

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 czerwca 2017 roku, skierowanym przeciwko M. J. (1) i R. K. (1), E. C. i G. T. wniesli o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przez pozwanych w dniu 8 stycznia 2015 roku w Ł. przed notariuszem D. Z., Rep (...). Ponadto powodowie wniesli o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż są spadkobiercami A. K. (1), który to był właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wraz z dwoma wyodrębnionymi na niej lokalami mieszkalnymi. Pierwotnie spadek po zmarłym, na podstawie testamentu własnoręcznego, odziedziczył pozwany M. J. (1) – będący osobą obcą dla spadkodawcy. Na skutek licznych działań procesowych ostatecznie postanowieniem z dnia 29 marca 2017 roku to powodowie nabyli spadek po swoim ojczymie. W ramach zabezpieczenia tego postępowania, postanowieniem z dnia 6 października 2014 roku Sąd I instancji zabezpieczył powództwo poprzez ujawnienie w dziale III księgi wieczystej nieruchomości ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. Postanowienie to zostało ujawnione w księdze dopiero w dniu 18 lipca 2016 roku. Ponadto powodowie zakwestionowali w postępowaniu karnym testament ojczyma. Przeprowadzona w tym postępowaniu opinia grafologiczna stwierdzała, że testamentu nie podpisał zmarły. Pozwany J. wiedząc o toczącym się postępowaniu i kwestionowaniu jego prawa do spadku przez powodów zbył nieruchomość na rzecz swojego kolegi R. K. (1) w dniu 8 stycznia 2015 roku. Dodatkowo pozwani świadomie zaniżyli wartość nieruchomości, podając kwotę 150.000 zł, podczas gdy jest ona warta co najmniej 500.000 złotych. Zatem zawarta przez pozwanych umowa jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego – i w oparciu o art. 58 k.c. i jest nieważna.

(pozew k- 3-5)

Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2017 roku Sąd zwolnił powodów od kosztów sądowych w całości. Zaś postanowieniem z dnia 5 września 2017 roku ustanowił dla powodów pełnomocnika z urzędu.

(postanowienia k- 55 i k-99)

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 lipca 2017 roku M. J. (1) wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany zaprzeczył jakoby jego działania były sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Podniósł, iż na datę zawierania umowy sprzedaży to on dysponował prawomocnym postanowieniem sądu o stwierdzeniu nabycia spadku i nie było żadnych przeszkód do zbycia nieruchomości. Samo wszczęcie przez powodów postępowania o zmianę prawomocnego postanowienia spadkowego nie oznaczało, że powodowie uzyskają spadek po zmarłym. Wydane zaś w toku postępowania zabezpieczenie nie zakazywało zbycia nieruchomości, a jedynie zawierało wpis o toczącym się postępowaniu. Pozwany podniósł również, że nie miał wiedzy, że podpisy pod testamentem nie należały do spadkodawcy. Opinia w tym przedmiocie została wydana dopiero w grudniu 2015 roku, a zatem prawie rok po sprzedaży nieruchomości. Pozwany J. dodał, że kupujący nieruchomość R. K. (1) nigdy nie był jego znajomym. Owszem znał nabywcę ale jedynie z widzenia jako osobę pojawiającą się w prowadzonym przez jego rodziców punkcie usługowym. Pozwany podniósł, że nieruchomość została sprzedana po cenie rynkowej na skutek umieszczonego w Internecie ogłoszenia. Powołał się także na treść art. 1028 k.c.

(odpowiedź na pozew k- 110-115)

Pozwany R. K. (1) również nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Pozwany podniósł, iż dokonał nabycia nieruchomości działając w dobrej wierze. Na datę umowy w księdze wieczystej nieruchomości nie zostały ujawnione żadne ograniczenia w jej zbyciu. Ten pozwany również zaprzeczył jakoby łączyły go ze zbywcą bliższe relacje i jakoby zbywca informował go o tym, że istnieją jakiegokolwiek przeszkody w sprzedaży nieruchomości, czy toczą się jakies postępowania. O ofercie sprzedaży nieruchomości dowiedział się ojciec pozwanego, który namówił go do zakupu. Cena nieruchomości została ustalona w oparciu o jej rzeczywistą wartość. Nieruchomość na datę umowy była bowiem w złym stanie technicznym, między innymi na skutek pożaru jaki miał miejsce kilka lat wcześniej i wymagała licznych nakładów, które to pozwany poczynił, a które to w chwili obecnej przekraczają zapłaconą cenę. W oparciu o tę kwotę

(150.0000) Urząd Skarbowy ustalił należny podatek spadkowy. R. K. (1) podniósł, iż po raz pierwszy dowiedział się o tym, że ktoś inny rości sobie pretensje do nieruchomości z pisma pełnomocnika powoda z dnia 12 czerwca 2015 roku. We wrześniu tego samego roku pozwany dowiedział się o postępowaniu karnym w tej sprawie, w której to następnie był przesłuchany w charakterze świadka.

(odpowiedź na pozew R. K. k- 120-126)

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2017 roku Sąd zwolnił M. J. (1) od kosztów sądowych w całości i ustanowił dla niego pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k- 140)

Ustanowiony dla powodów pełnomocnik z urzędu wniósł o przyznanie mu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu, oświadczając, że nie zostały one pokryte w żadnej części. Pełnomocnik z urzędu pozwanego J. także wniósł o przyznanie tych kosztów oraz kosztów dojazdu na czynności procesowe - przesłuchanie świadka i powodów przed Sądem Rejonowym w Przemyślu w kwocie 918,36 złotych .

(protokół skrócony rozprawy k-450, pismo k- 432-433)

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

Małżonkowie W. i A. K. (2) zamieszkiwali na nieruchomości należącej do A. K. (1), położonej w Ł. przy ul. (...). Ponieważ byli ludźmi w podeszłym wieku i mieli problemy ruchowe, poprosili pozwanego M. J. (2) o pomoc przy domu i w załatwianiu spraw urzędowych. Pozwany ten zaprzyjaźnił się z małżonkami i odwiedzał ich od 1996 roku średnio 2 razy w tygodniu, pomagając im przy cięższych czynnościach przydomowych - uprzątnięciu podwórka, rąbaniu i gromadzeniu drewna, czy też robieniu opłat czy zakupów. Kilkakrotnie był z nim D. G. (1) oraz R. G. (1). Pozwanego łączyły z małżonkami bliskie relacje. Zdarzało się, że A. K. (1) mówił do niego „synek”. Mówił także, że pozwany będzie mieszkał na jego nieruchomości.

(zeznania D. G. k- 236 00:09:00-00:13:21, R. G. k- 271v-272 00:06:43-00:14:49, zeznania pozwanego k- 448v 00:06:30 -00:13:42)

Pewnego dnia jesienią, w obecności kolegi pozwanego R. G. (1) , A. K. (1) wręczył pozwanemu testament. Pozwany najpierw potraktował to jako żart i wrzucił dokument do schowka w samochodzie.

(zeznania D. G. k- 236 00:09:00-00:13:21, zeznania pozwanego k- 448v 00:06:30 -00:13:42)

Dzieci W. K. (1) nie były widywane na nieruchomości. Nie utrzymywały kontaktów z matką. Pozwany J. wiedział o tym, że pani W. pochodził z P. i że ma dzieci. Jednakże był to temat drażliwy. Nie chciała o nich rozmawiać. Pozwany jeździł ze zmarłą w okolice P., ale nie chciała ona odwiedzać dzieci, tylko kuzyna. Po raz pierwszy strony spotkały się w sądzie w Przemyślu.

(zeznania pozwanego k- 448v 00:06:30 -00:13:42)

Nieruchomość, na której zamieszkiwali spadkodawcy była w złym stanie technicznym, od lat nie była remontowana. W dniu 10 grudnia 2009 roku na nieruchomości doszło do pożaru, w wyniku którego A. K. (2) zmarł. Prowadzone w tej sprawie przez prokuraturę postępowanie przygotowawcze, zostało umorzone. Po pożarze na nieruchomości był B. W. (1) – siostrzeniec powodów, powiadomiony przez sąsiadów, że przebywają na niej „menele”. B. W. (1) zabezpieczał dom.

(zeznania świadka R. G. k- 272 00:18:37, postanowienie k- 214, pismo straży pożarnej k- 217, zeznania B. W. k- 428))

W. K. (1) zmarła kilka dni wcześniej - w dniu 3 grudnia 2009 roku, pozostawiając po sobie dwoje dzieci – powodów.

A. K. (2) nie miał dzieci, ani bliższych krewnych.

W dacie zgonu spadkodawców pozwany M. J. (1) przebywał w Norwegii. Do kraju wrócił kilka miesięcy później. Pozwany zastał dom w złym stanie, po pożarze, z powyłamywanymi drzwiami i powybijanymi oknami. Dowiedział się, że zamieszkiwali w nim bezdomni. Sąsiedzi pozabezpieczali budynek przed dalszą dewastacją. Po jakimś czasie pozwany odszukał testament i postanowił z niego skorzystać. Nie miał świadomości, że podpisy nie należą do zmarłego. Nie pomyślał o tym żeby powiadomić dzieci zmarłej. Nie znał także ich adresów. Decyzję o sprzedaży domu podjął w 2014 roku, stwierdzając że nie stać go na remont.

(zeznania pozwanego M. J. k- 448 v – 449 00:10:09 – 00:27:17)

Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2012 roku, w sprawie I Ns 4086/10 Sąd Rejonowy w Przemyślu stwierdził, że spadek po W. K. (2) nabyli syn E. C., córka G. Tara packa i mąż A. K. (1) po 1/3 części. Spadek po A. K. (1) nabyła w całości Gmina Miejska Ł. w całości. Na skutek apelacji powodów postanowieniem z dnia 21 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Przemyślu zmienił pkt II i stwierdził, że spadek po zmarłym A. K. (1) nabyli pasierbowie E. C. i G. T. po 1/2 części.

(postanowienie k- 136 i k- 167 akt I Ns 4086/10)

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi także toczyła się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku po A. K. (1), zainicjowana przez M. J. (1). Postanowieniem z dnia 23 marca 2012 roku Sąd ten, w sprawie III Ns 1369/10 stwierdził, że spadek po zmarłym na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 20 września 2009 roku nabył M. J. (1) w całości.

(kserokopia postanowienia k- 10)

Na skutek skargi o wznowienie postępowania złożonej przez pozwanego M. J. (1) Sąd Okręgowy w Przemyślu postanowieniem z dnia 12 czerwca 2014 roku, w sprawie I Ca 197/13 uchylił swoje postanowienie 21 czerwca 2012 roku i odrzucił wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po A. K. (1).

(odpis postanowienia k- 401 akt III Ns 1610/14)

W dniu 25 sierpnia 2014 roku powód E. C. wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z wnioskiem o zmianę prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po A. K. (1) w sprawie III Ns 1369/10. Sprawa toczyła się pod sygn. III Ns 1610/14. Na wniosek powoda, Sąd postanowieniem z dnia 6 października 2014 roku zabezpieczył wniosek poprzez zamieszczenie w księdze wieczystej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o numerze (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. W dniu 15 grudnia 2014 roku M. J. (1) złożył odpowiedź na wniosek. W toku postępowania, w maju 2016 roku został przeprowadzony dowód z opinii biegłego grafologa. Biegły uznał, iż podpis pod testamentem z dnia 20 września 2009 roku nie został nakreślony przez zmarłego A. K. (1). Postanowieniem z dnia 13 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi uchylił postanowienie tego samego sądu z dnia 25 marca 2012 roku w sprawie III Ns 1369/10 w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po A. K. (1). **Ostatecznie postanowieniem z dnia 29 marca 2017 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 72/17 zmienił pkt 1 postanowienia i stwierdził, że spadek po A. K. (1) nabyli pasierbowie E. C. i G. T. po połowie.**

( wniosek k -2, postanowienie k- 25, odpowiedź k- 35, opinia k-248-257, postanowienie sądu rejonowego k- postanowienie sądu okręgowego k- 428)

Decyzją z dnia 21 listopada 2014 roku Naczelnik Urzędu Skarbowego w Ł. ustalił podatek należy od spadku . Jako podstawę opodatkowania przyjęto kwotę 150.000 złotych . Należny zaś podatek wyniósł 27.786 zł i taki podatek pozwany uiszczył. Ponadto pozwany uregulował zaległości w opłatach za prąd i wodę – około 15.000 złotych .

(decyzja k- 133-134, niesporne)

Jesienią 2014 roku pozwany J. zamieścił w Internecie ogłoszenie o zamiarze sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). O swym zamiarze poinformował rodziców pozwanego R. K. (1), którzy prowadzą sklep blisko jego miejsca zamieszkania, w którym to pozwany się zaopatrywał. Państwo K. pojechali obejrzeć nieruchomość. Ustalili, że nieruchomość jest w złym stanie technicznym i wymaga kapitalnego remontu. Cenę 150.000 zł zaproponował pozwany J., zaś R. K. (3) zarekomendował ją synowi jako atrakcyjną pod warunkiem dokonania prac remontowych we własnym zakresie. Państwo K. poszukiwali nieruchomości dla syna już od jakiegoś czasu. Rozglądali się za nieruchomością do remontu. Pozwany K. spodziewał się dziecka. Pozwani nie znali się bliżej, nie utrzymywali bliższych relacji. R. K. (1) jest zawodowym piłkarzem i często przebywał poza Ł.. Dlatego rodzice pomagali mu w poszukiwaniach nieruchomości. Pozwani znali się jedynie z widzenia, ze sklepu. Pozwany J. poinformował państwa K., że nabył nieruchomość w spadku. Nie było między nimi rozmów na temat ograniczeń w zbyciu nieruchomości, czy też o kwestionowaniu jego prawa przez powodów. Powodów pozwany K. nigdy wcześniej nie poznał.

(zeznania świadków A. K. k- 273 00:29:10 – 00:44:32 i R. K. k- 273v 00:47:25 – 01:02:50, zeznania pozwanego M. (...):27:17 – 00:47:16, pozwanego. R. K. k.449 v – 450 00:47:16-00:56:22)

W dniu 8 stycznia 2015 roku, przed notariuszem D. Z., pomiędzy pozwanymi została zawarta umowa sprzedaży dwóch stanowiących odrębne nieruchomości samodzielnych lokali mieszkalnych – lokalu o powierzchni szycowej 72m<sup>2</sup>, wpisanego do księgi wieczystej o numerze (...) oraz lokalu o powierzchni 99 m<sup>2</sup>, wpisanego do księgi wieczystej o numerze (...) wraz ze związanymi z tym prawem udziałami w nieruchomości gruntowej, o powierzchni 414 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą o numerze (...) - za cenę 150.000 złotych. Sprzedający oświadczył, że nieruchomości nabył na skutek dziedziczenia po zmarłym A. K. (1).

( akt notarialny k- 127-129)

Od wiosny 2015 roku na nieruchomości rozpoczęto prace remontowe. Głównie zajmował się nimi ojciec pozwanego. W remont domu pozwany R. K. (1) włożył ponad 300.000 złotych. Remont nie jest jeszcze zakończony. Pozwany zamieszkał w domu w styczniu 2018 roku z narzeczoną i dzieckiem.

Pismem z dnia 12 czerwca 2015 roku pełnomocnik powoda poinformował pozwanego R. K. (1) o toczącym się postępowaniu o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po A. K. (1). Wtedy to pozwany po raz pierwszy dowiedział się o roszczeniach powodów. W dniu 9 września 2015 roku został on wezwany przez Policję jako świadek na dzień 17 września 2015 roku.

(zeznania R. K. k- 273v 00:47:25 – 01:02:50, pismo k- 137, wezwanie k- 138)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone dowody z dokumentów, których autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała, zeznania świadków oraz samych stron.

Na ostatniej rozprawie Sąd oddalił wniosek powodów zawarty w piśmie z dnia 8 sierpnia 2018 roku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka K. N. na okoliczność stanu nieruchomości po pożarze jako zgłoszony ze znacznym opóźnieniem i zmierzający do przedłużenia postępowania. Powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika mieli wystarczająco dużo czasu na zgłoszenie wniosków w sposób nie wpływający na wydłużenie sprawy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powodów jakoby pozwani byli w zмовie, w celu ich pokrzywdzenia oraz jakoby to pozwany J. sfalszował testament. Twierdzenia powodów pozostają gołosłowne i nie znalazły żadnego potwierdzenia w materiale dowodowym, zgromadzonym w sprawie. Na datę zamknięcia rozprawy nie zapadły żadne wyroki skazujące pozwanych za ich czyny ( a przynajmniej sądowi o nich nie wiadomo).

Kwestią sporną w niniejszej sprawie był stan i wartość nieruchomości oraz świadomość stron umowy co do roszczeń powodów .

Jeśli chodzi o nieruchomość – w toku sporu zostało ustalone, że nieruchomość na datę pożaru była zamieszkiwana i do zamieszkania się nadawała, skoro spadkodawcy na niej żyli. Niespornym jest, że pożar objął jeden pokój oraz, że po śmierci do domu dostały się osoby postronne. Również nie było kwestionowane przez powodów – twierdzenie pozwanego J., że małżonkowie K. przez wiele lat domu nie remontowali. Pozwani, wbrew stanowisku powodów, nie twierdzą, że dom był ruiną, ale wymagał licznych remontów. To jest twierdzenie logiczne, skoro przez okres ponad 5 lat po śmierci spadkodawców dom nie był użytkowany, nie był ogrzewany i przez pewien czas zamieszkały przez bezdomnych. Kwestie stanu nieruchomości z pewnością ocenił Urząd Skarbowy, który ustalił jej wartość w postępowaniu spadkowym właśnie na kwotę 150.000 złotych. Z tych powodów, Sąd nie dopatrywał się w działaniach pozwanych aby rażąco zaniżyli cenę nieruchomości. Skoro podatek został opłacony od kwoty 150.000 zł, strony miały podstawy aby taką wartość w umowie przyjąć. Skoro powodowie twierdzą, że ta wartość była znacznie wyższa, powinni to, w myśl przepisu art. 6 k.c. udowodnić.

Także wbrew ciężarowi dowodowemu, nie udało się powodom wykazać sprzecznego z zasadami współzycia społecznego zachowania pozwanych, a zwłaszcza pozwanego R. K. (1). W ocenie Sądu przedstawiona przez tego pozwanego wersja wydarzeń, brak wiedzy o toczącym się postępowaniu oraz data kiedy tę wiadomość powziął jest wiarygodna i wykazana dokumentami. Pozwany w sposób logiczny i od początku procesu konsekwentny podał, że po raz pierwszy o całej sprawie dowiedział się z pisma pełnomocnika powoda w czerwcu 2015 roku, a zatem po zawarciu umowy. Powodowie nie wykazali aby pozwany wiedzę tę posiadał wcześniej.

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

Powodowie roszczenie wywodzą z treści przepisu art. 58 k.c., powołują się bowiem na sprzeczność czynności prawnej dokonanej przez pozwanych z zasadami współzycia społecznego. Powodowie nie wskazali przy tym, jakie konkretnie zasady pozwani naruszyli, ale powołali się na fakt uniemożliwienia realizacji przeszłego orzeczenia sądu.

Stosownie do treści art. 58 § 2 KC nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Przez zasady współzycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne, a nie prawne. Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327). W relacjach pomiędzy kontrahentami zasady współzycia społecznego należy rozumieć jako zasady rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy. Każda ze stron umowy powinna zatem powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach (por. wyr. SN z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 555/09).

Od pewnego czasu widoczna jest tendencja ustawodawcza do stopniowego zastępowania klauzuli generalnej "zasad współzycia społecznego" klauzulą "dobrych obyczajów", "słuszności" oraz "rozsądku". Funkcje tych klauzul generalnych są jednak podobne. Służą one wprowadzeniu możliwości dokonywania ocen określonych zachowań w sposób odpowiednio elastyczny, wykraczający poza czysto sformalizowane kryteria wynikające z reguł prawa pozytywnego, przez uwzględnienie również norm etycznych przyjętych w obrocie (por. np. wyr. SN z dnia 23 kwietnia 2004 r., I CK 550/03, Z. Radwański (w:) Zielona księga. Optymalna wizja KC w RP, pod red. Z. Radwańskiego, Warszawa 2006, s. 57 i nast).

Przepis art. 58 § 2 KC przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść nie tylko z uwagi na treść zaskarżonej czynności, ale także ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza - rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10). W judykaturze utrwalony jest pogląd, że zarzut nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności jej treści lub celu z zasadami współzycia społecznego nie może polegać na powołaniu się ogólnie na bliżej

nieokreślone zasady współzycia społecznego, lecz wymaga wskazania, jaka konkretna zasada współzycia społecznego została naruszona (por. wyr. SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., V CKN 1335/00, wyr. SN z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, wyr. SN z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, wyr. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Mon. Praw. 2007, Nr 2, s. 60).

Reasumując strony czynności prawnej winny tak ułożyć jej treść aby nie naruszała ona słusznym interesów innych osób, była zgodna nie tylko przepisami prawa, ale także, co najistotniejsze ze wspomnianymi wyżej zasadami lojalności, uczciwości, poszanowania porządku prawnego i poszanowania wymiaru sprawiedliwości. Takim samym kryteriom powinien odpowiadać cel zawarcia umowy.

Przenosząc te wszystkie rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że aby mogło dojść do unieważnienia umowy, należy obydwu jej stronom wykazać działanie sprzeczne z którąś z powołanych wyżej zasad uczciwego postępowania ( art. 58 § 2 k.c.) .

Pozwany J. powołuje się na to, że nie było formalnych przeszkód do sprzedaży nieruchomości, bo nie jest taką samo wszczęcie postępowania o zmianę stwierdzenia nabycia spadku i nie jest nią również ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu. Oceniając jednak zachowanie tego pozwanego z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c. uznać należy, że to zachowanie budzi wątpliwość z zakresie celu umowy. Ten pozwany wiedział bowiem o wszczętym postępowaniu, o kwestionowaniu testamentu i wreszcie o zabezpieczeniu postępowania, a mimo to podjął decyzję o sprzedaży, zdając sobie sprawę, że może dojść do pokrzywdzenia powodów. Zamiast poczekać na ostateczne rozstrzygnięcie sporów, pozwany zawarł umowę.

W taki sam sposób nie można jednak ocenić zachowania pozwanego R. K. (1). Jak to już zostało powiedziane wyżej, postępowanie dowodowe w żadne sposób nie wykazało aby ten pozwany pozostawał z pozwanym J. w znowie. Nic nie wskazuje na to, że o roszczeniach powodów wiedział, czy mógł się dowiedzieć. Żadne bowiem roszczenia nie wynikały z dostępnych i sprawdzanych przed zawarciem umowy dokumentów. Również cena nieruchomości nie budziła wątpliwości w świetle decyzji Urzędu Skarbowego. Należy również wskazać, iż przepisy kodeksu cywilnego dodatkowo chronią osobę trzecią, która nabyła rzecz należąca do spadku od osoby legitymującej się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku ( art. 1028 k.c. ). Aby w tym wypadku zarzucić nieskuteczne nabycie należałoby wykazać, że osoba trzecia była w złej wierze. Tego zaś powodowie nie zdołali wykazać.

W ocenie Sądu powodowie, w myśl 189 k.p.c. posiadają interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy. Interes ten nie był przez pozwanych kwestionowany. W powództwach o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa chodzi o rozstrzygnięcie ewentualnych wątpliwości w stosunku do pozwanych ze względu na określony stosunek prawny. Interes ten należy rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa – w celu ochrony przed groźącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (zob. wyr. SN z 24.3.1987 r., III CRN 57/87, Legalis).

Biorąc pod uwagę fakt nie wykazania przez powodów naruszenia przez obydwie strony kwestionowanej umowy jakiegokolwiek z zasad objętych przepisem art. 58 § 2 k.c. Sąd oddalił powództwo.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powodów kosztami procesu należnymi pozwanym. Oboje powodowie korzystali w toku procesu ze zwolnienia od kosztów sądowych z uwagi na ich trudną sytuację materialną. Powodowie zostali pozbawieni jedynego składnika masy spadkowej nabytego przez siebie spadku. Mają poczucie pokrzywdzenia i byli subiektywnie przekonani o słuszności powództwa. Pozwany K. jest w nieporównanie lepszej sytuacji majątkowej jako zawodowy piłkarz.

Dlatego też Sąd stanął na stanowisku, iż zachodzi w niniejszej sprawie wypadek szczególnie uzasadniony.

***Na podstawie art. 29 Ustawy z dnia 26 maja 1982 roku prawo o adwokaturze ( Dz. U. z tj. z dnia 21 listopada 2016 r.poz 199) w związku z § 8 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej***

***przez adwokata z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714) Sąd przyznał pełnomocnikowi powodów wynagrodzenie w stawce podstawowej podwyższonej o należny podatek Vat.***

Pełnomocnikowi z urzędu pozwanego J. Sąd przyznał wynagrodzenie w oparciu o z § 8 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1715) również w wysokości opłaty podstawowej ustalonej od wartości przedmiotu sporu plus podatek Vat. Na wniosek pełnomocnika Sąd przyznał mu także koszty uczestnictwa w rozprawie przed Sądem Rejonowym w Przemyślu .

z/ 1. odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodom osobiście wobec wypowiedzenia pełnomocnictwa pełnomocnikowi w urzędzie oraz pełnomocnikom pozwanych;

2. odnotować wypowiedzenie pełnomocnictwa z systemie.