazać powodowi przelewem lub w gotówce. Strony zobowiązały się także do zawarcia w przyszłości umowy dzierżawy sprzedawanych gruntów, która umożliwi powodowi dalsze ich użytkowanie, pozwany miał zaś pobierać dopłaty bezpośrednie. W negocjacjach pomiędzy powodem a pozwanym nie uczestniczyła powódka.

W dniu 9 listopada 2007 r. powodowie zawarli z pozwanym w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek nr [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] położonych w miejscowości Ś., objętych księgą wieczystą nr [...] o powierzchni 25,8872 ha oraz działek nr [...] /3, [...] /19 położonych w miejscowości Ż., objętych księgą wieczystą nr [...] o powierzchni 17,91 ha. Łączna powierzchnia sprzedanych przez powodów gruntów wyniosła 43,8 ha. Nieruchomości będące przedmiotem umowy były obciążone hipotekami w łącznej wysokości 614.044,50 zł, w tym na rzecz Banku [...] w wysokości 220.000 zł oraz na rzecz O.-C. w wysokości 300.000 zł. Całkowita cena sprzedaży została określona na kwotę 525.566,40 zł, z czego 340.000 zł pozwany miał zapłacić do dnia 30 listopada 2007 r. na konto Banku [...] tytułem spłaty kredytu zaciągniętego przez powoda, kwotę 175.188,80 zł miał zapłacić powodom gotówką w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność tych nieruchomości, zaś kwotę 10.377,60 zł przelewem do dnia 30 listopada 2007 r. Umowa została zawarta pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez ANR.

Aktem notarialnym z dnia 13 grudnia 2007 r. - wobec niewykonania prawa pierwokupu przez ANR - powodowie przenieśli na pozwanego własność nieruchomości sprzedanych mu na mocy warunkowej umowy sprzedaży z dnia 9 listopada 2007 r. Strony oświadczyły, że z łącznej ceny 525.566,40 zł kwota 175.188,80 zł została już zapłacona. Reszta ceny miała zostać przez pozwanego zapłacona tego samego dnia poprzez wpłacenie kwoty 339.577,26 zł na rachunek Banku [...] oraz kwoty 10.800,34 zł na rachunek bankowy powodów. Pozwany dokonał zapłaty tych kwot oraz został wpisany do ksiąg wieczystych, jako właściciel nieruchomości.

Sprzedana pozwanemu działka nr [...] objęta była umową dzierżawy zawartą przez powodów w dniu 28 sierpnia 2007 r. ze spółką F. na trzydzieści lat. Na działce tej miały w przyszłości stanąć elektrownie wiatrowe. Czynsz dzierżawy do czasu ich wybudowania został określony na 500 zł rocznie, zaś później na kwotę 12.000 zł, zwiększoną następnie do 18.000 zł rocznie, za każdą siłownię wiatrową. Na nieruchomościach sprzedanych pozwanemu siłownie wiatrowe nie powstały.

W dniu 2 stycznia 2008 r. pozwany jako wydzierżawiający zawarł z powodem jako dzierżawcą umowę dzierżawy sprzedanych nieruchomości gruntowych na czas określony od dnia 13 grudnia 2007 r. do dnia 1 grudnia 2010 r. Strony ustaliły, że wydzierżawiający będzie pobierał dopłaty bezpośrednie do użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, zaś dzierżawca będzie ponosił obciążenia podatkowe i eksploatacyjne związane z gruntami. W dniu 10 lutego 2010 r. pozwany wypowiedział powodowi umowę dzierżawy, ustalając termin wydania gruntów na dzień 10 sierpnia 2010 r.

W 2013r. 16,6 ha gruntów, będących przedmiotem umów z 2007 r., pozwany sprzedał H. Z. za cenę około 700.000 zł. W 2007 r. grunty rolne na D. kosztowały około 12.000 zł za hektar. W 2010 r. cena ta wynosiła około 17.000 zł za hektar. W 2010 r. powód sprzedał S. H. nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 16,39 ha za kwotę 278.630 zł, tj. po cenie 17.000 zł za hektar. Nieruchomości te nie były obciążone prawami ani wierzytelnościami na rzecz osób trzecich.

Powódka jest osobą schorowaną. Od około 30 lat cierpi na chorobę alkoholową, zaś od 15 lat na epilepsję. W 1997 r. była leczona w Szpitalu [...] w S. z powodu uzależnienia od alkoholu. Od 2002 r. leczy się w poradni neurologicznej z powodu padaczki i zażywa leki, które powodują objawy uboczne w postaci senności i zaburzeń mowy. Powódka ma ataki padaczkowe, występujące z różną częstotliwością, podczas których następuje utrata przytomności. Po ataku powódka przez około godzinę nie wie co się z nią dzieje, zaś po tym czasie powoli wraca do siebie. Powódka nie miała ataku padaczkowego w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 9 listopada 2007 r. oraz umowy przenoszącej własność z dnia 13 grudnia 2007 r. W trakcie dokonywania tych czynności nie znajdowała się także w stanie upojenia

alkoholowego ani pod wpływem leków i innych środków, które uniemożliwiałyby świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie główne powodów było bezzasadne. Orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia przez pozwanego oświadczenia woli (art. 64 k.c.) może bowiem zapaść tylko wtedy, jeżeli strony łączy stosunek prawny, z którego wynika ten obowiązek. Tymczasem z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych nie wynika, by pomiędzy stronami istniał jakikolwiek stosunek prawny obligujący pozwanego do przeniesienia na powodów własności nieruchomości o łącznej powierzchni 27,19 ha.

Zdaniem Sądu Okręgowego bezzasadne było również powództwo o ustalenie nieważności umów, powodowie nie wykazali bowiem interesu prawnego w zgłoszeniu takiego żądania, skoro przysługuje im dalej idący środek ochrony ich praw w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast gdyby przyjąć, że powodowie mają interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umów, to nie wykazali ich pozorności, złożenia przez powódkę oświadczenia woli w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli oraz brak ekwiwalentności świadczeń. Zaznaczył, że powodowie nieważności spornych umów upatrywali w zgodnym zamiarze stron ukrycia pod pozorem umowy sprzedaży nieruchomości innej czynności prawnej - umowy pożyczki - z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie takiej umowy. Tymczasem dowody zebrane w sprawie nie pozwalają na ustalenie, że strony w momencie zawierania umów miały rzeczywisty zamiar zawarcia umowy pożyczki. O ile można wnioskować, że powód działał z rzeczywistym zamiarem zawarcia umowy pożyczki i jej ukrycia pod pozorem zawarcia umowy sprzedaży, to w świetle zaoferowanego przez powodów materiału dowodowego nie sposób analogicznego zamiaru ustalić w stosunku do pozwanego.

Podkreślił, że bez znaczenia dla ważności umowy sprzedaży nieruchomości jest okoliczność, czy doszło do zapłaty uzgodnionej przez strony ceny. Ponadto, z aktu notarialnego, będącego dokumentem urzędowym (art. 244 k.p.c.) wynika, że powodowie oświadczyli, że kwotę 175.188,80 zł otrzymali,

nie kwestionowali także zapłaty kwoty 339.577,26 zł na rachunek Banku [...] oraz kwoty 10.800,34 zł na ich własny rachunek bankowy. W konsekwencji, wbrew treści art. 252 k.p.c. nie wykazali, by kwota 175.188,80 zł nie została przez pozwanego zapłacona. Nie wykazali także, by rzeczywista cena sprzedaży nieruchomości wynosiła 8.000 zł za hektar.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie nie udowodnili także, by cena za jaką zostały sprzedane powodowi nieruchomości była z uwagi na jej zaniżenie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Jego zdaniem o rynkowości ceny 12.000 zł za hektar ziemi rolnej na terenie D. w 2007 r. świadczy fakt, że ANR nie wykonała przysługującego jej prawa pierwokupu. Ponadto z danych GUS z 2007 r. wynika, że cena ziemi rolnej na terenie D. kształtowała się na poziomie od 8.400 zł za hektar gruntów V i VI klasy do 16.300 zł za hektar gruntów klasy I,II i III a. Sąd Okręgowy oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wartości nieruchomości gruntowych sprzedanych pozwanemu według stanu na 2007 r. uznając, że okoliczność ta została udowodniona innymi środkami dowodowymi i nie miała pierwszoplanowego znaczenia w sprawie.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powodowie nie wykazali, by w dacie zawarcia umów powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Wskazał, że gdyby powódka przed podpisaniem umów miała atak padaczkowy lub znajdowała się pod wpływem leków lub innych środków wyłączających świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli to notariusz, czuwając nad prawidłowością transakcji, odmówiłby dokonania czynności z jej udziałem. Podkreślił Sąd, istotne znaczenie w tym zakresie, opinii biegłych psychiatry, psychologa i neurologa, którzy nie stwierdzili, by powódka znajdowała się w stanie o którym mowa w art. 82 k.c., a ich opinie były jednoznaczne i wyczerpujące. W konsekwencji oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innych biegłych z zakresu psychiatrii i neurologii uznając, że ich przeprowadzenie zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania, skoro dotychczas sporządzone opinie były pozbawione nieścisłości, czy sprzeczności.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2017 r. Sąd Apelacyjny we [...] oddalił apelację powodów, dzieląc ustalenia faktyczne i w zdecydowanej części ocenę prawną, dokonaną przez Sąd Okręgowy. Nie podzielił stanowiska powodów w kwestii bezzasadności oddalenia przez Sąd pierwszej instancji wniosków dowodowych i potrzeby uzupełnienia postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym w zakresie dopuszczenia dowodów z opinii biegłych z zakresu psychiatrii, neurologii, fonoskopii, wyceny nieruchomości oraz zobowiązania pozwanego do przedstawienia pokwitowania przekazania powodom kwoty 175.188,89 zł.

Podniósł, że o ile sama możliwość wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie wyczerpywałaby w okolicznościach sprawy interesu prawnego powodów, to już możliwość wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej, o wydanie nieruchomości i rozliczenie pieniężne w zakresie części nieruchomości sprzedanej przez pozwanego powoduje, że nie sposób doszukać się interesu prawnego w formułowaniu dodatkowo roszczenia o ustalenie nieważności spornych umów. Dzieląc stanowisko Sądu Okręgowego w kwestii braku podstaw do ustalenia nieważności umów dodał, że na brak pozorności wskazuje również okoliczność, że powódka nie uczestniczyła w negocjacjach poprzedzających zawarcie umów, nie mogła mieć zatem świadomości ewentualnych dodatkowych ustaleń, które miały świadczyć o pozorności umowy. Stał na stanowisku, że dowody przeprowadzone w sprawie nie potwierdzają pozorności umowy, skoro nic nie stało na przeszkodzie by strony zawarły umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki. Uznał, że strony uzgodniły ustnie możliwość odkupu nieruchomości przez powodów, ale nie określiły precyzyjnie wszystkich niezbędnych elementów składających się na to prawo i nie zachowały formy aktu notarialnego, co spowodowało, że powodowie nie nabyli skutecznego uprawnienia w tym zakresie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego skoro umowa sprzedaży nie była pozorna, to powodowie nie mogą skutecznie dowodzić, że cena sprzedaży była inna (niższa) bądź że umówiono się dodatkowo co do prawa odkupu. Zaniżenie ceny przedmiotu sprzedaży nie powoduje bowiem takiej wady umowy, która powoduje jej nieważność. Jego zdaniem umowa przenosząca własność nieruchomości nie może

być również uznana za nieważną na podstawie art. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 1405 ze zm., dalej: „u.k.u.r.”). Podkreślił, że brak jest podstaw do przyjęcia, że strony podały ANR do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością. Strony umówiły się na cenę sprzedaży 12.000 zł za hektar w akcie notarialnym, jest to istotny element umowy sprzedaży, cena ta jest wiążąca dla obu stron i żaden dowód dopuszczalny prawnie nie pozwala na poczynienie innych ustaleń i podważenie ceny sprzedaży wskazanej w akcie notarialnym. W konsekwencji przyjął, że powodowie nie mogą wykazywać, jako przesłanki nieważności umowy na podstawie art. 9 u.k.u.r., że strony w rzeczywistości umówiły się na cenę sprzedaży w kwocie 8.000 zł za hektar, która odbiegała od cen rynkowych, a ANR podały celowo kwotę zawyżoną, nie objętą ich uzgodnieniami (12.000 zł za hektar), by nie skorzystała z prawa pierwokupu.

Wyjaśnił, że odmienną kwestią jest czy powodowie w całości otrzymali cenę sprzedaży. Zagadnienie to nie miało jednak istotnego znaczenia, skoro brak zapłaty ceny nie dowodzi pozorności umowy. Ponadto, powodowie nie sformułowali żądania zapłaty reszty ceny, które może być przedmiotem odrębnego procesu. Z tych też przyczyn uznał za uzasadnione stanowisko Sądu Okręgowego, co do braku podstaw do ustalania w rozpoznawanej sprawie czy pozwany dysponuje pokwitowaniem na kwotę 175.188,80 zł. Ponadto, pozwany przyznał przez Sądem Apelacyjnym, że dokumentu takiego aktualnie nie posiada.

Nie podzielił również stanowiska powodów wskazujących, że umowy są nieważne z uwagi na nie odnotowanie przez notariusza w treści aktów notarialnych, że przy ich zawieraniu był obecny J. M. i nie odebranie od niego podpisu.

Sąd Apelacyjny zaakceptował również stanowisko Sądu Okręgowego, że przeprowadzone w sprawie dowody, w tym zwłaszcza z opinii biegłych, nie dostarczyły podstaw do stwierdzenia, że powódka w dacie zawarcia kwestionowanych umów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Nie dopatrzyl się sprzeczności między wnioskami opinii biegłego, który zdiagnozował stan powódki, jako w znacznym stopniu ograniczający jej zdolność do pracy w gospodarstwie rolnym, a opiniami biegłych sporządzonymi

w rozpoznawanej sprawie. Wprawdzie powódka wskazywała, że przed wyjazdami do notariusza zdarzało się jej wypijać tzw. „małpkę”, ale brak dowodów, że miało to miejsce przed zawarciem kwestionowanych umów. Ponadto powódka przyznała, że w jej przypadku taka ilość alkoholu nie powodowała stanu upojenia alkoholowego. W konsekwencji uznał, że dopuszczenie na wniosek powodów dowodu z opinii kolejnych biegłych nie przyczyni się do poczynienia nowych ustaleń w sprawie.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że powodowie mogą w okolicznościach sprawy czuć się subiektywnie pokrzywdzeni zaistniałą sytuacją, ale brak podstaw prawnych do uwzględnienia ich żądań.

Od powyższego rozstrzygnięcia skargę kasacyjną złożył powód, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 189 k.p.c. w zw. z art. 6 ust. 1 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Dz. U. z 1993, Nr 61, poz. 284 ze zm.) w zw. z art. 2 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP poprzez ich błędną wykładnię, art. 9 ust. 2 u.k.u.r. w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię, art. 9 ust. 1 u.k.u.r. poprzez jego błędną wykładnię, art. 9 ust. 1 i 2 u.k.u.r. w zw. z art. 83 § 1 w zw. z art. 58 § 1 i 3 w zw. z art. 73 § 2 w zw. z art. 158 w zw. z art. 599 § 2 k.c. w zw. z art. 3 ust. 3 i 4 u.k.u.r. w zw. z art. 247 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię, art. 92 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 2291, ze zm. - dalej: „p.n.”) poprzez jego błędną wykładnię, art. 92 § 1 pkt 4 w zw. z art. 87 § 1 pkt 3 p.n. poprzez ich błędne zastosowanie oraz przepisów postępowania, tj. art. 316 § 2 w zw. z art. 177 § 1 pkt 4 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 380 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 217 § 1 w zw. z art. 232 w zw. z art. 3 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 380 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 278 § 1 w zw. z art. 228 § 1 i 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 380 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 217 § 1 w zw. z art. 232 w zw. z art. 3 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 380 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 217 § 1 w zw. z art. 232 w zw. z art. 227 w zw. z art. 248 § 1 w zw. z art. 212 § 1 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 380 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 187 § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 321 § 1 w zw. z art. 227 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 247 w zw. z art. 227 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c.

Formułując te zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Pozwany w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie, choć większość podniesionych w niej zarzutów jest bezzasadna.

Mimo zaskarżenia wyroku w całości, w skardze kasacyjnej nie zgłoszono żadnych zarzutów dotyczących rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego o oddaleniu apelacji w zakresie dotyczącym żądania zobowiązania pozwanego do przeniesienia na powodów własności nieruchomości objętej sporem. Skarga kasacyjna w tym zakresie podlegała zatem oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

Szereg zarzutów skargi koncentruje się wokół wykładni art. 9 ust. 1 i 2 u.k.u.r. i poszukiwania odpowiedzi na pytanie, czy wynikający z art. 247 k.p.c. zakaz dowodowy obowiązuje również w sytuacji, gdy według twierdzeń skarżącego, domagającego się przeprowadzenia dowodu, strony umowy zawartej w formie aktu notarialnego, chcąc udaremnić prawo pierwokupu przysługujące ANR, zawiadomiły ją o zawarciu umowy, ale istotne postanowienie umowy sprzedaży (cenę) podały niezgodnie z rzeczywistością przez jej zawyżenie (zamiast 8.000 zł - 12.000 zł za hektar).

Zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, że powodowie nie mogą wykazywać, również w kontekście regulacji art. 9 ust. 1 i 2 u.k.u.r., że nieruchomość została sprzedana za inną cenę niż to wynika z aktu notarialnego. Cena sprzedaży nieruchomości stanowi istotny składnik umowy, stanowiący obok określenia stron umowy i jej przedmiotu *essentialia negotii* (art. 535 k.c.). Zawarte w akcie notarialnym oświadczenie woli w zakresie ceny, jako element składowy umowy, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), nie może być zatem podważana, prowadziłoby to bowiem do obejścia przepisów o formie pod rygorem nieważności (art. 247 k.p.c.). Powodowie nie mogli zatem udowodniać, że złożyli w zakresie ceny oświadczenie o treści odmiennej niż utrwalone w akcie notarialnym. Zaniżenie ceny, nie świadczy również o pozorności umowy, a jedynie o zatajeniu części wzajemnego

świadczenia. Jest to pogląd utrwalony w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, który podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 214/97, nie publ., z dnia 17 grudnia 1998 r., II CKN 849/97, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 128, z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91, z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1464/00, nie publ., z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03, nie publ., z dnia 8 marca 2005 r., IV CK 630/04, Biul. SN 2006, nr 3, str. 251, z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CSK 684/04, Biul. SN 2006, nr 3, str. 52, z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 330/07, nie publ., oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CSK 307/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 135.)

Skoro zaniżenie ceny nie stanowi o pozorności umowy, nie dotyczy jej prezentowane konsekwentnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko zgodnie z którym, pozorność czynności prawnej stwierdzonej aktem notarialnym może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron, również między uczestnikami tej czynności (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1954 r., I Co 22/54, OSNCK 1955, nr 1, poz. 1 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1966 r., II CR 123/66, OSNC 1967, nr 2, poz. 22).

Artykuł 9 ust. 1 i 2 u.k.u.r. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia spornych umów stanowił, że czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy, w tym bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1 u.k.u.r., jest nieważna. Z powodztwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z tych przyczyn, oprócz osób mających w tym interes prawny, mogła wystąpić także ANR.

W sprawie bezspornym było, że ANR przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości rolnej na podstawie art. 3 ust. 4 u.k.u.r. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy warunkowej, że ANR została zawiadomiona o treści umowy warunkowej z dnia 9 listopada 2007r. i nie skorzystała z przysługującego jej prawa. Uprawniony z prawa pierwokupu nie ma możliwości renegocjacji warunków umowy, a to oznacza, że może je przyjąć albo zrezygnować z przysługującego mu prawa. Wobec nie wykonania prawa pierwokupu ANR nie korzystała również

z uprawnienia wynikającego z art. 3 ust. 8 u.k.u.r. - zabezpieczającego uprawnionego przed sztucznym zawyżaniem cen nieruchomości - zgodnie z którym, w przypadku stwierdzenia, że cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonujący prawo pierwokupu, może w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.

Instytucja prawa pierwokupu, jako stanowiąca ograniczenie prawa własności oraz swobody umów, wymaga ścisłej wykładni przepisów takie pierwszeństwo regulujących (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 67 i powołane tam orzecznictwo). Wykonanie prawa pierwokupu, ingerujące w stosunki kontraktowe obywateli, jest jednym z instrumentów prowadzenia przez ANR (aktualnie: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) polityki rolnej. Zakres stosowania tych środków musi być zatem ściśle oznaczony, aby ograniczyć do minimum niepewność prawną po stronie obywateli, co nakazuje restryktywną wykładnię przepisów określających ich ramy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 r., IV CSK 447/07, nie publ.). Skoro zgodnie z art. 9 ust. 1 u.k.u.r., w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy warunkowej, do nieważności umowy prowadzi jedynie jej zawarcie niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu, to nie ma podstaw do twierdzenia, że przekazanie uprawnionemu nieprawdziwych informacji o treści umowy sprzedaży przez zawyżenie ceny - co może wpłynąć na jego rezygnację z wykorzystania uprawnienia - również wywołuje taki skutek.

Ustawowe prawo pierwokupu w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego nie zostało uregulowane w sposób wyczerpujący. W zakresie nieuregulowanym w ustawie należy zatem stosować przepisy kodeksu cywilnego (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 113/08, nie publ., z dnia 27 sierpnia 2008 r., II CSK 116/08, nie publ., i z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 344/08, nie publ.). Artykuł 599 § 2 k.c. w przypadku prawa pierwokupu przysługującego z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi lub dzierżawcy wprowadza sankcję nieważności jedynie w przypadku sprzedaży dokonanej bezwarunkowo (por. wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00, OSP 2003, z. 11, poz. 144). Jest to rozwiązanie tożsame z zakresem sankcji bezwzględnej nieważności przewidzianym w art. 9 ust 1 u.k.u.r. Ustawodawca rozróżnia przy tym wyraźnie sprzedaż dokonaną bezwarunkowo od podania przez zobowiązanego do wiadomości uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu istotnych postanowień umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, przewidując w tym drugim przypadku odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 599 § 1 k.c.) lub bezskuteczność postanowień umownych nakierowanych na udaremnienie prawa pierwokupu (art. 600 § 1 k.c.). Gdyby zamiarem ustawodawcy było wprowadzenie sankcji nieważności w przypadku podania przez zobowiązanego do wiadomości uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu istotnych postanowień umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, celem ominięcia ryzyka skorzystania przez uprawnionego z przysługującego mu ustawowo prawa pierwokupu, to regulacja taka znalazłaby się w art. 9 ust. 1 u.k.u.r. oraz 599 § 2 k.c. Postulowanemu przez skarżącego rozwiązaniu jednoznacznie również przeczy mechanizm kwestionowania ceny przez uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, który ma zapobiegać sztucznemu jej zawyżaniu, a który dotyczy przecież podania przez strony ceny niezgodnie z rzeczywistością (art. 3 ust. 8 u.k.u.r.).

Rację ma skarżący, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie przewiduje takiego instrumentu dla uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, gdy strony podały cenę nie odbiegającą od rynkowej, a rzeczywiście uzgodniona między nimi cena była niższa. Stan taki może oczywiście godzić w interesy uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, który mógłby z tego uprawnienia skorzystać, gdyby znał rzeczywistą cenę sprzedaży. W takich jednak rzadkich sytuacjach, gdy informacja o zawyżeniu ceny do wysokości ceny rynkowej dotrze do wiadomości ANR może ona, po dokonaniu analizy celowości skorzystania z prawa pierwokupu, zgłosić ewentualne roszczenia odszkodowawcze w stosunku do stron umowy (art. 599 § 1 k.c.) lub powołać się na bezskuteczność postanowień umowy, mających na celu udaremnienie prawa pierwokupu (art. 600 k.c.). Rozszerzanie sankcji nieważności na takie stany faktyczne nie znajduje podstaw prawnych, skoro stabilność prawna przy nabyciu nieruchomości powinna być wartością podstawową.

W orzecznictwie, za aprobatą doktryny przyjęto, że dopuszczalne jest dowodzenie faktów, których ustalenie skutkuje nieważnością czynności prawnej, objętej dokumentem, w tym działanie przez strony w celu obejścia zakazu ustawowego (*in fraudem legis*). W tych przypadkach strona nie zwalcza bowiem treści dokumentu lecz skuteczność prawną oświadczenia stwierdzonego dokumentem (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1948 r., C III 214/48, „Przegląd Notarialny” 1949, nr 3-4, str. 325 i z dnia 18 marca 1966 r., II CR 123/66, OSNCP 1967, nr 2, poz. 22, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1954r., I CO 22/54 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1973 r., I CR 678/73, nie publ.). Skoro zawyżenie ceny sprzedaży w celu udaremnienia uprawnienia ANR nie prowadzi do nieważności umowy, powodowie nie mogli prowadzić dowodów przeciwko podstawie aktu notarialnego.

Niezależnie od powyższego, jedynym podmiotem uprawnionym do zgłoszenia roszczeń, z przyczyn wyżej przewołanych byłaby ANR, jako podmiot, którego prawo strony, według twierdzeń skarżącego, chciały udaremnąć (art. 9 ust. 1 u.k.u.r.) i który nie będąc stroną czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego, nie byłby związany zakazem dowodowym, o którym mowa w art. 247 k.p.c. Skarżący stawiając zatem zagadnienie, czy z uwagi na *ratio legis* art. 9 ust. 1 u.k.u.r. zakaz dowodowy z art. 247 k.p.c. nie powinien być wyłączony, nie dostrzega, że podmiot uprawniony z tytułu prawa pierwokupu nie jest tym zakazem w ogóle związany. W istocie skarżącemu, wbrew deklaracjom skargi, nie chodzi o zapewnienie praktycznej stosowalności praw uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, lecz o otwarcie sobie drogi do obejścia zakazu dowodowego, o którym mowa w art. 247 k.p.c.

W konsekwencji, nie zasługują na podzielenie zarzuty naruszenia art. 247 w zw. z art. 227 i w zw. z art. 391 § 1 i 382 k.p.c. trafnie bowiem Sąd Apelacyjny przyjął, że skarżący nie może prowadzić postępowania dowodowego zmierzającego do wykazania, że strony uzgodniły inną cenę, niż cena wskazana w akcie notarialnym.

Artykuł 321 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być naruszony przez sąd odwoławczy wówczas, gdy sąd ten wyrokuje co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem w postępowaniu pierwszoinstancyjnym lub co do roszczenia

nie opartego na podstawie faktycznej wskazanej przez powoda do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III PK 74/09, nie publ.). W judykaturze Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że granice przedmiotu sporu wyznacza nie tylko treść żądania, ale także jego podstawa faktyczna rozumiana jako okoliczności faktyczne powoływane na uzasadnienie żądania wydania wyroku określonej treści (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.). W rezultacie żądanie w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c. określać należy nie tylko przez odwołanie się do jego treści, ale także do powoływanych na jego uzasadnienie faktów. Zakaz wyrokowania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, polega na tym, że sąd nie może przyznać ani odmówić powodowi czegoś innego, niż ten żądał. Sąd dokonuje weryfikacji podstawy faktycznej żądania oraz jej podstawy prawnej, biorąc pod uwagę wszystkie miarodajne dla niej normy prawa materialnego. Natomiast powód nie ma obowiązku podawania podstawy prawnej swego żądania, a jeżeli to uczyni, sąd nie jest nią związany. Obowiązek sądu nie polega natomiast - jak to ujmuje skarżący - na uwzględnianiu wszystkich możliwych podstaw faktycznych, w ramach których żądanie pozwu mogłoby zostać uwzględnione, nawet gdy powód ich nie przytoczył (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1998 r., II CKN 712/97, OSNC 1998, nr 11, poz.187, z dnia 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 152, z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CSK 269/06, nie publ., z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 38, z dnia 24 maja 2007 r., V CSK 25/07, OSNC - ZD 2008, nr B, poz. 32, z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 344/07, nie publ., z dnia 5 grudnia 2008 r., III CSK 228/08, nie publ., z dnia 21 maja 2009 r., V CSK 439/08, nie publ., i z dnia 12 października 2016 r., II CSK 14/16, nie publ.).

W analizowanej sprawie powodowie domagali się zapłaty kwoty 140.000 zł tytułem różnicy pomiędzy kwotą pożyczki (560.000 zł), a wartością nabytej przez pozwanego, a następnie częściowo sprzedanej nieruchomości rolnej (700.000 zł), a nie z tytułu nie zapłacenia reszty ceny (k. 2 i 196 - 197). Zgłoszenie takiego żądania było rezultatem przyjęcia, że umowy objęte sporem są nieważne, a wobec zbycia części nieruchomości powodowie żądali kwoty 140.000 zł tytułem odszkodowania lub bezpodstawnego wzbogacenia, z uwagi

na uzyskanie przez pozwanego korzyści majątkowej z tytułu sprzedaży nieruchomości rolnej ponad kwotę udzielonej pożyczki (k. 9 i k. 199-200). Takie uzasadnienie żądania zapłaty zostało również przytoczone w apelacji (k. 529) oraz w uzasadnieniu skargi kasacyjnej na potrzeby rozważań dotyczących interesu prawnego powodów w wytoczeniu powództwa o ustalenie (k. 812). Tak ukształtowana podstawa faktyczna żądania nie zawierała w sobie żądania zapłaty ceny. Pozostawałoby ono w kolizji z twierdzeniem powodów, że cena została ustalona na kwotę 8.000 zł, a nie 12.000 zł za hektar i według tych właśnie stawek zapłacona. Instrumentalne dostosowywanie zarzutów skargi do przebiegu procesu, w oderwaniu od rzeczywiście zgłoszonych żądań, uwidacznia fakt, że nie zapłacona według twierdzeń powodów reszta ceny to kwota 175.188,80 zł, a wychodzące z innych podstaw faktycznych żądanie zapłaty dotyczyło kwoty 140.000 zł.

Bezzasadny jest zatem zarzut, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 227 zw. z 391 § 2 i 382 k.p.c., a także 217 § 1 w zw. z art. 248 § 1 w zw. z art. 212 § 1 pomijając wniosek powodów o zobowiązanie pozwanego do przedstawienia pokwitowania zapłaty kwoty 175.188,80 zł, który był powoływany na okoliczność ukształtowania przez strony ceny na inną kwotę niż wskazana w akcie notarialnym, a nie celem wykazania, że do zapłaty ceny nie doszło lub potwierdzenia zasadności żądania zapłaty kwoty 140.000 zł. Niemożność wykazywania przez powodów, że cena została uzgodniona na inną kwotę niż wskazana w akcie notarialnym wynikała z art. 247 k.p.c., natomiast brak potrzeby ustalania, czy pozwany zapłacił kwotę 175.188,80 zł wynikał z faktu, że żądanie pozwu nie dotyczyło zapłaty reszty ceny.

Chybione okazały się zarzuty naruszenia art. 3 k.p.c. w związku z art. 232 i art. 391 § 1 k.p.c. dotyczące oddalenia wniosków dowodowych powodów sformułowanych w postępowaniu apelacyjnym. Przywołane przepisy dotyczą ciężaru dowodu w ujęciu procesowym i formułują obowiązek aktywności dowodowej stron w kontradyktoryjnym procesie. Poza zdaniem drugim art. 232 k.p.c. (którego podstawa skargi w świetle treści stawianych zarzutów i jego uzasadnienia nie dotyczy), są adresowane do stron, a nie do sądu. Przepisy te nie stanowiąc podstawy wyrokowania sądu nie mogą mieć wpływu na poprawność

wydanego przez sąd rozstrzygnięcia (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 104/98, nie publ., z dnia 15 listopada 2004 r., IV CK 170/04, nie publ., z dnia 11 lipca 2001 r. V CKN 406/00, Prok. i Pr. - wkł. 2002, nr 4, poz.45, z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, nie publ., i z dnia 15 lutego 2008r., I CSK 426/07, nie publ.).

Bezzasadne były zarzuty naruszenia art. 92 § 1 pkt 4 i 87 § 1 pkt 3 p.n. Stosownie do treści art. 87 § 1 pkt 3 p.n., jeżeli notariusz stwierdzi niesprawność fizyczną osoby biorącej udział w czynnościach notarialnych polegającą na tym, że jest niewidoma, głucha, niema lub głuchoniema, na jej życzenie powinien przywołać do czynności wskazaną przez nią zaufaną osobę, o czym powinien jednocześnie uprzedzić osoby zainteresowane. Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie wynika, by powódka była dotknięta ułomnością) o której mowa w tym przepisie i by w związku z tym notariusz miał obowiązek pouczyć ją o możliwości przybrania do czynności osoby zaufanej lub powódka samodzielnie zgłosiła żądanie przywołania takiej osoby. Choroba alkoholowa i epilepsja, na którą cierpi powódka, nie może być w żadnym wypadku identyfikowana z dysfunkcjami, o których mowa w art. 87 § 1 pkt 3 p.n. Okoliczność, że J. M. był pracownikiem powoda i doradcą finansowym, nie uzasadnia utożsamienia jego roli z osobą zaufaną w rozumieniu analizowanej regulacji, zwłaszcza, że nie zostało wykazane, że pełnił on taką funkcję na żądanie powódki.

Prawidłowo również Sąd Apelacyjny przyjął, że „osoby obecne przy sporządzeniu aktu” w rozumieniu art. 92 § 1 pkt 4 p.n., których podpisy powinny zostać zamieszczone w akcie notarialnym (art. 92 § 1 pkt 8 p.n.), to nie osoby obecne w kancelarii notarialnej na życzenie strony, jako jej doradcy lecz osoby, których ujawnienia danych personalnych wymaga ustawa. Skoro J. M. nie był przedstawicielem czy pełnomocnikiem powodów, ani nie miał statusu osoby przybranej, to nie było podstaw do stwierdzania w treści aktu jego danych personalnych i składania przez niego podpisu pod aktem. Ponadto w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że uchybienie przez notariusza wymaganiom formalnym mającym charakter porządkowy, które nie dotyczą istoty czynności notarialnej nie powodują jej nieważności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2002 r., III CZP 10/02, Prok. i Pr. - wkł. 2002/12/44 oraz wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 11 września 2013 r., III CSK 5/13, nie publ.).

Zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 316 § 2 w zw. z art. 177 § 1 pkt 4 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Rozprawa powinna być bowiem otwarta na nowo, jeżeli nowe okoliczności ujawnią się już po jej zamknięciu. Na terminie publikacji wyroku Sądu drugiej instancji w dniu 27 czerwca 2017 r. powód złożył wniosek o otwarcie rozprawy na nowo z uwagi na uzyskanie w dniu 26 czerwca 2017 r. informacji, że ANR złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa w związku z wprowadzeniem jej przez strony procesu w błąd, co do umówionej ceny sprzedaży gruntów w celu uniemożliwienia jej skorzystania z prawa pierwokupu. W związku z powyższym wniósł o zwrócenie się do Prokuratury Rejonowej w L. o podanie, czy takie postępowanie rzeczywiście się toczy, jaki jej jego przedmiot i stan zaawansowania, a następnie zawieszenie postępowania do czasu jego zakończenia (k. 729-735). Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym sprawę nie zapoznał się jednak z tym wnioskiem i nie rozpoznał go, wyrok został bowiem ogłoszony jednoosobowo przez sędziego sprawozdawcę (art. 326 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Nie zajął również w tej kwestii żadnego stanowiska w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Przed ustaleniem, jaki jest dokładnie przedmiot postępowania karnego i jaki mógłby być zakres wpływu ewentualnego wyroku karnego na wynik procesu cywilnego nie sposób jednoznacznie przesądzić, czy mógłby on mieć charakter prejudycjalny i uzasadniać zawieszenie postępowania (art. 177 § 1 pkt 4 w zw. z art. 11 k.p.c.). Niepoczynienie w tym zakresie przez Sąd Apelacyjny żadnych ustaleń i rozważań czyniło zarzut kasacyjny uzasadnionym.

Rację ma skarżący, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 380 i 382 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości rolnych objętych zakwestionowanymi umowami na dzień 9 listopada 2007 r., z uwzględnieniem planów budowy na nich elektrowni wiatrowych, potwierdzonych umową dzierżawy zawartą ze spółką F. na okres trzydziestu lat (k. 483). Ustalenia odnośnie wartości nieruchomości poczynił w oparciu o średnie ceny gruntów w obrocie prywatnym dla poszczególnych województw w IV kwartale 2007r. opublikowane przez GUS,

które załączył do akt po zamknięciu rozprawy (k. 486-488), nie ustalając, jakiej klasy grunty orne były przedmiotem sprzedaży i nie zwracając uwagi stronom, że dane takie może mieć na względzie przy dokonywaniu ustaleń (art. 228 § 2 k.p.c.).

Zwalczając stanowisko tego Sądu w apelacji (k. 521), skarżący ponowili wniosek dowodowy, podtrzymując stanowisko, że między wartością gruntów wskazanych w umowie, a ich wartością rynkową istniała rażąca dysproporcja (k. 523), co miało służyć wykazaniu (k. 200-201), że umowy zostały zawarte w warunkach naruszających zasady współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Sąd Apelacyjny oddalając zgłoszony w tym przedmiocie wniosek dowodowy (k. 728), rozpoznał go jedynie w płaszczyźnie niemożności wykazywania przez powodów, że cena rzeczywiście uzgodniona przez strony wynosiła 8.000 zł za hektar. Nie dostrzegł jednak, że bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego nie ma kompetencji do samodzielnego ustalenia, czy cena 12.000 zł za hektar, według stanu istniejącego w 2007 r., uzasadniała przyjęcie, że nie została ona ukształtowana w warunkach, o których mowa w art. 58 § 2 k.c. Dane GUS na, których oparte zostały ustalenia faktyczne, nie pozwalają na zindywidualizowanie wartości nieruchomości i nie uwzględniają tak specyficznego elementu, mogącego mieć znaczenie w procedurze wyceny, jak zawarcie przez właściciela umów dzierżawy gruntów pod elektrownie wiatrowe (k. 274-279). Ustalenie, że elektrownie wiatrowe na spornych gruntach nie powstały, pozbawione jest w tym kontekście istotnego znaczenia, skoro kluczowe jest ustalenie wartości gruntów według stanu na 2007r.

Sąd Apelacyjny oddalając zgłoszony w tym przedmiocie wniosek dowodowy, nie rozważał, czy umowa stron może być kwalifikowana, jako nieważna z uwagi na rażące zaniżenie ceny sprzedaży nieruchomości, z uwzględnieniem przymusowej sytuacji, w jakiej znaleźli się powodowie, jako dłużnicy Banku [...], do czego punktem wyjścia jest ustalenie jej rzeczywistej wartości rynkowej.

W tym zakresie, wobec braku dostatecznych ustaleń faktycznych, stwierdzić jedynie można, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie prezentowano, zasługujący na podzielenie pogląd, że umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, w razie braku wystąpienia wyzysku

lub nie powstania wszystkich jego przesłanek przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1965 r., I PR 6/65, OSNC 1966, nr 2, poz. 18, z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSPiKA 1972, nr 4, poz. 75, z dnia 12 listopada 1974 r., I CR 602/74, OSP 1976, nr 7-8, poz. 143, z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 60, z dnia 14 czerwca 2005 r., II CK 692/04, nie publ., z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, nie publ., z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, nr 3, poz. 30, z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 351/11, M. Pr. Bank. 2012/12/20-28 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 27/93, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 135).

Z przebiegu postępowania wynika, że Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłych z zakresu psychiatrii i neurologii na okoliczności związane z działaniem przez powódkę w warunkach wyłączających świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (k. 302 verte). Wbrew postanowieniu Sądu opinię sporządził jednak biegły psychiatra I. K. i biegła psycholog J. M., co do której postanowienie dowodowe zostało wydane dopiero w dacie zamknięcia rozprawy (k. 345-355, k. 483). Do opinii tej zostały złożone przez powodów obszerne zarzuty (k. 369 - 373 i k. 379 - 387). Nie zostały one jednak doręczone biegłym, którzy nie ustosunkowali się do ich treści i nie zostali również wezwani na rozprawę celem ustnego wyjaśnienia opinii i odniesienia się do zarzutów oraz dołączonej do nich opinii biegłego z zakresu neurochirurgii H. A. (k. 386 - 387). Mimo niedopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłych, Sąd Okręgowy oddalił wniosek powodów o wezwanie biegłych na rozprawę celem ustnego wyjaśnienia treści opinii (k. 483). Wprawdzie Sąd Okręgowy przeprowadził następnie dowód z opinii biegłej z zakresu neurologii (k. 389 i k. 420-422), a biegła ta ustosunkowała się do zarzutów zgłoszonych przez powodów do jej opinii (k. 431 - 439 i k. 451 - 452), to nie sanuje to wadliwości procedury wyjaśniania zarzutów zgłoszonych do pierwotnej opinii, zważywszy na odmienne specjalizacje biegłych.

Ponadto, powodowie złożyli kolejne zarzuty do opinii biegłej z zakresu neurologii i dwukrotny wniosek o wezwanie biegłej na rozprawę celem ustnego wyjaśnienia treści opinii (k. 433 i k. 464-470), został on jednak oddalony (k. 483). Powodowie oprotowali postanowienia dowodowe Sądu Okręgowego zapadłe w tym przedmiocie w trybie art. 162 k.p.c. i zgłosili stosowne zarzuty w apelacji, ponawiając wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnych biegłych z zakresu psychiatrii i neurologii (k. 509 - 552), jednak Sąd Apelacyjny wnioski te oddalił (k. 728).

W orzecznictwie utrwalił się pogląd, że sąd nie ma obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 456/06, OSP 2008, nr 11, poz. 123 i z dnia 13 stycznia 2016 r., V CSK 262/15, nie publ.). Oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego nie może mieć jednak miejsca, gdy zarzuty zgłoszone przez stronę do opinii biegłego, nie zostały dostatecznie wyjaśnione. Możliwość zażądania przez sąd ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie lub zażądania dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 k.p.c.) należy traktować, jako obowiązek podjęcia wymienionych czynności, wówczas gdy konieczne jest ustalenie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, a ocena wydanej opinii prowadzi do wniosku, że jest nieprzekonująca, zawiera braki, stwierdzenia budzące wątpliwości lub sprzeczności. Jednak ustosunkowanie się strony do opinii przybierające formę zarzutów, w tym zmierzających do uzupełnienia wywodów biegłego czy ich wyjaśnienia, stanowi uzasadnioną przyczynę zażądania od biegłego wyjaśnień i w zależności od ich wyniku zlecenia sporządzenia dodatkowej opinii lub zażądania opinii od innych biegłych (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., III CSK 35/16, nie publ.).

Uznanie przez Sąd opinii za wyczerpujące i nie budzące żadnych wątpliwości, przed umożliwieniem biegłemu ich wyjaśnienia, nie może być akceptowane. Strony mają prawo uzyskania od biegłego dodatkowych wyjaśnień poprzez zadawanie pytań, celem zweryfikowania przesłanek, które doprowadziły biegłego do konkluzji opinii. Nie można zaś wykluczyć, że wyjaśnienia te dałyby podstawę do odmiennej oceny przez Sąd wniosku o powołanie innych biegłych.

Sąd nie może przy tym zastąpić biegłych w tej czynności, skoro wiadomości specjalne były niezbędne do miarodajnej oceny zasadności powoływanych przez powodów okoliczności mających wykazywać zasadność powództwa (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r., I CKN 223/98, nie publ., z dnia 29 listopada 2006 r., II CSK 245/06, nie publ., i z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 450/14, nie publ.).

W takim stanie rzeczy, nie sposób odeprzeć zarzutów naruszenia art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 380 i 382 k.p.c. oraz 217 § 1 i art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., oddalenie wniosków o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnych biegłych mogło bowiem mieć wpływ na wynik sprawy, skoro miało służyć wykazywaniu nieważności umów na podstawie art. 82 k.c. Przed odniesieniem się biegłych z zakresu psychiatrii i psychologii do zarzutów zgłoszonych do ich opinii oraz przed ustnym wyjaśnieniem przez biegłych treści złożonych opinii, oddalenie przez Sąd Apelacyjny wniosków powodów o powołanie kolejnych biegłych było przedwczesne.

Uchyła się natomiast od oceny Sądu Najwyższego ta część motywacji analizowanego zarzutu, która sprowadza się do kwestionowania dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny dowodu z opinii biegłych (art. 398¹³ § 2 i 398³ § 3 k.p.c.).

Nie bez racji również skarżący zarzucał, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 189 k.p.c. przyjmując, że powodowie nie posiadają obiektywnie istniejącej potrzeby udzielenia im ochrony prawnej w drodze powództwa o ustalenie. Uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej i konkretnych okoliczności danej sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997 r., II CKU 7/97, nie publ., z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, i z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10).

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje, gdy ma miejsce niepewność interesu prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich naruszenia lub kwestionowania. Zachodzi on zatem nie tylko wtedy, gdy dotyczy obecnych stosunków prawnych i praw ale także przyszłych lub prawdopodobnych stosunków

prawnych (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006 r., nr 10, poz. 160, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015 r., nr 2, poz. 15, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10, OSN - ZD 2012 r., nr 1, poz. 17, z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, M. Prawn. 2014 r., nr 20, poz. 1085, z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12, M. Prawn. 2014 r., nr 20, poz. 1085, z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, nie publ., z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 306/12, nie publ., z dnia 22 października 2014 r., II CSK 687/13, nie publ., z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 640/14, nie publ., z dnia 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 435/15, nie publ., i z dnia 2 lutego 2017 r., I CSK 137/16, nie publ.).

Powództwa z art. 189 k.p.c. i art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1007, ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”) realizują odrębne kategorie roszczeń procesowych, stanowiące dwa niezależne środki ochrony prawnej, oparte na różnych przesłankach i zmierzające do osiągnięcia odmiennego celu. Powództwo z art. 10 u.k.w.h. służy uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym aktualnym na dzień orzekania. Zmierza do zaspokojenia roszczenia typu rzeczowego i pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych. Jest zatem właściwym instrumentem do rozstrzygnięcia sporu, której ze stron przysługuje prawo do nieruchomości objętej księgą wieczystą (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSNC-ZD 2012, nr 1, poz. 7, z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/07, nie publ., z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1614/00, nie publ., z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 152/04, nie publ., z dnia 21 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ., i z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85, OSNC 1986r., nr 7-8, poz. 125).

Co do zasady brak interesu prawnego zachodzi, gdy sfera prawna powoda została naruszona albo powstały określone roszczenia i może osiągnąć pełniejszą ochronę swoich praw, dochodząc zobowiązania pozwanego do określonego zachowania - świadczenia lub wykorzystać inne środki ochrony prawnej prowadzące do takiego samego rezultatu (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3, z dnia 21 stycznia

1998 r., II CKN 572/97, nie publ., z dnia 5 października 2000 r., II CKN 750/99, nie publ., z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43, z dnia 4 stycznia 2008 r., III CSK 204/07, M.Spół.2008/3/51). Jak wielokrotnie wskazywano w orzecznictwie zasada ta nie ma jednak charakteru bezwzględnej, powód nie traci bowiem interesu, jeżeli ochrona jego sfery prawnej wymaga wykazania, że stosunek prawny nie istnieje, a więc wyrok w sprawie o świadczenie lub uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie usunie niepewności w zakresie wszystkich skutków prawnych mogących wynikać z tego stosunku w przyszłości, co ma miejsce zwłaszcza w przypadku domagania się ustalenia nieważności umowy, gdy z naruszonego stosunku prawnego wypływa lub może wypłynąć - jak w rozpoznawanej sprawie - jeszcze więcej roszczeń (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna – z dnia 17 kwietnia 1970 r., III PZP 34/69, OSNC 1970, nr 12, poz. 217 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 1966 r., I CR 109/66, OSNC 1967, nr 3, poz. 52, i z dnia 5 grudnia 2002 r., I PKN 629/01, Wokanda 2003, nr 9, poz. 24).

Podzielić należy prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że do zbiegu roszczeń w zakresie powództw z art. 10 u.k.w.h. i art. 189 k.p.c. dochodzi jedynie wtedy, gdy powództwo z art. 10 u.k.w.h. w całości zaspakaja interes powoda. W konsekwencji sama możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie oznacza automatycznie braku interesu prawnego powoda, bo powództwo oparte na art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony również w zakresie innych skutków prawnych mogących wynikać ze stosunku, który powód kwestionuje i które może usunąć wyrok *ex tunc*. W sprawie o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości jest istotne nie tylko to, jakie skutki umowa ta wywołała w aspekcie prawnorzeczowym, ale w ujmowanym wielopłaszczyznowo aspekcie skutków cywilnoprawnych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2017 r., II CSK 745/16, nie publ., z dnia 9 września 2004 r., II CK 497/03, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/08, nie publ., z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 506/11, nie publ., i z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, nie publ.).

W analizowanym przypadku interes prawny powodów nie sprowadzał się jedynie do usunięcia skutków ujawnienia pozwanego, jako właściciela nieruchomości w księgach wieczystych. W zakresie tej części nieruchomości rolnej, która została zbyta, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, w sposób bardziej optymalny i kompleksowy interesy powoda zabezpiecza powództwo z art. 189 k.p.c., zważywszy na wielość roszczeń, które powodowie potencjalnie mogą wywodzić po ewentualnym ustaleniu nieważności umów. Dotyczy to również tej części nieruchomości, której właścicielem nadal pozostaje pozwany. Skoro w rozpoznawanej sprawie skumulowano wiele roszczeń (zapłaty, wydania, zobowiązania do złożenia oświadczenia woli), w ramach których musi być przesłankowo badana ważność łączących strony umów, to sprzeczne z zasadami celowości i ekonomii procesowej byłoby odsyłanie powodów na drogę postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które z uwagi na właściwość rzeczową Sądu Rejonowego do jego rozpoznania, bez względu na wartość przedmiotu sporu, nie mogłoby być zgłoszone w niniejszym postępowaniu (art. 17 pkt 4 k.p.c.).

Ocenę tę wzmacnia okoliczność, że w oparciu o wyrok ustalający nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości można uzyskać wpis prawa w księdze wieczystej, jeżeli w chwili dokonywania wniosku o wykreślenie dotychczasowego wpisu rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem umowy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, OSNC-ZD 2012, nr 3, poz. 31, z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13 i orzeczenia powołane w jej uzasadnieniu).

Nie do zaakceptowania natomiast z punktu widzenia funkcji i celu art. 9 ust. 2 u.k.u.r. jest stanowisko skarżącego, że interes prawny w wykazywaniu nieważności umowy, w oderwaniu od regulacji art. 189 k.p.c., miałby podmiot, któremu prawo pierwokupu wprawdzie nie przysługiwało, zmierzał w świetle swych twierdzeń do jego udaremnienia, a aktualnie sprzecznie z istotą analizowanej regulacji, chciałby doprowadzić w swoim własnym interesie do ustalenia nieważności umowy. Skarżący w tym zakresie, powołuje się bowiem na swoje

nierzetelne zachowanie wobec uprawnionego, jako podstawę przysługującego mu roszczenia. Zarzut naruszenia art. 9 ust. 2 u.k.u.r. w zw. z art. 189 k.p.c. nie zasługuje zatem na uwzględnienie. Ponadto, jest on bezprzedmiotowy, podanie bowiem przez strony aktu notarialnego ceny wyższej od rzeczywiście uzgodnionej nie prowadzi, z przyczyn wyżej przywołanych, do nieważności umowy.

Wyrok ulegał uchyleniu również w stosunku do powódki, mimo nie wywiedzenia przez nią skargi kasacyjnej, z uwagi na współuczestnictwo jednolite między powodami w zakresie żądania ustalenia nieważności umów (art. 73 § 2 k.p.c.) i jego integralny związek z pozostałymi żądaniami pozwu.

Sprostowania rubrum zaskarżonego wyroku w zakresie oznaczenia przedmiotu sprawy dokonano na podstawie art. 350 § 3 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy, w pozostałym zakresie, uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 i 108 § 2 w zw. z 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.).