

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Grzegorz Ślęzak (spr.)
Sędziowie	SSO Arkadiusz Lisiecki SSR del. Mirosława Makowska
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Z. H.

przeciwko L. R., W. R., M. R.

o unieważnienie umowy sprzedaży

na skutek apelacji powoda i zażalenia pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 3 grudnia 2013 roku, sygn. akt I C 166/13

- 1. oddala apelację i zażalenie;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego i zażaleniowego.**

Sygn. akt II Ca 205/14, II Cz 214/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Radomsku po rozpoznaniu sprawy z powództwa Z. H. przeciwko L. R., W. R., M. R. o unieważnienie umowy sprzedaży oddalił powództwo oraz nie obciążył powoda Z. H. kosztami postępowania w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

Z początkiem grudnia 2010 roku M. M. (1) zaproponował powodowi sprzedaż zabudowanej nieruchomości położonej w G., gmina K. oznaczonej numerem działki (...) o obszarze o, (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku urządzona jest księga wieczysta (...). Budynek znajdujący się na tej nieruchomości (dawny budynek szkoły) znajdował się w bardzo złym stanie technicznym. Budynek nie miał dachu, ani okien, był mocno zagrzybiony. W części tego budynku zamieszkiwał M. M. (1) wraz z rodziną, a on sam nie posiadał

środków finansowych na zakup tej nieruchomości. M. M. (1) zależało na tym, aby działkę tę kupił ktoś znajomy, gdyż gwarantowałoby mu możliwość dalszego tam zamieszkiwania; i przeprowadzenia kapitalnego remontu budynku, w którym mieszkał. Jako kupujących M. M. (1) zaproponował W. R. i jego rodziców, którego wcześniej poznał z racji stosunków zawodowych. Powodowi zależało również na sprzedaży tej nieruchomości, gdyż potrzebował pieniędzy na wykup mieszkania w R..

W dniu 10 grudnia 2010 roku M. M. (1) wraz z P. M. przyjechali do mieszkania powoda, aby tam ustalić treść projektu aktu notarialnego. Powód oświadczył, że akceptuje treść projektu tego aktu oraz cenę transakcji, która ustalona została na kwotę 40.000 zł.

W dniu 16 grudnia 2010 roku przed notariuszem P. R. A nr (...) powód Z. H. zawarł z pozwanymi umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w G., gmina K. oznaczonej numerem działki (...) o obszarze o, (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku urządzona jest księga wieczysta (...) za łączną kwotę 40.000 złotych.

Pozwany W. R. występował podczas tej transakcji we własnym imieniu oraz jako pełnomocnik swoich rodziców. Cena została przez kupującego zapłacona w całości w dniu transakcji. W trakcie transakcji powód miał pełną świadomość jaką nieruchomość sprzedaje, komu i za jaką cenę. Podczas sprzedaży pomiędzy powodem a W. R. nie było żadnych nieporozumień na tle treści aktu notarialnego ani ceny sprzedaży.

Powód miał jednak jakieś roszczenia finansowe wobec M. M. (1), wynikające z ich wcześniejszych zobowiązań, których realizacji oczekiwał podczas transakcji sprzedaży. Z tych względów w obecności notariusza Z. H. i M. M. (1) sporządzili oświadczenie, w którym Z. H. prolongował spłatę zobowiązania w wysokości 150.000 złotych do dnia 30 czerwca 2011 roku. Po transakcji strony udały się na wspólny obiad.

Po zakupie nieruchomości pozwani poczynili tam nakłady o wartości około 200.000 zł. Wymienione zostały wszystkie okna, dach, centralne ogrzewania. Po sprzedaży nieruchomości powód Z. H. spędzał u M. M. (1) święta Bożego Narodzenia oraz Święta Wielkanocne. Pod koniec 2011 roku M. M. (1) kupował od powoda samochód. Nie było pomiędzy nimi żadnych nieporozumień.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego W. R. oraz przesłuchanych świadków. Pozwany oraz zgłoszeni przez niego świadkowie wskazali bardzo logiczną, wzajemnie się uzupełniającą wersję zdarzenia przed i w czasie zawierania umowy sprzedaży. Wszystkie te osoby precyzyjnie opisały przebieg transakcji, okoliczności jej towarzyszące, a przede wszystkim fakt, że powód był w pełni świadomy jakiej czynności prawnej dokonuje i za jaką cenę sprzedaje swoją nieruchomość. Żaden ze świadków nie wskazał, aby powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji czy wyrażenie woli, aby był wprowadzony w błąd, lub aby wyzyskiwano jego przymusowe położenie. Zeznania powoda, jakoby cała czynność prawna była sfingowana, mająca na celu oszukanie go nie znajdują odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd zważył, iż powództwo nie jest zasadne i jako takie nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że powód w trakcie trwania postępowania wskazywał na wiele podstaw prawnych swego żądania. Z jego zeznań wynika, że czuje się oszukany, gdyż otrzymał zbyt niską cenę za dokonaną transakcję. Początkowo w pozwie wskazywał, że żąda unieważnienia dokonanej transakcji, gdyż z racji swego złego stanu zdrowia znajdował się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji lub wyrażenie woli.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził jednak tej wersji powoda. Zeznania świadków, którzy byli obecni przy transakcji, notariusza, pozwanego i samego powoda nie wskazują, aby powód cierpiał na jakąkolwiek chorobę, która uniemożliwiała mu właściwą ocenę sytuacji i doprowadziła do podjęcia niewłaściwych decyzji. Załączona do akt sprawy dokumentacja medyczna nie wskazuje, aby powód cierpiał na jakieś schorzenia, powodujące zaburzenia jego osobowości, uniemożliwiające właściwą ocenę sytuacji. Ze złożonego przez powoda na k. 117

zaświadczenia wydanego przez lekarza neurologa wynika jedynie, że powód korzystni z wizyt u tego lekarza raz w 2007 roku, raz w 2010 roku i dwa razy w 2012 roku.

W ocenie Sądu podniesione przez powoda schorzenie w postaci głuchoty również nie stanowiło przeszkody do prawidłowego zrozumienia treści podpisywanego aktu notarialnego. Podczas rozpraw sądowych powód wszystko słyszał, odpowiadał na pytania sądu i brał w nich aktywny udział. Ponadto świadek M. zeznał, że rzeczywiście powód jest częściowo głuchy, ale nosi aparat słuchowy, który umożliwia mu właściwe słyszenie wszystkich dźwięków. Z tych względów brak jest dowodów na to, że powód podczas umowy sprzedaży nieruchomości z powodu choroby znajdował się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji lub wyrażenie woli.

Z lektury pozwu można wywieść nadto, że powód jako podstawę prawną unieważnienia aktu notarialnego przywołuje błąd, którego istotą była nieświadomość co do rzeczywistej wartości nieruchomości. Sam powód w swych zeznaniach oświadczył, że wiedzę o tym błędzie powziął już w dniu sporządzenia i podpisania aktu notarialnego, czyli dokładnie 3 lata temu.

Zgodnie z art. 88 k.c. prawo do uchylenia 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 to wygasa w razie błędu- z upływem roku od jego wykrycia. Termin ten dla powoda upłynął zatem w dniu 16 grudnia 2011 roku. Roszczenie w tym zakresie zostało zatem przedawnione i nie można wywieść z niego skutków prawnych.

Z kolei w piśmie z dnia 1 października 2013 roku powód wniósł o unieważnienie zawartej umowy powołując się na wyzysk określony w art. 388 k.c. W ocenie powoda w dacie transakcji istniała drastyczna dysproporcja pomiędzy ceną nieruchomości a rzeczywistą jej wartością, po stronie pozwanych zachodziło niemoralne i naganne zachowanie, a powód znajdował się w bardzo trudnym położeniu. Absolutny brak rodziny, samotność, głuchota od dzieciństwa, stan depresji, bezradność - zdaniem powoda zostały wykorzystane przez W. R. i doprowadziły do przyjęcia przez niego świadczenia, którego wartość w chwili zawierania umowy przewyższyła w znacznym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez powoda.

Zgodnie z art. 388 k.c. z wyzyskiem mamy do czynienia, gdy zachodzą przesłanki materialnoprawne wyzysku, tzn.:

1. zachodzi rażąca dysproporcja świadczeń,
2. jedna ze stron znajduje się w niekorzystnym położeniu (przymusowym lub jest niedołączona lub niedoświadczona) oraz
3. kontrahent wykorzystuje tę sytuację i
4. zastrzega dla siebie (lub osoby trzeciej) albo przyjmuje świadczenie strony będącej w niekorzystnej sytuacji.

Uprawnienie do żądania orzeczenia jednego ze skutków z art. 388 k.c. wygasa po dwóch latach od dnia zawarcia umowy. Jest to termin zawity, który nie podlega przywróceniu. W niniejszej sprawie ustawowy dwuletni termin rozpoczął swój bieg w dniu następującym po sporządzeniu aktu notarialnego, czyli w dniu 17 grudnia 2010 roku. Termin ten upływał zatem w dniu 16 grudnia 2012 roku. Powód pozew, który obejmował niniejsze roszczenie złożył do Sądu Okręgowego w dniu 27 listopada 2012 roku i na skutek kontroli wartości przedmiotu sporu sprawa została przekazana do Sądu właściwego w dniu 28 marca 2013 roku. Z treścią art. 123 § 1 pkt 1 k.c. wynika, że bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Niewłaściwość rzeczowa lub miejscowa sądu albo niewłaściwość trybu do rozpoznawania konkretnej sprawy nie mają wpływu na przerwę przedawnienia (vide Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga pierwsza, Część ogólna, tyt. VI, art. 123). Czynność, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. musi być przedsięwzięta przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy złożenie przez powoda w dniu 27 listopada

2012 roku do Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. pozwu nie przerwało biegu przedawniania terminu określonego w art. 388 § 2 k.c. Bieg przedawnienia uległby przerwaniu tylko wtedy, gdyby pozew ten został złożony do niniejszego sądu przed dniem 16 grudnia 2012 roku i w pozwie tym powód powołał się na przesłankę wyczerpania jako podstawę do unieważnienia umowy.

Co również istotne w niniejszej sprawie powód powołał się na przesłankę wyczerpania dopiero w piśmie z dnia 1 października 2013 roku, a więc po upływie zawitego dwuletniego terminu.

Z powyższych względów w ocenie Sądu roszczenie powoda określone w treści art. 388 kc wygasło w dniu 16 grudnia 2012 roku i nie można wywodzić z niego żadnych skutków prawnych.

Na marginesie Sąd pragnie zaznaczyć, że lektura wyjaśnień informacyjnych powoda prowadzi do wniosku, że powód liczył na to, iż otrzyma od M. M. (1) w związku z tą transakcją 150.000 złotych. Pieniądze te M. miał dać powodowi po roku czasu od tej transakcji, jednak ich nie otrzymał. W tym zakresie powód nawet skierował sprawę na drogę postępowania sądowego do Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. Sam powód przyznał, że gdyby otrzymał od M. powyższą kwotę, to nie miałby żadnych roszczeń wobec pozwanych. Wynika z powyższego, że powód posiada roszczenia wobec M. M. (1), a nie wobec pozwanych.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sąd powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 102 k.p.c. Mając na uwadze, że powód korzystał z dobrodziejstwa zwolnienia z opłaty sądowej od pozwu, utrzymuje się z renty chorobowej w wysokości 730 złotych Sąd nie obciążył go kosztami postępowania w sprawie.

Powyższy wyrok zaskarżył powód domagając się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do jej ponownego rozpoznania.

Apelacja podnosi zarzuty:

- naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię, tj. przepisów art. 388 i 123 k.c. w zw. z art. 200 k.p.c.
- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości na okoliczność jej rzeczywistej wartości i rażącego zaniżenia ceny sprzedaży, oraz nieprzesłuchania świadka M. M. (4);
- naruszenie art. 233 § k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny zbyt dowolnej.

Pozwani wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za II instancję, wnosząc także zażalenie na zawarte w wyroku rozstrzygnięcie o nieobciążaniu powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na ich rzecz, zarzucając mu obrazę art., 102 k.p.c. wnosili o jego zmianę i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu za I instancję w kwocie łącznej 4834 złote.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie może odnieść wnioskowanego w niej skutku w postaci wzruszenia zaskarżonego wyroku.

Aczkolwiek po części należy przyznać apelującym rację, to zaskarżone orzeczenie w ostatecznym wyniku odpowiada prawu.

Słusznie jedynie twierdzi apelujący, iż Sąd Rejonowy niesłusznie uznał, iż roszczenie z art. 388 k.p.c. zostało zgłoszone po upływie 2- letniego terminu od daty zawarcia umowy- z powołaniem się na wyczerpanie.

Zgodzić należy się z apelacją, że już w pozwie powód wskazał okoliczności, w których m.in. wyzysk powoływał jako jedną ze wskazanych podstaw żądania unieważnienia przedmiotowej umowy.

Zgodnie z zasadą, że strony wskazują Sądowi fakty, a Sąd zobowiązany jest je odpowiednio zakwalifikować i rozpoznać zgłoszone roszczenie pod kątem właściwych przepisów prawa materialnego, nie można w świetle treści pozwu zredagowanego przez samego powoda uznać, iż wyzysk- jako podstawa unieważnienia umowy- nie został zgłoszony już w tym pozwie, a ten wniesiony został do Sądu Okręgowego przed upływem 2- letniego terminu, o którym mowa w art. 388 § 2 k.p.c.

Nie jest bowiem słuszne stanowisko Sądu, że czynność ta nie przerwała biegu terminu przedawnienia zgodnie z art. 123 k.c., gdyż została przedsięwzięta przed sądem niewłaściwym do rozpoznania sprawy rzeczowo.

Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art. 123 pkt. 1 k.p.c. czynność przerywająca bieg terminu zasiedzenia to każda czynność przed Sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spaw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed Sądem polubownym, przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Niewątpliwie powód złożył pozew do Sądu i to Sądu Okręgowego- właściwego rzeczowego w momencie wniesienia pozwu, gdyż wskazał w pozwie wartość przedmiotu sporu na kwotę 200.000 złotych.

Dopiero w wyniku sprawdzenia tejże wartości, Sąd Okręgowy ustalił ją na kwotę 20.000 złotych i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku, jako właściwemu rzeczowo i miejscowo.

Abstrahując od oceny trafności postanowienia Sądu Okręgowego w zakresie sprawdzenia wartości przedmiotu sporu, stwierdzić należy, że właściwość rzeczowa, jak i miejscowa Sądu- wbrew odmiennemu stanowisku Sądu II instancji- pozostaje bez wpływu na przerwę biegu przedawnienia. Wniosek ten potwierdza także treść przepisu art. 200 § 3 k.p.c. zgodnie, z którym czynności dokonane w Sądzie niewłaściwym pozostają w mocy po przekazaniu sprawy do rozpoznania Sądowi właściwemu.

Trafnie zatem wywodzi apelacja, że wyzysk podniesiony został przed upływem 2- letniego terminu, od zawarcia umowy, przewidzianego w art. 388 § 2 k.p.c. i sprawa podlegała merytorycznemu rozpoznaniu także pod kątem powyższego przepisu.

Wracając do treści pozwu, obok wyzysku powód jako podstawę unieważnienia umowy wskazywał wady oświadczenia woli, tj. brak świadomości i swobody w podjęciu decyzji i wyrażeniu swej woli (art. 82 k.c.) oraz błąd, co do treści czynności prawnej, tak w zakresie osoby, której sprzedał nieruchomości, jak i ceny sprzedaży (art. 84 k.c.).

Powyższe podstawy ulegały modyfikowaniu przez powoda w trakcie procesu przez eksponowanie jednej, bądź innej na różnych etapach postępowania.

Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie nie zachodzi po stronie powoda błąd, oceniając w tym zakresie prawidłowo materiał dowodowy i czyniąc odpowiednio trafne ustalenia faktyczne, a nadto, że gdyby nawet błąd zachodził, to powołanie się na niego dopiero w pozwie jest spóźnione w rozumieniu art. 88 k.c., jako, że nastąpiło już po upływie roku od zawarcia umowy, a w tej już dacie powód wiedział, że sprzedał nieruchomości pozwanym za sumę 40.000 złotych.

Podobnie rzecz ma się z brakiem świadomości i swobody w zakresie podejmowania decyzji i wyrażania woli w dacie zawarcia umowy.

Powód nie przedstawił żadnych dowodów, które na taki stan mogłyby wskazywać i wywołać potrzebę dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego psychiatry na tę okoliczność.

Złożona przez powoda dokumentacja lekarska, która pochodzi z okresu już po zawarciu spornej umowy, wskazuje jedynie na stany depresyjne powoda i niedosłuch. Wynika z niej jednak prawidłowy intelekt powoda i brak jest jakichkolwiek wskazań, co do stanu na który powołuje się powód.

Powód korzysta z aparatu słuchowego i jak stwierdził już Sąd I instancji oraz Sąd Okręgowy słyszy on dobrze i właściwie reaguje na przebieg postępowania oraz zadawane mu pytania.

Nie sposób też nie dostrzec, że umowa została zawarta przed notariuszem- osobą publicznego zaufania- który przesłuchany w charakterze świadka- na wniosek powoda- zeznał, iż nie stwierdził jakichkolwiek okoliczności podczas zawierania umowy, które wskazywałyby, że powód nie był w stanie świadomości i swobodnie podjąć decyzji i wyrazić swej woli w tejże umowie.

W tych okolicznościach nie można sądowi postawić zarzutu, iż oddalając wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry dopuścił się uchybienia procesowego i nie rozpoznał istoty sprawy.

Wobec braku wykazania okoliczności wskazujących na brak świadomości i swobody powoda w zakresie podejmowania decyzji i wyrażania woli oraz braku materiału w postaci dokumentacji lekarskiej na możliwość wystąpienia takiego stanu oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry, którego przeprowadzenie związane byłoby z kosztami- uznać należy za słuszne.

Przyjąć zatem należy, iż powód nie wykazał wad oświadczenia woli z art. 82 oraz 84 w zw. z art. 88 k.c., skutkujących stwierdzeniem nieważności przedmiotowej umowy.

Trafnie jednak wywodzi apelacja, że sprawa podlegała rozpoznaniu także pod kątem przepisu art. 388 k.c. /wyzysk/- co już wcześniej wskazano.

Zarzuty apelacji sprowadzają się w zasadzie aktualnie do wykazania, iż Sąd Rejonowy nie wyjaśnił w stopniu wystarczającym sprawy pod kątem właśnie przepisu art. 388 k.c., do którego obrazu doszło.

Należy jednak uznać, że i w tym zakresie rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego- pomimo niedopuszczenia wnioskowanego przez powoda dowodu z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości na okoliczność wykazania, że cena sprzedaży nieruchomości była rażąco zaniżona, w stosunku do jej rzeczywistej wartości (Sąd w ogóle nie podjął decyzji w tym zakresie)- odpowiada prawu, tj. przepisowi art. 388, gdyż zgłoszone przez powoda roszczenie o unieważnienie umowy uznać należy za przedwczesne.

Zgodnie bowiem z art.. 388 k.c. po wykazaniu wszystkich przesłanek wyzysku powód powinien najpierw wystąpić z roszczeniem o zwiększenie należnego mu z umowy świadczenia tj. ceny sprzedaży (tj. z tzw. roszczeniem wyrównawczym, któremu ustawodawca daje priorytet a dopiero, gdyby to było niemożliwe albo nadmiernie utrudnione mógłby żądać unieważnienia umowy.

W sprawie niniejszej powód od samego początku domagał się tylko unieważnienia umowy.

Nie żądał dopłaty z tytułu zwiększenia ceny sprzedaży, ani też nie powołał żadnych okoliczności, które wskazywałyby, że takie zwiększenie należnego mu z umowy świadczenia jest niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, co skutkuje tym, iż roszczenie o unieważnienie umowy podlegało- już z tego powodu- oddaleniu jako przedwczesne i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości pozostaje w takim wypadku bez wpływu na wynik sprawy, nawet przy założeniu wykazania przez powoda wyzysku.

Na marginesie zauważyć trzeba, iż występując z pozwem- co słusznie zauważa Sąd Rejonowy- powód wskazywał na istnienie ewentualne roszczenia pieniężnego, ale wobec osoby trzeciej M. M. (4) (zamieszkałego na nieruchomości będącej przedmiotem spornej umowy), która nie była stroną umowy, a która to przy okazji zawieraniu przedmiotowej umowy podpisała oświadczenie o prolongacie płaty na rzecz powoda długu w kwocie 150000 złotych.

Roszczenia w powyższym zakresie powód powinien jednak skierować przeciwko właściwej osobie, tj. M. M. (1).

Dlatego też, mając na względzie wszystkie powyższe rozważania należało oddalić apelację jako nieuzasadnioną na podstawie art. 385 k.p.c.

Mając na względzie trudną sytuację materialną powoda oraz fakt, że pozwani (abstrahując w tym miejscu od oceny istnienia, bądź nie wyzysku nabyli nieruchomości korzystnie, bo poniżej rzeczywistej wartości za sumę 40000 złotych w sytuacji, gdy przedłożony przez nich prywatny operat biegłego sporządzony dla potrzeb podatkowych wskazuje na wartość powyżej 66000 złotych, Sąd Okręgowy na zasadzie art. 102 k.p.c. nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję na rzecz pozwanych.

Z tych samych powyższych powodów Sąd II instancji uznał za niezasadne zażalenie pozwanych na rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie kosztów procesu między stronami za pierwszą instancję uznając, że Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 102 k.p.c. i nie obciążył powoda kosztami na rzecz pozwanych.

Dlatego też zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.