

Sygn. akt I Ca 179/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Antoni Smus

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. P.

przeciwko A. B. i R. B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

oraz z powództwa W. P.

przeciwko B. Z. i K. Z.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 24 października 2013 r. sygn. akt I C 47/10

1) obie apelacje oddala;

2) zasądza od pozwanych B. Z. i K. Z. solidarnie na rzecz W. P. kwotę 738 (siedemset trzydzieści osiem) złotych brutto tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

3) zasądza od pozwanych A. B. i R. B. solidarnie na rzecz W. P. kwotę (...) (dwa tysiące dwieście czternaście) złotych brutto tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym

Sygn. akt I Ca 179/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Łasku uzgodnił treść księgi wieczystej Nr (...), urządzonej w Sądzie Rejonowym

w Ł. Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. w ten sposób, iż w dziale II księgi wieczystej jako właściciela nakazał wpisać W. P., syna A. i K. w miejsce K. Z., syna F. i Z. i B. Z., córki M. i B. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (pkt 1.); nie obciążył pozwanych B. Z. i K. Z. kosztami procesu (pkt 2.); przyznał adw. T. S. wynagrodzenie z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w urzędzie w kwocie 1.476 zł, zawierające należną stawkę podatku od towarów i usług, które nakazał wypłacić z sum budżetowych Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łasku (pkt 3.).

Ponadto Sąd Rejonowy uzgodnił treść księgi wieczystej Nr (...), urządzonej w Sądzie Rejonowym w Łasku Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych

z siedzibą w P. w ten sposób, iż w dziale II księgi wieczystej jako właściciela nakazał wpisać W. P., syna A. i K. w miejsce R. B., syna J. i K. i A. S. B., córki J. i M. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (pkt 4.); uzgodnił treść księgi wieczystej Nr (...), urządzonej w Sądzie Rejonowym w Łasku Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. w ten sposób, iż w dziale II księgi wieczystej jako właściciela nakazał wpisać W. P., syna A. i K. w miejsce R. B., syna J. i K. (pkt 5.); oddalił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej Nr (...), urządzonej w Sądzie Rejonowym w Łasku Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie żądania wykreślenia wpisu zawartego w dziale III powołanej księgi wieczystej (pkt 6.); nie obciążył R. B. i A. B. kosztami procesu (pkt 7.); przyznał adw. P. N. tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w urzędzie kwotę 2.274 zł w tym koszty zastępstwa adwokackiego w kwocie 2.214 zł, zawierające należną stawkę podatku od towarów i usług, którą nakazał wypłacić z sum budżetowych Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łasku.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Okręgowy podzielił w całości i przyjął jako własne:

W dniu 25 stycznia 1989 r. na mocy umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej w Państwowym Biurze Notarialnym w P. K. P. (1) przekazała swojemu synowi W. P. własność gospodarstwa rolnego położonego w Z. gm. Dalików, składającego się z działek ewidencyjnych o numerach: 36,47, 51, 104,120, 130, 134 214, 255, 264 o łącznej pow. 10,13 ha.

W dniu 5 listopada 2001 r. między W. P. jako sprzedającym i K. oraz B. małżonkami Z. jako kupującymi została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Z. gm. Dalików, oznaczonej jako działki o numerach 36,47, 51, 104, 130, 134, 255 o łącznej pow. 8,22 ha za cenę wynoszącą 10.000 zł, z czego kwota 2.000 zł została zapłacona przed podpisaniem aktu notarialnego, a reszta ceny wynosząca 8.000 zł miała zostać zapłacona w trzech ratach. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, sporządzonego przed notariuszem S. P. w kancelarii notarialnej w P.. Dla położonych w Z. gm. Dalików działek oznaczonych numerami: 36, 47, 51, 104, 130, 134 w Sądzie Rejonowym w Łasku (...) w P. urządzona jest obecnie KW Nr (...), w której jako właściciele wpisani są K. Z. i B. Z. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

W dniu 7 listopada 2001 r. przed notariuszem R. K. w Kancelarii Notarialnej w P. została zawarta umowa sprzedaży, na mocy której W. P. przeniósł na rzecz R. B. własność położonej w Z. gm. Dalików działki nr (...) o pow. 1,13 ha; dla działki nr (...) w Sądzie Rejonowym w Łasku Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. urządzona jest KW Nr (...), w której jako właściciele wpisani są R. B. i A. B. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

W dniu 5 marca 2002 r. W. P. zawarł w tej samej Kancelarii Notarialnej umowę sprzedaży na rzecz R. B. położonych w Z. działek nr (...)

i (...) o łącznej pow. 0,78 ha; w umowie tej została ustanowiona na rzecz zbywcy dożywotnia bezpłatna służebność osobista, polegająca na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego i swobodnym dostępie do budynku. Dla działek nr (...) w Sądzie Rejonowym w Łasku Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. urządzona

jest KW Nr (...), w której jako właściciel wpisany jest R. B., natomiast w dziale III tej KW wpisana jest służebność osobista wg treści umowy z 5 marca 2002 r.

W dniu 23 września 2003 r. (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w P. postanowił zaliczyć W. P. do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności.

Wydana po przeprowadzeniu badania psychiatrycznego w dniu 22 maja 2004 r. opinia sądowo - psychiatryczna na zlecenie Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie I Ns 44/04 stwierdzała, iż W. P. ujawnia cechy niedorozwoju umysłowego w stopniu umiarkowanym, zdradzając cechy charakteropatyczne i skłonność do nadużywania alkoholu, w wyniku czego badany nie jest zdolny do samodzielnego kierowania swoim postępowaniem i do podejmowania samodzielnych decyzji. Postanowieniem, wydanym w dniu 31 maja 2004 r. w sprawie I Ns 44/04 Sąd Okręgowy w Łodzi ubezwłasnowolnił całkowicie z powodu niedorozwoju umysłowego W. P.. Do śmierci matki w 2001 r. W. P. mieszkał razem z nią wykonując prace w gospodarstwie rolnym. Po śmierci matki W. P. mieszkał u innych osób, często w złych warunkach bytowych, pomagając im w pracach gospodarskich, często spożywał alkohol. W okresie od 2004 r. do 2008 r. W. P. mieszkał u B. K., będącej jego kuratorem, obecnie mieszka w domu mieszkalnym, będącym przedmiotem ustanowionej na jego rzecz służebności osobistej.

Opinia sądowa psychologiczno-psychiatryczna wydana na zlecenie Sądu Okręgowego w Sieradzu w dniu 12 listopada 2008 r. w sprawie o uchylenie ubezwłasnowolnienia całkowitego wykazała, iż W. P. jest upośledzony umysłowo w stopniu umiarkowanym w jego górnych granicach, jego stan zdrowia w porównaniu z badaniem z 2004 r. uległ poprawie poprzez lepszą adaptację do otoczenia i poprawę funkcjonowania, badany przy stwierdzonym upośledzeniu umysłowym umiarkowanym jest w stanie zabezpieczyć swoje podstawowe potrzeby życiowe, mając ograniczoną zdolność kierowania swoim postępowaniem. Sąd Okręgowy w Sieradzu postanowieniem wydanym w dniu 17 grudnia 2008 r. w sprawie I Ns 78/08 zmienił ubezwłasnowolnienie całkowite orzeczone postanowieniem z dnia 31 maja 2004 r. przez Sąd Okręgowy w Łodzi wobec W. P. na ubezwłasnowolnienie częściowe.

Wydana na zlecenie Sądu Okręgowego w Sieradzu w dniu 16 maja 2010 r. w sprawie o uchylenie częściowego ubezwłasnowolnienia opinia psychiatryczno-psychologiczna wykazała, iż W. P. jest upośledzony umysłowo w stopniu umiarkowanym, będąc w stanie zabezpieczać swoje podstawowe potrzeby i mając ograniczoną zdolność do kierowania swoim postępowaniem. Postanowieniem, wydanym w dniu 14 września 2010 r. w sprawie III RNs 243/09 Sąd Rejonowy w Łasku powierzył M. A. obowiązki kuratora dla częściowo ubezwłasnowolnionego W. P..

Opinia wykonana przez biegłego sądowego lekarza psychiatrę K. P. (2) w dniu 12 kwietnia 2012 r. poprzedzona opinią sądowo-psychiatryczną z dnia 5 października 2011 r., opartą m.in. na badaniu psychiatrycznym W. P., które odbyło się w dniu 29 września 2011 r. wykazała, iż W. P. jest upośledzony umysłowo w stopniu umiarkowanym oraz uzależniony od alkoholu co wskazuje, iż w dacie zawierania umowy sprzedaży w dniu 5 listopada 2001 r. znajdował się w stanie wykluczającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Od dzieciństwa u W. P. występowało upośledzenie procesów motywacyjnych, poznawczych, intelektualnych i wykonawczych; upośledzona była zdolność rozumienia, wnioskowania i przewidywania. Dokonując czynności w formie aktów notarialnych w dniach 7 listopada 2001 r. i 5 marca 2002 r. W. P. z uwagi na upośledzenie umysłowe i nadużywanie alkoholu był osobą o znacznie podwyższonej podatności na sugestie innych osób, nie będąc w stanie umożliwiającym swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Wynik przeprowadzonego u W. P. w dniu 15 maja 2013 r. w Klinice (...) w Ł. badania odpowiada upośledzeniu umysłowemu w stopniu umiarkowanym. Psychologiczna ocena intelektualnego funkcjonowania powoda w okresie kiedy żyła jego matka i bezpośrednio w okresie po jej śmierci wskazuje, iż w tym czasie funkcjonował on na poziomie

umiarkowanego upośledzenia umysłowego, z upływem lat doszło do poprawy jego kompetencji społecznych, co wskazuje na jego upośledzenie

w stopniu lekkim. Stan upośledzenia umysłowego predestynuje człowieka do znacznej podatności na wpływy otoczenia, przy czym osoba dotknięta tym rodzajem niepełnosprawności intelektualnej nie ma zdolności racjonalnej i odległej oceny sytuacji, koncentrując się na efekcie natychmiastowym w postaci uzyskania aprobaty i akceptacji innych osób. W datach zawierania umów sprzedaży w dniach 5, 7 listopada 2001 r. i 5 marca 2002 r. W. P. znajdował się w stanie wyłączającym w pełni świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli, wynikającym z jego poziomu funkcjonowania intelektualnego

i z braku możliwości rozeznania się w skutkach podjętych decyzji. Brak możliwości swobodnego powzięcia decyzji wynikał z uwarunkowań funkcjonowania osoby

z niepełnosprawnością intelektualną wyrażających się w podatności na sugestie, chęci przypodobania się i uzyskania natychmiastowej korzyści bez umiejętności przewidywania bardziej odległych konsekwencji.

Za podstawę ustaleń faktycznych odnoszących się do zdolności W. P. do świadomego powzięcia decyzji i wyrażenia woli podczas zawierania umów sprzedaży w dnia 5,7 listopada 2001 r. oraz 5 marca 2002 r. Sąd Rejonowy przyjął opinię sądowo-psychiatryczną UM w Ł.. Opinia ta została oparta na komplecie dokumentów związanych z oceną stanu zdrowia W. P., jakie powstały na przestrzeni lat oraz na wynikach badań powoda. Sąd wskazał, że wnioski tej opinii korespondują z opiniami wydanymi przez powołanych w sprawie biegłych lekarzy psychiatrów. Sąd uznał, że opinii tej nie można zarzucić jakiegokolwiek luk, nieścisłości czy też wewnętrznej sprzeczności. W szczególności

w opinii przekonująco wyjaśniono ewolucję stanu psychiczno - intelektualnego W. P. od okresu, w którym były zawierane określone w pozwach umowy, do daty wydawania opinii. Sąd zaznaczył, że umowy te zawierane były w ciągu pierwszego okresu następującego bezpośrednio po śmierci matki, kiedy to W. P. został pozbawiony oparcia jedynej bliskiej mu osoby i został zmuszony do samodzielnego podejmowania decyzji, jakich nigdy wcześniej nie podejmował i gdyby nie śmierć matki nie podejmowałby nadal. W ciągu kolejnych lat postępował proces przystosowywania się W. P. do funkcjonowania w lokalnej społeczności, często oparty o osobiste i bolesne doświadczenia. Sąd podkreślił, że stwierdzenie przez pełnomocnika R. i A. B., iż upośledzenie umysłowe ma charakter trwały i niezmienny ma zatem w świetle przekonujących wywodów opinii jedynie charakter polemiczny, nie wymagający dodatkowego wyjaśniania. Przeprowadzana przez specjalistów psychologów i psychiatrów ocena stanu psychicznego W. P. na przestrzeni lat 2004 - 2008 wykazała zdaniem Sądu, iż w tym przedziale czasowym nastąpiła poprawa funkcjonowania powoda w aspekcie jego zdolności intelektualnych, czego wynikiem była zmiana orzeczenia o jego całkowitym ubezwłasnowolnieniu na ubezwłasnowolnienie częściowe.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, że poza sporem pozostaje przy tym fakt, iż czasowa regresja odnośnie stanu intelektualnego powoda miała tendencje związane ze zwiększeniem jego zdolności poznawczych i adaptacyjnych a nie odwrotnie.

Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest także przesłanek, aby zlecić dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia, czy ceny sprzedaży nieruchomości zbytych przez powoda w dniach 5 i 7 listopada 2001 r. odpowiadały ówczesnym cenom rynkowym nieruchomości. Sąd zaznaczył, że ustalenie, czy strona czynności prawnej złożyła oświadczenie woli w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli w żadnym stopniu nie jest powiązane z wykazaniem, czy strony ustaliły w umowie cenę odpowiadającą wartości rynkowej przedmiotu umowy.

Następnie Sąd I instancji podkreślił, że wskazywanie, iż ustanowienie w umowie sprzedaży służebności osobistej na rzecz powoda, będącej elementem czynności przynoszący mu korzyść, było przez niego zainicjowane, przez co zasadnym jest przyjęcie, iż podczas zawierania umowy działał on z należyтым rozeznaniem, nie jest uprawnione. Sąd podniósł, że skoro W. P. sprzedając nieruchomość w której dotychczas zamieszkiwał będąc odpowiednio zapobiegliwym miał zapewnić dla siebie "dach nad głową", to w jaki racjonalny sposób można by wytłumaczyć fakt, iż mając świadomość przysługującego mu prawa do mieszkania w dotychczasowym domu przez szereg lat szukał schronienia u innych osób, przez długie okresy czasu mieszkając w skrajnie niekorzystnych warunkach.

Sąd Rejonowy uznał, że dla oceny stanu świadomości W. P. podczas zawierania przedmiotowych umów nie ma także znaczenia fakt, iż były one zawierane w formie aktu notarialnego. Sąd odwołując się do art. 86 Prawa o notariacie wskazał, że dokonując określonych w pozwie czynności notarialnych każdy z notariuszy działał w przeświadczeniu, iż strony tych czynności prawnych działały w stanie dostatecznej świadomości. Sąd zaznaczył, że fakt, iż notariusz w dacie dokonywania czynności notarialnej nie powziął wątpliwości co do stanu rozeznania którejkolwiek ze stron umowy nie pociąga za sobą jakiegokolwiek domniemania faktycznego co do zdolności strony czynności prawnej do składania oświadczeń woli, zwłaszcza iż ustalenie w niniejszej sprawie, czy oświadczenie woli było złożone w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest możliwe tylko po zasięgnięciu wiadomości specjalnych. Zdaniem Sądu przesłuchiwanie w charakterze świadka notariusza, przed którą zawierane były umowy z dnia 7 listopada 2001 r. i 5 marca 2002 r. byłoby zupełnie niecelowe. W ocenie Sądu Notariusz miałby bowiem zeznawać na okoliczności, które dotyczyły zdarzeń sprzed ponad 10 lat, były związane ze zwykłymi czynnościami notarialnymi, jakich przed notariuszem dokonuje się w granicach kilkuset - kilku tysięcy w ciągu roku.

Zdaniem Sądu I instancji opracowujący opinię z ramienia Instytutu lekarze specjaliści w sposób profesjonalny i kompleksowy ustosunkowali się do kwestii zdolności intelektualnych powoda w przebiegu dysfunkcji, na jakie on cierpi. Sąd zwrócił uwagę, że opinia opiera się o całą zgromadzoną w sprawie dokumentację lekarską i badanie przedmiotowe powoda a wywiedzione w niej wnioski są jasne, logiczne i znajdują potwierdzenie w całokształcie materiału dowodowego w sprawie, w tym ostatecznych wnioskach zawartych w opiniach powołanych w poszczególnych sprawach biegłych. Sąd stwierdził, że opinia ta została sporządzona wnikliwie, poparta jest analizą dostępnej dokumentacji lekarskiej dot. powoda oraz jego badaniem. Jest zatem rzetelna i wiarygodna, a przez to może stanowić podstawę do stanowczego ustalenia, iż powód w dniu zawarcia każdej z przedmiotowych umów znajdował się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli, czyli nie był w stanie zrozumieć znaczenia swojego oświadczenia woli i pokierowania własnym postępowaniem, co powoduje, że jego oświadczenia woli o przeniesieniu na pozwanych własności nieruchomości zawarte w powołanych aktach notarialnych są nieważne i nie mogły odnieść należytego skutku. Z tych też względów Sąd uznał, iż brak jest podstaw do zlecenia wydania opinii uzupełniającej Instytutu, gdyż wszystkie zgłoszone do niej zarzuty mają charakter wyłącznie polemiczny i nie wpływają na ocenę jej wniosków końcowych.

W ocenie Sądu Rejonowego zmiana przedmiotowa powództwa W. P. skierowanego przeciwko B. i K. Z. nie zawierała w sobie dorozumianego cofnięcia pozwu o ustalenie nieważności czynności prawnej. Sąd odwołując się do art. 193 § 1 k.p.c. wskazał, że zmieniając zakres przedmiotowy żądania pozwu została zachowana tożsamość stron, nie uległy także zmianie okoliczności faktyczne, uzasadniające roszczenie.

Sąd I instancji uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki wskazane w treści art. 82 k.c. Następnie przywołując art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., 707 j.t. - dalej – „u.k.w.h.”) Sąd podkreślił, że umowa przeniesienia własności każdej z nieruchomości wskazanych w pozwie była nieważna, przez co umowy te nie mogły wywrzeć skutku prawnego i w efekcie właścicielem nieruchomości pozostaje nadal zbywca, w tym wypadku powód W. P.. Natomiast nabywcy, czyli każdy z pozwanych, pozostają wpisani w księgach wieczystych, co oznacza, że stan prawny uwidoczniiony w tych księgach wieczystych jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. Sąd stwierdził, że każde z przedmiotowych roszczeń podlega uwzględnieniu w zakresie obejmującym żądanie ujawnienia powoda jako właściciela nieruchomości, dla których urządzone są nieruchomości, określone w każdym z powództw.

Sąd Rejonowy orzekł o kosztach na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelacje od powyższego wyroku wnieśli wszyscy pozwani.

A. B. i R. B. zaskarżyli przedmiotowe rozstrzygnięcie

w części, tj. w punktach 4. i 5., zarzucając mu naruszenie:

- przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie i przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, iż opinia sądowo - psychiatryczna z dnia 30.05.2013 r. wydana przez instytut -Klinikę (...)w Ł.- jest zupełna i „nie można zarzucić jej jakichkolwiek luk, nieścisłości czy wewnętrznej sprzeczności”, a w konsekwencji ustalenie na jej podstawie, iż powód W. P.w dacie zawarcia aktów notarialnych nr (...)

i nr (...)(odpowiednio w dniach 7.11.2001r. i 5.03.2002r.) znajdował się w stanie wyłączającym w pełni świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli;

- przepisu art. 290 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. w zw. z art 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczanie dowodu z uzupełniającej pisemnej opinii sądowo - psychiatrycznej instytutu Kliniki (...) w Ł., w sytuacji gdy opinia sądowo - psychiatryczna instytutu z dnia 30.05.2013 r. jest wewnętrznie sprzeczna, a wnioski z niej wypływające nie miały oparcia w materiale będącym podstawą wydania opinii, a w zakresie dotyczącym oceny transakcji z punktu widzenia interesu powoda wykraczały poza specjalność biegłych wydających opinię, co skutkowało winno dopuszczeniem dowodu z opinii uzupełniającej instytutu;

- przepisu art 278 § 1 k.p.c. w zw. z art 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości na okoliczność ustalenia rynkowej wartości nieruchomości, których dotyczyły umowy sprzedaży z dnia 7.11.2001r.

i 5.03.2002r., w sytuacji gdy z opinii sądowo - psychiatrycznej UM wynika, że do oceny zdolności danej osoby do świadomego albo swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli ważne jest uzyskanie odpowiedzi między innymi na pytanie, czy z punktu widzenia interesu tej osoby czynność była celowa i korzystna, co prowadzi do wniosku, że na potrzeby wydania opinii przez biegłych psychiatrów konieczne jest wcześniejsze ustalenie wartości rynkowej nieruchomości i w oparciu o nią ustalenie przez Sąd zaniżonej, bądź niezaniżonej ceny dokonanych transakcji, które to ustalenie może zostać dopiero wykorzystane przez biegłych psychiatrów do oceny ważności oświadczenia woli powoda;

- przepisu art 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka R. K. na okoliczności związane z zawarciem przez strony umów sprzedaży z 7 listopada 2001 roku i z dnia 5 marca 2002 roku - z tego tylko względu, iż w ocenie Sądu świadek nie pamiętałby okoliczności, na które miałby zeznawać, ponieważ dotyczą one zdarzeń sprzed ponad 10 lat i były związane z jego zwykłymi czynnościami zawodowymi, których każdego roku dokonuje nawet kilka tysięcy -

i tym samym dokonanie przez Sąd dowolnych ustaleń co do przyszłej, hipotetycznej treści zeznań świadka bez jego przesłuchania z powołaniem się na zasady doświadczenia życiowego, które doprowadziło do bezzasadnego oddalenia wniosku dowodowego;

- przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność zawarcia przez powoda umów sprzedaży nieruchomości, stanu zdrowia powoda w tym okresie, pomimo że wskazane okoliczności miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na zachodzące wątpliwości co do przebiegu czynności notarialnych, co w konsekwencji winno skutkować przeprowadzeniem dowodu z przesłuchania powoda i pozwanych.

W konkluzji pozwani A. i R. B. wnieśli o zmianę wyroku

w zaskarżonej części i oddalenie w tym zakresie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych, kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

B. Z. i K. Z. zaskarżyli wyrok w części, tj. w punktach 1. i 3.

Apelujący podnieśli, że w przedmiotowej sprawie sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów przyjmując, że zebrany w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do uznania, że powód zawierając w dniu 5 listopada 2001 r.

umowę sprzedaży nieruchomości działał w stanie wykluczającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Skarżący wskazali, że powód w piśmie z dnia 5 sierpnia 2013 r. zmodyfikował powództwo występując z nowym powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zamiast pierwotnego żądania o stwierdzenie nieważności czynności prawnej. Zdaniem pozwanych tego rodzaju zmiana powództwa zawiera w sobie dorozumiane cofnięcie żądania pierwotnego, w takiej sytuacji zmiana powództwa uzależniona jest od zgody pozwanego. W związku z tym że pozwani nie wyrazili zgody na zmianę powództwa apelujący wskazali, że Sąd winien orzekać w przedmiocie powództwa o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży, zgodnie z pierwotnym żądaniem.

Skarżący wniesli o uwzględnienie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługują na uwzględnienie.

Zarówno apelacja A. B. i R. B. jak i środek odwoławczy B. Z. i K. Z. w głównej mierze zawierały zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W związku z tym na wstępie zaznaczyć należy, że jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu jeżeli nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko

w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 12 grudnia 2013 r. I ACa 599/13, Lex nr 1416188). Trzeba jednak podkreślić, że w przypadku dowodu z opinii biegłego obowiązują szczególne kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: H. Pietrkowski, *Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych*, s. 461, Warszawa 2012).

Odnosząc się do zaprezentowanych w środku odwoławczym A. B.

i R. B. zarzutów w pierwszej kolejności wskazać należy, że nie jest rzeczą Sądu rozstrzygać o desygnatach pojęć upośledzenia „lekkiego” lub „umiarkowanego”. Są to zagadnienia z zakresu nauk medycznych, które mogą być rozstrzygane w oparciu o wiedzę specjalistyczną. W opinii instytutu biegli wyjaśnili (k. 13 opinii), że „absolutnie jest możliwy fakt poprawy społecznego funkcjonowania W. P.”. Biegli wskazali, że życie bez opieki matki wymogło na powodzie przystosowanie się do nowych warunków. W związku

z tym Sąd II instancji uznał, że nie ma podstaw do zakwestionowania opinii w omawianym zakresie, tym bardziej że konkluzje biegłych są w ocenie Sądu logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Powód za życia swojej matki mógł liczyć na jej opiekę, wobec czego nie rozwinęły się u niego cechy minimalnej staranności w szczególnych rodzajach spraw życia codziennego, a tym bardziej w przypadku poważnych transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości.

Stanowisko skarżących, zgodnie z którym nielogiczne jest ustalenie w opinii, iż stan zdrowotny powoda uległ poprawie dopiero w latach 2004-2008, podczas gdy już w opinii

z dnia 5 września 2003 roku w sprawie VII K 32/03 W. P. wskazywał, że chce odzyskać ojcowiznę nie zasługuje na uwzględnienie. Podkreślić należy, że biegli nie sformułowali w opinii wniosku, iż dopiero w latach 2004-2008 nastąpiło polepszenie zdrowia powoda, natomiast wcześniej stopień jego upośledzenia niezmiennie pozostawał na poziomie umiarkowanym. Z opinii można natomiast wysnuć wniosek, iż po śmierci matki powoda następował pewien proces, którego rezultatem była poprawa stanu psychicznego W. P.. Jeżeli istotnie stan zdrowia powoda w 2003 roku oraz w czasie zawierania spornych umów był na tyle dobry, pojawia się jednak pytanie, dlaczego w

2004 roku doszło do jego całkowitego ubezwłasnowolnienia. Twierdzenia skarżących pomijają więc postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 31 marca 2004 roku o całkowitym ubezwłasnowolnieniu powoda, która oparte zostało na opinii biegłej z maja 2004 roku. W ocenie Sądu Okręgowego nielogiczne jest stanowisko, iż powód miał świadomość albo swobodę w podejmowaniu decyzji i wyrażaniu woli, w sytuacji gdy po zawarciu kwestionowanych umów sprzedaży został ubezwłasnowolniony całkowicie, a ponadto na mocy orzeczenia z dnia 23 września 2003 roku orzeczono wobec niego umiarkowany stopień niepełnosprawności. Ponadto wypowiedzi W. P. o chęci odzyskania nieruchomości odziedziczonych po matce wygłoszone w dniu 5 września 2003 roku zdaniem Sądu nie świadczą o możliwości świadomego wyrażenia woli przez powoda w chwili zawierania umów sprzedaży nieruchomości, albowiem powód dopiero w dniu 3 sierpnia 2011 roku złożył pierwszy pozew zmierzający do odzyskania własności spornych działek. Wniesienie pozwu nastąpiło już po poprawie stanu umysłu powoda, o czym świadczy również zmiana ubezwłasnowolnienia całkowitego na częściowe na mocy postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 17 grudnia 2008 roku w sprawie I Ns 78/08.

Podkreślić należy, iż kwestia wartości przedmiotu nabytego na podstawie umowy zawartej w sytuacji niemożności w pełni świadomego powzięcia decyzji i wyrażenia woli jest nieistotna z punktu widzenia art. 82 k.c. W związku z tym zawarte w opinii biegłych ustalenia dotyczące ceny uzyskanej ze sprzedaży gospodarstwa z punktu widzenia interesu powoda należy uznać za zbędne, tym bardziej, że mieszczą się one poza zakresem tezy dowodowej (postanowienie Sądu Rejonowego - k. 247, 247v.). Podkreślić trzeba, że złożenie oświadczenia woli w stanie określonym w art. 82 k.c. powoduje jego nieważność bez potrzeby wykazywania jakichkolwiek dalszych okoliczności (vide: B. Lewaszkiewicz – Petrykowska, Komentarz do art. 82 k.c., Lex). Zdaniem Sądu Okręgowego wskazanie przez biegłych w opinii, iż do oceny zdolności danej osoby do świadomego albo swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli niezbędne jest uzyskanie odpowiedzi między innymi na pytanie, czy z punktu widzenia interesu tej osoby czynność była celowa i korzystna, nie wymagało wcześniejszego ustalenia przez Sąd wartości rynkowej nieruchomości. Raz jeszcze należy zaznaczyć, że w świetle art. 82 k.c. zbędnym jest badanie ewentualnego majątkowego pokrzywdzenia powoda. W ocenie Sądu Okręgowego biegli analizując celowość dokonanej przez powoda transakcji mieli na uwadze nie tyle korzyść finansową, ile sytuację życiową powoda po sprzedaniu własnych nieruchomości. Biegli podkreślili bowiem, że W. P. w 2003 roku wyprowadził się z dotychczasowego mieszkania do S. K., a następnie zamieszkał u B. K.. Zwrócili uwagę, że powód żył w skrajnej nędzy. Do oceny położenia życiowego powoda w okresie po sprzedaży nieruchomości nie była więc potrzebna opinia biegłego rzeczoznawcy, ponieważ trudne położenie materialne W. P. można było ustalić na podstawie zeznań świadków.

Przechodząc do zarzutu bezkrytycznego dania wiary przez biegłych oświadczeniom powoda trzeba podkreślić, że opinia instytutu została oparta na gruntownej analizie zgromadzonego materiału dotyczącego W. P.. Jak już zostało to wyżej zauważone, nie podważają jej oświadczenia powoda złożone w sprawie VII K 32/03 oraz podczas badania z dnia 15 maja 2013 roku. Okoliczność posiadania przez powoda interesu w uzyskaniu korzystnej z jego punktu widzenia opinii i składanie przez niego oświadczeń mających uwiarygodnić tezę o zawarciu nieważnej umowy nie może przekreślać zebranego w sprawie materiału, a zwłaszcza opinii wydanych w stosunku do powoda w okresie po sprzedaży nieruchomości. W tym kontekście wywoły opinii instytutu mają swoje oparcie nie tylko na wypowiedziach powoda, które siłą rzeczy mogą być tendencyjne, lecz również w opiniach specjalistów, którzy mieli możliwość zbadania W. P.. Ze wszystkich opinii wypływa logiczny wniosek, iż powód nie był świadom skutków dokonywanych czynności w czasie zawierania przedmiotowych umów.

Zarzutu dotyczącego konieczności zasięgnięcia opinii uzupełniającej ze względu na brak odniesienia się przez instytut do umów konkretnie zawartych przez powoda również nie można uznać za skuteczny. Przyznać należy rację skarżącym, iż instytut nie dokonał szczegółowej analizy umów sprzedaży działek, jednakże w wywodzie opinii (k. 12 -13) są zawarte stwierdzenia o sprzedaży gospodarstwa rolnego oraz o braku prawdopodobieństwa, biorąc pod uwagę poziom funkcjonowania W. P., by samodzielnie chciał sprzedać posiadłość, bądź miał wyobrażenie o wartości

posiadanego gospodarstwa i o konsekwencjach wyzbycia się swojego majątku. Stopień złożoności dokonanej przez biegłych analizy umów

z dnia 5 listopada 2001 roku, 7 listopada 2001 roku oraz 5 marca 2002 roku wystarcza zdaniem Sądu II instancji, ażeby móc stwierdzić, że powód nie był świadom skutków prawnych dokonanych czynności. Biorąc pod uwagę uwidoczniony w opinii ówczesny poziom funkcjonowania intelektualnego i społecznego powoda należy uznać, że czym innym są wskazane przez biegłych proste i nieskomplikowane czynności prawne, które mogą być zrozumiałe dla osoby upośledzonej, a czym innym takie umowy jak sprzedaż gospodarstwa rolnego. W przypadku umowy sprzedaży nieruchomości efekt transakcji jest o wiele poważniejszy i daleko idący, aniżeli przy umowach zawieranych w drobnych, bieżących sprawach życia codziennego, takich jak kupno produktów żywnościowych. Powód był wówczas osobą upośledzoną w stopniu umiarkowanym, zależało mu na doraźnych korzyściach, takich jak pieniądze i aprobata innych, toteż logiczny jest wniosek biegłych, iż nie był wtedy w stanie pojąć znaczenia zawartych umów.

Należy także zaakcentować, że w opinii zawarto stwierdzenie, iż stan upośledzenia umysłowego predysponuje do znacznej podatności na wpływy otoczenia, co biegli zaobserwowali w zachowaniach W. P.. Biegli wskazali, że powód dobrze mówił

o każdym, kto w danej chwili mu pomagał, a także podnieśli, że stał się bezradny po śmierci matki, w związku z czym uwydatniły się takie cechy jak poszukiwanie akceptacji. W ocenie Sądu Okręgowego rozważania biegłych są racjonalne i zgodne z doświadczeniem życiowym, wypływają z analizy materiału dowodowego oraz badania powoda z dnia 15 maja 2013 roku.

W związku z powyższym należało zgodzić się z Sądem I instancji, iż opinii instytutu nie można zarzucić jakiegokolwiek luk, nieścisłości czy też wewnętrznej sprzeczności. Odpadła zatem potrzeba wydania opinii uzupełniającej przez instytut, a konsekwencji nie doszło do naruszenia art. 290 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej.

Jak zostało to już wyżej omówione, nie było również potrzeby zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, jako że nie tyle wartość nieruchomości była brana pod uwagę przez biegłych, co sam fakt zbycia ich w krótkim czasie po śmierci matki, która to transakcja spowodowała, że początkowo powód mieszkał u różnych ludzi, a jego sytuacja życiowa była bardzo trudna. Sąd I instancji nie naruszył więc art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w wymienionym zakresie.

Oddalenie przez Sąd Rejonowy wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu

z zeznań świadka R. K. także odbyło się bez naruszenia art. 227 k.p.c. Należy zgodzić się z Sądem I instancji, iż świadek ten od czasu zawarcia umów z dnia 7 listopada 2001 roku i z dnia 5 marca 2002 roku sporządził wiele aktów notarialnych, toteż jego zdolność do odtworzenia szczegółów wydarzeń związanych ze sprzedażą spornych działek jest mało prawdopodobna. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w zeznaniach notariusza S. P. (k. 48v. – I C 47/10), która zeznała, że szczegółów zawarcia aktu notarialnego nie pamięta oraz że strony umowy nie były w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że notariusz nie jest osobą, od której z racji posiadanej wiedzy specjalistycznej wolno oczekiwać precyzyjnych ustaleń odnoszących się do stanu świadomości strony czynności notarialnej. Popelnienie w tej mierze błędu nie przekreśla zatem automatycznie jego profesjonalizmu jako notariusza (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 lipca 2013 r., I ACa 198/13, Lex nr 1362770).

Odnosząc się do naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. wskazać trzeba, że dowód z przesłuchania stron powinien być przeprowadzony jedynie wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie zostały dostatecznie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie należy dopuszczać dowodu z przesłuchania stron, jeżeli sąd za pomocą innych środków dowodowych wyrobi sobie przekonanie co do stanu faktycznego

i zgłoszonych przez strony żądań. Sąd nie tylko nie ma obowiązku uwzględnienia wniosku dowodowego, ale ewentualne przeprowadzenie dowodu w takiej sytuacji miałoby charakter uchybienia procesowego (vide: orzeczenie SN z dnia 17 listopada 1946 r., III C 719/45, OSN 1948, nr 2, poz. 34.). Sąd I instancji słusznie nie dopuścił dowodu z przesłuchania stron, albowiem strony nie dysponowały wiadomościami specjalnymi pozwalającymi na prawidłową ocenę stanu świadomości powoda w chwili zawierania kwestionowanych umów. Podkreślić także należy, że zarówno

powód, jak i pozwani mieli interes w korzystnym przedstawieniu przedmiotowej sytuacji, toteż ich przesłuchanie nie przyczyniłoby się do obiektywnego rozstrzygnięcia sprawy.

W zakresie oceny zarzutów zawartych w apelacji pozwanych B. Z.

i K. Z. należy zauważyć, że w dużej części pokrywają się one z zarzutami podniesionymi przez A. B. i R. B..

Uzupełniająco wskazać trzeba, że pozwani podnieśli wątpliwość co do stanu pełnej świadomości powoda w kontekście zastrzeżenia przez niego w umowach sprzedaży z dnia 7 listopada 2001 roku oraz 5 marca 2002 roku zawartych między W. P.

a R. B. prawa służebności osobistej. W ocenie Sądu Okręgowego wymowę tego rodzaju zastrzeżenia umownego osłabia fakt, iż po śmierci matki W. P. mieszkał u innych osób, często w złych warunkach bytowych, następnie w okresie od 2004 r. do 2008 r. mieszkał u B. K., będącej jego kuratorem, natomiast obecnie mieszka w domu mieszkalnym, będącym przedmiotem ustanowionej na jego rzecz służebności osobistej. Te okoliczności świadczą o nieprzywiązywaniu znaczenia przez powoda do postanowień zawartych umów, które przez kilka lat z jego punktu widzenia były de facto martwe. Okres ponownego korzystania przez powoda z jego dotychczasowego mieszkania pokrywa się z czasem, kiedy doszło u niego do poprawy jego funkcjonowania intelektualnego i społecznego (Sąd Okręgowy w Sieradzu postanowieniem wydanym w dniu 17 grudnia 2008 r. w sprawie I Ns 78/08 zmienił ubezwłasnowolnienie całkowite orzeczone postanowieniem z dnia 31 maja 2004 r. przez Sąd Okręgowy w Łodzi wobec W. P. na ubezwłasnowolnienie częściowe).

Zgłaszane przez apelujących uwagi co do obecnego stanu umysłowego powoda nie mogą odnieść skutku co do stopnia upośledzenia W. P. w okresie zawierania przedmiotowych umów sprzedaży. Z opinii instytutu wynika bowiem, że doszło do poprawy społecznego funkcjonowania W. P., ze względu na to, że życie bez opieki matki wymogło na nim przystosowanie do nowych warunków, natomiast w chwili sprzedaży nieruchomości znajdował się jeszcze w stanie wyłączającym w pełni świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Aktualne zachowania powoda nie mogą decydować o ocenie jego poczynań na przełomie 2001 i 2002 roku. Jednocześnie trzeba zwrócić uwagę, że powód jest osobą ubezwłasnowolnioną częściowo, a zatem nawet obecnie zachodzą wątpliwości do jego świadomości albo swobody powzięcia decyzji i wyrażenia woli w zakresie zawierania bardziej złożonych umów.

Zarzut dotyczący wystąpienia przez powoda z nowym powództwem oraz braku zgody pozwanego należy również uznać za nieskuteczny. Według art. 193 k.p.c. zmiana powództwa może nastąpić pod warunkiem, że nie wpływa ona na właściwość sądu. Sąd I instancji trafnie zauważył, że zmieniając zakres przedmiotowy żądania pozwu została zachowana tożsamość stron, nie uległy także zmianie okoliczności faktyczne, uzasadniające roszczenie. Omawiana zmiana powództwa nie wymaga zgody pozwanego, któremu ustawa zapewnia podjęcie obrony w art. 193 § 3 k.p.c. (vide: Tadeusz Żyźnowski, Komentarz do art. 193 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex). Dominujące w doktrynie jest zapatrywanie, że zmiana powództwa nie może prowadzić do zerwania związku przekształconych elementów powództwa z poprzednim powództwem i w istocie eliminacji elementów stanowiących

o kontynuacji poprzedniego procesu (K. P., Przedmiotowe przekształcenie procesu, NP 1973, nr 11, s. (...) i n. oraz Postępowanie sporne rozpoznawcze, W. 2004, s. 154 i n.; A. W., Istota i formy jakościowych przekształceń przedmiotowych w polskim procesie cywilnym. Studia z prawa postępowania cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Z. R., W. 1985, s. 287 i n. oraz Przedmiotowa zmiana powództwa w procesie cywilnym, W. 1986). Zdaniem Sądu Okręgowego w pierwotnym powództwie

o ustalenie oraz w powództwie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym występują te same elementy stanu faktycznego, które świadczą o kontynuacji dotychczasowego procesu.

W związku z nieuwzględnieniem zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego należało uznać, że Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował również przepisy prawa materialnego – art. 82 k.c. oraz art. 10 u.k.w.h.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzekł w punkcie 1) sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2) i 3) wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 6) w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., 461).

Biorąc pod uwagę powyższe przepisy Sąd II instancji zasądził od pozwanych B. Z. i K. Z. solidarnie na rzecz powoda kwotę w wysokości 738 zł, zgodnie z wnioskiem pełnomocnika powoda adwokata T. S..

Sąd Okręgowy zasądził również od pozwanych A. B. i R. B. solidarnie na rzecz powoda tytułem wynagrodzenia adwokata P. N. kwotę 2.214 zł, a zatem kwotę odpowiadającą dwukrotności stawki minimalnej, zwiększonej o kwotę podatku VAT. mając na uwadze złożony charakter sprawy.