

**Sygn. akt: XVIII C 1141/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st.sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2019 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

**T. R.**

przeciwko

**M. S., Z. S. i K. S.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;

2. kosztami procesu obciąża w całości powoda i w związku z tym:

a)

a) zasądza od powoda na rzecz pozwanych 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

b) nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 38,40 zł tytułem wydatków związanych ze stawiennictwem świadka.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt **XVIII C 1141/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 listopada 2015 r. powód T. R. wniósł o zobowiązanie pozwanej E. S. do:

1. złożenia oświadczenia woli, iż sprzedaje na rzecz powoda T. R. nieruchomość położoną w miejscowości B., gmina W., powiat (...), województwo (...), stanowiącą działkę numer (...), o powierzchni 1,0192 ha, zapisaną w KW nr (...), za cenę 145.326,56 zł, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu, na co T. R. wyraża zgodę,

2. złożenia oświadczenia woli, iż sprzedaje na rzecz powoda T. R. nieruchomość położoną w miejscowości B., gmina W., powiat (...), województwo (...), stanowiącą działkę numer (...), o powierzchni 9,0496 ha, zapisaną w KW nr (...), za cenę 1.076.420 zł, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu, na co T. R. wyraża zgodę,

oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Powód wskazał, że strony zawarły w dniu 16 listopada 2011 r. umowę przedwstępną nabycia nieruchomości w formie aktu notarialnego, która dotyczyła m.in. działek obecnie oznaczonych numerami (...) i (...). Zgodnie z tą umową pozwana miała nabyć działki od ANR i sprzedać je powodowi, a powód zadatkiem sfinansować ich nabycie od ANR. W umowie przedwstępnej pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi m.in. działkę numer (...) za wyjątkiem jej części o obszarze około 4 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku. W chwili zawierania umowy działka (...) miała powierzchnię 12.39.82 ha, a zgodnym zamiarem stron było doprowadzenie do jej podziału na dwie części tj. części, która nie podpadała pod działanie dekretu o reformie rolnej i miała zostać zwrócona spadkobiercom w odrębnym postępowaniu administracyjnym oraz części, która podpadała pod działanie dekretu o reformie rolnej, która miała zostać nabyta na podstawie prawa pierwszeństwa od ANR. Część, która nie podpadała pod działanie dekretu o reformie rolnej, miała pozostać własnością spadkobierców, a część, która podpadała pod działanie dekretu o reformie rolnej miała być przedmiotem transakcji z powodem. W chwili zawierania umowy przedwstępnej z 16 listopada 2011 r. nie było wiadome stronom jak duże będą to części, w konsekwencji czego strony ustaliły część, która nie podpadała pod działanie dekretu orientacyjnie na około 4 ha wydzielane z działki numer (...). Ostatecznie działka numer (...) została podzielona na dwie działki: 52/8 o pow. 2.32.94 ha, która podpadała pod działanie dekretu oraz 52/9, o pow. 10.06.88 ha, która nie podpadała pod działanie dekretu. Po zawarciu przez pozwaną umowy z ANR działka (...) została podzielona przez pozwaną na działki (...) o pow. 1.01.92 ha i (...) o pow. 9.04.96 ha. Zdaniem powoda gdyby przedmiotem transakcji stron miała być wyłącznie część działki (...), zadatek stanowiłby jedynie część ceny nabycia gruntu od ANR. Wbrew twierdzeniom pozwanej, powód nigdy nie wyrażał zgody na jakikolwiek podział działki (...), który umniejszyłby jego prawa. Nawet gdyby ewentualnie przyjąć, że działka (...) nie była przedmiotem umowy przyrzeczonej jako stanowiąca część obszaru około 4 ha, zabudowanego zespołem pałacowo – parkowym i budynkiem dawnego folwarku, to działka ta została wyodrębniona nieprawidłowo, albowiem biorąc pod uwagę rzekome ustalenia stron, powinna być znacząco mniejsza. Powód wskazał, że należycie wykonał umowę, w tym w szczególności należycie dokonał wpłaty zadatku zgodnie z umową przyrzeczoną. To pozwana nienależycie wykonała umowę przedwstępną, uchylała się i uchyla od zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności: dokonała zapłaty ceny ze środków własnych po to, aby uniknąć zabezpieczenia roszczenia hipoteką, a w konsekwencji by nieruchomość podzielić i nie przenosić jej na rzecz powoda; nie podjęła czynności celem innego niż zabezpieczenie hipoteką zabezpieczenia roszczeń powoda przede wszystkim w formie wpisu roszczenia w księdze wieczystej; nie współpracowała z powodem celem wykonania umowy przedwstępnej zgodnie ze zobowiązaniem w tym zakresie zawartym w umowie. Wszystko to uzasadnia, zdaniem powoda, jego roszczenie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności działek (...) na rzecz powoda za zapłatą ceny, którą strony ustaliły w § 3 ust. 2 umowy z dnia 16 listopada 2011 r. Powód wskazał, że wielokrotnie wzywał pozwaną do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, ale pozwana nie uczyniła zadość wezwaniom. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 390 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwana E. S. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. /k. 132 – 166/

Pozwana zarzuciła, że to powód od dłuższego czasu wykazywał wolę uchylecia się od ustaleń wynikających z umowy z dnia 16 listopada 2011 r. próbując wywrzeć na pozwanej presję w celu zawarcia aneksu do umowy wydłużającego okres zawarcia umowy i rozszerzającego przedmiot umowy o tę część nieruchomości, która nie była objętą umową przedwstępną. Co do przedmiotu umowy przedwstępnej pozwana wskazała, że strony wyraźnie wyłączyły ze sprzedaży część działki (...) o obszarze około 4 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami dawnego folwarku, albowiem strony nie przewidziały do sprzedaży tej części nieruchomości stanowiącej obecnie działkę (...) (zespół pałacowo – parkowy) i część działki (...), na której posadowiony jest dawny, częściowo zabudowany, folwark graniczący bezpośrednio z działką (...). Część działki (...) nieobjęta sprzedażą, przylegająca do działki (...) (pałac i park) jest utwardzona oraz zabudowana betonowym ogrodzeniem i budynkiem dawnej kuźni, stanowi kontynuację parku i razem z terenem pałacowo – parkowym znajdujący się na działce (...) tworzy jeden kompleks. Twierdzenia powoda, że celem i zgodnym zamiarem stron było doprowadzenie do podziału działki (...) w taki sposób, aby wyłączyć ze

sprzedaży zespół pałacowo – parkowy, a sprzedać powodowi pozostałą część działki (...) obejmującą grunty rolne i teren dawnego folwarku, są sprzeczne z treścią § 2 ust. 1 umowy z 16 listopada 2011 r. Ponadto o podziale działki (...) nie decydowała pozwana, lecz prowadzący postępowanie organ administracyjny; powód miał świadomość, że działka (...) ulegnie podziałowi na działkę (...) stanowiącą teren byłego folwarku nieprzeznaczoną do sprzedaży i działkę (...), gdyż akceptował ten podział i uczestniczył w spotkaniu z geodetą M. K.; jeżeli zamiarem stron byłaby sprzedaż całej działki (...) winny były zawrzeć aneks do umowy, czego przez trzy lata obowiązywania umowy przedwstępnej nie uczyniły, chociaż podział działki (...) nastąpił jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej.

Pozwana zarzuciła również, że wbrew postanowieniom umowy przedwstępnej, powód nie przekazał ceny nabycia nieruchomości od ANR w kwocie 1.033.460 zł w formie zadatku, albowiem jako jedynego dysponenta depozytu złożonego u notariusza E. M. (1) wskazał siebie, skutkiem czego ANR odmówiła dokonania transakcji sprzedaży nieruchomości ze środków pieniężnych z tego depozytu uznając, że środki te nie zostały przekazane przez E. S.. Ostatecznie pozwana nabyła nieruchomość od ANR za własne środki pieniężne i dlatego nie zabezpieczyła roszczenia powoda poprzez wpis hipoteki, która miała zabezpieczać roszczenie o zwrot zadatku, natomiast wniosła o wpis w księdze wieczystej roszczenia powoda o przeniesienie własności nieruchomości zgodnie z umową przedwstępną.

Pozwana wskazała, że w dniu 16 kwietnia 2014 r. powód powołując się na natychmiastową wymagalność wierzytelności na podstawie art. 458 k.c. wystąpił do Sądu Okręgowego w Poznaniu z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia roszczenia przed wytoczeniem powództwa o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli. Skoro powód wywodził dla siebie korzystne skutki prawne twierdząc, że na podstawie art. 458 k.c. jego roszczenie o przeniesienie własności stało się wymagalne co najmniej z dniem 28 marca 2014 r. (dzień zawarcia umowy przez pozwaną z ANR), a najpóźniej z dniem 2 kwietnia 2014 r. (data otrzymania przez pozwaną wezwania do zawarcia umowy) i twierdzenia te były podstawą wniosku o udzielenie zabezpieczenia, a następnie wytoczonego w dniu 15 maja 2014 r. powództwa o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w zakresie przeniesienia na powoda własności działek (...) w sprawie XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu, w której pozew został zwrócony, powód powinien był wystąpić z powództwem najpóźniej w dniu 2 kwietnia 2015 r., a uczynił to dopiero w dniu 6 listopada 2015 r. i uchybił rocznemu terminowi przedawnienia. W związku z tym pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

Dalej pozwana zarzuciła, że umowa z dnia 16 listopada 2011 r., w zakresie w jakim dotyczy przedmiotu niniejszego powództwa, jest bezskuteczna, albowiem strony umówiły się, że powód zapewni pozwanej finansowanie zakupu nieruchomości od ANR poprzez zadatek zabezpieczony hipoteką, który to zadatek ostatecznie nie został pozwanej wydany. Złożenie środków pieniężnych do depozytu notarialnego nie spełniło funkcji zadatku, skoro powód nie wskazał pozwanej jako uprawnionej do odebrania środków z depozytu zgodnie z art. 108 prawa o notariacie i tym samym nie wykonał swojego zobowiązania z umowy przedwstępnej w zakresie obowiązku zapłaty części ceny sprzedaży przed zawarciem przez pozwaną umowy sprzedaży z ANR. Złożenie środków pieniężnych do depozytu notarialnego bez koniecznego oświadczenia woli powoda o ustanowieniu pozwanej ich dysponentem było równoznaczne z dokonaniem czynności nieistniejącej, a tym samym oświadczenia woli stron zawarte w umowie przedwstępnej nie mogły wyrzucić zamierzonego skutku prawnego i doprowadzić do zawarcia skutecznej pod względem prawnym umowy przedwstępnej w zakresie w jakim dotyczy ona przedmiotu powództwa w niniejszej sprawie.

Pozwana powołała się również na fakt, że powód nie dysponował środkami na nabycie działki (...) w dacie upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej tj. w listopadzie 2014 r., co wpłynęło na postawę pozwanej, która nie miała gwarancji dokonania zapłaty całej ceny sprzedaży.

Pozwana zarzuciła także nieważność umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. skoro umowa ta nie zawiera essentialia negotii umowy sprzedaży. Z elementów niezbędnych (określenie stron, przedmiotu sprzedaży i ceny), bezsporne między stronami niniejszego procesu jest wyłącznie określenie stron umowy, skoro powód kwestionuje przedmiot umowy i cenę nabycia. Zdaniem pozwanej zapis § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej ustalający cenę nabycia nieruchomości od pozwanej przez powoda jest sporny skoro powód kwestionuje wartość działki (...). Tym samym żądanie pozwu narusza art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c., co czyni umowę przedwstępną nieważną.

Wszystkie te okoliczności świadczą zdaniem pozwanej o braku podstaw do przypisania jej uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej tym bardziej, że pozwana pismem z dnia 4 kwietnia 2014 r. poinformowała powoda o zamiarze zbycia na jego rzecz działki (...), pismem z dnia 19 maja 2014 r. wyznaczyła powodowi termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 14 listopada 2014 r., pismem z dnia 23 października 2014 r. potwierdziła wolę zbycia na rzecz powoda działki (...) i podała powodowi warunki zapłaty ceny sprzedaży, które uległy zmianie skoro powód nie zapłacił zadatku, zleciła przygotowanie notariuszowi na dzień 14 listopada 2014 r. projektu umowy sprzedaży w celu wykonania umowy przedwstępnej i w tym dniu stawiała się u wskazanego przez siebie notariusza, a także zabezpieczyła roszczenie powoda poprzez wpis w księdze wieczystej roszczenia powoda o przeniesienie prawa własności. Nie można pozwanej zarzucić winy w postaci złej woli, że nie zamierzała sprzedać powodowi działki (...), skoro pozwana pomimo nienależytego wykonania umowy przedwstępnej przez powoda w dniu zawarcia umowy sprzedaży z ANR dalej realizowała umowę przedwstępną w celu zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej. Już po listopadzie 2014 r. pozwana podjęła z powodem rozmowy na temat nowej umowy sprzedaży, która nie była już kontynuacją umowy przedwstępnej. Wytworzona przez powoda po 14 listopada 2014 r. korespondencja nie ma wobec tego dla sprawy żadnego znaczenia, gdyż nie wpływa na realizację zobowiązania pozwanej z umowy przedwstępnej. Decydujące znaczenie dla sprawy mają okoliczności faktyczne istniejące w dacie, kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta, czyli najpóźniej do 16 listopada 2014 r.

Dodatkowo pozwana wskazała, że powód doskonale znał stan prawny i faktyczny nieruchomości, które miały być przedmiotem umowy, gdyż przez wiele lat pełnił funkcję Prezesa Zarządu spółki C., która była dzierżawcą m.in. wchodzącego w skład zasobów ANR było (...) gruntów, folwarku oraz zespołu pałacowo – parkowego.

W piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2016 r. /k. 495-496/ pozwana dodatkowo wskazała, że jej twierdzenia o braku środków pieniężnych po stronie powoda w dacie kiedy miała być zawarta umowy przyrzeczona potwierdza analiza akt sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu, w której zwrócono pozew powoda z uwagi na nieuiszczenie opłaty sądowej od pozwu w kwocie 61.088 zł.

W piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2016 r. /k. 512-518/ powód odnosząc się do zarzutu przedawnienia wskazał, że art. 458 k.c. nie modyfikuje początku biegu terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej, a dotyczy wyłącznie terminu spełnienia świadczenia; termin przedawnienia jest jeden i jest określony w art. 390 k.c. Ewentualnie, nawet gdyby moment ten rozpatrywać w kontekście art. 458 k.c., w ocenie powoda nigdy nie zostały spełnione przesłanki wymagalności roszczenia z tego przepisu, ponieważ pomimo wcześniejszych twierdzeń powoda, nigdy nie zaistniała sytuacja by wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwana, zabezpieczenie wiarygodności powoda uległo zmniejszeniu, skoro wpisane zostało do księgi wieczystej roszczenie powoda o przeniesienie prawa własności. Ponadto nie powstała nigdy taka sytuacja by pozwana była niewypłacalna. Na wypadek niepodzielenia przez Sąd tego stanowiska powód podniósł zarzut przerwania biegu terminu przedawnienia na skutek uznania roszczeń powoda przez pozwaną, co miało nastąpić w korespondencji pozwanej kierowanej do powoda, w szczególności wezwania do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także stawiennictwa pozwanej u notariusza w dniu 14 listopada 2014 r.

W piśmie procesowym z dnia 4 maja 2016 r. /k. 555-565/ pozwana zarzuciła powodowi naruszenie art. 193 k.p.c. poprzez dokonanie niedopuszczalnej zmiany przedmiotowej powództwa poprzez wyeliminowanie z okoliczności faktycznych i podstawy prawnej, podnoszonych w pozwie, twierdzeń o wystąpieniu przesłanek z art. 458 k.c. Pozwana zaprzeczyła również by doszło po jej stronie do uznania, chociażby niewłaściwego roszczenia skutkującego przerwaniem biegu terminu przedawnienia, skoro pozwana nigdy nie akceptowała warunków zaproponowanych przez powoda, na których miała być zawarta umowa przyrzeczona, podobnie jak warunków tych nie akceptował powód. W szczególności w żadnym z pism pozwana nie sugerowała powodowi, że zamierza sprzedać działkę (...) (teren byłego folwarku). Z ostrożności procesowej, na wypadek niezakceptowania przez Sąd stanowiska o zastosowaniu art. 458 k.c. w kontekście przedawnienia, pozwana zarzuciła, że roszczenie powoda jest i tak przedawnione, gdyż umowa z dnia 16 listopada 2011 r. była umową zawartą pod wyraźnie wskazanymi w § 2 ust. 2 umowy warunkami zawieszającymi w postaci akceptacji przez powoda ceny nabycia nieruchomości od ANR oraz nabycia nieruchomości przez pozwaną

od ANR, a także wynikającym z treści umowy warunkiem wydzielenia z działki (...) nieprzeznaczonych do sprzedaży terenu pałacu, parku i folwarku. W § 5 umowy strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie nie dłuższym niż 3 lata, czyli do 16 listopada 2014 r. i do tego terminu powinny ziszczyć się wszystkie warunki. W § 17 ust. 5 umowy strony dopuściły możliwość etapowego zawierania umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej. Skoro zastrzeżony termin 16 listopada 2014 r. był powiązany z warunkiem, oznacza to, że nie był określony termin spełnienia świadczenia i w tej sytuacji zastosowanie miał art. 389 § 2 k.c. Zdaniem pozwanej warunki zawieszające z § 2 ust. 2 umowy spełniły się do dnia 28 marca 2014 r., a podział działki (...) na działki (...) w dniu 22 kwietnia 2014 r. Powód wezwał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej jako pierwszy, wyznaczając termin zawarcia umowy na 7 kwietnia 2014 r. Pozwana na zawarcie umowy była gotowa, ale powód odmawiał jej zawarcia kolejnymi pismami wyznaczając nowe terminy zawarcia umowy na 31 sierpnia 2014 r. i następnie 14 listopada 2014 r. W ocenie pozwanej bieg terminu określonego w art. 389 § 3 k.c. rozpoczął się w dniu 22 kwietnia 2014 r. i wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 5 listopada 2015 r. powód uchybił terminowi przedawnienia. Gdyby uznać, wobec twierdzeń powoda, że podział działki (...) jest sprzeczny z ustaleniami stron z umowy, przyjęć by należało, że warunek podziału działki (...) nigdy się nie ziszczył i umowa przedwstępna wygasła ex lege w dniu 16 listopada 2014 r.

Dodatkowo pozwana wskazała, że na skutek zmiany ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o ukształtowaniu ustroju rolnego ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. sporna nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy. Powód nie spełnia warunków podmiotowych, o których mowa w art. 2a i 6 ustawy o ukształtowaniu ustroju rolnego nie będąc rolnikiem ani nie prowadząc gospodarstwa rolnego. Postanowienia umowy przedwstępnej pozostają w sprzeczności z art. 2a ust. 4 w/w ustawy, gdyż ewentualne przeniesienie własności działki (...) na osobę, która nie jest rolnikiem indywidualnym wymagałoby wydania decyzji administracyjnej przez Dyrektora ANR wyrażającej zgodę na zbycie gospodarstwa rolnego. W niniejszej sprawie taka decyzja nie została jeszcze wydana, a zgodnie z art. 9 w/w ustawy naruszenie przepisów ustawy w tym zakresie skutkuje nieważnością. Tym samym, w ocenie pozwanej, żądania pozwu naruszają art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. oraz przepisy ustawy o ukształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r., co czyni umowę przedwstępną nieważną.

W piśmie procesowym z dnia 23 sierpnia 2016 r. /k. 579 - 585/ powód zarzucił, że pozwana uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż wielokrotnie wyższą cenę za nieruchomości będące przedmiotem sporu otrzymałaby sprzedając obecnie je innemu podmiotowi niż powód w związku z poszerzeniem z uwagi na inwestycję grupy V. w budowę nowej fabryki na terenie (...) Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Odnośnie wejścia w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z zasobu własności rolnej Skarbu Państwa i zmianie niektórych ustaw z dnia 14 kwietnia 2016 r. powód zajął stanowisko, że nowelizacja ta nie miała znaczenia dla niniejszej sprawy z uwagi na treść art. 12 przepisów przejściowych do tej ustawy.

Postanowieniem z dnia 9 maja 2017 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na śmierć pozwanej E. S. w dniu 5 maja 2017 r. /k. 883/

Postanowieniem z dnia 31 lipca 2017 r. Sąd podjął zawieszony postępowanie z udziałem następców prawnych pozwanej E. S. – M. S., Z. S. i K. S.. /k. 950/

W dalszym toku sprawy strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

H. O., J. O., A. H., E. S., M. D., K. O. i I. Z. są spadkobiercami byłych właścicieli nieruchomości położonej w miejscowości B., gmina W., zapisanej w dawnej księdze wieczystej B., tom 131, o łącznym obszarze 80.27.07 ha, w skład której wchodziła m.in. działka geodezyjnie oznaczona numerem (...) o obszarze 12.39.96 ha, która w części stanowiła teren zabytkowego parku dworskiego, ujęcie wody i tereny urządzeń produkcji gospodarki rolnej zwierzęcej. Nieruchomość po przejściu na rzecz Skarbu Państwa znajdowała się w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych. Spadkobiercom przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości od ANR w razie jej sprzedaży przez Skarb

Państwa. Z wnioskiem o możliwość skorzystania z prawa pierwszeństwa zgłosił się do ANR pozwany Z. S., jako pełnomocnik spadkobierców.

Nieruchomość była objęta umową dzierżawy zawartą przez ANR z (...) spółka z o.o. z siedzibą we W. w dniu 15 września 2000 r., która miała obowiązywać do 15 września 2020 r. Prezesem Zarządu spółki C. był powód T. R.. Spółka była zainteresowana nabyciem nieruchomości, ale została poinformowana przez (...) pismem z dnia 21 czerwca 2011 r., że sprzedaż nieruchomości z dawnego majątku B. zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w pierwszej kolejności będzie prowadzona na rzecz spadkobierców byłych właścicieli, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości.

Dowód: umowa przedwstępna oraz o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z dnia 16 listopada 2011 r. rep. (...) (k. 12-20), zaświadczenie UMiG we W. z dnia 24 stycznia 2011 r. (k. 172-174), pismo ANR z dnia 13 kwietnia 2011 r. (k. 175), pisma (...) sp. z o.o. z 25 lipca 2000 r., 23 listopada 2000 r. (k. 475, 477), pismo ANR z dnia 20 września 2000 (k. 476), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440)

E. S. nie posiadała wystarczających środków na nabycie nieruchomości i rodzina podjęła decyzję o zbyciu za wynagrodzeniem nieruchomości na rzecz finansującego jej nabycie. Z. S. poprosił znajomego notariusza G. B. o skontaktowanie go z rodziną R. i strony nawiązały kontakt. Początkowo rozmowy na temat sprzedaży gruntów na rzecz rodziny R. prowadził ojciec powoda – M. R. (1). Później do rozmów dołączył również powód. W imieniu spadkobierców, w postępowaniu administracyjnym, którego przedmiotem był zwrot części nieruchomości niepopadającej pod dekret PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, działał Z. S..

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie IV SA/Wa 1773/09 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 września 2007 r. i decyzję Wojewody (...) z dnia 25 września 2006 r., które ustalały, że grunty oznaczone na planie parcelacyjnym majątku B. jako „park” nie podpadały pod działanie dekretu PKWN i stwierdzającej, że nieruchomość zapisana w księdze gruntowej B. tom 131 w pozostałym zakresie podpadała pod działanie dekretu. W uzasadnieniu wyroku WSA w Warszawie, uznając, że organ nie określił powierzchni enklawy dworsko – parkowej i nie wskazał jej geodezyjnie wyodrębnionych granic, wskazał, że organ winien to ustalić, gdyż tylko ta część nieruchomości ziemskiej B. nie podpadała pod działanie dekretu PKWN.

Decyzją z dnia 30 września 2011 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków udzielił ANR pozwolenia na podział geodezyjny działki (...) w celu oddzielenia zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków od podwórza folwarcznego.

Decyzją z dnia 1 lutego 2012 r. Wojewoda (...) stwierdził, że nieruchomość zespół dworsko – parkowy położony w B., działka numer (...), o pow. 2.32.94 ha, zapisana w dniu przejęcia w księdze gruntowej B. tom 131 dobra rycerskie, obecnie w KW nr (...), nie podpadała pod działanie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r., a w pozostałym zakresie odmówił stwierdzenia, że zapisana w księdze gruntowej B. tom 131 dobra rycerskie nie podpadała pod działanie dekretu PKWN. W uzasadnieniu decyzji Wojewoda ustalił, że pod działanie dekretu nie podlegała jedynie część majątku B., na której znajdował się dwór oraz park, a z mapy parcelacyjnej majątku wynika, że wzajemne położenie zabudowań nieruchomości pozwoliło na wyraźne wyodrębnienie w tej nieruchomości części mieszkalnej i dziedzińca gospodarczego. Część mieszkalna obejmowała dwór wraz z parkiem, co stanowiło w dacie wydania decyzji Wojewody (...) działkę numer (...) o pow. 2.32.94 ha. Zespół dworsko – parkowy był ogrodzony i zarazem oddzielony od pozostałej części ogrodzeniem trwałym. Do zespołu dworsko – pałacowego prowadził wjazd tylko na teren owego zespołu. Natomiast w skład dziedzińca gospodarczego wchodziły: budynek administracyjny, gorzelnia, w której mieściło się mieszkanie, spichlerz, chlewnia, obora, stodoły, stajnia i szopa. Cały plac folwarczny był ogrodzony ogrodzeniem trwałym. Zespół folwarczny obejmował: dawną chlewnię, oborę, stajnię – chlewnię, ruiny stodoły, gorzelnię/obecny spichlerz. Na teren podwórza gospodarczego prowadziła brama niezwiązana integralnie z drogą dojazdową do części dworsko – pałacowej.

Dla stron było jasne, że przedmiotem umowy nie będzie zespół pałacowo – parkowy jako podlegający zwrotowi na rzecz spadkobierców. Z. S. informował M. R. (1) lub T. R. o przebiegu tego postępowania.

**Wymieniana była korespondencja mailowa, w której strony uzgadniały treść umowy przedwstępnej, która miała być zawarta u notariusza G. B. m.in. w zakresie przedmiotu umowy, że nie będzie ona obejmowała parku i pałacu. W projekcie umowy przedwstępnej z dnia 5 sierpnia 2011 r., przygotowanym przez notariusza G. B., jako przedmiot umowy określono nieruchomości w B. obejmującą działki geodezyjne numer (...) zapisaną poprzednio w księdze wieczystej B. tom 131 – za wyjątkiem „części działki numer (...), o obszarze ok. .... ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym”, bez wskazania budynków byłego folwarku. W korespondencji mailowej w 2011 r. Z. S. informował T. R., że ANR przeprowadziła podział geodezyjny działki (...). W dacie sporządzania projektu umowy przez notariusza G. B. strony nie miały wiedzy, że działka (...) została już geodezyjnie podzielona. Strony były zgodne co do tego, że przedmiotem umowy nie będzie zespół pałacowo – parkowy. Nie był stronom dokładnie znany fragment działki, który miał podlegać wyłączeniu ze sprzedaży na rzecz powoda. W toku rozmów były prowadzone konkretne rozmowy co do pałacu i parku jako zabudowanej części zabytkowej; nie były prowadzone rozmowy na temat folwarku. Zasadnicze ustalenia stron były takie, że rodzina R. nabywa od rodziny S. grunty nabyte od ANR.**

Dowód: wyrok WSA w Warszawie z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie IV SA/Wa 1773/09 (k. 197-212), decyzja (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30 września 2011 r. (k. 483), decyzja Wojewody (...) z dnia 1 lutego 2012 r. (k. 213 – 224), pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony zabytków w P. z dnia 23 listopada 2014 r. (k. 478-480), mail Z. S. z dnia 27 kwietnia 2011 r. z załącznikiem (k. 171-174), mail T. R. z dnia 3 sierpnia 2011 r. (k. 177), mail notariusza G. B. z dnia 1 września 2011 r. z projektem umowy przedwstępnej z dnia 5 sierpnia 2011 r. (k. 178- 196), korespondencja mailowa między stronami i notariuszem G. B. (k. 590-596), zeznania świadka M. R. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 23 stycznia 2018 r. k. 1150-1153), zeznania świadka G. B. (e-protokół rozprawy z dnia 23 stycznia 2018 r. k. 1155-1158), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440), zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)

W dniu 16 listopada 2011 r., w Kancelarii Notarialnej notariusza G. B., Z. S. działający w imieniu i na rzecz H. O., J. O., A. H., E. S., M. D., K. O. i I. Z. oraz T. R., działający w imieniu własnym i w imieniu i na rzecz (...) SA w P. i M. R. (1) działający w imieniu własnym i w imieniu i na rzecz U. R., zawarli umowę przedwstępną oraz umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości.

W umowie Z. S. działający w imieniu i na rzecz spadkobierców byłych właścicieli zobowiązał się sprzedać T. R. w 1/2 części oraz M. i U. R. w 1/2 części nieruchomości położoną w miejscowości B., gmina W., stanowiącą działki geodezyjnie oznaczone numerami: (...)zapisaną poprzednio w księdze wieczystej B. tom 131 – za wyjątkiem części działki numer (...), o obszarze około 4.00.00 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku, a T. R. i M. R. (1), również w imieniu U. R. zobowiązali się nieruchomości kupić - § 2 pkt 1 umowy.

W § 2 pkt 2 umowy strony zastrzegły, że umowa jest zawarta pod warunkami:

a) zaakceptowania przez stronę kupującą w formie złożonego w akcie notarialnym oświadczenia, ceny, za którą uprawnieni do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabędą przedmiotową nieruchomość od ANR,

b) nabycia przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy od ANR.

Strony zastrzegły przy tym w § 2 pkt 3 umowy, że prawo spełnienia się warunku opisanego w § 2 pkt 2a umowy jest zastrzeżone na korzyść kupującego, a mianowicie strona kupująca pomimo braku jego ziszczenia może wyrazić zgodę na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W § 3 pkt 1 umowy z dnia 16 listopada 2011 r. strony określiły, że podstawę oznaczenia ceny przedmiotu umowy stanowić będzie kwota, za którą uprawnieni do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabędą przedmiotową nieruchomość od Agencji Nieruchomości Rolnych powiększoną o kwotę 1,87 zł za każdy 1 m<sup>2</sup> nabywanej powierzchni. W § 3 pkt 2 umowy strona kupująca oświadczyła, że zobowiązuje się zapłacić stronie sprzedającej cenę sprzedaży w następujący sposób:

**1. kwotę stanowiącą cenę nabycia przedmiotowego gruntu przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa od Agencji Nieruchomości Rolnych na rachunek depozytowy kancelarii notarialnej sporządzającej akt notarialny nabycia przedmiotowej nieruchomości w terminie 14 dni przed dniem podpisania tego aktu notarialnego. Strony ustaliły, że ww. kwocie nadają formę zadatku oraz że strona sprzedająca o obowiązku zapłaty tej kwoty zobowiązuje się powiadomić pisemnie stronę kupującą na co najmniej 14 dni przed datą wymagalności tej wpłaty;**

**2. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą określoną w § 3 pkt 1, za którą strona kupująca nabędzie nieruchomość będącą przedmiotem tej umowy a kwotą, o której mowa w § 3 pkt 2. 1. powyżej w dniu podpisania aktu notarialnego - umowy przeniesienia własności nieruchomości, zawartej w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży opisanej w § 2 pkt 4, na konto bankowe wskazane przez stronę sprzedającą w warunkowej umowie sprzedaży w przypadku płatności ze środków własnych, albo w terminie 7 dni licząc od dnia podpisania aktu notarialnego – umowy przeniesienia własności nieruchomości w przypadku płatności ze środków uzyskanych z kredytu bankowego.**

**Dla notariusza sporządzającego akt jasnym było, że § 3 umowy stanowi o zadatku oraz, że pieniądze na nabycie nieruchomości od ANR miały być wpłacone przez powoda do depozytu notarialnego ze wskazaniem podstawy ich wpłaty i podmiotu, na którego rzecz mają być wypłacone.**

**W § 5 umowy strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży (pod warunkiem, że ANR nie wykona prawa pierwokupu) będzie zawarta w terminie nie dłuższym niż 3 lata licząc od dnia podpisania umowy przedwstępnej.**

**W § 16 umowy strony oświadczyły, że względem siebie nie będą podejmowały osobiście lub przez inne osoby czynności sprzecznych z czynnościami podjętymi przez drugie strony lub wbrew ich woli, lub powodujących powstanie dla drugiej strony jakichkolwiek nieuzasadnionych kosztów oraz, że będą siebie wzajemnie informowały o zamiarze podjęcia oraz już podjętych czynnościach dotyczących przedmiotu umowy, a w przypadku jakiegokolwiek różnicy zdań będą dokonywały wszelkich czynności prawnych i faktycznych umożliwiających wypracowanie wspólnego stanowiska.**

**W § 17 pkt 2 umowy strony ustaliły, że kupujący w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży, ma prawo do jednostronnego wskazania osoby trzeciej, która wstąpi w całość lub w część jego praw i obowiązków wynikających z tej umowy, na co strona sprzedającą wyraża zgodę.**



*W § 17 pkt 4 umowy strony ustaliły, że w akcie notarialnym nabycia przedmiotowego gruntu przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa od ANR strona kupująca ustanowi na nabytej tym aktem nieruchomości na rzecz osoby składającej na rachunek depozytowy kancelarii sporządzającej akt notarialny nabycia przedmiotowego gruntu przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa od ANR hipotekę do kwoty stanowiącej dwukrotność ceny nabycia przedmiotowego gruntu przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa od ANR powiększonej o 15% celem zabezpieczenia zwrotu wpłaconego przez stronę kupującą – stronie sprzedającej zadatku, należnych odsetek za zwłokę oraz ewentualnych kosztów dochodzenia należności na wypadek, gdyby pomiędzy stronami tej umowy nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu niniejszej umowy przedwstępnej, do czego strona kupująca się zobowiązała, a ponadto złoży wniosek o wpisanie w dziale III księgi wieczystej założonej dla nieruchomości nabytej od ANR przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa roszczenia o przeniesienie własności tej nieruchomości na rzecz T. R. w 1/2 części oraz na M. i U. małżonków R. w 1/2 części, albo na rzecz osoby, której prawa z umowy przedwstępnej zostały przeniesione.*

*W § 17 pkt 5 umowy strony dopuściły możliwość etapowego zawierania przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu niniejszej umowy; w takim przypadku postanowienia umowy przedwstępnej odnoszące się do całej nieruchomości wywołują skutek prawny także w stosunku do części nieruchomości, która jest przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu niniejszej umowy przedwstępnej.*

*W umowie przedwstępnej, w stosunku do wcześniejszych ustaleń stron, modyfikacji uległ zapis co do terenu wyłączonego spod sprzedaży na rzecz powoda o teren byłego folwarku. W dacie zawierania umowy strony nie były świadome, że działka (...) została już podzielona geodezyjnie na działki (...) (podlegającą zwrotowi na rzecz spadkobierców) i (...) (do której spadkobiercom przysługiwało prawo pierwszeństwa).*

*Na podstawie umowy z dnia 16 listopada 2011 r. (§ 9 ust. 2) powód, jako licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami uzyskał szerokie pełnomocnictwo od spadkobierców do reprezentacji w sprawach dotyczących nabycia gruntów z dawnego majątku B. od ANR.*

*Dowód: umowa przedwstępna oraz o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z dnia 16 listopada 2011 r. rep. (...) (k. 12-20), pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego z dnia 16 listopada 2011 r. dla Z. S. (k. 21-23), zeznania świadka G. B. (e-protokół rozprawy z dnia 23 stycznia 2018 r. k. 1155-1158), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440), zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)*

Po zawarciu umowy przedwstępnej sprawą zajmował się T. R. ze strony przyszłych nabywców i Z. S. ze strony przyszłych sprzedających. Powód również samodzielnie przychodził do ANR w celu ustalenia kwestii dotyczących nabycia gruntów przez spadkobierców i był informowany na bieżąco o stanie sprawy.

*Pismem z dnia 30 marca 2012 r. ANR poinformowała Z. S., że doprowadziła do wydzielenia działek (...) przeprowadzając zgodnie z ustaleniami podział działki numer (...), który wiązał się ze zlokalizowaniem na nieruchomości oznaczonej jako działka (...) zespołu pałacowo –*

*dworskiego, który podlegać miałby zwrotowi na rzecz spadkobierców byłych właścicieli i wezwała do konkretnego określenia kierunków planowanej sprzedaży i określenia nieruchomości przeznaczonych do nabycia. Spadkobiercom nie odpowiadał dokonany podział na działki (...), albowiem działka (...) nie obejmowała całego terenu dawnego folwarku. Wolą spadkobierców było zaś uzyskanie zwrotu i zachowanie całego kompleksu mieszkalnego i gospodarczego, obejmującego dawny zespół pałacowo – parkowy i folwark. Strony w marcu 2012 r. rozwały aneksowanie umowy w związku z wydzieleniem działki pod zespół pałacowo – dworski, ale ostatecznie do tego nie doszło.*

*W mailu z dnia 6 kwietnia 2012 r. T. R. zwracał się do Z. S. „co jeszcze z działki numer (...) chce kupić dla siebie, do działki pałacowej przylega teren pod produkcję o pow ok 1 ha (...), w naszym akcie ze względu że nie było podziału na dzień jego podpisania mamy wpisane część działki (...) o pow ok 4 ha – teraz po ostatecznej Pana decyzji powinniśmy ustalić bardzo konkretnie”. Jednocześnie powód wskazywał działki pozostałe do wydzielenia, w tym z działki (...) teren przy pałacu o pow. ok. 2,9 ha i teren przylegający do działek (...) o pow. ok. 2,2 ha.*

*Pismem z dnia 21 czerwca 2012 r. ANR poinformowała Z. S., że z uwagi na uregulowania wieczysto – księgowe związane z podziałem polegającym na wydzieleniu zespołu dworsko – pałacowego, w pierwszym etapie planowana jest do sprzedaży nieruchomość 52/9 o pow. 10.06.88 ha.*

*Dowód: pismo ANR z dnia 30 marca 2012 r. (k. 118), mail T. R. z dnia 6 kwietnia 2012 r. z załącznikami (k. 225-227), mail T. R. z dnia 11 kwietnia 2012 r. (k. 228), pismo ANR z dnia 21 czerwca 2012 r. (k. 119), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440)*

*W dniu 5 sierpnia 2013 r. na zlecenie ANR został sporządzony operat szacunkowy działki (...), w którym wartość nieruchomości ustalono na 1.025.442 zł. Powód został poinformowany o cenie nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w pierwszym etapie i nie zgłaszał do niej uwag. Strony zaczęły różnić się co do przedmiotu umowy w zakresie terenu byłego folwarku. Powód, działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 16 listopada 2011 r., zwrócił się pisemnie do ANR o wyjaśnienie dlaczego cena nabycia jest tak wysoka, skoro nieruchomość jest obciążona dzierżawą na rzecz spółki (...).*

*Na początku września 2013 r. Z. S. zwrócił się pisemnie do A. P., prowadzącej z ramienia ANR sprzedaż nieruchomości by wszystkie sprawy związane z wykupem nieruchomości należących do następców prawnych byłych właścicieli majątku B. uzgadniane były wyłącznie z nim obawiając się, że wobec kwestionowania ceny nabycia przez pełnomocnika nie dojdzie do złożenia oświadczenia o skorzystaniu przez spadkobierców z prawa pierwszeństwa. Ponadto spadkobiercy czuli się nie w pełni informowani przez powoda o toczonych przez niego rozmowach z ANR.*

*We wrześniu lub październiku 2013 r. pozwany Z. S. i powód spotkali się. Powód zaczął kwestionować prawo spadkobierców do wydzielenia terenu dawnego folwarku i wycenę dokonaną przez ANR, pomimo, że cena ta jako ustalona przez rzeczoznawców działających na zlecenie ANR, nie podlegała żadnym negocjacjom.*

*Pismem z dnia 21 listopada 2013 r., doręczonym T. R. jako pełnomocnikowi H. O. i E. S. oraz Z. S. jako pełnomocnikowi H. O., J. O., A. H., E. S., M. D., K. O. i I. Z., ANR zawiadomiła o zamiarze sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w miejscowości B., stanowiącej działkę numer (...), o pow. 10.06.88 ha, zapisanej w KW nr (...) w trybie bezprzetargowym za 1.033.460 zł, objętej umową dzierżawy zawartą do 2020 r., do której to nieruchomości przysługuje H. O., J. O., A. H., E. S., M. D., K. O. i I. Z. pierwszeństwo w nabyciu.*

Powód i Z. S. spotkali się ponownie na przełomie listopada i grudnia 2013 r. Powód przekonywał pozwanego aby opóźnić transakcję między ANR a E. S. i czekać na odpowiedź na jego pismo w sprawie ceny nieruchomości. Na spotkaniu ponownie była omawiana kwestia wydzielenia folwarku, jako części działki (...), którą spadkobiercy chcą zatrzymać. Pozwany Z. S. odnosił wrażenie, że powód nie dysponuje środkami pieniężnymi na sfinansowanie nabycia nieruchomości.

W rozmowach telefonicznych z A. P. Z. S. przekazał, że powód nie jest już upoważniony do reprezentacji spadkobierców, że jego pełnomocnictwa zostały odwołane. Pismem z dnia 4 grudnia 2013 r. ANR poinformowała powoda, że zgodnie z wolą spadkobierców, wszystkie sprawy związane z wykupem nieruchomości należących do następców prawnych byłych właścicieli majątku B., winny być uzgadniane wyłącznie z nimi.

E. S. i K. O. złożyli wobec ANR oświadczenia, że zamierzają skorzystać z prawa pierwszeństwa nabycia działki (...), o czym powód został poinformowany.

W grudniu 2013 r. pozwany Z. S. zwrócił się do notariusz E. M. (1) o przygotowanie umowy sprzedaży, którą E. S. miała zawrzeć z ANR.

W grudniu 2013 r. ANR została poinformowana o realnej i prawdopodobnej lokalizacji inwestycji na terenie gminy W. na terenach znajdujących się w jej zasobach, objętych umowami dzierżawy, co których w znacznej części zostały zgłoszone roszczenia przez spadkobierców byłych właścicieli. Inwestycja objęła ostatecznie część majątku B., będącego przedmiotem umowy z dnia 16 listopada 2011 r. Nie była jednak nigdy planowana na działce (...).

ANR wyznaczyła termin zawarcia umowy sprzedaży działki (...) na 28 lutego 2014 r. Pismem z 19 grudnia 2013 r. pozwany Z. S. poinformował powoda o wyznaczeniu tego terminu oraz cenie nabycia 1.033.460 zł załączając zawiadomienie od ANR. Powód zakwestionował wówczas zachowanie przez E. S. terminów, które obligowały go do zgromadzenia środków pieniężnych. Strona pozwana formalnie przyznała powodowi rację i w związku z tym ustaliła z ANR przesunięcie terminu umowy sprzedaży.

W dniu 4 lutego 2014 r. Z. S. mailowo, w nawiązaniu do pisma z dnia 19 grudnia 2013 r., poinformował T. R., że oczekuje wpłaty kwoty 1.033.460 zł na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1).

W lutym 2014 r. powód w związku z planowaną na gruntach majątku B. inwestycją W. próbował przekonać Z. S. do aneksowania umowy przedwstępnej tak by wydłużyć czas, do którego umowa mogła być zawierana w odniesieniu do poszczególnych działek zbywanych przez ANR w ramach prawa pierwszeństwa na rzecz E. S.. Z. S. na takie rozwiązanie nie chciał się zgodzić. Powód zaczął wówczas wyrażać brak zainteresowania nabyciem działki (...).

Dowód: wyciąg z operatu szacunkowego z sierpnia 2013 r. (k. 612-613), operat szacunkowy z 5 sierpnia 2013 r. (k. 633-670), pismo ANR z dnia 21 listopada 2013 r. (k. 35), mail Z. S. (k. 614), notatka A. P. z 3 grudnia 2014 r. (k. 614), pismo ANR z dnia 4 grudnia 2013 r. (k. 615), email z dnia 4 lutego 2014 r. (k. 47-48), pismo ANR z dnia 4 lutego 2014 r. (k. 616), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440), zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-

**protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)**

**W dniu 17 lutego 2014 r. T. R. i M. R. (1), działający w imieniu własnym i w imieniu U. R. złożyli oświadczenie na podstawie § 17 pkt 2 umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. i wskazali T. R. jako osobę uprawnioną do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uznając, że wobec tego jedyną osobą uprawnioną do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest T. R.. Małżonkowie M. i U. R. wycofali się z dalszych czynności dotyczącej tej sprawy.**

**Dowód: oświadczenie o wskazaniu osoby trzeciej z dnia 17 lutego 2014 r. rep. (...) (k. 43-45), zeznania świadka M. R. (1) (e-protokół rozprawy z dnia 23 stycznia 2018 r. k. 1150-1153)**

**Na początku roku 2014, Z. S. zwrócił się do geodety M. K. o wykonanie podziału geodezyjnego majątku w B. w celu oddzielenia zabudowań byłego folwarku od części rolnej. W dniu 17 lutego 2014 r. doszło do spotkania, w którym brali udział T. R., Z. S. i geodeta M. K. na terenie działki (...), na którym ustalono sposób podziału działki na przyszłe działki (...). Spotkanie miało na celu ustalenie szczegółów wydzielenia z działki (...) folwarku od nieruchomości rolnej, która miała podlegać sprzedaży na rzecz powoda. Podczas spotkania powstał problem zapewnienia działce rolnej dostępu do drogi publicznej, który dotychczas był zapewniony przez teren byłego folwarku. Geodeta zaproponował wówczas wydzielenie z terenu byłego folwarku pasa gruntu o szerokości 8 m. Powód się na to nie zgodził powołując się na zapisy przyszłego planu zagospodarowania przestrzennego i ostatecznie ustalano, że pas wydzielony w celu dostępu do drogi publicznej będzie miał 20 m szerokości. Samego faktu wydzielenia obszaru byłego folwarku powód nie kwestionował.**

**W dniu 18 lutego 2014 r. E. S., reprezentowana przez Z. S., zawarła umowę zlecenia z Pracownią Usług Geodezyjno – Kartograficznych (...) na wykonanie wstępnego projektu podziału działki (...), o pow. 10,0688 ha, w terminie do 20 marca 2014 r. i podział działki (...), o pow. 10,0688 ha, w terminie do 30 kwietnia 2014 r. – zgodnie z ustaleniami ze spotkania w dniu 17 lutego 2014 r.**

**Dowód: umowa zlecenia z dnia 18 lutego 2014 r. (k. 229), zeznania świadka M. K. (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1295-1298), pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 17 stycznia 2017 r. oraz fotografie dworu z karty ewidencyjnej dworu i ewidencji parkowej, mapy ewidencyjnej i majątku B. (k. 827-837), mapa ewidencyjna (k. 841), częściowo zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)**

**Pismem z dnia 24 lutego 2014 r., skierowanym do Z. S., ANR wyraziła zgodę na przełożenie terminu podpisania aktu notarialnego z dnia 28 lutego na 28 marca 2014 r. wyznaczając tym samym ostateczny termin zawarcia umowy sprzedaży na dzień 28 marca 2014 r. w Kancelarii Notarialnej E. M. (1). ANR jednocześnie poinformowała, że cena nabycia w kwocie 1.033.460 zł powinna znaleźć się na wskazanym rachunku bankowym ANR do dnia sprzedaży.**

**Dowód: pismo ANR z dnia 24 lutego 2014 r. (k. 46 i 258), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379)**

*Pismem z dnia 24 lutego 2014 r., skierowanym do T. R. oraz M. i U. małżonków R., Z. S., jako pełnomocnik spadkobierców, potwierdził, załączając pismo ANR z dnia 24 lutego 2014 r., że w dniu 28 marca 2014 r. zostanie zawarta między jego mocodawcami a ANR umowa sprzedaży nieruchomości w B. – działki numer (...) i powołując się na zapisy umowy przedwstępnej ponownie powiadomił adresatów, że są zobowiązani do dokonania wpłaty kwoty 1.033.460 zł w terminie 14 dni przed podpisaniem umowy sprzedaży z ANR tj. najpóźniej do 14 marca 2014 r. włącznie, na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1).*

*W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 7 marca 2014 r., pełnomocnik T. R. poinformował, że jego mocodawca zamierza wpłacić kwotę 1.033.460 zł w terminie do 14 marca 2014 r. na rachunek depozytowy notariusza G. B., uzgodnionego przez strony i u którego ma się odbyć umowa nabycia nieruchomości między spadkobiercami a jego mandantem. Powołując się na § 2 pkt 3 w związku z § 2 pkt 2a, oświadczył, że jego klient nadal korzysta z zastrzeżonego na jego korzyść warunku zaakceptowania ceny i podejmie decyzję czy nabywa sporny teren przed dokonaniem wpłaty zadatku na rzecz spadkobierców. W związku z zamiarami spadkobierców podziału nieruchomości, powód wezwał ich do jednoznacznego zadeklarowania, iż w dniu 28 marca 2014 r., po nabyciu nieruchomości od ANR, sprzedadzą w całości przedmiotowy grunt na rzecz powoda.*

*W dniu 14 marca 2014 r. powód złożył na przechowanie kwotę 1.033.460 zł na konto depozytowe Kancelarii Notarialnej G. B. z poleceniem jej wypłaty przez notariusza w dniu 27 marca 2014 r. na rachunek ANR tytułem zadatku wynikającego z umowy z dnia 16 listopada 2011 r. z zastrzeżeniem na rzecz powoda prawa do złożenia w terminie do 27 marca 2014 r. oświadczenia co do zwrotu środków powodowi bądź wpłaty na rachunek innego wskazanego przez powoda podmiotu.*

*Dowód: pismo Z. S. z dnia 24 lutego 2014 r. (k. 49), pismo pełnomocnika powoda z dnia 7 marca 2014 r. (k. 120), protokół przyjęcia pieniędzy na przechowanie z dnia 14 marca 2014 r. (k. 599-600), zeznania świadka G. B. (e-protokół rozprawy z dnia 23 stycznia 2018 r. k. 1155-1158)*

*Pismem z dnia 15 marca 2014 r., skierowanym do T. R. oraz M. i U. małżonków R., Z. S., jako pełnomocnik spadkobierców, w związku z brakiem wpłaty do dnia 14 marca 2014 r. na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1) kwoty 1.033.460 zł, stwierdził, że adresaci pozostają w zwłoce w wykonaniu zobowiązania nałożonego w § 3 pkt 2 ppkt 1 umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. i wyznaczył dodatkowy termin do dnia 21 marca 2014 r. do wykonania tego zobowiązania, wzywając do zapłaty kwoty 1.033.460 zł na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1) do dnia 21 marca 2014 r. pod rygorem odstąpienia o umowy przedwstępnej.*

*Dowód: pismo Z. S. z dnia 15 marca 2014 r. (k. 50)*

*Z uwagi na brak środków w depozycie notariusz E. M. (1) pozwani doszli do przekonania, że muszą we własnym zakresie zorganizować środki pieniężne na zakup nieruchomości. Część środków posiadała pozwana, część zgromadzili z oszczędności Z. S., a co do pozostałych zdecydowali się na zaciągnięcie kredytu bankowego. W dniu 18 marca 2014 r. E. S. i M. S. złożyli do Banku Spółdzielczego w G. wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego w kwocie 150.000 zł w celu nabycia nieruchomości rolnej w B. o wartości 1.033.460 zł.*

*Dowód: wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego z dnia 18 marca 2014 r. (k. 679-681 i 714-716), dokumentacja zgromadzona przez BS w G. na potrzeby wniosku o udzielenie kredytu (k. 717-800), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)*

***W dniu 21 marca 2014 r. powód stawił się w Kancelarii Notarialnej notariusz E. M. (1) i złożył do depozytu kwotę 1.033.460 zł. Przy czynności tej powód zastrzegł, że nadal korzysta z uprawnienia wskazanego w § 2 ust. 3 w związku z § 2 ust. 2 lit. a umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. tj. warunku zaakceptowania ceny nabycia nieruchomości od ANR oraz, że zdeponowana kwota ma być wydana w dniu 27 marca 2014 r. ANR, przelewem na konto ANR, przed zawarciem umowy sprzedaży działki (...) tytułem zadatku, z tym, że do 26 marca 2014 r., godz. 16:30 powód będzie uprawniony osobiście do złożenia notariusz E. M. (1) pisemnego oświadczenia co do zwrotu środków pieniężnych na konto powoda lub na inny wskazany przez niego rachunek. Stawający wyłączył możliwość dokonania cesji, przeniesienia praw do kwoty depozytu na rzecz osoby trzeciej. W tym samym dniu na rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej E. M. (1) wpłynęła od T. R. kwota 1.033.460 zł z tytułem przelewu „depozyt T. R. na rep. (...)”.***

Dowód: protokół z przyjęcia do depozytu kwoty pieniężnej z dnia 21 marca 2014 r. (k. 867-871), potwierdzenie przelewu z dnia 21 marca 2014 r. (k. 65), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302), zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)

***W dniu 23 marca 2014 r. notariusz E. M. (1) zwróciła się do Z. S. o przesłanie danych do projektu umowy nabycia działki (...) od ANR przez E. S., która miała odwoływać się do umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. Z. S. w odpowiedzi sygnalizował notariuszce wątpliwości czy środki pieniężne wpłacone na jej rachunek depozytowy przez powoda w istocie stanowią depozyt, skoro nie ma możliwości nimi dysponować, gdyż nie wpływają na rachunek jego matki, a bezpośrednio ANR i czy w tej sytuacji jest zobowiązany ustanowić hipotekę na zabezpieczenie wierzytelności powoda. E. M. (1) wyjaśniła, że suma pieniężna wpłacona na depozyt nie jest zadatkiem ani zaliczką i dopiero po dokonaniu przelewu do odbiorcy, zgodnie z dyspozycją składającego depozyt, staje się zaliczką lub zadatkiem, zgodnie z ustaleniami z umowy przedwstępnej. Jednocześnie na pytanie o warunki depozytu, notariusz odpowiedziała, że powód zastrzegł możliwość otrzymania wypisu aktu notarialnego złożenia środków pieniężnych do depozytu wyłącznie dla siebie i do powoda należy się zwrócić o wypis.***

Dowód: korespondencja mailowa z dnia 23 marca 2014 r. (k. 838-839), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302)

***W dniu 24 marca 2014 r. Z. S. przesłał mailem T. R. projekt notarialnej umowy sprzedaży działki numer (...) z ANR wraz z załącznikiem graficznym w postaci wstępnego projektu podziału działki (...). W § 4 projektu umowy wpisano oświadczenie E. S., że środki finansowe niezbędne do uiszczenia ceny sprzedaży są legalne i pochodzą z ujawnionych źródeł, zostały przelane z konta depozytowego notariusza E. M. (1) zgodnie z dyspozycją wypłaty złożoną w protokole przyjęcia pieniędzy do depozytu przez T. R. na poczet ceny kupna nieruchomości w wykonaniu umowy z dnia 16 listopada 2011 r. wraz z oświadczeniem o wskazaniu osoby trzeciej z dnia 17 lutego 2014 r. W § 7 i 10 projektu umowy kupująca E. S. składała oświadczenia i wnioski w celu zabezpieczenia zobowiązań z umowy z dnia 16 listopada 2011 r. o ustanowieniu na nabytej nieruchomości – działki numer (...) hipoteki umownej do kwoty 2.376.958 zł na rzecz T. R. oraz złożeniu do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wniosku o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży (z wyłączeniem części terenu działki, który zastrzeżono w § 2 pkt 1 umowy przedwstępnej, zaznaczanego kolorem czerwonym oraz oznaczanym literą A o projektowanym numerze działki (...) o pow. 1.01.92 ha na kopii***

wstępnego projektu podziału, który stanowi załącznik do aktu notarialnego i który zostanie ostatecznie wydzielony po zakończeniu czynności podziałowo – geodezyjnych) na rzecz T. R..

**Dowód:** mail Z. S. z dnia 24 marca 2014 r. z projektem umowy sprzedaży k. 231-246, projekt umowy sprzedaży sporządzany przez notariusz E. M. (1) k. 52 – 64, zeznania świadka M. K. (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1295-1298), częściowo zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379)

W dniu 24 marca 2014 r. E. S. i M. S. zawarli z Bankiem Spółdzielczym w G. umowę o kredyt konsumpcyjny zabezpieczony hipotecznie w kwocie 150.000 zł z datą uruchomienia kredytu w dniu 24 marca 2014 r. O tym, że E. S. pozyskuje własne środki na sfinansowanie nabycia nieruchomości od ANR, strona pozwana nie informowała powoda.

**Dowód:** umowa o kredyt konsumpcyjny zabezpieczony hipotecznie z dnia 24 marca 2014 r. (k. 682-685 i 784-787), częściowo zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379)

Pismem z dnia 24 marca 2014 r. Z. S. jako pełnomocnik spadkobierców byłych właścicieli majątku B. poinformował ANR, że K. O. nie przystąpi do nabycia nieruchomości w dniu 28 marca 2014 r. i jedynym nabywcą będzie E. S.. Poinformował również, że jedyną osobą wpłacającą kwotę 1.033.460 zł tytułem ceny sprzedaży jest E. S., a kwota ta zostanie przekazana z jej rachunków bankowych. Z. S. akcentował, by ANR nie przyjmowała pieniędzy na poczet ceny sprzedaży od innych niż E. S. osób, w szczególności z depozytów notarialnych notariuszy G. B. bądź E. M. (1), chyba, że zostanie to wyraźnie potwierdzone przez E. S.. Ponownie Z. S. poinformował, że pełnomocnictwo udzielone T. R. do reprezentowania przed ANR zostało odwołane i jedyną osobą uprawnioną do reprezentacji E. S. jest Z. S.. Decyzje takie zostały podjęte w rodzinie pozwanych, albowiem pozwani uznali, że nie znając warunków depozytu nie są w stanie ustalić czy środki pieniężne zostały przekazane przez powoda jako zadatek tj. w sposób umożliwiający dysponowanie nimi przez E. S..

**Dowód:** pismo Z. S. z dnia 24 marca 2014 r. w aktach sprawy IV W-053-182-15 SK Prezesa Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)

W związku z tym, że do godziny 16:30 w dniu 26 marca 2014 r. nie wpłynęła dyspozycja od powoda o wycofaniu depozytu, w dniu 27 marca 2014 r. notariusz E. M. (1) z rachunku depozytowego dokonała przelewu kwoty 1.033.460 zł na konto ANR pod tytułem „u.sprzedaży dz (...) wpłata depoz. T. R. zam. P., w wyk.um.przed.akt.not. (...) E. S. i inni”. Tytuł przelewu został sformułowany przez notariusz E. M. (1).

Mailem z dnia 27 marca 2014 r. notariusz E. M. (1) poinformowała T. R., że zgodnie z dyspozycją przez niego złożoną w dniu 21 marca 2014 r. rep. (...) zdeponowana kwota 1.033.460 zł została przelana w dniu 27 marca 2014 r. na konto ANR.

Dowód: potwierdzeniem przyjęcia przelewu do realizacji (k. 67), mail notariusza E. M. (1) z dnia 27 marca 2014 r. z (k. 66 i 256-257), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302), zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412)

**Przed transakcją na koncie ANR znajdowały się dwie wpłaty na poczet ceny nabycia nieruchomości – od powoda i od pozwanej. A. P., prowadząca sprawę z ramienia ANR, skontaktowała się ze Z. S. w celu wyjaśnienia tej kwestii i ustalenia które środki pieniężne mają być użyte do transakcji. Znaną praktyką w ANR było nabycie nieruchomości przez osoby uprawnione z tytułu prawa pierwszeństwa ze środków finansowych pochodzących od osób trzecich. Wymagane było wówczas, by w tytule przelewu była wskazana konkretna finansowana transakcja poprzez numer nieruchomości i nazwisko spadkobierców. Co do legalności środków pieniężnych od powoda ANR nie zgłaszała wątpliwości. Według ANR wyjaśnienia jedynie wymagało, z których środków ma skorzystać Agencja wobec istnienia dwóch wpłat i odwołania pełnomocnictwa spadkobierców dla powoda. W dniu 27 marca 2014 r. Z. S., na prośbę A. P., udał się do siedziby ANR w P. i złożył pisemne oświadczenie, że „na poczet ceny nabycia działki (...) wnosi o zaliczenie wyłącznie pieniędzy przekazanych przez jego mamę E. S., które wpłynęły z dwóch rachunków bankowych o wskazanych numerach w kwocie 200.000 zł i 833.460 zł, łącznie 1.033.460 zł.”.**

Dowód: pismo Z. S. z dnia 27 marca 2014 r. (k. 617), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379)

W dniach 27 i 28 marca 2014 r. między A. P. i notariusz E. M. (1) była wymieniana korespondencja mailowa w celu ustalenia ostatecznej wersji umowy nabycia gruntów od ANR. W mailu z dnia 28 marca 2014 r., z godz. 9:36 A. P. zwróciła się do notariusza: „w paragrafie 4 proszę wyszczególnić nr kont i kwoty które zostały przelane na konto ANR a pochodziły od p. E. S. ”. Projekt umowy zgodnie z tymi wskazówkami został poprawiony. O tym, że ostateczna treść umowy E. S. z ANR będzie inna niż projekt wysłany powodowi w dniu 24 marca 2014 r., strona pozwana powoda nie informowała.

Dowód: maile z dnia 27 i 28 marca 2014 r. (k. 259-264), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379)

W dniu 28 marca 2014 r. w Kancelarii Notarialnej notariusz E. M. (1) została zawarta umowa sprzedaży między ANR, w imieniu której działała A. P. a E. S., w imieniu której działał pełnomocnik Z. S.. Na podstawie tej umowy doszło do sprzedaży przez ANR na rzecz E. S. niezabudowanej działki numer (...) o pow. 10.06.88 ha, położonej w B., wchodzącej w skład nieruchomości objętej KW nr (...) za cenę 1.033.460 zł - § 3 i 4 umowy. Przedstawiciel ANR w akcie notarialnym oświadczyła, że cena sprzedaży nieruchomości została w całości zapłacona przez kupującą przelewem na rachunek ANR, a pełnomocnik E. S. oświadczył, że środki finansowe niezbędne do uiszczenia ceny są legalne i pochodzą z ujawnionych źródeł – kredytu bankowego w Banku Spółdzielczym w G., pożyczki od syna Z. S. i środków własnych i zostały zapłacone przelewem z rachunków należących do E. S. w (...) SA w kwocie 200.000 zł i (...) SA w kwocie 833.460 zł. E. S. nabyła tę nieruchomość do swojego majątku osobistego. Przy czynności notariusz pouczyła strony umowy, że w związku z niewykorzystaniem depozytu powoda mogą z jego strony powstać roszczenia, na co Z. S.



*oświadczył, że jest tego świadomy i jako profesjonalny pełnomocnik tego rodzaju pouczeń nie potrzebuje.*

*Dowód: umowa sprzedaży z dnia 28 marca 2014 r. rep. (...)(k. 36-42 i 266-277), zaświadczenie ANR z dnia 7 maja 2014 r. (k. 265), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302)*

*Pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. notariusz E. M. (1) poinformowała ANR, że dokonany przez nią z konta depozytowego Kancelarii w dniu 27 marca 2014 r. na rachunek ANR przelew środków pieniężnych w kwocie 1.033.460 zł stanowił wpłatę depozytu złożonego przez T. R., który został przez nią przyjęty w związku z planowanym na dzień 28 marca 2014 r. zawarciem umowy sprzedaży działki nr (...) i okazanymi dokumentami dotyczącymi umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. rep.(...), a kwota ta została przelana przez T. R. jako depozyt i T. R. był jedynym dysponentem tej kwoty.*

*Dowód: pismo notariusz E. M. (1) z dnia 2 kwietnia 2014 r. (k. 68), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440)*

*Pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. pełnomocnik T. R. zwrócił się do Z. S. informując, że w dniu 1 kwietnia 2014 r. powziął informację o zawartej przez E. S. umowie z dnia 28 marca 2014 r., o której treści nie został poinformowany, wezwał pełnomocnika E. S. do złożenia wniosków o wpis hipoteki i roszczenia T. R. o przeniesienie własności nieruchomości i cofnięcia złożonego w dniu 2 kwietnia 2014 r. wniosku o odłączenie części nabytej nieruchomości do odrębnej księgi wieczystej. Jednocześnie wezwał E. S. do przystąpienia, nie później niż do 7 kwietnia 2014 r., do sprzedaży nieruchomości nabytej od ANR, stanowiącej działkę numer (...) za cenę uzgodnioną w umowie przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r.*

*Pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. T. R. zwrócił się do ANR o zwrot kwoty 1.033.460 zł na jego rachunek bankowy. Środki te zostały powodowi zwrócone.*

*Dowód: pismo pełnomocnika T. R. z dnia 2 kwietnia 2014 r. (k. 69 i 278-279), pismo T. R. z dnia 2 kwietnia 2014 r. (k. 286-287), zeznania świadka E. M. (1) (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1298-1302), zeznania świadka A. P. (e-protokół rozprawy z dnia 11 września 2018 r. k. 1339-1342 + transkrypcja protokołu rozprawy k. 1413-1440)*

*W dniu 2 kwietnia 2014 r. E. S. złożyła do Sądu Rejonowego we Wrześni wniosek o odłączenie działki (...) z księgi wieczystej, która zostanie założona dla działki (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w nowozałożonej księdze wieczystej dla działki (...) prawa własności na rzecz E. S..*

*Pismem z dnia 3 kwietnia 2014 r. E. S. zmodyfikowała wniosek wnosząc o bezciężarowe odłączenie działki nr (...) z KW nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz E. S. oraz o wpis roszczenia o przeniesienie własności w KW nr (...) w zakresie działki (...) o treści: roszczenie o przeniesienie prawa własności w wykonaniu umowy przedwstępnej oraz umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z dnia 16 listopada 2011 r. Repertorium (...) Kancelarii Notarialnej notariusza G. B. we W., aktu notarialnego – oświadczenie o wskazaniu osoby trzeciej Repertorium (...) odnośnie działki numer (...) (zgodnie z załącznikiem granicznym – wstępnym projektem podziału sporządzonym przez uprawnionego geodetę M. K.) na rzecz T. R.". Kolejny pismem z dnia 3 kwietnia 2014 r., złożonym do Sądu Rejonowego we Wrześni, E.*

**S. sprzeciwiła się dokonaniu wpisu roszczenia o przeniesienie własności działki numer (...), na wniosek T. R. z dnia 1 kwietnia 2014 r.**

**Strona pozwana nie wносиła o wpis hipoteki na rzecz powoda uznając, że skoro powód nie przekazał jej środków pieniężnych na nabycie nieruchomości w formie zadatku, to brak podstaw do zabezpieczenia jego wierzytelności.**

**Dowód: wniosek z dnia 2 kwietnia 2014 r. w aktach sprawy XII Co 59/14 SO w Poznaniu k. 1510-153, wniosek z dnia 3 kwietnia 2014 r. (k. 280), pismo z dnia 3 kwietnia 2014 r. (k. 281), zeznania pozwanego Z. S. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 809-816, e-protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 r. k. 844-853 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379)**

**Pismem z dnia 4 kwietnia 2014 r. E. S. poinformowała T. R., że w dniu 28 marca 2014 r. nabyła nieruchomość od ANR za kwotę 1.033.460 zł wyłącznie z własnych środków pieniężnych, ponieważ ANR odmówiła jej realizacji sprzedaży nieruchomości ze środków pieniężnych przelanych przez T. R. do ANR za pośrednictwem notariusza E. M. (1). Za ten stan rzeczy E. S. winiła powoda, który w jej ocenie uniemożliwił jej zadysponowanie tymi pieniędzmi, skoro notariusz w tytule przelewu - na wyraźne polecenie powoda - nie wskazał, że te środki pieniężne pochodzą od E. S. jako zapłata ceny nabycia. Tym samym zdaniem E. S. powód naruszył rażąco warunki umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r., albowiem nie sfinansował nabycia nieruchomości przez E. S. od ANR. E. S. poinformowała, że w konsekwencji nieprzekazania zadatku nie ustanowiła na rzecz powoda hipoteki. Wskazała jednocześnie, że niezależnie od zachodzących podstaw do odstąpienia od umowy przedwstępnej w zakresie działki numer (...) zamierza sprzedać T. R. nieruchomość, za wyjątkiem tej części, która obejmuje teren byłego folwarku, a termin sprzedaży nieruchomości zostanie mu wyznaczony niezwłocznie po zakończeniu prac geodezyjnych służących wyodrębnieniu z nieruchomości niezabudowanej – działki numer (...) części, która obejmuje teren byłego folwarku, których przewidywany termin zakończenia to 30 kwietnia 2014 r. Jednocześnie E. S. poinformowała T. R., że złożyła do księgi wieczystej wniosek o wpisanie na jego rzecz roszczenia o przeniesienie własności części działki numer (...) za wyjątkiem terenu byłego folwarku.**

**Dowód: pismo E. S. z dnia 4 kwietnia 2014 r. (k. 70 i 282), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)**

**Protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 15 kwietnia 2014 r. doszło do wydania przez ANR działki numer (...), o pow. 10,0688 ha, położonej w B. na rzecz nabywcy tj. E. S.. Przekazaniu ponadto podlegały środki trwałe w postaci kuźni i parkanu betonowego.**

**Dowód: protokół zdawczo - odbiorczy z dnia 15 kwietnia 2014 r. (k. 247)**

**W dniu 16 kwietnia 2014 r. powód złożył w Sądzie Okręgowym w Poznaniu wniosek, w którym domagał się udzielenia mu zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania przeciwko E. S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, iż sprzedaje na rzecz wnioskodawcy nieruchomość położoną w miejscowości B., gmina W., powiat (...), województwo (...), stanowiącą działkę nr (...) o pow. 10.06.88 ha, zapisaną w księdze wieczystej KW nr (...), za cenę 1.221.746,56 zł, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu. Jako sposób zabezpieczenia wnioskodawca wskazał wpisanie na czas trwania postępowania ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w dziale III księgi wieczystej, o której mowa powyżej, zakazania przez czas trwania postępowania E. S. obciążania ww. nieruchomości oraz zakazanie przez czas trwania postępowania odłączenia działki lub jej części z księgi wieczystej, o której mowa wyżej.**

**Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu udzielił T. R. zabezpieczenia roszczenia przysługującego mu wobec E. S. poprzez:**

**a) wpisanie w dziale III księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o zobowiązanie E. S. do złożenia oświadczenia woli, iż sprzedaje na rzecz T. R. nieruchomość położoną w miejscowości B., gmina W., powiat (...), województwo (...), stanowiącą działkę nr (...) o pow. 10.06.88 ha, zapisaną w księdze wieczystej (...) za cenę 1.331.746,56 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu,**

**b) zakazanie na czas trwania ww. postępowania E. S. obciążania nieruchomości, o której mowa wyżej,**

**c) zakazanie przez czas trwania ww. postępowania E. S. odłączania działki nr (...) lub jej części z księgi wieczystej nr (...),**

**oraz zobowiązał wnioskodawcę do wytoczenia powództwa o zobowiązanie E. S. do złożenia oświadczenia woli, iż sprzedaje na rzecz T. R. nieruchomość położoną w miejscowości B., gmina W., powiat (...), województwo (...), stanowiącą działkę nr (...) o pow. 10.06.88 ha, zapisaną w księdze wieczystej (...) za cenę 1.331.746,56 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu, w terminie 14 dni od doręczenia niniejszego postanowienia pod rygorem upadku tegoż zabezpieczenia.**

**Na skutek zażalenia E. S. Sąd Apelacyjny w Poznaniu postanowieniem z dnia 4 lipca 2014 r. w sprawie I ACz 875/14 zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia uznając, że powód nie uprawdopodobnił roszczenia tak co do zasady (że pozwana się uchyliła od zawarcia umowy przyrzeczonej) jak i co do całej nieruchomości (działek (...)).**

**Dowód: wniosek o udzielenie zabezpieczenia z dnia 16 kwietnia 2014 r. (k. 1-5 akt sprawy XII Co 59/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie XII Co 59/14 (k. 69-75 akt sprawy XII Co 59/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 lipca 2014 r. w sprawie I ACz 875/14 (k. 181-184 akt sprawy XII Co 59/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu)**

**W kwietniu 2014 r. wykonany został ostateczny projekt podziału działki (...) na działki (...) o pow. 1,0192 ha i 52/11 o pow. 9,0496 ha. Działka (...) obejmowała w części grunty zabudowane. Dla działki (...) nie było miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie była objęta decyzją o warunkach zabudowy, częściowo była przeznaczona pod tereny parków dworskich i miejskich. Działka (...) o pow. 10.06.88 ha, zapisana w KW numer (...) została podzielona na działki (...), o pow. 1,0192 ha i 52/11 o pow. 9.04.96 ha. Obie działki stanowią grunty rolne. Dla działki numer (...) została założona księga wieczysta numer (...). Działka (...) pozostała wpisana do KW nr (...). Ostateczny podział działki (...) był taki sam jak wstępny podział, został dokonany z uwzględnieniem historycznych granic zespołu pałacowo – parkowego i dawnego folwarku oraz uwzględniał ustalenia powoda i Z. S. ze spotkania z dnia 17 lutego 2014 r., w tym konieczność zapewnienia działce (...) dostępu do drogi publicznej o szerokości 20 m, zgodnie z sugestią T. R..**

**Dowód: wykaz zmian danych ewidencyjnych (k. 249-250), wypis z rejestru gruntów (k. 251), wyrys z mapy ewidencyjnej (k. 252), wypis z rejestru gruntów (k. 253), zaświadczenie Burmistrza Gminy W. z dnia 21 maja 2014 r. (k. 254), wydruk z ekw (...) (k. 24-28), wydruk z ekw (...) (k. 29-33), wykaz zmian danych ewidencyjnych (k. 34), zeznania świadka M. K. (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1295-1298)**

***Pismem z dnia 22 kwietnia 2014 r. E. S. wniosła o sprostowanie działu I kw nr (...) przez ujawnienie działek (...) oraz bezciężarowe odłączenie działki (...) i założenie dla tej działki nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz E. S..***

***W dniu 30 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy we Wrześni, na wniosek T. R. z dnia 1 kwietnia 2014 r., dokonał wpisu w dziale III kw nr (...) roszczenia powoda o przeniesienie własności nieruchomości za wyjątkiem części działki uprzednio zapisanej pod numerem geodezyjnym (...) o obszarze ok. 4 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku.***

Dowód: pismo E. S. z dnia 22 kwietnia 2014 r. (k. 285), wniosek powoda z dnia 1 kwietnia 2014 r. z uzupełnieniem z dnia 2 kwietnia 2014 r. w aktach sprawy XII Co 59/14 SO w Poznaniu k. 141-149, odpis z kw nr (...) w aktach sprawy XII Co 59/14 SO w Poznaniu k. 92-100, zeznania powoda T. R. (e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2016 r. k. 804-809 i transkrypcja na k. 1381-1391 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1379 i transkrypcja na k. 1392-1412)

***Pismem z dnia 15 maja 2014 r. pełnomocnik T. R. wyraził gotowość zawarcia umowy przeniesienia własności co do działki (...) pozostawiając sądowi rozstrzygnięcie sporu co do działki (...). Z. S., jako pełnomocnik E. S., w odpowiedzi z dnia 19 maja 2014 r. poinformował, że zabezpieczył zgodnie z umową przedwstępną roszczenie T. R. o przeniesienie własności nieruchomości i wyznaczył termin zawarcia między jego mocodawczynią a T. R. umowy przenoszącej własność działki nr (...) na dzień 14 listopada 2014 r. informując, że umowa zostanie zawarta przed notariuszem A. S. w Kancelarii Notarialnej w G.. Jednocześnie Z. S. zaznaczył, że jego mandantka może rozważyć wcześniejszy termin przeniesienia własności działki (...) o ile T. R. oświadczy, że czynność ta wyczerpuje w całości jego roszczenia z tytułu wykonania umowy z dnia 16 listopada 2011 r. w zakresie sprzedaży działki numer (...). Z. S. zaprzeczył by z umowy z dnia 16 listopada 2011 r. wynikało zobowiązanie E. S. do sprzedaży działki (...).***

***Pismem z dnia 20 maja 2014 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że na podstawie art. 458 k.c. roszczenie jego mandanta stało się natychmiast wymagalne, a w konsekwencji brak podstaw do ustalenia terminu sprzedaży na 14 listopada 2014 r. i oczekuje stanowiska E. S. do 21 maja 2014 r.***

***W dalszym okresie strony wymieniały pisma, w których powód m.in. informował o złożeniu pozwu o złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności działek (...), proponował zawarcie umowy co do działki (...) i pozostawienie rozstrzygnięcia sporu co do działki (...) sądowi i wyznaczał termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 31 sierpnia 2014 r. E. S. w swoich pismach kwestionowała uprawnienie powoda do uzyskania prawa własności działki (...), a co do działki (...) odsyłała powoda do notariusza A. S. celem zamówienia projektu aktu notarialnego. W piśmie z dnia 26 września 2014 r. E. S. poinformowała powoda, że w związku z nieprzystąpieniem wbrew deklaracji z lipca 2014 r. do zawarcia umowy przyrzeczonej co do działki (...) w terminie do 31 sierpnia 2014 r., umowa przyrzeczona zostanie zawarta w dniu 14 listopada 2014 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza A. S.. Jednocześnie E. S. poinformowała powoda, że konieczne jest omówienie warunków zapłaty ceny za nieruchomość albowiem wobec niewywiązania się przez powoda z umowy przedwstępnej zmianie uległy warunki umowy dotyczące sposobu i terminów zapłaty ceny oraz, że w przypadku przystąpienia do umowy będzie wymagała od powoda, aby wpłacił przed zawarciem umowy przyrzeczonej na rachunek depozytowy notariusza A. S. część ceny nabycia nieruchomości tj. działki (...).***

Dowód: pismo Z. S. z dnia 19 maja 2014 r. (k. 291-292), pismo pełnomocnika powoda z dnia 20 maja 2014 r. (k. 293-294), pisma stron (k. 295-299), pismo pozwanej z 26 września 2014 r. (k. 356-366), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)

**Pismem z dnia 17 października 2014 r. powód poinformował, że jest gotowy przystąpić do umowy sprzedaży działek (...), a że zgodnie z umową przedwstępną to on pokrywa koszty aktu notarialnego, wskazuje notariusza do transakcji – J. K. (2) i termin zawarcia umowy na 14 listopada 2014 r. w kancelarii tego notariusza.**

**W odpowiedzi z dnia 23 października 2014 r. E. S. poinformowała, że zawarcie umowy sprzedaży działki (...) nastąpi w dniu 14 listopada 2014 r. w Kancelarii notariusz A. S. o godz. 11:00, o którym to terminie wcześniej wielokrotnie informował powoda i jego pełnomocników. Jednocześnie E. S. oświadczyła, że wbrew treści umowy z dnia 16 listopada 2011 r. sama pokryje koszty notariusz A. S.. Ponownie E. S. zastrzegła warunek zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci wpłaty do depozytu notariusz A. S. ceny nabycia przed zawarciem umowy należnej za działkę (...).**

**Przy piśmie z dnia 3 listopada 2014 r. E. S. w związku z wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży działki (...) w kancelarii notariusz A. S. na 14 listopada 2014 r., przesała powodowi projekt aktu notarialnego zamówiony przez nią u notariusz A. S., potwierdziła gotowość pokrycia kosztów notariusz A. S. i oświadczyła, że wymaga, aby cała kwota 1.089.811,37 zł stanowiąca cenę nabycia działki (...) została przez powoda w dniu podpisania umowy sprzedaży zapłacona na jej rachunek i zaksięgowana na tym rachunku po odczytaniu aktu notarialnego, a przed jego podpisaniem. Projekt warunkowej sprzedaży dotyczył wyłącznie działki (...).**

**W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 7 listopada 2014 r., powód wskazał, że pomiędzy stronami nadal istnieją punkty sporne determinujące treść warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości zawieranej w wykonaniu umowy z dnia 16 listopada 2011 r., które dotyczą przede wszystkim przedmiotu umowy sprzedaży, wysokości i czasu zapłaty ceny oraz sposobu jej zabezpieczenia. W piśmie tym jednocześnie powód wskazywał na zamiar nabycia nieruchomości przez (...) SA oraz gotowość rezygnacji z ich nabycia przez T. r.. Niezależnie od tego powód podtrzymywał gotowość zawarcia umowy co do działki (...), bez zrzeczenia się roszczeń co do działki (...), co do której oczekiwał rozstrzygnięcia sądu. Sprzedaży działki (...) powód oczekiwał na warunkach określonych co do ceny i sposobu zabezpieczenia w umowie z dnia 16 listopada 2011 r.**

**Mailem z dnia 9 listopada 2014 r. pełnomocnik powoda przesał Z. S. projekt aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży działek (...), sporządzonego przez notariusza J. K. (2). W projekcie zawarte było oświadczenie E. S. o nabyciu od ANR działki (...), która następnie uległa podziałowi na działki (...), przy czym działka (...) powstała w wyniku podziału działki (...) dokonanego w celu wydzielenia z działki (...) obszaru zabudowanego zespołem pałacowo – parkowym i budynkami dawnego folwarku oraz, że obecnie roszczenia o nabycie działek (...) przysługują T. R.. Projekt zawierał również oświadczenie T. R. o rezygnacji z nabycia działek (...) na rzecz (...) SA w P. i w konsekwencji naliczenie od E. S. na rzecz powoda odszkodowania w wysokości 2 zł za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości, z których nabycia powód zrezygnował. Zgodnie z projektem E. S. miała zobowiązać się do sprzedaży na rzecz powoda działek (...) za łączną cenę 1.423.122,56 zł.**

**Dowód: pismo pełnomocnika powoda z dnia 17 października 2014 r. (k. 309-310 i 382-383), pismo E. S. z dnia 23 października 2014 r. (k. 311 i 363), pismo E. S. z 3 listopada 2014 r. (k. 360), pismo pełnomocnika powoda z dnia 7 listopada 2014 r. (k. 313-315 i 386-387), mail z dnia 9 listopada 2014 r. z projektem aktu notarialnego z dnia 14 listopada 2014 r. sporządzonym przez notariusza J. K. (2) (k. 317-334, 388-405 i 412-428), zeznania świadka A. S. (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1289-1294)**

**Sporządzony wcześniej przez notariusz A. S. projekt umowy sprzedaży pod warunkiem jako przedmiot sprzedaży określał wyłącznie działkę numer (...) za cenę 1.089.811,37 zł.**

*W dniu 14 listopada 2014 r. o godz. 11:00 w Kancelarii Notarialnej A. S. w G. stawili się T. R., Z. S. i K. S. celem zawarcia umowy sprzedaży pod warunkiem. Przedstawiony został ostateczny projekt umowy sprzedaży pod warunkiem, sporządzony przez notariusz A. S. z datą 14 listopada 2014 r., który zawierał zestawienie zmian jakie miały miejsce od czasu zawarcia przez strony umowy przedwstępnej z 16 listopada 2011 r. i wyjaśnienie dlaczego przedmiotem umowy sprzedaży pod warunkiem ma być wyłącznie działka (...). W § 5 projektu umowy zostało zawarte wyjaśnienie w jaki sposób została wyliczona cena sprzedaży działki (...) na kwotę 1.089.811,37 zł tj. od ceny zakupu od ANR działki (...) w kwocie 1.033.460 zł odjęto wartość folwarku tj. działki (...) w kwocie 112.876,15 zł, co dało 920.583,85 zł, powiększając tę kwotę o sumę 1,87 zł za m<sup>2</sup>, ustaloną w umowie z 16 listopada 2011 r. od powierzchni działki nr (...) tj. 9.04.96 ha, co daje kwotę 169.227,52 zł.*

*Wobec niedojścia do porozumienia co do warunków umowy został sporządzony protokół, do którego Z. S. działający w imieniu E. S. i T. R. działający w imieniu własnym i w imieniu (...) SA oświadczyli, że mają zgodne stanowisko co do tego, że przedmiotem sprzedaży może być działka (...), prezentując odmienne stanowiska co do tego czy działka (...) stanowi przedmiot sprzedaży, wg sprzedającej cena zbycia działki (...) wynosi 1.089.811,37 zł, a wg nabywcy wymaga ona weryfikacji po zapoznaniu się przez niego z wyceną dokonaną przez ANR, sprzedająca domagała się przekazania ceny nabycia w dniu podpisania warunkowej umowy sprzedaży w gotówce, a nabywca optował za przekazaniem ceny nabycia po podpisaniu umowy przenoszącej własność. W toku rozmów Z. S. i K. S. domagali się od T. R. jednoznacznego wypowiedzenia się co do tego czy posiada środki pieniężne na nabycie nieruchomości, a powód nie udzielając wprost odpowiedzi na to pytanie oświadczył, że jest gotowy do zapłaty całej ceny na warunkach umowy przedwstępnej. Również notariusz A. S. powód odmówił udzielenia odpowiedzi wprost na pytanie czy ma środki pieniężne na nabycie nieruchomości. Czynność została zakończona o godz. 13:45. Cała czynność trwała 6-7 godzin.*

*Dowód: protokół – akt notarialny z dnia 14 listopada 2014 r. (k. 335-339), kopia umowy z dnia 16 listopada 2011 r. z odręcznymi notatkami notariusz A. S. (k. 340-355), projekt umowy sprzedaży pod warunkiem sporządzony przez notariusz A. S. (k. 431-442), ostateczny projekt umowy sprzedaży pod warunkiem z dnia 14 listopada 2014 r. sporządzony przez notariusz A. S. (k. 364-381), zeznania świadka A. S. (e-protokół z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 1289-1294), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)*

*W dniu 14 listopada 2014 r. o godz. 15:27 w Kancelarii Notarialnej J. K. (2) w P. stawił się T. R., który oświadczył, że o godz. 12:00 miał zostać zawarty w tejże kancelarii akt notarialny „Oświadczenie i umowa sprzedaży po warunkiem” w wykonaniu umowy z dnia 16 listopada 2011 r., na którą to czynność E. S. nie przybyła.*

*Dowód: protokół notarialny o niestawiennictwie strony z dnia 14 listopada 2014 r. (k. 407-411)*

*W dalszym czasie strony wymieniały ze sobą pisma i korespondencję mailową, w której strona sprzedająca proponowała nabycie przez powoda działki (...) o obszarze 9.04.96 ha za 1.089.811,37 zł przesyłając m.in. projekt notarialnej umowy sprzedaży warunkowanej również złożeniem przez powoda ceny nabycia do depozytu notarialnego notariusz A. S.. Powód nie zgadzał się na zawarcie umowy obejmującej wyłącznie działkę (...) oraz kwestionował sposób wyliczenia ceny nabycia tej działki.*

***Dowód: korespondencja stron, w tym projekt umowy sprzedaży pod warunkiem (k. 429-474), zeznania pozwanego K. S. (e-protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 r. k. 1117-1125 oraz e-protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 r. k. 1380)***

Pozwem z dnia 13 maja 2014 r. powód T. R. wniósł o zobowiązanie pozwanej E. S. do złożenia oświadczenia woli, iż sprzedaje na rzecz powoda T. R. nieruchomości położoną w miejscowości B., gmina W., powiat (...), województwo (...), stanowiącą działkę numer (...), o powierzchni 10.06.68 ha, zapisaną w KW nr (...), za cenę 1.221.746,56 zł, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu, na co T. R. wyraża zgodę.

Zarządzeniem z dnia 16 maja 2014 r., doręczonym pełnomocnikowi powoda w dniu 26 maja 2014 r., powód został wezwany do uiszczenia opłaty sądowej od pozwu w kwocie 61.088 zł pod rygorem zwrotu pozwu.

Powód pismem z dnia 2 czerwca 2014 r. wniósł o zwolnienie go od obowiązku uiszczenia powyższej opłaty sądowej od pozwu wskazując, że nie jest w stanie jej uiścić z uwagi na swój stan majątkowy. W odpowiedzi na wezwanie powód w piśmie z dnia 25 czerwca 2014 r. oświadczył, że ma na utrzymaniu małżonkę i trójkę dzieci, posiada mieszkanie w P., kilka nieruchomości niezabudowanych trudno zbywalnych, a jego stały miesięczny dochód wynosi około 3.000 zł.

Zarządzeniem z dnia 27 czerwca 2014 r., doręczonym powodowi w dniu 14 lipca 2014 r., zwrócono wniosek powoda o zwolnienie od kosztów sądowych i ponownie wezwano do uiszczenia opłaty od pozwu w kwocie 61.088 zł pod rygorem zwrotu pozwu. Wobec nieuiszczenia opłaty od pozwu zarządzeniem z dnia 6 sierpnia 2014 r. zarządzono zwrot pozwu.

Wnioskiem z dnia 14 grudnia 2014 r. E. S. wniosła o zezwolenie na wgląd do akt sprawy XII C 1114/14 i sporządzenie fotokopii z akt sprawy powołując się na swój interes związany ze sprawą niniejszą (XVIII C 1754/15, obecnie XVIII C 1141/17) i koniecznością wniesienia w niej odpowiedzi na pozew.

***Dowód: pozew z dnia 13 maja 2014 r. (k. 1-74 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), zarządzenie z dnia 16 maja 2014 r. (k. 75 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), zpo (k. 77 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), pismo powoda z dnia 2 czerwca 2014 r. (k. 78 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), pismo powoda z dnia 26 czerwca 2014 r. (k. 82 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), zarządzenie z dnia 27 czerwca 2014 r. (k. 84-85 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), zpo (k. 88 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), zarządzenie z dnia 6 sierpnia 2014 r. (k. 89 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu), wniosek E. S. z dnia 14 grudnia 2015 r. (k. 93 w aktach sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu)***

***W lipcu 2015 r. powód złożył skargę na działalność notariusz E. M. (1) domagając się wszczęcia wobec niej postępowania dyscyplinarnego. Prezes Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w piśmie z dnia 30 listopada 2015 r. uznał skargę za bezzasadną w treści pisma stwierdzając, że skoro umowa sprzedaży z dnia 28 marca 2014 r. została zawarta zgodnie z wolą stron (ANR i E. S.), to fakt, że jedna ze stron tej umowy, związana wcześniej z powodem umową przedwstępną, ostatecznie do umowy przyrzeczonej nie przystąpiła nie może obciążać notariusza, który umowę sprzedaży sporządził, także w sytuacji, gdy znana mu była treść umowy przedwstępnej i inne okoliczności z nią związane, w tym wpłata przez powoda środków do depozytu notarialnego, a następnie wypłata zgodnie z dyspozycją. Prezes SA w Poznaniu wypowiedział się również, zastrzegając, że nie przesądza tej kwestii, że wobec spełnienia warunku obowiązywania umowy przedwstępnej zastrzeżonego w jej § 2, powód nabył co do zasady roszczenie o wypełnienie przez kupującą E. S. zobowiązań wynikających z zawartej w dniu 16 listopada 2011 r. umowy przedwstępnej.***

**Dowód: dokumenty w aktach sprawy IV W-053-182-15 SK Prezesa Sądu Apelacyjnego w Poznaniu - skarga powoda z dnia 25 lipca 2015 r., pismo Prezesa Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 listopada 2015 r.**

**Wnioskiem z dnia 13 listopada 2015 r. E. S. wezwała powoda do próby ugodowej w sprawie o zapłatę 114.538 zł z tytułu szkody jaką poniosła w związku z brakiem nabycia przez przeciwnika wniosku działki (...).**

**Dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (k. 597-598)**

W dniu 20 lipca 2018 r. powód wystąpił do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (poprzednio ANR) o zgodę na nabycie nieruchomości rolnej – działek numer (...) w celu utworzenia gospodarstwa rolnego. Dyrektor Generalny KOWR decyzją z dnia 22 października 2018 r. umorzył postępowanie z wniosku powoda wobec złożenia w jego trakcie oświadczenia z dnia 9 października 2018 r. przez pozwanych, że nie zamierzają zbyć na rzecz powoda działek (...). Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 28 stycznia 2019 r. utrzymał w mocy decyzję Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 22 października 2018 r., na co powód w dniu 27 lutego 2019 r. wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

**Dowód: wniosek do KOWR z dnia 18 lipca 2018 r. (k. 1360-1364), oświadczenie pozwanych z dnia 9 października 2018 r. (k. 1367-1368), decyzja Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 22 października 2018 r. (k. 1365-1366), decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 28 stycznia 2019 r. (k. 1476-1479), skarga powoda z dnia 27 lutego 2019 r. do WSA w Warszawie (k. 1464-1473)**

**Powyższy stan faktyczny** Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, zeznań świadków M. R. (1), U. R., M. R. (2), G. B., A. S., M. K., E. M. (1) i A. P., częściowo zeznań powoda, częściowo zeznań pozwanego Z. S. oraz zeznań pozwanego K. S..

Dokumenty urzędowe i prywatne, złożone w zasadniczej większości w kserokopiach, nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Dokumenty w formie niepoświadczonych kserokopii wprawdzie nie stanowią dowodów z dokumentów, o których mowa w art. 244 i art. 245 k.p.c., nie są jednak pozbawione mocy dowodowej, w rozumieniu art. 232 w zw. z art. 308 k.p.c. Dopóki sąd ani strona przeciwna nie zakwestionuje ich i nie zażąda złożenia oryginałów dokumentów, stanowią one jeden ze środków dowodowych, przy pomocy których strona może udowodnić fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Dowody te, jak każde inne, podlegają ocenie sądu na podstawie art. 233 k.p.c. (por. postanowienie SN z dnia 12 lutego 2019 r., II PK 12/18).

Sąd z urzędu nie dopatrył się podstaw do kwestionowania autentyczności ani prawdziwości kserokopii złożonych przez strony dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych, świadczących o istnieniu ich oryginałów.

Część dowodów z dokumentów stanowiły maile wymieniane między stronami, między stronami i osobami zaangażowanymi w czynności dokonywane przez strony oraz między osobami zaangażowanymi w czynności dokonywane przez strony. Są to dokumenty inne niż urzędowe i prywatne w rozumieniu art. 244 i 245 k.p.c., albowiem po zmianie kodeksu postępowania cywilnego wprowadzonej ustawą z 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, dokument prywatny może być także sporządzony w formie elektronicznej. Po 8 września 2016 r. (data wejścia w życie w/w ustawy) każdy nośnik informacji umożliwiający zapoznanie się z jej treścią, będzie uznawany za dokument (vide art. 77<sup>(3)</sup> k.c.), ale dokumentem prywatnym będzie tylko ten, który został opatrzony podpisem. W przypadku dokumentu sporządzonego w formie elektronicznej wymóg ten zostanie zachowany, gdy dokument będzie opatrzony podpisem elektronicznym (Komentarz do Art. 245 KPC red. Marszałkowska-Krześ 2019, wyd. 24/E. Rudkowska-Ząbczyk, Legalis, teza 20).

Oceniając wartość dowodową maili Sąd miał na względzie, że ich autorstwo nie było kwestionowane przez osoby pod nimi podpisane. Pozwany Z. S. zwracał jedynie uwagę, że korespondencja między nim a powodem złożona przez powoda nie stanowi całokształtu wiadomości wymienianych przez strony i powód zbyt dużą wagę przywiązuje do



wyrwanych z kontekstu części maili. Mając to na względzie Sąd zweryfikował treść tych maili z całym materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Zasadniczo ich treść była jednoznaczna. Co do korespondencji mailowej stron z marca 2012 r. (k. 595-596), na którą powoływał się powód w kontekście dążenia do wykazania, że przedmiotem umowy przyrzeczonej miała być również działka (...), Sąd, w kontekście całokształtu materiału dowodowego, uznał, że stanowi to powoływanie się na wyrwane z kontekstu wypowiedzi Z. S. i to w powiązaniu z wypowiedziami powoda, od którego pochodziły zapytania o nabycie przez spadkobierców od powoda działki na powiększenie. Świadczy o tym w szczególności mail samego powoda z dnia 6 kwietnia 2012 r. (k. 225-227).

Jeśli chodzi o dowód z dokumentów urzędowych w aktach sprawy IV W-053-182-15 SK Prezesa Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, przeprowadzony na okoliczność prawidłowości przekazania przez powoda zadatku na poczet ceny nabycia nieruchomości przez pozwaną, należy wskazać, że dowód ten ma znaczenie jedynie dla ustalenia jak prawidłowość przekazania przez powoda zadatku na poczet ceny nabycia ocenił Prezes SA w Poznaniu na potrzeby odpowiedzialności zawodowej notariusz E. M. (1), a nie stanowi dowodu per se na prawidłowość przekazania przez powoda zadatku na potrzeby niniejszej sprawy. Stwierdzenie Prezesa SA w Poznaniu, że wobec spełnienia warunku obowiązywania umowy przedwstępnej zastrzeżonego w jej § 2, powód nabył co do zasady roszczenie o wypełnienie przez kupującą E. S. zobowiązań wynikających z zawartej w dniu 16 listopada 2011 r. umowy przedwstępnej, nie jest w żaden sposób wiążące dla Sądu oceniającego całokształt materiału dowodowego w niniejszej sprawie. Na marginesie dodać należy, że sam odpowiadający na skargę powoda zastrzegł, że jest to stwierdzenie bez przesądzania o wyniku sprawy, która w związku z tym roszczeniem następnie może być wszczęta.

Zeznaniom świadka M. R. (1) Sąd dał wiarę w całości. Podkreślenia wymaga, że zeznania te wspierając wersję powoda co do tego, że wolą stron było, że rodzina R. nabędzie od rodziny S. to co ci ostatni nabędą od ANR, nie stoją w sprzeczności z zeznaniami pozwanych. Z całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika bowiem, że taki był punkt wyjścia negocjacji między stronami. Negocjacje te jednak zakończyły się w innym punkcie, w którym świadek nie brał już bezpośredniego udziału tj. na etapie umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. o treści, która jest w niej zapisana, gdzie wprost już jest mowa o wyłączeniu z przedmiotu umowy części działki numer (...) o obszarze około 4 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku. Jakkolwiek świadek formalnie stawał do tego aktu, to – jak sam zeznał – nie brał udziału w negocjowaniu jego treści i był tylko go podpisać. Świadek przyznał, że nie pamięta czy podczas finalizowania umowy przedwstępnej u notariusza była mowa o folwarku. Za wymijające należy uznać zeznania świadka, że pomimo, że był wieloletnim dzierżawcą przedmiotowych gruntów nie wiedział jaka jest powierzchnia zespołu pałacowo – parkowego a jaka folwarku i skąd się wziął w umowie przedwstępnej zapis o wyłączeniu z nabycia powierzchni około 4 ha. Dopytywany szczegółowo świadek zresztą zeznał, że w jego ocenie teren zespołu pałacowo – parkowego obejmuje około 2 ha, a teren zabudowań byłego folwarku, po obrysie fundamentów około 1 ha. Te zeznania świadka korespondują zatem z zeznaniami pozwanych o woli stron wyłączenia z przedmiotu umowy nie tylko zespołu pałacowo – parkowego, ale również terenu byłego folwarku i pochodzącym stąd zapisie w umowie przedwstępnej o powierzchni około 4 ha.

Zeznaniom świadka U. R. Sąd dał wiarę w całości, aczkolwiek zeznania te niczego nie wniosły do sprawy, albowiem świadek nie brała osobiście udziału w żadnych czynnościach związanych z przedmiotem sporu jedynie formalnie będąc stroną aktu notarialnego z dnia 16 listopada 2011 r., podczas którego była reprezentowana przez pełnomocnika M. R. (1).

Zeznania świadka M. R. (2) były wiarygodne, aczkolwiek nie miały zasadniczego znaczenia dla ustalenia istotnych okoliczności faktycznych w sprawie. Świadek jako małżonka powoda swoją wiedzę wywodziła jedynie z przekazu powoda i oczywistym było, że wspiera jego wersję zdarzeń, w szczególności powtarzając za powodem, że przedmiotem transakcji między stronami miał być również folwark.

Za zasadniczo wiarygodne, z wyjątkiem wskazanym poniżej, Sąd uznał zeznania świadka G. B.. Również w części, w której świadek powoływał się na brak pamięci co do szczegółów sprawy. Świadek – notariusz sporządzający umowę przedwstępną z dnia 16 listopada 2011 r. z racji wykonywanego zawodu bierze udział w przygotowywaniu i podpisywaniu kilkuset aktów notarialnych rocznie i ze względów oczywistych nie jest w stanie pamiętać

szczegółowych okoliczności tych zdarzeń, zwłaszcza tych mających miejsce 7 lat wcześniej. Przede wszystkim świadek nie pamiętał jak ewoluował zapis umowy przedwstępnej co do podlegającego wyłączeniu z nabycia obszaru, w szczególności dotyczący terenu byłego folwarku. W tym zakresie świadek powoływał się jedynie na praktykę, że zapis taki musiał się pojawić zgodnie z wolą stron, bo gdyby takiej zgodnej woli nie było, nie doszłoby do zawarcia aktu notarialnego. Niewiarygodne były zeznania świadka w tej części, w której wskazał, że strony w jego obecności umawiały się, że umowa ostateczna ma być zawarta w jego kancelarii. Świadek po wygłoszeniu tego zdania, następnie się z niego wycofał wskazując, że twierdzenie to opiera nie na wiedzy co do tej szczególnej okoliczności, ale na powszechnej w jego kancelarii praktyce, która była dorozumiana w związku z tym, że powód był jego stałym klientem.

W całości Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. S.. Świadek rzeczowo przedstawiła swój związek ze sprawą, w której pojawiła się w listopadzie 2014 r. Świadek, pomimo wykonywanego zawodu notariusza i wielości czynności w związku z tym przeprowadzanych, szczegółowo pamiętała okoliczności sprawy, w których bezpośrednio brała udział, sama wskazując, że pamięta tę sprawę tak dokładnie, gdyż była to sytuacja wyjątkowa i merytorycznie bardzo interesująca. Nietypowa z tego względu, że inny notariusz sporządzał umowę przedwstępną. Ponadto świadek wskazała, że sprawie tej poświęciła popołudnia i weekendy przez 6 tygodni ustalając zakres podmiotowy, przedmiotowy i cenę nabycia nieruchomości, co tym bardziej uwiarygadnia jej wyjątkową pamięć co do szczegółów sprawy. Zeznania świadka w pełni korelują z dowodami z dokumentów w postaci projektów umów sprzedaży pod warunkiem, sporządzonych przez świadka, są logiczne i wyczerpujące.

Zeznania świadka M. K. Sąd uznał za wiarygodne w całości. Świadek rzeczowo i logicznie opisał przebieg ustaleń, które legły u podstaw dokonanego podziału geodezyjnego działki (...) na działkę (...) obejmującą zasadniczą część byłego folwarku i działkę (...) obejmującą część rolną. Co istotne, z zeznań świadka jednoznacznie wynika, że taki sposób podziału był uzgodniony przez powoda i pozwanego Z. S., a przede wszystkim uwzględnił propozycję powoda co do wydzielenia szerszego pasa gruntu celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej działce (...). Świadek przekonująco, rzeczowo i logicznie odpowiadał również na kierowane do niego pytania przez stronę powodową mające na celu podważenie samej zasady podziału od strony merytorycznej, konsekwentnie zeznając, że taka była zgodna wola powoda i Z. S., ustalona jednoznacznie na spotkaniu w dniu 17 lutego 2014 r.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka E. M. (1), za wyjątkiem tej części, w której zeznała ona, że projekt umowy sprzedaży między ANR a E. S. sporządziła i przesłała stronom już po tym jak dokonała przelewu z depozytu kwoty wpłaconej przez powoda tj. w dniu 27 marca 2014 r. Te zeznania świadka stoją w sprzeczności z dowodami z dokumentów w postaci maili, które świadek wymieniała z pozwanym Z. S. w dniu 23 marca 2014 r., a których załącznikiem był właśnie projekt umowy sprzedaży. Kwestia ta nie miała jednak istotnego znaczenia dla oceny pozostałych zeznań świadka, albowiem niedokładność tej części zeznań mogła wynikać z odległości czasowej między tymi zdarzeniami a datą składania zeznań w niniejszej sprawie. Nic również nie wskazywało by świadek celowo przedstawiała te informacje. W ocenie Sądu było to raczej wynikiem odwołania się do praktyki stosowanej przez świadka przy tego typu czynnościach.

Zeznaniom świadka A. P. Sąd dał wiarę w całości jako spontanicznym, logicznym i spójnym. Na podstawie zeznań tego świadka w szczególności ustalono, że decydujące dla faktu, z których środków pieniężnych na poczet nabycia gruntów od ANR przez E. S. skorzystać było stanowisko Z. S.. Oceny tej nie zmienia ta część zeznań, w której odpowiadając na hipotetyczne pytania tego pozwanego świadek oświadczyła, że gdyby nie było wpłaty ceny nabycia od E. S. w sytuacji, gdy wiadomym ANR było, że pełnomocnictwo dla powoda zostało odwołane i była wpłata powoda, to ANR nie przystąpiłaby do sprzedaży nieruchomości na rzecz spadkobierców. Istota zeznań świadka dotyczyła bowiem określonych okoliczności faktycznych i roli w nich świadka. Zadaniem A. P. było zaś prawidłowe, z punktu widzenia ANR, przeprowadzenie sprzedaży gruntów, tak by nie powstały roszczenia względem ANR co do tego z których środków pieniężnych skorzystała. Świadek stanowczo zeznawała, że w okolicznościach faktycznych tej konkretnej sprawy zależało jej na wyjaśnieniu które środki pieniężne mają być uruchomione na poczet ceny nabycia oraz, że środki powoda przelane z depozytu notarialnego były możliwe do wykorzystania i wymagało to decyzji osoby uprawnionej do reprezentacji spadkobierców, którą po odwołaniu pełnomocnictwa dla powoda był Z. S.. Zwłaszcza, że w praktyce ANR funkcjonowały przypadki finansowania nabycia gruntów, co do których przysługuje spadkobiercom prawo pierwszeństwa przez osoby całkowicie trzecie, nawet z odwołaniem w akcie zbycia nieruchomości co źródła

finansowania pochodzących od podmiotów trzecich. Istotne były również zeznania świadka, w których zaprzeczała ona, by skorzystanie ze środków E. S. wynikało z obowiązujących ANR przepisów prawa, w szczególności przepisów zapobiegających wprowadzaniu do obrotu środków pieniężnych z nielegalnych źródeł. Zeznania świadka korelują ponadto z treścią projektu umowy sprzedaży gruntów przez ANR na rzecz E. S., sporządzonym przez notariusz E. M. (1) i przesłanym przez Z. S. powodowi w dniu 24 marca 2014 r. W projekcie tym wprost jest mowa o pochodzeniu źródeł finansowania od powoda, do czego ANR nie miała zastrzeżeń do czasu, gdy na jej rachunku pojawiły się dwie wpłaty na poczet tej samej transakcji – od powoda i od E. S..

Sąd w pkt 9 postanowienia z dnia 9 września 2016 r. (k. 623) pominął dowód z zeznań świadka A. M. z uwagi na przeprowadzenie dowodu z dokumentów postaci operatu szacunkowego sporządzanego przez świadka na zlecenie ANR, skoro świadek miała zeznawać na okoliczności wynikające z tegoż dokumentu, czemu zresztą nie oponowała strona powodowa (k. 622).

Sąd postanowieniem z dnia 6 grudnia 2016 r. (k. 803) i postanowieniem z dnia 31 października 2017 r. (k. 1125) pominął dowód z przesłuchania pozwanej E. S. i M. S. wobec jednoznacznego oświadczenia ich pełnomocników, że pozwani rezygnują z przesłuchania w charakterze strony.

**Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda T. R. co do jego wiedzy na datę zawierania umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r., że przeprowadzany jest na zlecenie ANR podział działki (...). Zeznania powoda w tej części są niekonsekwentne, albowiem raz zeznaje, że wiedział o tym fakcie, innym razem, że dowiedział się o tym dopiero 6 miesięcy po zawarciu umowy. Są również nielogiczne zważywszy, że jak sam podał, sam dostarczał rodzinie S. historyczne dokumenty, które miały ułatwić w toku podziału ustalenie granic dawnego zespołu pałacowo – parkowego, a więc podzielenie działki (...) na tę podlegającą zwrotowi na rzecz spadkobierców ((...) tj. zespół pałacowo – parkowy) i na te nie podlegającą zwrotowi ((...)). Dalej niewiarygodne były zeznania powoda, że podział działki (...) nastąpił bez jego wiedzy i udziału oraz, że nie jest mu wiadomym według jakich zasad go dokonano. Stoją one w sprzeczności z zeznaniami świadka M. K., który jednoznacznie i stanowczo zeznał, że powód brał udział w ustaleniach co do podziału tej działki i akceptował je. Konsekwentnie niewiarygodne są zeznania powoda, że od grudnia 2013 r. do marca 2014 r. był całkowicie blokowany przez Z. S. w dostępie do informacji. Skoro bowiem brał udział w ustaleniach co do sposobu podziału geodezyjnego, trudno założyć, że nie miał informacji jakie grunty ostatecznie ANR uznała za niepodpadające pod dekret i w konsekwencji jakie miały podlegać sprzedaży na rzecz spadkobierców. Ponadto sam powód zeznał, że był informowany o terminie planowanej umowy z ANR już na przełomie 2013/2014. Zeznania powoda, co prawda konsekwentnie powtarzane, że przedmiotem umowy stron było wszystko to czego spadkobiercy nie odzyskają w postępowaniu administracyjnym, stoją też w oczywistej sprzeczności z treścią samej umowy z dnia 16 listopada 2011 r., w której znalazł się zapis § 2 ust. 1 odwołujący się zabudowań zespołu pałacowo – parkowego i budynków dawnego folwarku, a nie do toczącego się postępowania zwrotowego. Również na pytania swojego pełnomocnika co do tego jak strony umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. rozumiały pojęcie „za wyjątkiem części działki numer (...) o obszarze około 4 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku”, powód odpowiadał „ sprawa była bardzo prosta, wszystko co ... ze względu, że pani S. miała wtedy postępowanie o zwrot części tych nieruchomości i jasno sprecyzowaliśmy wszystko, co ... to, co odzyskają, nie podlega tej umowie, a wszystko, co kupią, podlega tej umowie. Czyli pałac został zwrócony, odzyskany, dlatego nie podlegał, a wszystko co miało być nabyte, wszystko, co zostanie zbyte, podlega” w żaden zatem sposób nie wyjaśniając dlaczego w umowie znalazł się o zapis o folwarku. Dalej w swoich zeznaniach, dopytywany przez stronę pozwaną, powód zeznał, że Z. S. używał pojęcia „folwark” do zwrotu tego, co chciał odzyskać. Nie były wiarygodne zeznania powoda, że część działki (...) obejmująca dawny folwark miała być przedmiotem innej umowy między E. S. i powodem, już po nabyciu gruntów**

**od ANR. Wbrew sugestiom powoda jego twierdzenia w tym zakresie nie są wsparte dowodami w postaci korespondencji mailowej stron z marca 2012 r. (k. 595-596). Mowa jest w nich istotnie o zakupie działki na powiększenie, ale dotyczy to terenu przylegającego do działki (...) z parkiem i budynkiem, bez wskazania czy chodzi o folwark. Zeznaniami powoda, że w tej kwestii strony miało się „dogadać biznesowo” po nabyciu przez niego całej działki (...), przeczy też treść maila powoda z dnia 6 kwietnia 2012 r. (k. 225-227), w którym sam zwracał się do Z. S. z pytaniem „co jeszcze z działki numer (...) chce kupić dla siebie, do działki pałacowej przylega teren pod produkcję o pow ok 1 ha (...), w naszym akcie ze względu że nie było podziału na dzień jego podpisania mamy wpisane część działki (...) o pow ok 4 ha – teraz po ostatecznej Pana decyzji powinniśmy ustalić bardzo konkretnie”. Niewiarygodne były zeznania powoda, że nie miał wiedzy co do wyceny nieruchomości dokonanej przez ANR na potrzeby sprzedaży. Z wiarygodnych zeznań pozwanego Z. S. wynika, że to właśnie na skutek kwestionowania ceny ustalonej przez ANR doszło do zmiany terminu zawarcia umowy sprzedaży na rzecz E. S.. Ponadto fakt zgłaszania wątpliwości co do wyceny gruntów na zlecenie ANR wynika z dokonanych na podstawie dokumentów ustaleń w sprawie, że powód, działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 16 listopada 2011 r., zwrócił się pisemnie do ANR o wyjaśnienie dlaczego cena nabycia jest tak wysoka, skoro nieruchomość jest obciążona dzierżawą na rzecz spółki (...).**

Niewiarygodne były zeznania powoda, że w 2014 r. dysponował środkami pieniężnymi na zawarcie umowy z E. S., skoro sam powód w piśmie z dnia 25 czerwca 2014 r. na potrzeby wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych w sprawie XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu podał, że nie posiada dochodów ani majątku pozwalających na uiszczenie opłaty sądowej w kwocie 61.088 zł i ostatecznie jego pozew z powodu braku opłaty sądowej od pozwu został zwrócony. Zeznań powoda w tym zakresie nie wsparły wystarczająco zeznania świadka M. R. (2), która zeznała, że istotnie dochód powoda w tym czasie wynosił 3.000 zł miesięcznie.

W pozostałym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, aczkolwiek miał na względzie, że powód uwypukla niektóre fakty, by przydać im subiektywne znaczenie w celu wykazania, że strona pozwana uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Podobną uwagę należy odnieść co do zasady do zeznań pozwanego Z. S., przy czym zeznania pozwanego były nastawione na wykazanie racji strony pozwanej. I tak, zeznaniom pozwanego Z. S., który początkowo zeznawał w sprawie w charakterze świadka po odebraniu przyrzeczenia i pouczeniu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, Sąd dał wiarę za wyjątkiem tej części, w której zeznał, że decyzję o skorzystaniu z finansowania nabycia działki (...) od ANR ze środków pochodzących od E. S. podjął ze względu na przepisy ustawy o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu pieniędzy z nielegalnych źródeł oraz brak możliwości zadysponowania środkami pieniężnymi od powoda. Zeznania te stoją w sprzeczności z zeznaniami świadka A. P., która kwestię tę w sposób wiarygodny przedstawiła w inny sposób. W pozostałym zakresie zeznania pozwanego korelowały z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym, w szczególności dowodami z dokumentów, zeznaniami świadków M. K., E. M. (1), A. S. i A. P. oraz zeznaniami pozwanego K. S..

Zeznaniom pozwanego K. S. Sąd dał wiarę za wyjątkiem tej części, w której podał, że decyzję o tym, z których pieniędzy ma być dokonana transakcja z ANR podjęła pracownik Agencji - (...). Zeznania te stoją w sprzeczności z zeznaniami świadka A. P.. Aczkolwiek wskazać trzeba, że pozwany zastrzegł, że wiedzę w tym zakresie posiada wyłącznie od pozwanego Z. S..

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2019 r. (k. 1453) Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny geodezji i kartografii oraz biegłego z dziedziny szacowania wyceny nieruchomości, zgłoszone a okoliczności szczegółowo wskazane w pkt IV.4 i IV.5 pozwu. Pierwszy z wniosków z uwagi na to, że nie wymagała wiadomości specjalnych kwestia ustalenia okoliczności faktycznych dotyczących zmian geodezyjnych działek (...), albowiem mogła ona być samodzielnie ustalona przez Sąd na podstawie dowodów zgromadzonych w sprawie, w szczególności dokumentów znajdujących się w aktach KW (...) i (...) i dokumentów obrazujących podział geodezyjny

sporządzony przez geodetę M. K.. Drugi z wniosków został natomiast oddalony, albowiem dotyczył okoliczności faktycznych ostatecznie nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 217 § 1 k.p.c.). Wobec bowiem uznania, że powództwo co do zasady nie zasługuje na uwzględnienie, zbędne było ustalenia wartości działek (...). Co więcej, zbędne było ustalanie wartości tych działek w sposób wnioskowany przez powoda na potrzeby dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, skoro mechanizm wyliczenia ceny nabycia działek przez powoda od E. S. był określony w umowie przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się bezzasadne w całości.

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 390 k.c., zgodnie z którym jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyli się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej; strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania - § 1; jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej - § 2.

Roszczenia powoda w niniejszej zmierzają do uzyskania, w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r., oświadczenia woli pozwanych o przeniesieniu na rzecz powoda prawa własności nieruchomości położonych w miejscowości B., gmina W., stanowiących działkę numer (...), o powierzchni 1,0192 ha, zapisaną w KW nr (...), za cenę 145.326,56 zł oraz działkę numer (...), o powierzchni 9,0496 ha, zapisaną w KW nr (...), za cenę 1.076.420 zł, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu.

W pierwszej kolejności rozważania wymagała podniesiona przez stronę pozwaną w formie zarzutu niweczącego kwestia prawna, że powód nie będąc rolnikiem ani nie prowadząc gospodarstwa rolnego nie spełnia warunków podmiotowych, o których mowa w art. 2a i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a tym samym postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. pozostając w sprzeczności z art. 2a ust. 4 w/w ustawy i w świetle art. 9 ustawy skutkują nieważnością czynnością prawnej, którą Sąd winien uwzględnić rozstrzygając o roszczeniu na podstawie art. 64 k.c.

Jak stanowi art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Źródłem obowiązku może być czynność prawna jak umowa – w tym zwłaszcza umowa przedwstępna zawarta w formie właściwej dla umowy przyrzeczonej, w której przewidziano obowiązek świadczenia poprzez złożenie oświadczenia woli określonej treści, a treść umowy podlega ustaleniu na podstawie jej zapisów, z uwzględnieniem art. 56 i 65 k.c. Podlegające ochronie roszczenie o złożenie oświadczenia woli musi znajdować podstawę w ważnej czynności prawnej – rozstrzygając o zasadności żądania pozwu, sąd jest zobligowany zbadać tę podstawę i należycie ją ocenić. Uwzględnienie powództwa na podstawie art. 64 k.c. nie jest bowiem możliwe, jeżeli oświadczenie woli byłoby sprzeczne z ustawą lub naruszałoby zasady współżycia społecznego, a także w tych wypadkach, gdyby umowa z innych przyczyn nie doszła do skutku (Komentarz do art.64 Kodeksu cywilnego, Aleksandra Janas, e-LEX, teza 2 i 7.).

Istota wyroku wydanego na podstawie art. 64 k.c. sprowadza się do tego, że po jego uprawomocnieniu się następuje taki stan prawny, jakby dłużnik złożył oświadczenie woli. W przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12/199).

Oceniając zatem roszczenie powoda na podstawie art. 64 k.c. Sąd musi mieć na względzie ewentualny skutek prawny orzeczenia w postaci zawarcia umowy i zastąpienia tej umowy. Na gruncie niniejszej sprawy wymaga to oceny czy powód w ogóle może być stroną umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej.

Na gruncie dotychczas przeprowadzonego postępowania dowodowego poza sporem jest, że nieruchomości, których dotyczy żądanie są nieruchomościami rolnymi, a powód nie jest rolnikiem indywidualnym.

Zgodnie z art. 2a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2018.1405 t.j. ze zm.) nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. W art. 2 ust. 3 ustawa wskazuje również inne podmioty, które mogą być nabywcami nieruchomości rolnej, ale na gruncie niniejszej sprawy bezspornym jest, że powód żadnego z tych warunków nie spełnia.

Powyższa ustawa ma zastosowanie do nieruchomości będących przedmiotem żądania, albowiem powierzchnia każdej z nich przekracza 0,3 ha – art. 1a pkt 1 lit. b w/w ustawy.

Zgodnie z art. 2a ust. 4 w/w ustawy, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016.585), obowiązującym od dnia 30 kwietnia 2016 r., nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w ust. 1 i ust. 3 pkt 1 oraz w innych przypadkach niż wymienione w ust. 3 pkt 2-4, może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek m.in. osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

a) posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1856 oraz z 2018 r. poz. 311) albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 (Dz. U. z 2018 r. poz. 627), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął,

b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,

c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

O wyrażenie takiej zgody przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wspierania Rolnictwa, jak zostało ustalone w sprawie, powód w postępowaniu administracyjnym zresztą wystąpił.

Jak stanowi art. 9 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne.

Przy czym przez "nabycie nieruchomości rolnej" należy, zgodnie z art. 2 pkt 7 w/w ustawy, rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego.

Wobec powyższego również orzeczenie sądu wydane z naruszeniem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może prowadzić do nieważności czynności prawnej stwierdzonej tym orzeczeniem, a co najmniej powinno być uwzględnione przez sąd orzekający skoro wyrok uwzględniający powództwo na podstawie art. 64 k.c. ma konstytutywny charakter – zastępuje oświadczenie woli, prowadząc do powstania, zmiany bądź ustania skutków prawnych.

Jak było wskazane wyżej art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego został wprowadzony ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016.585).

Zgodnie z art. 12 powyższej ustawy zmieniającej do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3 (kodeks cywilny), art. 4 (ustawa z

dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece), art. 6 (ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) i art. 7 (ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego), i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

W dotychczasowym zaś brzmieniu ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego takich ograniczeń nie przewidywała.

Kwestię zastosowania przepisów dotychczasowych wyjaśnił szeroko Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 grudnia 2017 r. (III CZP 83/17, OSNC 2018/12/114, LEX nr 2409065, www.sn.pl, Biul.SN 2017/12/7-8, KSAG 2018/1/148) stwierdzając, że „Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi wprowadzone ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585 ze zm.) nie mają zastosowania do umowy przenoszącej własność nieruchomości, zawieranej w wykonaniu zobowiązującej umowy sprzedaży zawartej przed dniem 30 kwietnia 2016 r., jeżeli Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu zastrzeżonego na rzecz Skarbu Państwa w art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1491 ze zm.)”. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że „Brak uzasadnionych podstaw do przyjęcia odstępstwa od wskazanej reguły (art. 3 k.c.) także wtedy, gdy po zawarciu umowy zobowiązującej ustawa wprowadziła, jako przesłankę zawarcia czynności prawnej rozporządzającej, nowy warunek prawny, który polegał w tym wypadku na spełnieniu przez nabywcę wymogu bycia rolnikiem indywidualnym. Ustawa nie wprowadziła przepisu zakazującego wprost zawarcia umowy przenoszącej własność w odniesieniu do umów zobowiązujących, co do których nie upłynął termin realizacji prawa pierwokupu, ani pozbawiającego dotychczasowe czynności znaczenia prawnego; przeciwnie zezwala nadal na realizację przez uprawnionego tego prawa. Oznacza to, że stosunek prawny zawiązany pomiędzy stronami umowy warunkowej nie został wygaszony z mocy prawa, a cele leżące u podstaw ustawowego prawa pierwokupu, zastrzeżonego w art. 29 ust. 4 u.g.n.r.S.P., są nadal zabezpieczone i realizowane przez uprawnionego przez złożenie oświadczenia w przedmiocie skorzystania z tego prawa lub z upływem terminu do jego złożenia. Umożliwienie zastosowania tego samego reżimu prawnego do zawarcia przez strony umowy warunkowej i umowy rozporządzającej znajduje oparcie także w wykładni funkcjonalnej i zasadach aksjologii, nakazujących w sprawach będących w toku zabezpieczenie interesów stron z poszanowaniem następstw ważnych i skutecznych czynności prawnych, które zostały podjęte wcześniej. Przyjęcie, że mimo niewykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego i wyczerpania czynności przewidzianych reżimem prawnym, zawarcie umowy przenoszącej własność jest niemożliwe z innej przyczyny, stawia zobowiązanego, który zamierza wyzbyć się nieruchomości, i następcę Agencji Nieruchomości Rolnych (powiernika Skarbu Państwa), który nie chciał przejąć nieruchomości, w sytuacji przymusowej, niezgodnej z ich wolą. Inicjowanie nowej procedury, tym razem zmierzającej do uzyskania zgody Dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na sprzedaż w formie decyzji administracyjnej, a w wypadku odmowy - konieczność zgłoszenia przez właściciela żądania, aby Ośrodek złożył oświadczenie o nabyciu nieruchomości za zapłatą kwoty odpowiadającej jej wartości rynkowej (art. 2a ust. 6), w istocie oznacza, mimo braku konfliktu interesów, konieczność ponowienia czynności i przymuszenie powiernika Skarbu Państwa do nabycia własności nieruchomości, z którego wcześniej zrezygnował. Ponadto brak racji wynikających z aksjologii porządku prawnego, dostatecznie uzasadniających odstępstwa od zasad bezpieczeństwa prawnego podmiotom, które dokonały kolejnych czynności prawnych, przez nakazanie im stosowania się do ograniczeń wprowadzonych później, polegających na zaostrzeniu po dniu 30 kwietnia 2016 r. wymagań stawianych nabywcom nieruchomości rolnych. Jeśli zatem czynność inicjująca stosunek zobowiązaniowy, polegająca na zawarciu umowy pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu, wynikającego z art. 29 ust. 4 u.g.n.r.S.P., została podjęta w czasie obowiązywania dawnej ustawy, a uprawniony z niego nie skorzystał, to do skutków realizujących się po wejściu w życie nowej ustawy, polegających na dokonaniu czynności rozporządzającej w postaci przeniesienia własności w wykonaniu ważnego zobowiązania, ma nadal zastosowanie ustawa dawna. Przestrzeganie przewidzianej w art. 3 k.c. klauzuli generalnej prawa międzyczasowego w odniesieniu do stosunku prawnego, pozostającego w takim stanie faktycznym i prawnym "w toku", jest niezbędnym warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa prawnego i zaufania do Państwa, tj. konstytucyjnych standardów demokratycznego państwa prawnego.”

Podobnie Sąd Najwyższy wypowiedział się we wcześniejszej uchwale z dnia 24 sierpnia 2017 r. (III CZP 35/17, OSNC 2018/7-8/67, LEX nr 2340338, www.sn.pl, Biul.SN 2017/8/7, KSAG 2017/4/24-25) wydanej w stanie faktycznym dotyczącym nabycia własności nieruchomości rolnej w toku egzekucji sądowej z nieruchomości, wszczętej przed dniem 30 kwietnia 2016 r.

Podzielając powyższe poglądy Sąd uznał, że w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy dotychczasowe ustawy o ukształtowaniu ustroju rolnego, obowiązujące w dacie zawarcia przez strony umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r., a w konsekwencji w niniejszej sprawie nie mają znaczenia ograniczenia z art. 2a ustawy o ukształtowaniu ustroju rolnego w obecnym brzmieniu. Tym samym kwestia czy powód, jako podmiot niespełniający wymogów ustawowych, uzyskał czy nie zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wspierania Rolnictwa, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Dlatego też postanowieniem z dnia 15 marca 2019 r. (k. 1484) oddalił wniosek powoda o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się postępowanie ze skargi powoda na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 28 stycznia 2019 r.

Za nieskuteczny Sąd uznał zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną.

Jak stanowi art. 390 § 3 zd. 1 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

W orzecznictwie i judykaturze panuje jednolity pogląd, że roczny termin przedawnienia dotyczy roszczeń powstałych w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej, a mianowicie o zawarcie umowy przyrzeczonej, o odszkodowanie wynikające z uchylania się strony zobowiązanej od zawarcia umowy przyrzeczonej, a także o zapłatę kary umownej i o zwrot przedmiotu zadatku w podwójnej wysokości. Termin przedawnienia roszczeń, o których mowa w art. 390 § 3 k.c., rozpoczyna bieg od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Ratio legis wprowadzenia wyjątkowego, rocznego terminu przedawnienia jest taka, aby strony były związane umową przedwstępną przez czas względnie krótki i żeby zarazem mogły z góry ten okres związania oznaczyć (tak uchwala SN z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007, nr 7–8, poz. 104, Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego, Piotr Zakrzewski, e-LEX, teza 21 i 22; Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego, Roman Trzaskowski, Czesława Żuławska, e-LEX, teza 6; Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego, Adam Olejniczak, e-LEX, teza 10 i 12; Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego, Grzegorz Karaszewski, e-LEX, teza 7; Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego, Agnieszka Rzetecka - Gil, e-LEX, teza 55-57, J. Stochel, Dochodzenie roszczeń..., s. 78 i n.).

Mając powyższe na względzie Sąd podzielił pogląd powoda, że termin przedawnienia roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w wykonaniu umowy przedwstępnej jest jeden i jest określony w art. 390 k.c. na rok od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Początku jego biegu nie modyfikuje w szczególności art. 458 k.c. Początek biegu terminu roszczenia w niniejszej sprawie nie rozpoczął się również w dniu 22 kwietnia 2014 r. z chwilą ziszczenia trzech warunków zawieszających umowy przedwstępnej.

Tym samym, skoro umowa przedwstępna została zawarta w dniu 16 listopada 2011 r., a powód pozew wniósł w dniu 5 listopada 2015 r., to roszczenie zostało zgłoszone przed upływem rocznego terminu przedawnienia roszczenia przewidzianego w art. 390 § 3 k.c., który przypadałby na 16 listopada 2015 r. Zarzut przedawnienia jest więc bezzasadny. W konsekwencji bezprzedmiotowy jest zarzut powoda przerwania biegu terminu przedawnienia na skutek uznania roszczeń powoda przez pozwaną i stanowisko pozwanych kwestionujące skuteczność takiego ewentualnego uznania.

Co więcej, „Strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej nie może powoływać się na przedawnienie roszczenia z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej, jeśli podejmowała w trakcie biegu terminu przedawnienia działania dotyczące danej sprawy, takie jak np. wyznaczenie terminu uzgodnienia warunków aktu notarialnego.” -



wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2004 r. (I CK 106/2004, LexisNexis nr 368593, MoP 2004, nr 18, s. 822). Taka zaś sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie.

Pozwana zarzuciła także nieważność umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. skoro umowa ta nie zawiera essentialia negoti umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jak wskazuje się w orzecznictwie, umowa niespełniająca tych wymagań jest nieważna (por. wyr. SA w Katowicach z 14.1.2000 r., I ACa 914/99, OSA 2001, Nr 2, poz. 8).

Umową przyrzeczoną była umowa sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, że ANR nie skorzysta z prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 535 k.c. do essentialia negotii umowy sprzedaży należą: 1) określenie stron umowy, czyli kupującego i sprzedawcy; 2) określenie rzeczy będącej przedmiotem sprzedaży oraz 3) ustalenie ceny sprzedaży (wyr. SN z 5.2.2002 r., II CKN 726/00, Legalis; wyr. SA w Białymstoku z 11.2.2015 r., I ACa 769/14, Legalis). Określenie istotnych postanowień umowy przyrzeczonej nie musi być dokonane ściśle w samej umowie przedwstępnej; strony mogą bowiem także – w granicach wyznaczonych przez art. 353<sup>(1)</sup> k.c. – określić w umowie przedwstępnej tylko sposób ustalenia w przyszłości istotnych postanowień umowy. Sposób ten musi mieć jednak charakter obiektywny i być mechanizmem dającym się zastosować bez względu na wolę stron, a nawet bez ich udziału (por. wyr. SN z 25.6.2008 r., III CSK 20/08, Legalis i wyr. SN z 24.11.2009 r., V CSK 163/09, Legalis). Umowa przedwstępna, w której nie ustalono ceny sprzedaży, choćby przez wskazanie stabilnych podstaw do jej ustalenia, jest więc nieważna (por. wyr. SN z 16.9.2010 r., III CSK 289/09, Legalis) – Komentarz do art. 389 KC red. Osajda 2019, wyd. 22/A. Zbiegień-Turzańska, Legalis, teza 16.

Strona pozwana zarzucała, że z elementów niezbędnych, bezsporne między stronami niniejszego procesu jest wyłącznie określenie stron umowy, skoro powód kwestionuje przedmiot umowy i cenę nabycia. Sąd uznał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że ustalone były strony umowy i przedmiot umowy, a nie został ustalony w sposób dostateczny istotny element przyrzeczonej umowy w postaci ceny sprzedaży.

***Jeśli chodzi o strony umowy przyrzeczonej, to z treści § 2 pkt 1 umowy przedwstępnej wynika, że H. O., J. O., A. H., E. S., M. D., K. O. i I. Z. - spadkobiercy byłych właścicieli majątku B., zobowiązali się sprzedać T. R. w 1/2 części oraz M. i U. R. w 1/2 części nieruchomości, pod warunkiem, że naberą ją od ANR. Skoro jedynym spadkobiercą, który nabył nieruchomość była E. S., to ona stała się zobowiązana z umowy przedwstępnej jako sprzedająca. Z kolei na podstawie § 17 pkt 2 umowy przedwstępnej potencjalni nabywcy mieli, w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży, prawo do jednostronnego wskazania osoby trzeciej, która wstąpi w całość lub w część jego praw i obowiązków wynikających z tej umowy. Jak zostało ustalone w sprawie, na podstawie oświadczenia M. R. (1) i U. R. z dnia 17 lutego 2014 r., powód T. R. stał się jedyną osobą uprawnioną do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jako kupujący. W zakresie stron umowy nie było między stronami sporu.***

Co się tyczy przedmiotu przyrzeczonej umowy sprzedaży, to strony były i są zgodne co do tego, że z działki (...) wyłączony ze sprzedaży będzie zespół pałacowo – parkowo, jako część gruntów podlegająca zwrotowi na rzecz spadkobierców. W tym zakresie przedmiot sprzedaży poprzez wyłączenie można pozornie uznać za bezsporny. Pozornie, albowiem co do tego nie mógł powstać spór między stronami, albowiem ustalenie obszaru zespołu pałacowo - parkowego nie wynikało z woli stron, a działań ANR, która zleciła podział działki (...) na działki (...) (obejmującą zespół pałacowo – parkowy) i 52/9 (obejmującą resztę). W konsekwencji wszystko co wydzieliła ANR jako podlegające zwrotowi na rzecz spadkobierców było wyłączone ze sprzedaży w umowie przyrzeczonej. Z uwagi na tryb zwrotu, ani powód nie mógł kwestionować, że wydzielona działka (...) jest za mała, ani spadkobiercy, że jest za duża (o zabudowania dawnego folwarku). Niemniej jednak poprzez podział działki (...) doszło do doprecyzowania, poprzez zaistniałe okoliczności, przedmiotu wyłączenia z przyrzeczonej umowy sprzedaży działki (...).

Okoliczność, że podział działki (...) nie uwzględniał zabudowań dawnego folwarku doprowadziła jednak do sporu na tle wykładni zapisu § 2 pkt 1 umowy przedwstępnej. Ujawnił się on bezpośrednio przed zawarciem umowy nabycia gruntów przez E. S. od ANR i kontynuowany jest w tym procesie. Na etapie zawierania umowy przedwstępnej kwestia ta nie budziła kontrowersji. Jak zeznał powód: „W tamtym momencie nikt się nie skupiał na takim małym fragmencie jednej z działek. Na pewno przedmiotem umowy nie miał być kompleks pałacowy parkowy bo wtedy już było wiadomo że to odzyskają a co do folwarku nie było jasne.”. Z tych zeznań powoda, w ocenie Sądu, wynika, że spadkobiercy wiedzieli, że odzyskają zespół pałacowo – parkowy, a nie wiedzieli czy odzyskają folwark, który również chcieli zachować.

Obecnie powód forsuje tezę, że przedmiotem umowy przedwstępnej były wszystkie grunty z działki (...), które E. S. miała nabyć od ANR, jako niepodlegające zwrotowi spadkobiercom, podczas gdy z treści umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2011 r. - § 2 pkt 1 - jasno wynika, że przedmiotem umowy przyrzeczonej miała być nieruchomość położona w miejscowości B., gmina W., stanowiąca działki geodezyjnie oznaczone numerami: (...) zapisana poprzednio w księdze wieczystej B. tom 131 – za wyjątkiem części działki numer (...), o obszarze około 4.00.00 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku. Stanowisko powoda, że przedmiotem umowy miała być również nie podlegająca zwrotowi na rzecz spadkobierców część działki (...) obejmująca budynki byłego folwarku jest oczywiście sprzeczne z treścią tego zapisu. Istotnie zapis ten pojawił się dopiero na etapie umowy z dnia 16 listopada 2011 r. We wcześniejszych projektach umowy przedwstępnej, sporządzonych przez notariusza G. B., w kontekście obszaru wyłączonego ze sprzedaży była mowa wyłącznie o „części działki numer (...), o obszarze ok. .... ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym”, bez wskazania budynków byłego folwarku. Niemniej jednak decydujące znaczenie dla ustalenia zgodnego zamiaru stron wyrażonego w umowie przedwstępnej ma ostateczna treść umowy, zawartej przez strony. Wobec jej jednoznacznej treści, wyrażającej zgodną wolę wyłączenia z przedmiotu sprzedaży części działki numer (...), o obszarze około 4.00.00 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku, wykładni wymagało jedynie ustalenie co kryje się pod wyrażeniem „części działki numer (...), o obszarze około 4.00.00 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku”.

Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika, że w dacie zawierania przez strony umowy przedwstępnej nie było im wiadomym, że działka (...) została już geodezyjnie podzielona na działki (...) z uwzględnieniem wytycznych zawartych w wyroku WSA z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie IV SA/Wa 1773/09, decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30 września 2011 r. udzielającej ANR pozwolenia na podział geodezyjny działki (...) w celu oddzielenia zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków od podwórza folwarcznego oraz decyzji Wojewody (...) z dnia 1 lutego 2012 r. stwierdzającej, że nieruchomość zespół dworsko – parkowy położony w B., działka numer (...), nie podpadała pod działanie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. O podziale działki (...) strony umowy powzięły wiedzę z pisma ANR z dnia 30 marca 2012 r. Jak zostało dalej ustalone w sprawie, spadkobiercom nie odpowiadał dokonany podział na działki (...), albowiem działka (...) nie obejmowała zabudowań dawnego folwarku, skoro wolą spadkobierców było uzyskanie zwrotu i zachowanie całego kompleksu mieszkalnego i gospodarczego, obejmującego dawny zespół pałacowo – parkowy i folwark. W związku z tym, w dalszym czasie, strona pozwana podjęła czynności w celu wydzielenia z działki (...) niepodlegającej zwrotowi i przeznaczonej przez ANR do sprzedaży, jej części obejmującej zabudowania dawnego folwarku.

Biorąc powyższe ustalenia faktyczne pod uwagę, spójna jest wersja strony pozwanej, że jej wolą nigdy nie było przeznaczenie do sprzedaży zabudowań dawnego folwarku. Logicznym tego wyrazem było umieszczenie w § 2 pkt 1 umowy z dnia 16 listopada 2011 r. zapisu o wyłączeniu z przedmiotu sprzedaży części działki numer (...), o obszarze około 4.00.00 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku i po tym, jak okazało się, że dokonany na zlecenie ANR podział działki (...) w części przeznaczonej do sprzedaży na rzecz spadkobierców (działka (...)) nie obejmuje zabudowań byłego folwarku, podjęcie czynności geodezyjnych w celu oddzielenia folwarku od reszty nieruchomości. Co do tego, że powód powinien liczyć się z tym, że ze sprzedaży wyłączona będzie część działki (...) obejmująca folwark, przekonuje również ustalona w sprawie okoliczność, że powodowi jako osobie przez wiele lat związanej z podmiotem dzierżawiącym m.in. działkę (...) ( spółką (...)), znany był sposób wykorzystania tejże działki, w tym kwestia integralności zespołu pałacowo - parkowego z obszarem dawnego folwarku.

Co do tego natomiast, że również dla powoda jasnym było, że przedmiotem umowy przyrzeczonej nie będzie część działki numer (...) obejmująca zabudowania dawnego folwarku, przekonuje ustalona okoliczność, że powód brał udział w ustaleniach z geodetą co do podziału działki (...). Nielogicznym posunięciem stron umowy przedwstępnej byłoby podejmowanie czynności w celu wstępnego podziału geodezyjnego działki (...) uwzględniającego ustalenia stron, który miał się stać podziałem ostatecznym po przejściu prawa własności gruntów z ANR na E. S., gdyby nie założenie, że część z nich będzie stanowić własność powoda, a część E. S..

Przedmiotem sprzedaży na rzecz powoda nie miała być zatem część działki (...), a następnie wydzielonej z niej działki (...), która obejmowała zabudowania dawnego folwarku. Ostatecznie o tym, jaka to część działki (...) została co do zabudowań folwarku wyłączona ze sprzedaży na rzecz powoda zdecydowały strony umowy przedwstępnej, dokonując wspólnych, zgodnych ustaleń podziału geodezyjnego działki (...). Podkreślenia przy tym wymaga, że wstępny projekt podziału wykonany przez geodetę M. K. jest tożsamy z ostatecznym projektem podziału działki (...), wprowadzonym do ewidencji gruntów i ksiąg wieczystych.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że przedmiot umowy przyrzeczonej był określony, aczkolwiek ze względu na zaistniałe po jej zawarciu podziały geodezyjne wymagał na etapie wykonania umowy doprecyzowania. Przedmiot ten stanowiła wyłącznie działka (...), jako część wydzielona z działki (...) niepodlegająca zwrotowi na rzecz spadkobierców i nieobjmująca dawnego folwarku. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że przy takiej wykładni umowy przedwstępnej zobowiązanie powoda polegało na sfinansowaniu nie tylko gruntów, które następnie miał nabyć od E. S., ale również gruntów, która E. S. zamierzała zatrzymać. W granicach wyznaczonych przez art. 353<sup>(1)</sup> k.c. strony mogą kształtować swobodnie treść umowy. Jak zostało zaś ustalone, zgodną wolą stron było sfinansowanie przez powoda całej transakcji nabycia gruntów przez E. S. od ANR, a następnie, i w tym zakresie Sąd dał wiarę wersji strony pozwanej, uwzględnienie ceny nabycia działki (...) w rozliczeniach stron na potrzeby umowy przyrzeczonej. Takie wycenienia, oparte na operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie ANR i stanowiącym podstawę ustalenia ceny sprzedaży w umowie z dnia 28 marca 2014 r., przedstawiała na potrzeby umowy przyrzeczonej z dnia 14 listopada 2014 r. strona pozwana.

W konsekwencji roszczenie o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli co do działki (...), niezależnie od innych podstaw, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosnie elementu istotnego umowy przyrzeczonej w postaci ceny, to w § 3 pkt 1 umowy z dnia 16 listopada 2011 r. strony określiły, że podstawę oznaczenia ceny przedmiotu umowy stanowić będzie kwota, za którą uprawnieni do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabędą przedmiotową nieruchomość od Agencji Nieruchomości Rolnych powiększoną o kwotę 1,87 zł za każdy 1 m<sup>2</sup> nabywanej powierzchni. Mechanizm ostatecznego obliczenia ceny był zatem ustalony i jasny. Jak określiła to świadek A. S., była to czysta matematyka. Natomiast podstawę do zastosowania tego mechanizmu stanowiła zmienna w postaci „kwoty, za którą uprawnieni do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabędą przedmiotową nieruchomość od ANR”. I ta zmienna, w ocenie Sądu, przesądza o tym, że cena, jako element istotny przyrzeczonej umowy sprzedaży, nie była określona, co skutkowało nieważnością umowy przedwstępnej.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku

z dnia 8 września 2017 r. (II CSK 877/16, Legalis numer 1681978), „Brak stanowczych uzgodnień pomiędzy stronami co do choćby jednego z elementów konstrukcyjnych dla umowy sprzedaży sprawiłby, że do zawarcia takiej umowy by nie doszło. Dotyczy to zatem także przedwstępnej umowy sprzedaży, mającej rodzić roszczenie przewidziane w art. 390 § 2 KC. (...) Z art. 536 § 1 KC wynika wprawdzie, że cenę w umowie sprzedaży można określić przez wskazanie podstaw do jej ustalenia, ale nie oznacza to, że za takie podstawy można uznać dowolnie wybrane czynniki, o dowolnym stopniu szczególności. W wyroku z 25 czerwca 2010 r., I CSK 505/09 Sąd Najwyższy, z odwołaniem się do licznych orzecznictwa z wcześniejszego okresu, stwierdził, że istnieje możliwość wskazania podstaw do ustalenia ceny, które jednak muszą być stabilne i konkretnie oraz jednoznacznie określone. Mogą to być również okoliczności istniejące w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, jak i takie, które mogą wystąpić w przyszłości. Wymogiem takiego oznaczenia ceny jest to, żeby dane niezbędne do jej ustalenia były uzgodnione przez strony.”

Na gruncie niniejszej sprawy nie sposób uznać za ustaloną cenę sprzedaży, której podstawa w dacie zawarcia umowy przedwstępnej nie była w żaden sposób znana. W sprawie nie zostały naprowadzone żadne okoliczności faktyczne wskazujące na to, że stronom umowy przedwstępnej była znana, chociażby w przybliżeniu, wartość gruntów z majątku B., które ANR będzie przeznaczała do sprzedaży. Jak zostało ustalone w sprawie, ich wartość została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie ANR w dniu 5 sierpnia 2013 r., w którym wartość działki (...) ustalono na 1.025.442 zł, a więc blisko dwa lata po zawarciu umowy przedwstępnej. Wartość ta zresztą następnie była przez powoda kwestionowana, kiedy jako pełnomocnik spadkobierców zwrócił się pisemnie do ANR o wyjaśnienie dlaczego cena nabycia jest tak wysoka, skoro nieruchomości jest obciążona dzierżawą na rzecz spółki (...). Brak porozumienia stron co do ceny sprzedaży ujawnił się w sposób znaczący na etapie wykonywania przez powoda obowiązku złożenia zadatku, kiedy to właśnie ze względu na wątpliwości co do wskazanej przez ANR wartości gruntów przeznaczonych do sprzedaży, między stronami współpraca przestała się układać do tego stopnia, że zagrożone było skorzystanie przez spadkobierców z prawa pierwszeństwa. Co więcej, w dacie zawierania przez strony umowy przedwstępnej, nie było im wiadome, że ceny poszczególnych gruntów wchodzących w skład działki (...) będą się różnić, co po podziałach geodezyjnych następnie skutkowało różnymi cenami za metr kwadratowy działki (...) i ostatecznie było jedną z zasadniczych przyczyn sporu co do treści umowy przyrzeczonej w zakresie ceny nabycia działki (...).

Sposób ustalenia ceny sprzedaży w umowie przedwstępnej odwoływał się zatem do nieweryfikowalnych, zależnych od podmiotu trzeciego czynników. Przekonuje o tym również stanowisko osoby trzeciej, która dokonywała wykładni umowy przedwstępnej na potrzeby sporządzenia projektu umowy przyrzeczonej – notariusz A. S., według której „W umowie przedwstępnej nie była określona cena, bo była zależna od mnóstwa czynników, w umowie przyrzeczonej trzeba było to dopracować.”

W konsekwencji za trafny Sąd uznał zarzut strony pozwanej, że zapis § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej ustalający cenę nabycia nieruchomości od pozwanej przez powoda jest sporny skoro powód kwestionuje wartość działki (...), a tym samym żądanie pozwu narusza art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c., co czyni umowę przedwstępną nieważną. A skoro nieważną, to nie wywołującą skutków obligacyjnych.

W związku z powyższym brak podstaw do uwzględnienia powództwa.

Trafny również był zarzut pozwanych nieziszczenia się jednego z warunków umowy przedwstępnej. Przy czym zaznaczyć trzeba na wstępie, że twierdzenia pozwanych o zastrzeżeniu w umowie z dnia 16 listopada 2011 r. warunku wydzielenia z działki (...) nieprzeznaczonych do sprzedaży terenu pałacu, parku i folwarku są zbyt daleko idące. Ani taki warunek nie wynika wprost z treści umowy, ani nie da się go wyinterpretować jako warunku z jej zapisów. Warunek powinien być ustanowiony w treści czynności prawnej i nie można go domniemywać.

W § 2 ust. 2 umowy z dnia 16 listopada 2011 r. strony zastrzegły, że umowa jest zawarta pod warunkami:

- a) zaakceptowania przez stronę kupującą w formie złożonego w akcie notarialnym oświadczenia, ceny, za którą uprawnieni do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabędą przedmiotową nieruchomość od ANR,
- b) nabycia przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy od ANR.

Zgodnie z § 2 ust. 3 umowy, prawo spełnienia się warunku opisanego w § 2 ust. 2a było zastrzeżone na korzyść kupującego, a mianowicie strona kupująca pomimo braku jego ziszczenia mogła wyrazić zgodę na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży.

O ile został spełniony warunek z § 2 ust. 2b, o tyle istotnie nie został spełniony warunek z § 2 ust. 2a. Bezspornym w sprawie było, że powód nie złożył w formie aktu notarialnego oświadczenia, że akceptuje cenę, za którą uprawnieni do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabędą przedmiotową nieruchomość od ANR. Warunek ten jednak był zastrzeżony na jego korzyść, a więc jego brak nie wywoływał negatywnych skutków dla powoda, jeżeli wyraziłby zgodę

na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wobec natomiast ustalonej w sprawie okoliczności, że strony ostatecznie nigdy nie doszły do porozumienia co do ceny nabycia stanowiącej przedmiot sprzedaży części działki (...), nie ziścił się warunek wyrażenia zgody przez stronę kupującą na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Z tym, że nie prowadziło to do nieważności umowy ex lege, jak wskazywali pozwani, ale do bezskuteczności umowy przedwstępnej. Był to bowiem warunek zawieszający.

Również z tych powodów brak podstaw do uwzględnienia powództwa.

Niezależnie od powyższego Sąd uznał, że brak podstaw do uwzględnienia powództwa również z uwagi na niewykazanie przez powoda by E. S. uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

W piśmiennictwie i judykaturze przez uchylanie się od zawarcia umowy rozumie się wyłącznie bezpodstawną, nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej (por. F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 932; A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 339; Z. Radwański, Zobowiązania..., s. 128; wyrok SN z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 461/00, LEX nr 52767; wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, LEX nr 172178). Przez „uchylanie się” należy rozumieć takie sytuacje, w których zobowiązany z umowy przedwstępnej dopuszcza się świadomie, w sposób zamierzony, działania lub zaniechania prowadzącego do niezawarcia umowy przyrzeczonej lub co najmniej godzi się z takim skutkiem (Komentarz do art.390 Kodeksu cywilnego, Agnieszka Rzetecka – Gil, e-LEX, teza 11). Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej to przykład niewykonania zobowiązania wynikającego z okoliczności, za które odpowiada dłużnik. Polega ono najczęściej na zaniechaniu, tj. definitywnym braku gotowości zawarcia umowy względnie braku wyrażenia woli jej zawarcia, pomimo prawnego obowiązku czynienia (Komentarz do art.390 Kodeksu cywilnego, Piotr Zakrzewski, e-LEX, teza 16). Nie dojdzie do bezpodstawnej odmowy, w sytuacji gdy strona odmawia zawarcia umowy, a nie upłynął jeszcze termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, bądź gdy druga strona żąda zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach odbiegających od umowy przedwstępnej lub umowa przedwstępna jest nieważna (por. F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 932; A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 339). Przez uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej należy rozumieć także brak współdziałania w celu zawarcia umowy przedwstępnej, gdy druga strona oferuje swoje współdziałanie albo już współdziałała, bądź też w sytuacji, gdy obowiązek współdziałania wynika z treści umowy, przepisów prawa, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów (zob. P. Sadowski, Odszkodowanie z art. 390 § 1 k.c. (skutek słabszy umowy przedwstępnej), PUG 2005, nr 4, s. 13).

Sąd Najwyższy przyjął, że uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, LEX nr 172178; tak również w wyroku SA w Katowicach z dnia 17 stycznia 2001 r., I ACa 1094/00, Wokanda 2002, nr 2, s. 33). Ten pogląd spotkał się z krytyką w piśmiennictwie (zob. P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 644) i jako zbyt daleko idący należy go odrzucić.

Szczególnym przypadkiem, w którym istotne znaczenie odgrywa pojęcie „uchylania się”, są dwustronnie zobowiązujące umowy przedwstępne. Może się na ich tle pojawić problem oceny zachowania jednej strony, która wprawdzie odmawia zawarcia umowy, ale czyni tak tylko z tego względu, że jej kontrahent okazał się niełojalny i sam wcześniej nie zachował się zgodnie z treścią umowy przedwstępnej. Judykatura stoi na stanowisku, że należy zapewnić ochronę lojalnej stronie umowy przedwstępnej. Jeżeli więc odmawia ona zawarcia umowy przyrzeczonej, ale tylko dlatego, że jej kontrahent sam nie podjął innego działania, do którego był ma mocy umowy przedwstępnej zobowiązany, to nie jest to uchylanie się w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. (Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego, Piotr Zakrzewski, e-LEX, teza 18).

Mając powyższe na względzie i wyniki postępowania dowodowego Sąd uznał, że to powód nie podjął działania, do którego był ma mocy umowy przedwstępnej zobowiązany. Mianowicie powód nie wykonał prawidłowo swojego zobowiązania wynikającego z § 3 pkt 2 ppkt 1 umowy przedwstępnej w zakresie złożenia części ceny w formie zadatku w terminie określonym w umowie.

Zgodnie bowiem z § 3 pkt 2 ppkt 1 umowy powód zobowiązał się zapłacić E. S. kwotę stanowiącą cenę nabycia przedmiotowego gruntu przez uprawnionych do skorzystania z prawa pierwszeństwa od Agencji Nieruchomości Rolnych na rachunek depozytowy kancelarii notarialnej sporządzającej akt notarialny nabycia przedmiotowej nieruchomości w terminie 14 dni przed dniem podpisania tego aktu notarialnego; strony ustaliły, że ww. kwocie nadają formę zadatku oraz że strona sprzedająca o obowiązku zapłaty tej kwoty zobowiązuje się powiadomić pisemnie stronę kupującą na co najmniej 14 dni przed datą wymagalności tej wpłaty.

Jak zaś zostało ustalone w sprawie, po tym jak ANR wyraziła zgodę na przełożenie terminu podpisania aktu notarialnego z dnia 28 lutego na 28 marca 2014 r., pismem z dnia 24 lutego 2014 r. (a więc na co najmniej 14 dni przed datą wymagalności wpłaty), skierowanym do T. R. oraz M. i U. małżonków R., Z. S., jako pełnomocnik spadkobierców, potwierdził, załączając pismo ANR z dnia 24 lutego 2014 r., że w dniu 28 marca 2014 r. zostanie zawarta między jego mocodawcami a ANR umowa sprzedaży nieruchomości w B. – działki numer (...) i powołując się na zapisy umowy przedwstępnej ponownie powiadomił adresatów, że są zobowiązani do dokonania wpłaty kwoty 1.033.460 zł w terminie 14 dni przed podpisaniem umowy sprzedaży z ANR tj. najpóźniej do 14 marca 2014 r. włącznie, na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1).

W powyższym piśmie jednoznacznie została wskazana kwota, którą powód ma przekazać tytułem zadatku, termin jej złożenia do depozytu notarialnego i notariusz, w którego depozycie ma być złożona. Zatem powód prawidłowo wykonując swoje zobowiązanie winien był złożyć kwotę 1.033.460 zł w terminie do 14 marca 2014 r. na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1). Tymczasem powód, pomimo, że ani z treści umowy przedwstępnej ani z ustaleń między jej stronami, nie wynikało który notariusz ma sporządzać umowę nabycia gruntów przez E. S. od ANR, wpłacił kwotę 1.033.460 zł w dniu 14 marca 2014 r. na rachunek depozytowy notariusza G. B..

Wobec braku wpłaty kwoty 1.033.460 zł w dniu 14 marca 2014 r. na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1) tytułem zadatku, powód nie wykonał swojego zobowiązania z § 3 pkt 2 ppkt 1 umowy przedwstępnej. Wpłata w/w kwoty nastąpiła ostatecznie na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1), ale w dniu 21 marca 2014 r. tj. na 7 dni przed planowanym terminem umowy sprzedaży między ANR a E. S., a nie na 14 dni, jak o tym stanowił § 3 pkt 2 ppkt 1 umowy przedwstępnej.

Oceny, że powód nie wykonał swojego zobowiązania z umowy przedwstępnej nie zmienia fakt, że ostatecznie kwota 1.033.460 zł została wpłacona na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1) i z tego rachunku przelana w dniu 27 marca 2014 r. na rachunek ANR i, jak wykazało postępowanie dowodowe, w szczególności zeznania świadka A. P., że strona pozwana miała możliwość skorzystania z tych środków pieniężnych na sfinansowanie transakcji z ANR. Istotnie na podstawie zeznań świadka, ustalone zostało, że pomimo sformułowania depozytu złożonego przez powoda u notariusz E. M. (1) w sposób, który nie odpowiadał do końca warunkom zadatku, była możliwość skorzystania z pieniędzy przekazanych przez powoda i wyłącznie oświadczenie pełnomocnika E. Z. (2) S. było w tym zakresie decydujące. W tym miejscu należy wskazać, że wbrew stanowisku pozwanych, Sąd uznał, że sam sposób przekazania środków pieniężnych przez powoda na rachunek ANR spełniał formę zadatku. Nie zostało wykazane w toku postępowania dowodowego, by ANR odmówiła dokonania transakcji sprzedaży nieruchomości ze środków pieniężnych z tego depozytu uznając, że środki te nie zostały przekazane przez E. S.. Przeciwnie, w sprawie ustalono, że pomimo, że powód w warunkach depozytu złożonego u notariusza E. M. (1) jako jedynego jego dysponenta wskazał siebie, istniała możliwość uznania tych środków przez ANR jako ceny nabycia od E. S.. Nie zmienia to jednak faktu, że powód nie wywiązał się w terminie ze swojego zobowiązania, co zwalniało stronę pozwaną z jej obowiązków z umowy przedwstępnej, w szczególności obowiązku sfinansowania transakcji ze środków pochodzących od powoda.

W tym kontekście niewykonanie przez powoda zobowiązania z umowy przedwstępnej w terminie, rzuca inną perspektywę na działania podjęte przez stronę pozwaną w celu sfinansowania nabycia gruntów od ANR. Dokładna analiza postępowania stron i terminów ich wiążących prowadzi do wniosku, że strona pozwana gromadząc środki własne, zabezpieczyła się by doprowadzić do zawarcia umowy sprzedaży z ANR i nie stracić prawa pierwszeństwa. Już od września 2013 r. było wiadomym, że współpraca między stronami przestała się układać bezproblemowo. Jak zostało ustalone w sprawie, powód kwestionował wartość gruntów oszacowaną przez ANR, jego działania budziły

wątpliwości co do tego czy posiada odpowiednie środki finansowe na nabycie nieruchomości, a ponadto między stronami pojawił się spór co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. Wątpliwości strony pozwanej co do tego czy powód posiada środki pieniężne były usprawiedliwione zważywszy, że po tym jak ANR wyznaczyła termin zawarcia umowy sprzedaży działki (...) na 28 lutego 2014 r. i pismem z 19 grudnia 2013 r. pozwany Z. S. poinformował powoda o wyznaczeniu tego terminu oraz cenie nabycia 1.033.460 zł, powód zakwestionował zachowanie przez E. S. terminów, które obliżowały go do zgromadzenia środków pieniężnych. Zauważyć przy tym należy, że strona pozwana formalnie przyznała powodowi rację i w związku z tym ustaliła z ANR przesunięcie terminu umowy sprzedaży i następnie ze znacznym wyprzedzeniem dochowała wymaganych umową przedwstępną formalności. Gromadzenie własnych środków na nabycie nieruchomości i skorzystanie z prawa pierwszeństwa wobec wyznaczonego przez ANR ostatecznego terminu zawarcia umowy sprzedaży na 28 marca 2014 r., było również usprawiedliwione zważywszy na fakt, że w lutym 2014 r. powód zaczął wyrażać brak zainteresowania nabyciem działki (...) wobec braku zgody Z. S. na aneksowanie umowy przedwstępnej.

Podkreślenia przy tym wymaga, że strona pozwana zaczęła gromadzić środki własne dopiero po tym, jak w terminie określonym w umowie przedwstępnej (14 marca 2014 r.) nie wpłynął zadatek od powoda na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1). Świadczy o tym okoliczność, że dopiero w dniu 18 marca 2014 r. E. S. i M. S. złożyli do Banku Spółdzielczego w G. wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego co do brakującej kwoty 150.000 zł w celu nabycia nieruchomości rolnej w B. o wartości 1.033.460 zł. Zważywszy zaś na zbliżający się ostateczny termin zawarcia umowy z ANR usprawiedliwione okolicznościami były jednocześnie podejmowane przez stronę pozwaną działania w postaci wyznaczenia nabywcom pismem z dnia 15 marca 2014 r. dodatkowego terminu do dnia 21 marca 2014 r. na wykonanie zobowiązania § 3 pkt 2 ppkt 1 umowy przedwstępnej i wezwania do zapłaty kwoty 1.033.460 zł na rachunek depozytowy notariusz E. M. (1) do dnia 21 marca 2014 r. pod rygorem odstąpienia o umowy przedwstępnej, a także przesłanie w dniu 24 marca 2014 r. powodowi projektu notarialnej umowy sprzedaży działki numer (...) z ANR z zapisanym w § 4 projektu umowy oświadczeniem E. S. o pochodzeniu środków finansowych od T. R. i zawartym w § 7 i 10 projekcie umowy zapisami o zabezpieczeniu roszczeń powoda poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki umownej na rzecz powoda oraz złożenie do księgi wieczystej wniosku o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży.

Niewykonanie przez powoda w terminie jego zobowiązania poprzez zapewnienie w sposób pewny finansowania transakcji zawieranej przez E. S. z ANR uzasadniało późniejszą postawę strony pozwanej, która w dalszym toku traktowała powoda jako nielojalnego kontrahenta i między innymi w związku z tym domagała się w dniu 14 listopada 2014 r., kiedy miała być zawarta umowa przyrzeczona co do działki (...), zabezpieczenia poprzez zapłatę ceny już przy zawarciu umowy zobowiązującej i to w gotówce wpłaconej na rachunek depozytowy notariusza. Tym bardziej, że powód który już raz nie zapewnił zadatku w terminie, w maju 2014 r. w toku sprawy XII C 1114/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu nie wniósł opłaty sądowej od pozwu w kwocie 61.088 zł powołując się na swoją trudną sytuację majątkową.

Z chwilą kiedy powód nie wywiązał się ze swojego zobowiązania zapewnienia zadatku równego cenie nabycia gruntów od ANR do dnia 14 marca 2014 r. na rachunku depozytowym notariusz E. M. (1) strona pozwana została zwolniona ze swoich zobowiązań względem powoda. Mimo to strona pozwana podejmowała czynności dążąc do wykonania umowy przedwstępnej w zakresie działki (...), zgodnie z przedmiotem umowy.

E. S., na tyle na ile było to uzasadnione sytuacją, swoje obowiązki w zakresie zabezpieczenia roszczeń powoda wykonała prawidłowo. Pozwana bowiem w dniu 3 kwietnia 2014 r. złożyła wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności w KW nr (...) w zakresie działki (...) o treści: roszczenie o przeniesienie prawa własności w wykonaniu umowy przedwstępnej oraz umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z dnia 16 listopada 2011 r. Repertorium (...) Kancelarii Notarialnej notariusza G. B. we W., aktu notarialnego – oświadczenie o wskazaniu osoby trzeciej Repertorium (...) odnośnie działki numer (...) (zgodnie z załącznikiem granicznym – wstępnym projektem podziału sporządzonym przez uprawnionego geodetę M. K.) na rzecz T. R.”. Wobec treści umowy przedwstępnej wyłączającej jako przedmiot sprzedaży część działki (...) obejmującej dawny folwark, uzasadniony był sprzeciw strony pozwanej zawarty w piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 r., złożonym do Sądu Rejonowego we Wrześni, co do dokonania wpisu roszczenia o przeniesienie własności całej działki numer (...), na wniosek T. R. z dnia 1 kwietnia 2014 r. Ostatecznie

wpis nastąpił w dniu 30 kwietnia 2014 r., na wniosek T. R. z dnia 1 kwietnia 2014 r., który był pierwszym wnioskiem w tym zakresie i miał inną treść niż tego domagała się każda ze stron. Wpisano bowiem w dziale III KW nr (...) roszczenie powoda o przeniesienie własności nieruchomości za wyjątkiem części działki uprzednio zapisanej pod numerem geodezyjnym (...) o obszarze ok. 4 ha zabudowanej zespołem pałacowo – parkowym i budynkami byłego folwarku. Nie sposób ocenić wobec tego by pozwana nieprawidłowo wykonała swoje zobowiązanie skoro zaistniał spór co do przedmiotu umowy między uprawnionym i zobowiązaną. Spór, z którego zresztą sąd wieczystoksięgowy wybrnął odwołując się do literalnego zapisu § 2 pkt 1 umowy przedwstępnej.

Strona pozwana wykonała zatem swoje zobowiązania wynikające z umowy przedwstępnej, uzasadnione okolicznościami faktycznymi zaistniałymi w marcu 2014 r. Wobec bowiem niezłożenia przez powoda skutecznie (w terminie) zadatku, E. S. nie była zobowiązana do skorzystania ze środków pieniężnych powoda wpłaconych z depozytu notarialnego na konto ANR, ani nie miała obowiązku dokonania wpisu hipoteki skoro nie było roszczenia, które hipoteka miała by zabezpieczać. Skoro nie doszło do sfinansowania nabycia gruntów od ANR ze środków pieniężnych powoda i, co więcej, środki te zostały zwrócone powodowi przez ANR, nie było wierzytelności powoda podlegającej zabezpieczeniu hipoteką, zgodnie z umową przedwstępną.

Jak zostało wykazane w sprawie, pozwana pismem z dnia 4 kwietnia 2014 r. poinformowała powoda o zamiarze zbycia na jego rzecz działki (...), pismem z dnia 19 maja 2014 r. wyznaczyła powodowi termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 14 listopada 2014 r., pismem z dnia 23 października 2014 r. potwierdziła wolę zbycia na rzecz powoda działki (...) i podała powodowi warunki zapłaty ceny sprzedaży, które w jej ocenie uległy zmianie skoro powód nie zapłacił zadatku, zleciła przygotowanie notariuszowi na dzień 14 listopada 2014 r. projektu umowy sprzedaży w celu wykonania umowy przedwstępnej i w tym dniu stawiała się u wskazanego przez siebie notariusza, a także zabezpieczyła roszczenie powoda poprzez wpis w księdze wieczystej roszczenia powoda o przeniesienie prawa własności. Jeszcze po listopadzie 2014 r. pozwana podjęła z powodem rozmowy na temat nowej umowy sprzedaży, która nie była już kontynuacją umowy przedwstępnej z uwagi na upływ trzyletniego terminu określonego w § 5 umowy przedwstępnej.

**Sąd za niewykazany uznał zarzut powoda, że pozwana uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż wielokrotnie wyższą cenę za nieruchomość będące przedmiotem sporu otrzymałaby sprzedając obecnie je innemu podmiotowi w związku z inwestycją grupy V.. W sprawie zostało ustalone, że ta inwestycja na terenie gminy W. objęła część majątku B., będącego przedmiotem umowy z dnia 16 listopada 2011 r., ale nie była nigdy planowana na działce (...).**

To wszystko wskazuje, że E. S. nie uchylała się od zawarcia umowy w zakresie jej przedmiotu tj. co do części działki (...) z wyłączeniem obszaru około 4 ha obejmującego zespół pałacowo – parkowy i zabudowania dawnego folwarku tj. co do działki (...). Wprawdzie odmawiała zawarcia umowy, ale czyniła tak z tego względu, że powód okazał się nielojalnym kontrahentem sam wcześniej nie zachował się zgodnie z treścią umowy przedwstępnej nie wpłacając w terminie zadatku. Nie było to zatem uchylanie się w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. i należy zapewnić ochronę lojalnej stronie umowy przedwstępnej, odmawiającej zawarcia umowy przyrzeczonej, ale tylko dlatego, że jej kontrahent sam nie podjął działania, do którego był ma mocy umowy przedwstępnej zobowiązany.

W konsekwencji Sąd uznał, że powód, na którym spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (art. 6 k.c.), nie wykazał, że E. S. uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Tym samym w braku podstaw z art. 390 § 1 i 2 k.c. powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając wszystko powyższe na względzie Sąd w pkt 1 wyroku oddalił powództwo w całości.

W pkt 2 wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powoda w całości.

Na koszty strony pozwanej składały się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 oraz z 2015 r. poz. 616 i 1079) w związku z § 21



rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800 t.j.).

Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd w pkt 2b wyroku nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 38,40 zł tytułem wydatków, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz