

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 stycznia 2016 roku, skierowanym przeciwko M. Z. i Z. Z., powód J. P. wniósł o stwierdzenie nieważności dwóch umów: warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 7 stycznia 2010 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. J. (1) w Kancelarii Notarialnej w Z. przy ul. (...) Rep. (...) oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 2 lutego 2010 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. J. (1) w Kancelarii Notarialnej w Z. przy ul. (...) nr Rep.(...)

W ocenie strony powodowej, w/w czynności dotknięte są wadą oświadczenia woli, skutkującą ich nieważnością, a to z racji tego, iż w momencie dokonywania czynności – J. P. znajdował się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji oraz wyrażenie woli.

(pozew, k. 3-8)

W odpowiedzi na pozew, M. Z. i Z. Z. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz – solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew, k. 50-54)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny,

W dniu 7 stycznia 2010 roku, strony zawarły przed notariuszem W. J. (1) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości będącej własnością powoda, a stanowiącej zabudowane gospodarstwo rolne składające się z nieruchomości położonej we wsi G., gminie P., stanowiącej działki gruntu nr (...) o łącznym obszarze 4 hektary 3800 metrów kwadratowych dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną w repertorium Kw nr (...) oraz nieruchomości położonej we wsi G., gminie P. oraz S., gminie P., stanowiącej działki gruntu nr (...), o łącznym obszarze 07 hektarów 1400 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną w repertorium Kw nr (...). Powód zobowiązał się do sprzedaży w/w nieruchomości M. i Z. Z. za cenę 250.000 zł, pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych, przysługującego jej ustawowo (na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego /Dz.U. nr 64 poz. 592/) prawa pierwokupu.

Zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, zostało poprzedzone, w dniu 2 grudnia 2009 roku, zawarciem pomiędzy J. P., a Z. Z. umowy przedwstępnej.

(warunkowa umowa sprzedaży z dnia 7.01.2010 r., k.30-35 ; umowa przedwstępna, k. 57 -58)

W dniu 2 lutego 2010 roku, J. P., Z. Z. i M. Z., zawarli przed notariuszem W. J. (2) umowę przeniesienia własności w/w zabudowanego gospodarstwa rolnego położonego we wsi S., I. i G., gminie P., objętego księgami wieczystymi KW nr (...).

(umowa przeniesienia własności nieruchomości, k. 26-29)

Od 2006 roku J. P. leczy się neurochirurgicznie. Przyczyną problemów zdrowotnych powoda, był uraz głowy ze wstrząśnieniem mózgu, jakiego doznał w grudniu 2005 roku.

(historia choroby poradni neurologicznej Gminnego Ośrodka (...) w P., k. 9-16; karta informacyjna (...) im.(...) w Z., k.17-19)

Powód pozostaje pod opieką okulisty, m.in. z powodu zaćmy pourazowej oraz jaskry wtórnej. Ostrość wzroku, stwierdzona w 2015 roku, pozwalała zaliczyć powoda do grupy chorych ze ślepotą prawną w I grupie inwalidztwa zdrowotnego.

(opinia lekarska, k.23, zaświadczenie, k.24-25)

Powód kilkakrotnie przechodził leczenie odwykowe, z powodu choroby alkoholowej. W 2006 roku, nad przebiegiem leczenia odwykowego powoda zastosowano nadzór kuratora zawodowego

(pismo z SR w Zgierzu, k. 21, zaświadczenie (...) ZK w O., k. 20)

J. P. jest osobą uzależnioną od alkoholu – obecnie w okresie abstynencji. U J. P. występowały zaburzenia zachowania będące następstwem przewlekłego nadużywania alkoholu.

(pisemna opinia biegłego psychiatry I. T., k. 134-150 ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 217, adnotacja – 00:02:11, k.216v)

W karierze zawodowej notariusza W. J. (1) zdarzało się, że w celu dokonania czynności prawnej, przychodziły do kancelarii osoby znajdujące się w stanie wskazującym na wyłączenie świadomości. Wówczas notariusz odmawiał podjęcia czynności.

(zeznania świadka W. J., protokół rozprawy z dnia 18.07.2016 r., 87v).

J. P. w dniach 7.01.2010 roku i 2.02.2010 r. był w stanie psychicznym umożliwiającym podpisanie umów. Nie znajdował się wówczas w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

(pisemna opinia biegłego psychiatry I. T., k. 134-150 ; ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 217, adnotacja – 00:02:11, k.216v)

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych dowodów, w szczególności w oparciu o opinie biegłego sądowego z dziedziny psychiatrii, którą Sąd uznał za rzetelną oraz w pełni wyjaśniającą wszystkie konieczne do rozstrzygnięcia kwestie.

Sąd Okręgowy zważył , co następuje,

Wytoczone powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie istota problemu sprowadzała się do oceny, czy oświadczenie woli J. P. było dotknięte wadą oświadczenia woli wymienioną w art. 82 k.c.. Stosownie do treści w/w przepisu, nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Uznaje się, że dana osoba pozostaje w stanie wyłączającym świadomość wówczas, gdy – z uwagi na przyczyny natury wewnętrznej, wynikającej ze stanu tej osoby – nie posiada rozeznania, nie rozumie zachowań własnych oraz innych osób, nie zdaje sobie sprawy ze znaczenia własnego postępowania i jego konsekwencji.

Podkreślić należy, że stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli nie musi oznaczać całkowitego zniesienia świadomości. Wystarczy bowiem istnienie takiego stanu, który oznacza brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych i posunięć innych osób oraz niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Jeśli zaś chodzi o stan wyłączający swobodę w powzięciu decyzji i wyrażeniu woli, zachodzi on wówczas gdy proces decyzyjny i uzewnętrznienie woli zostały zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z właściwości psychiki, czy procesu myślowego osoby składającej oświadczenie woli. Brak świadomości lub swobody musi wynikać z takich zakłóceń, których źródło immanentnie tkwi wewnątrz osoby składającej oświadczenie woli.

Przyczyna wyłączająca świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli musi być więc umiejscowiona w samym podmiocie składającym oświadczenie, a nie w jakiejś sytuacji zewnętrznej (tak SN w wyroku z 1 lipca 1974 r., III CRN 119/74, opubl. OSPiKA 2/76 poz. 30 oraz wyrok SA w Poznaniu z 16 października 1992 r., I ACr 516/91, opubl. OSA 1/93 poz. 11).

Przenosząc poczynione rozważanie na grunt niniejszej sprawy, uznać należy, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje na to, że w dniu zawarcia umów, powód znajdował się w stanie wyczerpującym hipotezę art. 82 k.c., a więc był w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Decydujące znaczenie miał tutaj niewątpliwie, przeprowadzony w toku postępowania, dowód z opinii biegłego psychiatry (notabene, dopuszczony na wniosek powoda). Wydana przez biegłego opinia, o czym była mowa wcześniej, jest wyczerpująca, rzetelna oraz precyzyjnie udziela odpowiedzi na postawione pytania. Wnioski opinii są kategoryczne i jednoznaczne: w dniu 7 stycznia 2010 roku oraz 2 lutego 2010 roku powód nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, posiadał rozeznanie A zatem przebyte urazy o charakterze neurologicznym, choroba alkoholowa, czy problemy osobiste, pozostawały bez wpływu na zakres rozeznania w momencie dokonywania czynności prawnych z udziałem pozwanych.

Na uwagę zasługuje przy tym fakt, iż Powód nie podjął ze swojej strony nawet próby zakwestionowania opinii, gdyż, poza stwierdzeniem, że się z nią nie zgadza, nie zgłosił do jej wniosków jakichkolwiek zastrzeżeń.

Z uwagi na powyższe, powództwo podlegało oddaleniu, jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Pozwani wygrali proces w całości, a zatem przysługuje im od powoda zwrot wszystkich kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej określonej przepisem § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015, poz. 1800), w kwocie 14.400 zł.

O kosztach należnych z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu orzeczono w oparciu o art. § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2015, poz. 1805), zatem Sąd w punkcie 3. sentencji wyroku przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa na rzecz adwokata radcy prawnego A. M. tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu kwotę 17.712 zł brutto (14.400 zł + VAT).