

UZASADNIENIE

Powodowie A. P. i R. L. w pozwie skierowanym przeciwko J. D. (1), K. D., J. B. i M. B. wnieśli o uznanie za bezskuteczną umowę sprzedaży przez J. D. (1) i K. D. na rzecz J. B. oraz M. B. swoich udziałów w wysokości po 1/20 każdy w prawie własności zabudowanej nieruchomości, składającej się z działek nr (...) położonej w K. przy ul. (...) i ul. (...), dla której urządzona jest KW nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach. Nadto powodowie wnieśli o nakazanie pozwanym J. D. (1) i K. D. złożenia oświadczenia woli, polegającego na zawarciu z powodami A. P. i R. L. przyrzeczonych umów sprzedaży udziałów w spadku nabytym po ojcu S. D. zmarłym 27 marca 1974 roku i matce J. D. (2) zmarłej w dniu 24 września 1986 roku zgodnie z postanowieniami przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 1 stycznia 2012 roku REP. A nr 79/2012 zawartej przez powodów z J. D. (1) oraz przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 17 stycznia 2012 roku REP. A nr 550/2012 zawartej przez powodów z K. D. i umowy zmieniającej przedwstępne umowy sprzedaży udziałów w spadku z dnia 12 grudnia 2013 roku REP. A 8946/2013 tj. każdy z pozwanych cały swój udział w spadku na rzecz A. P. w 1/10 części za cenę 8000 zł oraz na rzecz R. L. swój udział 9/10 części za cenę 72.000 zł, łącznie za cenę 80.000 zł płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku w sprawie przy zaliczeniu uiszczonych już na rzecz każdego z pozwanych zadatków w kwocie po 5000 zł. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania.

Motywując swoje żądania powodowie wskazali, że A. P. w dniu 4 stycznia 2012 roku działając w imieniu własnym oraz R. L. zawarła w formie aktu notarialnego Rep A nr 79/2012 z pozwanym J. D. (1) przedwstępną umowę sprzedaży całego jego udziału w spadku nabytym po ojcu S. D. i matce J. D. (2), przy czym na rzecz powódki miała przypaść 1/10 udziału za kwotę 8000 zł, a na rzecz R. L. 9/10 części udziału za kwotę 72.000 zł. Umowa o analogicznej treści została zawarta w dniu 17 stycznia 2012 roku w formie aktu notarialnego Rep .A nr (...) z pozwanym K. D.. Termin zawarcia umów przyrzeczonych został pierwotnie określony na dzień 31 grudnia 2013 roku. W skład spadku po rodzicach pozwanych wchodziły udziały w prawie własności nieruchomości, składającej się z działek nr (...) położonej w K. przy ul. (...) i ul. (...), dla której urządzona jest KW nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach. W momencie zawierania umów sytuacja prawna w/w nieruchomości nie była uregulowana, nie zostały przeprowadzone wszystkie postępowania spadkowe. Pozwani jak i inni spadkobiercy zobowiązali się do przeprowadzenia tych postępowań przy pomocy powodów, od czego warunkowano zawarcie umów przyrzeczonych. Ostatecznie z obietnicy wywiązali się J. W., H. W. (1) i H. W. (2), co skutkowało zawarciem umów przyrzeczonych. Pozwani nie dotrzyмали obietnicy. Przedłużające się postępowania spadkowe spowodowały, że pierwotny termin zawarcia umów przyrzeczonych wyznaczony na dzień 31 grudnia 2013 roku nie mógł się zachować. Powodowie oraz pozwani ad 1 i ad 2 w dniu 13 grudnia 2013 roku zawarli w formie aktu notarialnego Rep. A nr 8946/2013 umowę zmieniającą przedwstępne umowy sprzedaży, określając nowy termin zawarcia umów przyrzeczonych na dzień 31 grudnia 2015 roku. Pozostałe warunki zawarcia umów pozostały bez zmian. W czasie trwania postępowań spadkowych do pozwanych ad 1 i ad 2 zgłosili się J. B. i M. B. z propozycją odkupu za wyższą cenę przypadający każdemu z nich udział 1/20 w własności w/w nieruchomości. Za namową pozwanych ad 3 i ad 4 pozwani ad 1 i ad 2 wystosowali do powodów oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych swoich oświadczeń woli o zawarciu umów przedwstępnych sprzedaży ich udziałów w spadku jako złożone pod wpływem błędu, który polegał na tym, że powódka poinformowała K. D., że nie ma możliwości sprzedaży w części wyłącznie odziedziczonej, konieczna jest sprzedaż łącznie wszystkich udziałów przez aktualnych spadkobierców. Nadto pozwani zostali pouczeni o treści art. 1036 kc z którego wynika, że spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzić udziałem w przedmiocie należącym do spadku, w braku zgody któregokolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Nadto powodowie wprowadzili pozwanych w błąd co do ceny, zaniżając ją ok. 2,5 razy od ówczesnych średnich cen rynkowych. Pozwani w oświadczeniu wskazali, że nie mieli świadomości, że pozbycie się wszystkich udziałów w spadku pozbawi ich możliwości dochodzenia zwrotu części udziału w prawie własności, którego to udziału miała zostać bezprawnie pozbawiona ich prababka Z. D.. W odpowiedzi na powyższe powodowie wskazali, że nie ma podstaw do złożenia przez pozwanych ad 1 i ad 2 w/w oświadczenia. Wyjaśnili, że Z. D. nie była ich prababką, a drugą

żoną ich pradiadka J. D. (3). Udział w przedmiotowej nieruchomości należał do niej na kilka lat przed tym zanim współwłaścicielem stał się J. D. (3). J. D. (3) na podstawie testamentu rozporządził swoim udziałem spadkowym w ten sposób, że w całości zapisał go na rzecz brata B. D.. Stąd pozwani ad 1 i ad 2 nie mają żadnych praw w stosunku do udziału należącego do Z. D.. Powodowie podali też, że cena sprzedaży udziałów jest wynikiem obustronnych negocjacji i mieści się w granicy swobody umów. Powodowie wezwali pozwanych do zawarcia umów przyrzeczonych, czego pozwani odmówili. W ocenie powodów nie ma błędu jeśli oświadczający znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności zawieranej umowy, ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną czy też niekorzystną dla niego decyzję. Stąd też zarzutów pozwanych ad 1 i ad 2 nie można rozpatrywać w kategorii błędu, co powoduje, że brak jest podstaw do uchylenia się przez pozwanych od skutków prawnych złożonych oświadczeń woli o zawarciu umów przedwstępnych, stąd pozwani są nadal zobowiązani do zawarcia umów przyrzeczonych. Zakończenie postępowań spadkowych powoduje, że brak jest przeszkód do zawarcia tych umów. Tymczasem pozwani ad 1 i ad 2 zawarli z pozwanymi ad 3 i ad 4 umowę sprzedaży ich udziałów (k. 2-8).

Pozwany M. B. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od każdego z powodów kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Motywuując swoje stanowisko podał, że przesłanką zastosowania art. 59 kc jest wiedza strony zaskarżonej umowy o roszczeniu osoby trzeciej. Przepis ten wymaga rzeczywistej wiedzy. Jest to przesłanka rygorystyczna, której nie można zastąpić stwierdzeniem możliwości lub powinności posiadania takiej wiedzy ani ustaleniem, że strony zawierające umowę mogły taką wiedzę z łatwością powziąć, gdyby tylko postępowały z należytą starannością czy ostrożnością. Pozwany wskazał, że nie miał wiedzy o roszczeniu osób trzecich, nie miał wiedzy o istnieniu umów przedwstępnych a co za tym idzie nie znał ich treści, ponieważ nie były one nigdzie ujawnione. Pozwany ad 4 nie nakłaniał pozwanych ad 1 i ad 2 do złożenia oświadczenia o uchyleniu się wobec powodów od skutków prawnych oświadczeń woli o zawarciu umów przyrzeczonych sprzedaży udziałów spadkowych. Z treści umowy sprzedaży z dnia 1 grudnia 2014 roku wynika wprost, że pozwani ad 1 i ad 2 zapewnili pozwanych ad 3 i ad 4, że ich udziały są wolne od roszczeń osób trzecich. Pozwany wskazał, że roszczenie powodów nie istnieje, którego zaspokojenie nie byłoby możliwe z uwagi na fakt zawarcia umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości zawartej między K. D. i J. B. oraz J. D. (1) i M. B.. Umowy przedwstępne sprzedaży udziału w spadku z dnia 4 stycznia 2012 roku, 17 stycznia 2012 roku, 13 grudnia 2013 roku zawarte między powodami a pozwanymi ad 1 i ad 2 zobowiązują pozwanych ad 1 i ad 2 do sprzedaży na rzecz powodów udziału w spadku nie zaś do sprzedaży na ich rzecz udziału w nieruchomości. Żadna ze wskazanych umów nie wylicza co wchodzi w skład spadku. Co więcej, postępowania spadkowe nie było jeszcze przeprowadzone. Wykładania językowa art. 59 k.c. jednoznacznie wskazuje, że wierzyciel może dochodzić ochrony roszczeń jedynie już istniejących w chwili zawarcia umowy czyniącej całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu. Norma ta nie powinna być interpretowana rozszerzająco. W ocenie pozwanego skoro pismami z dnia 12 sierpnia 2014 roku pozwani ad 1 i ad 2 skutecznie uchyliłi się od skutków prawnych oświadczeń woli w postaci zawarcia umów sprzedaży udziałów spadkowych oraz uwzględniając fakt, że umowy przedwstępne nie dotyczyły udziału w nieruchomości, a wyłącznie udziałów w spadku pozbawione jest podstawy faktycznej i prawnej twierdzenie powodów, że zawarcie przez pozwanych umów sprzedaży nieruchomości niweczy ich istniejące w chwili zawarcia umowy roszczenie (k.114-119).

Identyczne stanowisko w sprawie zajął pozwany J. B..

Pozwani J. D. (1) i K. D. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podali, że zawierając umowy przedwstępne w 2012 roku powódka zobowiązała się uregulować postępowania spadkowe z udziałem pozwanych w celu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów pozwanych w spadków. Tymczasem w umowach przedwstępnych obowiązek ten został nałożony na pozwanych, z czego oni nie zdawali sobie sprawy. Powódka choć znała ich trudną sytuację materialną to mimo ustnych zapewnień o sfinalizowaniu postępowań spadkowych pozwalających na zawarcie umów przyrzeczonych, nie wywiązała się z tych obowiązków choć zapewniała pozwanych, że podjęła w tym celu kroki. Według pozwanych zachowanie powódki blokowało możliwość zawarcia umów przyrzeczonych, a tym samym pozbawiało ich środków do życia na które

czekali od 2011 roku. Powódka wprowadziła ich w błąd co do zasad spadkobrania i możliwości zbycia udziału w spadku lub udziału w nieruchomości, twierdząc, że mogą tego dokonać wyłącznie ze wszystkimi spadkobiercami. W ocenie pozwanych cena sprzedaży ustalona z powódką była zaniżona z uwagi na fakt, że faktycznie udziały w nieruchomości zostały kupione przez pozwanych ad 3 i ad 4. W ocenie pozwanych powodowie nie chcieli nabyć udziału w nieruchomości ale chcieli nabyć prawa do spadku. Gdyby bowiem przedmiotem umów miał być udział w spadku, wówczas koniecznym byłoby wykazanie faktu nabycia praw do czego wystarczyłby akt poświadczenia dziedziczenia lub przeprowadzenie postępowania spadkowego. Pozwani podali, że oświadczenia o uchyleniu od skutków prawnych zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży udziałów spadkowych pochodzą z 12 sierpnia 2014 roku, a pozwanych ad 3 i ad 4 poznali w dniu 26 sierpnia 2014 roku. Zatem pozwani ad 3 i ad 4 nie mogli mieć wpływu na treść tych oświadczeń. W dalszej części pozwani wskazali, że ustawa (kodeks cywilny) nie wymaga od spadkobiercy, który przyjął spadek by przed zawarciem umowy uzyskał postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub notarialne poświadczenie dziedziczenia. Wymóg uzyskania tych dokumentów nie jest warunkiem ważności umowy. Z uwagi na zakończenie w 2012 roku postępowania spadkowego po W. W. (1), po której dziedziczyli H. W. (2), H. W. (1), J. W. i I. M. (1) zawarcie umów sprzedaży było możliwe znacznie wcześniej niż twierdziła to powódka. (k. 129-149).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W kwietniu 2011 roku powódka A. P. przeprowadziła rozmowę z M. W. w sprawie zamieszkania u niego, w trakcie której dowiedziała się, że mieszkanie wchodzi w skład spadku, i że sprawy spadkowe nie są uregulowane. Wówczas powódka zobowiązała się zająć sprawami spadkowymi w zamian ustaliła, że nabeździe udziały w spadku. Następnie odbyły się spotkania ze spadkobiercami tj. H. W. (1), I. M. (2) i J. W.. Zanim powódka spotkała się z K. D. i J. D. (1) podpisała z H. W. (1), I. M. (2) i J. W. w zwykłej formie pisemnej umowy przedwstępne sprzedaży udziałów spadkowych. W październiku 2011 roku powódka skontaktowała się z K. D. i J. D. (1), którzy wyrazili zgodę na sprzedaż udziałów spadkowych. Jednocześnie strony ustaliły, że powódka zobowiąże się przeprowadzić postępowanie spadkowe po B. D., mimo że otrzymała pismo potwierdzające przeprowadzenie takiego postępowania w dniu 8 marca 2002 roku pod sygn. II Ns 874/00. W dniu 2 października 2011 roku powódka podpisała z K. D. w zwykłej formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży udziałów spadkowych. Tak samo brzmiącą umowę podpisała z J. D. (1) w dniu 4 października 2011 roku. Przed podpisaniem tych umów powódka zapewniała pozwanych braci D. że nie jest możliwe zawarcie umów przenoszących własność a tym samym zapłata pełnej ceny – do tego bowiem niezbędne aby były uregulowane sprawy spadkowe po wszystkich właścicielach kamiennicy ..

W dniu 4 stycznia 2012 roku działając w imieniu własnym oraz R. L. powódka –A. P. zawarła z pozwanym J. D. (1) w formie aktu notarialnego Rep A nr 79/2012 przedwstępną umowę sprzedaży całych jego udziałów w spadku nabytym po ojcu S. D. i matce J. D. (2). Umowa o analogicznej treści została zawarta w dniu 17 stycznia 2012 roku w formie aktu notarialnego Rep .A nr (...) z pozwanym K. D.. Termin zawarcia umów przyrzeczonych został wówczas określony na dzień 31 grudnia 2013 roku. Na rzecz powódki miała przyspaść 1/10 udziału za kwotę 8000 zł, a na rzecz R. L. 9/10 części udziału za kwotę 72.000 zł. Przy zawieraniu umów przedwstępnych A. P. nie informowała braci D. że nieruchomość ma nadwyżkę finansową . O tym fakcie oraz wysokości tej nadwyżki pozwani bracia D. dowiedzieli się dopiero od swojego pełnomocnika adwokata T. Nadwyżka finansowa z kosztów zarządu i przychodów wynosiła w 2014 roku prawie 290 000 złotych

Dowód: akty notarialne (k. 15-20).

Pozwany J. D. (1) był początkowo zadowolony z zawartej umowy przedwstępnej i otrzymanej zaliczki kiedy jednak pochwalili się kolegom usłyszał, że nie ma się czym chwalić bo sprzedał bardzo tanio koledzy wysmiali go. Wśród tych kolegów był A. S. którego zięć to adwokat T. T. .A. S. uważając, że koledze dzieje się krzywda skontaktował go ze swoim zięciem. Wówczas pozwany J. D. (1) doszedł do wniosku, że chce unieważnić zawartą umowę przedwstępną i poprosił adwokata T. żeby podjął stosowne do tego kroki .Zanim udziały od pozwanych braci D. nabyli pozwani B. i B. znacznie wcześniej kupnem udziałów w spadku był zainteresowany kolega pozwanego K. D., a to A. B..

K. D. pojechał z A. B. do J. W. oraz jego siostry I. którzy nie wyrazili zgody na sprzedaż mówiąc, że wiąże ich umowa z A. P. . W tej sytuacji A. B. zrezygnował z nabycia udziałów był bowiem zainteresowany kupnem wszystkich udziałów. W dniu 22 marca 2012 roku powódka złożyła do Sądu wnioski o stwierdzenia nabycia spadku po B. D.. W dniu 14 maja 2012 roku Sąd poinformował, że postępowanie spadkowe po w/w zostało przeprowadzone w dniu 28 października 1958 roku i że spadkobiercami po nim są jego dzieci R., W., S., R., E.. W 17 lipca 2012 roku powódka złożyła do Sądu wnioski o stwierdzenie nabycia spadku po R. D., po którym dziedziczyło jego rodzeństwo ponieważ był on bezdzietnym kawalerem. W dniu 17 lipca 2012 roku powódka złożyła do Sądu wnioski o stwierdzenie nabycia spadku po E. D.. We wrześniu 2012 roku powódka udała się do Francji, ostatniego miejsca zamieszkania E. D. by pozyskać jego akt zgonu. Wobec niemożliwości uzyskania analizowanego dokumentu Sąd w dniu 3 października 2012 roku zwrócił wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po E. D., a w dniu 29 listopada 2012 roku wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po R. D.. Dnia 15 stycznia 2013 roku powódka wystąpiła z wnioskiem o uznanie za zmarłego E. D., postępowanie na mocy postanowienia Sądu z dnia 7 października 2013 roku zostało zawieszona.

Powodowie oraz pozwani J. i K. D. w dniu 13 grudnia 2013 roku zawarli w formie aktu notarialnego Rep. A nr 8946/2013 umowę zmieniającą przedwstępne umowy sprzedaży, określając nowy termin zawarcia umów przyrzeczonych na dzień 31 grudnia 2015 roku. Pozostałe warunki zawarcia umów pozostały bez zmian.

Dowód: akt notarialny (k. 21-22).

W 2014 roku i 2015 roku powódka podejmowała starania o pozyskanie aktu zgonu E. D..

W dniu 12 sierpnia 2014 roku pozwani K. i J. D. (1) złożyli powodom oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli w postaci zawarcia umów przedwstępnych sprzedaży udziałów spadkowych pod wpływem błędu, który polegał na tym, że powódka poinformowała K. D., że nie ma możliwości sprzedaży w części wyłącznie odziedziczonej, konieczna jest sprzedaż łącznie wszystkich udziałów przez aktualnych spadkobierców. Nadto pozwani zostali pouczeni o treści art. 1036 k.c. z którego wynika, że spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzić udziałem w przedmiocie należącym do spadku, w braku zgody któregośkolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Nadto powodowie wprowadzili pozwanych w błąd co do ceny, zaniżając ją ok. 2,5 razy od ówczesnych średnich cen rynkowych. Pozwani w oświadczeniu wskazali, że nie mieli świadomości, że pozbycie się wszystkich udziałów w spadku pozbawi ich możliwości dochodzenia zwrotu części udziału w prawie własności, którego to udziału miała zostać bezprawnie pozbawiona ich prababka Z. D..

Dowód :oświadczenie pozwanych D.

W odpowiedzi na powyższe powodowie wskazali, że nie ma podstaw do złożenia przez pozwanych ad 1 i ad 2 w/w oświadczenia. Wyjaśnili, że Z. D. nie była ich prababką, a drugą żoną ich pradziadka J. D. (3). Udział w przedmiotowej nieruchomości należał do niej na kilka lat przed tym zanim współwłaścicielem stał się J. D. (3). J. D. (3) na podstawie testamentu rozporządził swoim udziałem spadkowym w ten sposób, że w całości zapisał go na rzecz brata B. D.. Stąd pozwani ad 1 i ad 2 nie mają żadnych praw w stosunku do udziału należącego do Z. D. do zawarcia umów przyrzeczonych. Zakończenie postępowań spadkowych powoduje, że brak jest przeszkód do zawarcia tych umów.

Dowód: oświadczenia dnia 12 sierpnia 2014 roku (k. 23-26)

Świadek K. K. (2) znał od kilkunastu lat pozwanych ad.3 i 4. Kilka lat przed 2014 rokiem zajmował się na ich zlecenie kupnem nieruchomości przy ulicy (...) ale bez sukcesu. Świadek miał znajomego który był klientem adw. T. T. i dowiedział się od niego że jest możliwość kupna udziałów w kamienicy przy ulicy (...) .Było to latem 2014 roku . Od razu pomyślał jako o potencjalnych nabywcach o pozwanych ad.3 i 4z uwagi na fakt ,że w sąsiedztwie mają oni działalność gospodarczą. . Skontaktował się najpierw z adw. T., a następnie po potwierdzeniu przez niego możliwości kupna udziałów z pozwanym B.. Pozwany poprosił świadka, żeby negocjował w jego imieniu cenę, a następnie zwrócił się do swojego pełnomocnika adw. P. żeby sprawdził planowaną transakcję pod względem prawnym co też nastąpiło .

Po złożeniu raportu przez adwokata P. pozwani ad.3 i 4 zdecydowali się na nabycie udziałów od braci D. z tym, że zawarta miała być jedynie umowa przedwstępna, a ostateczna po ujawnieniu zbywców w księdze wieczystej.

Dowód: zeznania świadka K. K. (2).428 zeznania pozwanego J. (...), pozwanego M. B. k.522

Pozwani J. D. (1) i K. D. po raz pierwszy spotkali nabywców w trakcie spisania umowy przedwstępnej w mieszkaniu J. D. (1). Było to 26 sierpnia 2014 roku. W trakcie tego spotkania pozwani ad.1 i 2 nie informował pozwanych B. i B. o roszczeniach powodów. Zarówno przed spisaniem umowy przedwstępnej jak i po jej zawarciu pozwany K. D. kontaktował się ze swoim kuzynostwem mówiąc o korzystnej ofercie pozwanych ad.3 i 4 i namawiając rodzinę do rezygnacji z transakcji z powodami. Po wpisaniu pozwanych braci D. do księgi wieczystej doszło do zawarcia umowy między pozwanymi przenoszącej własność w grudniu 2014 roku. Pozwani ad.3 i 4 nie znali adwokata T. przed transakcją z braćmi D..

Dowód: zeznania pozwanego M. B. k.522

Dokonując oceny materiału dowodowego sąd nie dał wiary zeznaniom powódki co do tego, że nie zapewniała pozwanych braci D. o tym, że zbycie udziałów jest możliwe dopiero po zakończeniu postępowania spadkowego po wszystkich właścicielach nieruchomości. Tego rodzaju stwierdzenie jest nieuprawnione gdy weźmie się pod uwagę treść aktu notarialnego, a także zeznania świadków W., M. i W..

Wreszcie w sposób pośredni wskazują na to zeznania samej powódki która jednoznacznie zeznała, że była zainteresowana nabyciem udziałów ale od wszystkich spadkobierców w tym samym czasie. Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki co do wiedzy pozwanych ad.3 i 4 o roszczeniu powodów o zawarcie umowy. Powódka nie potrafiła w sposób logiczny uzasadnić na czym opierała tę wiedzę. Zeznała, że jest o tym przekonana z uwagi na rozmowę jaka miał mieć miejsce między pozwanym D. a pozwanym B..

Istnienia takiej rozmowy nie potwierdzili jednak pozwani. Pierwszy kontakt z pozwanymi nabywcami bracia D. w obecności notariusza. Jest co prawda rozbieżność gdy idzie o zeznania pozwanego B. z zeznaniami pozostałych pozwanych co do tego gdzie było pierwsze spotkanie pozwanych. Pozwany B. twierdzi że w kancelarii notarialnej a pozostali pozwani że w mieszkaniu pozwanego J. D. (1). Wynika to jednak z upływu czasu. Wszyscy pozwani byli zgodni co do tego, że widzieli się zaledwie dwa razy. Raz przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, a drugi raz przy zawieraniu umowy przyrzeczonej. Wszystkie formalności związane z zawarciem umowy przedwstępnej załatwili prawnicy obydwu stron, a czynności wstępne także świadek K.. Zauważyć w tym miejscu należy to na co wrócił uwagę w swoich zeznaniach pozwany J. B., że chciał kupić udziały od pozwanych, ale nie była to super atrakcja, a w razie jakichś problemów już po zawarciu umowy ostatecznej mając na uwadze kondycję finansową pozwanych braci D. możliwość wyegzekwowania zwrotu ceny była wątpliwa, stąd też nakazał sprawdzić szczegółowo sytuację prawną nieruchomości. Te okoliczności także przemawiają za wiarygodnością zeznań pozwanych B. i B. o braku wiedzy na temat roszczeń powodów. Odnośnie zeznań świadków W., M. i W. to w części dotyczyły one okoliczności bezspornych, a mianowicie tego, że pozwany J. D. (1) namawiał swoją rodzinę do tego, żeby nie zawierali umów przyrzeczonych z powodami, ale zawarli je z osobą która daje korzystniejszą cenę. Tyle tylko że tej treści zeznania dowodzą tego, że pozwany podejmował działania w celu wyrażenia przez członków jego rodziny zgody na zbycie swoich udziałów i nawet gdyby działał z upoważnienia pozwanych ad.3 i 4 co nie jest wcale równoznaczne z tym, że pozwani ci posiadali jakąkolwiek wiedzę o roszczeniach powodów. Dowodziłoby to jedynie tego, że pozwani ad.3 i 4 byli zainteresowani nabyciem pozostałych udziałów w kamienicy. Zauważyć trzeba, że przesłuchany pozwany J. D. (1) nie zaprzeczył, że rozmawiał z kuzynostwem o korzystniejszej ofercie. Oceniając natomiast zeznania pozwanego K. D. wskazać należy w pierwszej kolejności, że chciał on zbyć swoją część kamienicy na warunkach korzystniejszych niż oferowane przez powodów kwestii zawłości prawnych nie rozumiał. Czuł się oszukany przez powódkę z uwagi na jego ocenie zbyt niską cenę przyjętą w umowie przedwstępnej, po drugie natomiast z uwagi na upływający czas do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany miał jeden cel chciał sprzedać swoje udziały, a realizację tego celu powierzył swojemu pełnomocnikowi. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego K. D. o braku kontaktu z pozwanymi ad.3 i 4 przed zawarciem umowy przedwstępnej oraz co do tego że nie informował on pozwanych ad.3 i 4 o roszczeniach powodów. Tak zwane

wstępne wyjaśnienie stanowiska stron (przesłuchanie informacyjne) służy jedynie ustaleniu, jakie istotne okoliczności sprawy są między stronami sporne. Natomiast wyjaśnienie sporu, który powstał na tle okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, należy już do postępowania dowodowego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1148/00).

Według orzecznictwa natomiast, wyjaśnienia informacyjne nie mają mocy dowodowej – nie podlegają wartościowaniu z punktu widzenia art. 233 § 1 k.p.c. (sąd nie może uznać spornych faktów za ustalone bez postępowania dowodowego). Mając jednak na uwadze art. 3, judykatura stoi na stanowisku, że zbieżność lub sprzeczność wyjaśnień informacyjnych z wypowiedzią strony w trybie dowodu z przesłuchania tej samej strony nie może być obojętna dla oceny jej wiarygodności (wyrok SN z dnia 15 czerwca 1973 r., II CR 257/73, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 grudnia 2011 r., VI A Ca 610/11). Wobec powyższego zeznania pozwanego K. D. złożone w trybie informacyjnego przesłuchania, nie mogą stanowić dowodu, na którym sąd dokonuje ustaleń faktycznych w sprawie. Oceniając natomiast zeznania tego pozwanego wskazać trzeba, iż nie ma on nawet minimalnej wiedzy o całej sprawie pod względem prawnym o czym świadczy jego odpowiedź na pytanie o przyczyny dla których złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych. Pozwany uważał że zgodził się na zbyt niską cenę za kamienicę i gdy pojawiła się okazja żeby w jego ocenie skutecznie zrezygnować z umowy z powodami to z tego skorzystał.

Oceniając natomiast zeznania drugiego z braci D. sąd dał wiarę jego zeznaniom odnośnie przyczyn dla których złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych jak również co do tego że nie informował pozwanych ad.3 i 4 o roszczeniach powodów. Informowanie potencjalnych nabywców o roszczeniach powodów było wbrew interesowi pozwanych braci D., którzy chcieli po pierwsze w ogóle zbyć swoje udziały po drugie natomiast zbyć je za znacznie korzystniejszą cenę od tej którą oferowali im powodowie. Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie sąd dał wiarę zeznaniom świadka K. oceniając je jako logiczne i spójne. Istotne w zeznaniach tego świadka było to że to on skontaktował pełnomocnika pozwanych braci D. z pozwanym J. B. a wcześniej miał kontakt z adw. T. . został poinformowany przez tego ostatniego ,że pozwani bracia D. chcą sprzedać udziały w nieruchomości i że nie został jeszcze zakończona sprawa spadkowa. Adwokat T. nie informował świadka K. o umowie przedwstępnej pozwanych z powodami. W tym stanie rzeczy pozwani B. i B. nie mogli posiadać więcej informacji na temat kamienicy niż posiadała osoba ,która te informacje im przekazywała zwłaszcza że roszczenia powodów nie były ujawnione w księdze wieczystej.

Sąd nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. T. czyli notariusz która spisywała umowę między pozwanymi zarówno przedwstępną jak i ostateczną okoliczność czy pozwani w sprawie kontaktowali się ze sobą przed zawarciem umów a do tego sprowadzał się teza dowodowa nie miał żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy gdyż nawet ewentualny kontakt między pozwanymi nie czynił by tego powodztwa zasadnym Sąd nie uwzględnił także wniosku dowodowego strony powodowej o zobowiązanie pozwanych ad3 i n4 do złożenia raportu-notatki adwokata P. odnośnie stanu prawnego nabywanych przez pozwanych udziałów uznając dowód ten za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia były dowody w postaci korespondencji mailowej między świadkiem K. a powodem gdyż dotyczyły one sytuacji z 2015 roku, a zatem z okresu po zawarciu kwestionowanej umowy . Podobnie bez znaczenia były projekty aktów notarialnych. To co powodowie mają zamiar zrobić z nabytym przez siebie udziałami nie ma znaczenia dla sprawy.

Sąd nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości spornych udziałów. Zauważyć trzeba że w sytuacji gdy postępowanie dowodowe nie doprowadziło do poczynienia przez sąd ustaleń odnośnie wiedzy nabywców o roszczeniach powodów skuteczność złożonego przez pozwanych braci D. oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd nie uwzględnił także wniosku strony powodowej o zobowiązanie pozwanych do wskazania numerów ich telefonów komórkowych a następnie zwrócenie się do operatorów sieci o udzielenie informacji czy w miesiącu sierpniu 2014 roku pozwani bądź ich pełnomocnik kontaktowali się ze sobą. Zauważyć bowiem należy po pierwsze ,że stosownie do treści art.159pkt.2 i 3 ustawy prawo Telekomunikacyjne dane te nie mogą być ujawnione przez operatora w sprawie cywilnej. Po drugie natomiast ustawa nakłada na operatorów obowiązek niszczenia danych

m.in. . o połączeniach z upływem 12 miesięcy od dnia połączenia Tym samym wykazy połączeń pozwanych zostały zniszczone przez operatorów w dniu 31 sierpnia 2015 roku

Sąd zważył co następuje :

Zgodnie z przepisem art. 59 k.c., w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Uznania umowy za bezskuteczną nie można żądać po upływie roku od jej zawarcia.

Pierwszą przesłanką zastosowania przepisu art.59 k.c. jest istnienie roszczenia, to jest uprawnienia polegającego prawie żądania spełnienia przez określoną osobę świadczenia na rzecz żądającego uprawnionego. W orzecznictwie i doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się jednolicie, że z zakresu zastosowania przepisu art.59 k.c. wyłączone są roszczenia pieniężne. Pogląd ten opiera się na założeniu, że do ochrony wierzytelności pieniężnych dostosowana jest skarga pauliańska, której przesłanką jest niewypłacalność dłużnika. Taki pogląd został wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1995 r. ((...), (...)), a nie w błędnie sformułowanej tezie tego orzeczenia. W uzasadnieniu wyroku SN wskazano, że przepisy art. 527 i następne k.c. chronią wyłącznie wierzytelność pieniężną w przeciwieństwie do art. 59 k.c. Stwierdzić bowiem należy, że przepis art. 59 k.c. ma na celu ochronę realnego wykonania świadczenia, co z natury rzeczy nie odnosi się do świadczeń pieniężnych, które zawsze mogą być wykonane. Drugą przesłanką zastosowania przepisu art.59 k.c. jest zawarcie umowy między dłużnikiem a osobą trzecią, chodzi tu o umowę zawartą po powstaniu roszczenia wierzyciela wobec dłużnika. Niemożliwość, o której mowa w art.59 k.c. należy rozumieć jako subiektywną, polegającą na tym, że nie każdy, lecz właśnie dłużnik nie może wykonać świadczenia. Trzecią przesłanką zastosowania art. 59 k.c. jest wiedza stron umowy czyli dłużnika i osoby trzeciej o uprzednim roszczeniu wierzyciela wobec dłużnika. Wymóg wiedzy stron o roszczeniu wierzyciela uchylony zostaje, gdy umowa była nieodpłatna (por. System Prawa Prywatnego Tom 2, Prawo Cywilne. Część Ogólna, C.H. Beck Warszawa 2002, str. 447- 450).

Przepis art. 59 k.c. ma zastosowanie w sytuacji, kiedy niemożność zaspokojenia roszczenia osoby trzeciej jest bezpośrednim skutkiem wykonania zaskarżonej umowy. Roszczenie w rozumieniu przepisu art. 59 kc powinno pozostawać w takim stosunku do przedmiotu umowy, że samo jej wykonanie czyni niemożliwym zadośćuczynienie temu roszczeniu, niezależnie od kwestii wypłacalności strony tej umowy (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 1995 r., (...), (...)). Podobny pogląd został wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1998 r. ((...), (...)), w którym stwierdzono, że żądanie uznania umowy z następstwem w postaci tzw. bezskuteczności względnej mogłoby być usprawiedliwione tylko wówczas, gdyby z łączącego dłużnika i wierzyciela stosunku obligacyjnego bądź też rzeczowego, zaspokojenie wierzyciela mogło nastąpić tylko ze wskazaniem na przedmiot czynności prawnej.

Niemożność zadośćuczynienia roszczeniu musi mieć charakter następczy i obejmuje stany niemożności subiektywnej, a więc wynikające z przyczyn występujących po stronie zobowiązanego do świadczenia (K. Pietrzykowski: Kodeks Cywilny, C.H. Beck, Warszawa 2005 t. I s 270).

Zgodnie z treścią Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2014 r., IV CSK 197/13, OSNC 2014, nr 10, poz. 107 w razie zbycia przez dłużnika przedmiotu umowy przyrzeczonej o skutku zobowiązująco-rozporządzającym przed wszczęciem sprawy o wykonanie umowy przedwstępnej przesłanką skuteczności roszczenia wierzyciela przewidzianego w art. 390 § 2 k.c. jest uznanie umowy zbycia przedmiotu umowy przyrzeczonej za bezskuteczną wobec niego (art. 59 k.c.) .Co prawda w okolicznościach tej sprawy przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej przez powodów z pozwanymi braćmi D. były ich udziały w spadku ,a przedmiotem umowy co do której powodowie z powołaniem na treść art. 59 kodeksu cywilnego domagają się uznania za bezskuteczną były udziały w nieruchomości to stwierdzić trzeba że zawarcie umowy między pozwanymi uniemożliwia realizację umowy przyrzeczonej. W świetle powyższych wywodów uznać należy, że strona powodowa wykazała istnienie obiektywnych przesłanek z art. 59 kodeksu cywilnego.

Subiektywną (podmiotową) przesłanką zastosowania art. 59 k.c. jest wiedza stron zaskarżonej umowy o roszczeniu osoby trzeciej. Komentowany przepis wymaga pozytywnej (rzeczywistej) wiedzy obu stron o tym roszczeniu. Jest to przesłanka rygorystyczna, której nie można zastąpić stwierdzeniem możliwości lub powinności posiadania takiej wiedzy ani ustaleniem, że strony zawierające umowę mogły taką wiedzę z łatwością poznać, gdyby tylko postępowały z należytą starannością czy ostrożnością.

Wykazanie wiedzy stron o roszczeniu osoby trzeciej jest wystarczające. W ramach tej przesłanki nie trzeba ustalać, czy strony umowy zdawały sobie sprawę, że zawierana przez nie umowa uniemożliwi realizację roszczenia osoby trzeciej albo czy świadomie do tego zmierzały (por. wyr. SA w Poznaniu z dnia 16 kwietnia 1996 r., I ACr 114/96, Pr. Gosp. 1997, nr 2, s. 48; S. Rudnicki (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 259).

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia wszystkich przesłanek wymaganych przez art. 59 k.c. spoczywa na wierzycielu żądającym ochrony swego roszczenia (wyr. SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 389/05, Lex nr 201011). Zwykle wierzyciel nie powinien mieć trudności z wykazaniem wiedzy o jego roszczeniu po stronie swojego dłużnika. Inaczej przedstawia się natomiast możliwość udowodnienia, że wiedzę taką posiadał również kontrahent dłużnika. Okoliczność ta w praktyce istotnie osłabia skuteczność ochrony wynikającej z omawianego przepisu, nawet jeśli się uwzględni, że w ramach ogólnych reguł dowodowych powód może odwoływać się do domniemań faktycznych (praesumptio hominis seu facti).

Przenosząc te ogólne rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić trzeba, że powodowie nie wykazali w toku tego procesu wiedzy pozwanych ad 3 i 4 o roszczeniach powodów. Jak już wyżej wykazano pozwani bracia D. nie byli zainteresowani informowaniem pozwanych B. i B. o istnieniu umowy z powodami. Było to ewidentnie wbrew ich interesowi. Pozwani bracia D. chcieli zbyć swoje udziały w nieruchomości. Ich sytuacja życiowa i majątkowa była bardzo trudna. Kwoty które wynegocjował dla nich adwokat T. były nieporównywalne z tym co mieli zapłacić im powodowie stąd też pozwani bracia D. mieli jeden cel zbycie udziałów i otrzymanie za to godziwej zapłaty.

Z realizacją tego celu w żaden sposób nie da pogodzić się informowania potencjalnych nabywców o roszczeniach powodów bo to mogłoby doprowadzić do ich rezygnacji z tej transakcji. Powodowie nie przedstawili żadnego pozytywnego dowodu na poparcie swojej tezy o wiedzy pozwanych a.3 i 4 o ich roszczeniach. Dowodem takim nie są zeznania świadka W. który zeznał, że dzwonił do niego mężczyzna który przedstawił się jako B.. Świadek ten zeznał także, że był u niego razem z K. D. mężczyzna który przedstawił się jako adwokat T., a nie była to osoba którą świadek widział na sali rozpraw. Poza tym nawet ewentualny telefon ze strony pozwanego B. do świadka byłby jedynie dowodem na to, że pozwany chciał nabyć udziały od świadka, a nie że wiedział o roszczeniach powodów. Całkowicie nieuprawniona jest teza strony powodowej, że fakt sporządzenia przez pozwanych braci D. oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych w sierpniu 2014, a więc tuż przed zawarciem umowy przedwstępnej z pozwanymi ad 3 i 4 przemawia za tym że pozwani ad 3 i 4 wiedzieli o roszczeniu powodów. Zbieżność dat nie jest oczywiście przypadkowa. Oświadczenie pozwani bracia D. złożyli dlatego, że chcieli sprzedać swoje udziały po pierwsze w ogóle sprzedać po drugie natomiast sprzedać bardziej korzystnie niż byłoby to w przypadku ich zbycia powodom. Gdyby pozwani bracia D. nie mieli nabywców na ich udziały w nieruchomości nie składaliby oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych. Tyle tylko, że w żaden sposób nie przekłada się to na wiedzę nabywców o roszczeniach powodów. Pozwani bracia D. od pewnego czasu starali się za pośrednictwem swojego pełnomocnika zbyć z pominięciem powodów swoje udziały w nieruchomości. Świadczą o tym negocjacje z kolegą K. D. A. B. . Ten ostatni był zainteresowany nabyciem wszystkich udziałów i kiedy na zbycie nie wyraziło zgody kuzynostwo pozwanych braci D. zrezygnował z transakcji. Pozwani chcieli wreszcie sfinalizować transakcję i otrzymać z tego tytułu środki finansowe. Ich sytuacja zdrowotna i życiowa była bardzo zła, stąd też wykorzystali nadarżającą się okazję i zbyli swoje udziały pozwanym ad. 3 i 4. Przed transakcją z pozwanymi braćmi D. pozwani B. i B. za pośrednictwem swojego pełnomocnika zbadali stan prawny nieruchomości, a w dniu umów przedwstępnej i przyrzeczonej sprawdził to notariusz. W księdze wieczystej nie było mowy o roszczeniach osób trzecich do tej nieruchomości. Pozwani B. i B. nabyli udziały należące do braci D. korzystając z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i w tym stanie rzeczy brak jest podstaw do stawiania im zarzutu, że wiedzieli o roszczeniach powodów. W tym stanie rzeczy brak było podstaw do uznania umowy zawartej

między pozwanymi za bezskuteczną wobec powodów, a konsekwencją powyższego było stosownie do treści art. 59 kodeksu cywilnego oddalenie powództwa w tej części. W pozwie powodowie w punkcie 2 domagali się w wykonaniu umowy przedwstępnej zobowiązania pozwanych ad.1 i 2 do przeniesienia na ich rzecz udziałów. W sytuacji gdy żądanie z punktu pierwszego pozwu było uwzględnione wówczas sąd orzekałby wyrokiem częściowym, a żądanie z punktu 2 byłoby rozpoznawane dopiero w sytuacji uprawomocnienia się tego orzeczenia. W sytuacji oddalenia żądania z punktu pierwszego także żądanie z punktu 2 nie jest zasadne a wręcz jest bezprzedmiotowe stąd też powództwo zostało oddalone w całości. Skoro z uwagi na skutecznie zawartą umowę między pozwanymi pozwani bracia D. nie są właścicielami udziałów w spadku których dotyczyła umowa z powodami skuteczność oświadczenia pozwanych braci D. o uchyleniu się od skutków prawnych była bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Jednakże wskazać trzeba, że zgodnie z art. 84§1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Błąd oznacza mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli. Błąd może dotyczyć faktu lub prawa. Błąd jest to wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Kodeks cywilny, choć nie definiuje pojęcia błędu, określa przesłanki, od zaistnienia których zależy możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Po pierwsze, musi wystąpić błąd co do treści czynności prawnej, po drugie, musi to być błąd istotny. Błąd co do treści czynności prawnej nie musi być błędem co do essentialia tej czynności, musi jednak dotyczyć elementu jej treści. Należy przy tym zwrócić uwagę, że na treść czynności prawnej składają się nie tylko elementy objęte treścią oświadczeń woli, lecz także wynikające z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.). Jednakże te skutki czynności prawnej, które wynikają ze standardów zewnętrznych, nie muszą być objęte świadomością stron tej czynności. Zagadnienie to dotyczy problemu prawnej doniosłości błędu co do prawa, w istocie bowiem błąd co do tego, jakie skutki nieobjęte treścią oświadczeń woli wywoła dana czynność prawna, jest błędem co do prawa, nie zaś co do faktów. W orzecznictwie SN dopuszczono możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do prawa (tak SN w wyr. z dnia 6 czerwca 2003 r., IV CK 274/02, Lex nr 146440: błąd co do treści czynności prawnej (art. 84 § 1 k.c.) może dotyczyć również stanu prawnego, a jego wykrycie oznacza zniesienie różnicy między stanem wyobrażanym przez składającego oświadczenie woli a stanem rzeczywistym opartym na wykładni prawa i praktyce jego stosowania, a także wyr. z dnia 5 grudnia 2000 r., IV CKN 179/00, Lex nr 52505: błędem - w rozumieniu art. 84-88 k.c.- jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności prawnej, przy czym niezgodność ta może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa. Definicję błędu istotnego formułuje art. 84 § 2 k.c., powołując dla obiektywizacji oceny istotności błędu miernik rozsądnego działania. Przepis ten wskazuje, że błąd jest istotny, jeżeli zachodzi taka sytuacja, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści. Wchodzi tu w grę jednocześnie subiektywna i obiektywna istotność błędu (subiektywna, polegająca na tym, że indywidualnie pojmowany składający, gdyby nie był w błędzie, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, i obiektywna, polegająca na tym, że nie złożyłby oświadczenia woli tej treści także ujmowany generalnie rozsądny człowiek w jego sytuacji). – tak: A. J. Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Uwagi do art. 84 k.c. Lex 2012. Dodatkowo przesłanki prawnej doniosłości błędu precyzuje literatura prawnicza i orzecznictwo. Przede wszystkim wskazuje się, że musi nastąpić błąd postrzegania ("widzenia"). Odróżnia się go od błędu przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli, uznane następnie przez oświadczonego za dotknięte błędem, gdy okazało się, że nie osiągnie zamierzonego i przewidywanego celu. Błąd co do pobudki albo błąd polegający na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia, podejmowanego na podstawie umowy, pozbawiony jest doniosłości prawnej (por. wyr. SN z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98, OSNC 2002, nr 5, poz. 63: niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego). W literaturze zauważa się jednak, że ostatecznie każdy błąd co do treści czynności prawnej jest w pewnym stopniu błędem co do pobudki. Podobnie, jeżeli do treści czynności prawnej została włączona motywacja do jej zawarcia, wówczas błąd

co do pobudki staje się błędem co do treści czynności prawnej (por. S. Rudnicki (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz, 2006, s. 213). Przepis art. 88§1 k.c. wskazuje, iż uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. Przenosząc powyższe rozważania na grunt omawianej sprawy wskazać należy, iż to na pozwanych braciach D. ciążył obowiązek wykazania, że oświadczenie złożone zostało pod wpływem błędu lub wywołane przez powodów i wykazanie, iż oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia zostało złożone w terminie 1 roku (art. 88 k.c.). Pozwani w swoich oświadczeniach powoływali się na to że powódka wprowadziła ich w błąd co do zasad spadkobrania i możliwości zbycia udziału w spadku lub udziału w nieruchomości, twierdząc, że mogą tego dokonać wyłącznie ze wszystkimi spadkobiercami.

Nadto w ocenie pozwanych cena sprzedaży ustalona z powódką była zaniżona. Okoliczności tej sprawy jednoznacznie wskazują na to, że powódka wprowadziła pozwanych braci D. w błąd twierdząc, że istnieje możliwość zawarcia umów przyrzeczonych dopiero po tym, jak zostaną przeprowadzone wszystkie postępowania spadkowe. Teza taka pośrednio wynika z zeznań samej powódki, która przyznała że nie była zainteresowana nabyciem np. udziałów jedynie pozwanych D.. Nic nie stało na przeszkodzie aby transakcję z pozwanymi D. zrealizować w ciągu 3 miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Spadkobiercy po rodzicach pozwanych byli znani wystarczyło udać się do notariusza. Powódka musiała mieć tego pełną świadomość, a mimo to zwlekała z zawarciem umowy, utwierdzając pozwanych w przeświadczeniu że inaczej nie można. Powódka w ocenie sądu doprowadziła do sytuacji w której pozwani bracia D. zawarli z powodami umowę przedwstępną pozostając w błędzie, że nie ma możliwości zbycia udziałów bez uregulowania formalności spadkowych po wszystkich byłych właścicielach kamienicy. Ten błąd zdeterminował zarówno decyzję o w ogóle zawarciu umowy przedwstępnej uzgodnionej cenie, wreszcie o przedłużaniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zauważyć także należy że powodowie wykorzystali całkowitą nieznajomość rynku i trudną sytuację życiową pozwanych za czym przemawia uzgodniona cena a to 80 000 złotych dla każdego z nich. Pozwani ad.3 i 4 zapłacili pozwanym braciom D. kwoty po 125 000 złotych.

Dodatkowo umowa z powodami miały być objęte także udziały w spadku po R. D., a że tak nie jest okazało się dopiero w 2016 roku. (postanowienie Sądu k.474) To dodatkowo wpływa na ocenę adekwatności ceny zaoferowanej przez powodów. Okoliczność skutecznego uchylenia się od skutków swojego oświadczenia o uchyleniu się od oświadczeń o zawarciu umów z powodami pozostawała jednak bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy z przyczyn powyżej wymienionych.

O kosztach orzeczono zgodnie z treścią art. 98 k.p.c. obciążając nimi powodów solidarnie jako przegrywających ten spór. Sąd nie znalazł podstaw do podwyższenia stawki minimalnej wynagrodzenia należnego pełnomocnikowi pozwanych braci D.. Faktem jest, że sprawa nie należała do spraw prostych, ale pełnomocnik reprezentował w sprawie dwóch pozwanych będącej w identycznej sytuacji procesowej co oznaczało podejmowanie takich samych czynności. Powyższe przesądza o braku podstaw do przyznania że kosztami celowej obrony praw powinny być koszty w wysokości podwójnej stawki minimalnej pełnomocnika pozwanych.