

Sygnatura akt XII C 1226/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 11 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa E. Ś. /PESEL: (...)/

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. /KRS: (...)

o zapłatę

I Powództwo oddala.

II Nie obciąża powoda kosztami sądowymi, ani kosztami jego zastępstwa procesowego z urzędu, natomiast zasądza od niego na rzecz pozwanej kwotę 7217 zł /siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych/ tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

III Zasądza od Skarbu Państwa /Sądu Okręgowego w Poznaniu/ na rzecz adwokat M. R. prowadzącej Kancelarię Adwokacką przy ul. (...), (...)-(...) P., kwotę 8784 zł /osiem tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery złote/ tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

/-/ E. Hoffa

Sygn akt XII C 1226/15/3

## UZASADNIENIE

Powód, E. Ś., wniósł o ustalenie, że nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości położonych w P., zapisanych w księgach wieczystych: (...), (...). (...) i (...) zawarta z pozwaną dnia 28 października 2005 r. w formie aktu notarialnego zarejestrowanego w Repertorium A pod numerem (...) sporządzonego przez asesora notarialnego M. S. /k.1 i 2/. Wskazał, że w czasie zawierania tej umowy nie miał świadomości co czyni i był niepoczytalny ze względu na przebyte choroby i ich objawy.

Reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu wnioski te podtrzymał, a nadto wniósł o nieobciążanie go kosztami sądowymi i pozasądowymi /k/95, k.96 i k.431/. Pełnomocnik z urzędu zapewniła, że powód nie zapłacił żadnej części wynagrodzenia za zastępstwo procesowe i domagała się zasądzenia od Skarbu Państwa tych kosztów w podwójnej wysokości ze względu na nakład pracy /k.431/.

Pozwana, (...) Spółka z o.o., wniosła o oddalenie powództwa i

zwrotu kosztów procesu, a w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.210/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana ustaliła możliwość kupna nieruchomości powoda na podstawie ogłoszenia pośrednika handlu nieruchomościami, a członkowie zarządu pozwanej spotkali się z powodem.

Dnia 10 października 2005 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonych w P. wskazując numerację działek i ich oznaczenie w geodezyjnym obrębie P. S. na arkuszu mapy 10. Wskazały, że nieruchomość zabudowana jest obiektami o przeznaczeniu biurowo- magazynowym.

Cenę nieruchomości strony ustaliły na 900.000 zł z zastrzeżeniem, że pozwany poniesie wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności.

Pozwany zapłacił powodowi 30.000 zł zadatku co powód pokwitował, a strony ustaliły w jakich terminach i ratach zostanie zapłacona reszta ceny /k.222- poświadczona kserokopia umowy/.

Jednocześnie strony umówiły się, że powód, na zasadzie użyczenia, korzystać będzie z wiaty pod którą będzie mógł składować, przed wywozem, swoje nieruchomości dotąd znajdujące się na nieruchomości.

Ważności tej umowy przedwstępnej powód nie kwestionował.

18 dni później, czyli 28 października 2005 r. strony zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży wyżej wskazanych działek /k.266- 275- kompletna kserokopia umowy/.

W Kancelarii Notarialnej Z. B. prowadzącej Kancelarię we współpracy z asesorem notarialnym M. S.- obecnie notariuszem- stawił się osobiście powód, oraz D. Ż. (1) reprezentujący pozwaną jako członek jej zarządu. Nikt im nie towarzyszył.

M. S. nie miał wątpliwości co do czytelności stron podpisujących umowę, bowiem, gdyby takie wątpliwości powziął, to nie zgodziłby się na podpisanie przez niech aktu notarialnego /k.229- 330- zeznania świadka M. S./.

Bezsporne jest, że powód otrzymał resztę ceny ustalonej w umowie z dnia 28 października 2005 r. na łączną kwotę 1.098.000 zł.

Żadnej części ceny następnie pozwanej nie zwrócił.

Ponieważ powód nie usunął wszystkich swoich nieruchomości w ustalonym przez strony terminie pozwana wystąpiła z powództwem o eksmisję, a powód wszystkie swe rzeczy z nieruchomości wówczas zabrał /k.2- wywody powoda w uzasadnieniu pozwu, k.279- 280- zeznania świadka T. A., k.354- zeznania prezesa zarządu pozwanej/.

Powód zarówno w dniu 10 października 2005 r. jak i w dniu 28 października 2005 r. był w stanie pozwalającym na swobodne i świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Nie prezentował zaburzeń psychotycznych tzn, zaburzeń znacznie upośledzających procesy postrzegania rzeczywistości, znacznie upośledzających procesy emocjonalne i procesy myślenia, oraz znacznie upośledzających zdolności do wykonywania racjonalnych wyborów. Nie występowały też u powoda znaczące psychopatologicznie/psychotycznie przesłanki zniesienia świadomości i swobody w wyrażaniu woli i podejmowaniu decyzji.

Powód był w stanie samodzielnie funkcjonować w realnej rzeczywistości mimo nieprawidłowej osobowości i czasowego występowania u powoda nie akceptowanych społecznie psychopatologicznych zachowań /k.391- 392- opinia biegłego psychiatry M. P. (1)/.

Nie zachodzi żadna z wad oświadczeń woli dotyczących w/w umowy sprzedaży jak również w/w umowy przedwstępnej wskazana przez pozwanego w szczególności żadna z przesłanek nieważności wskazanych w art. 58 k.c.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wyżej opisanych umów, których treści strony nie kwestionowały, a także kserokopii kart informacyjnych leczenia szpitalnego powoda, zaświadczeń lekarskich i orzeczeń lekarza

orzecznika ZUS /k.4- 8, 10- 27,42-65, 297- 301, oraz przezroczyista koperta jak k.325/. Uwzględnił też jako dowody wszelkie dokumenty w aktach sprawy (...) byłego Sądu Rejonowego w P. wraz z wyrokiem skazującym powoda za znęcanie się nad rodziną, oraz wszelkie dokumenty w aktach wykonawczych tego Sądu i Sądu Rejonowego (...)o sygnaturach (...), (...), (...) i (...) w tym liczne i systematycznie składane własnoręczne pisma powoda z różnymi wnioskami i sprawozdania kuratora dla dorosłych dotyczące powoda.

Opinię biegłego- psychiatry M. P. (2) z dnia 10 czerwca 2017 r.

/k.379-391 „a”/ sąd uznał za wysoce przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Opinia precyzyjne odpowiada na pytania zawarte w zleceniu jej sporządzenia /k.355/, jest dokładna, logiczna i nie zawiera wewnętrznych sprzeczności. Biegły wnikliwie przeanalizował dane z dokumentacji medycznej przedstawionej przez powoda jako kompletna i z dokumentacji pozyskanej przez Sąd ze Szpitala w P. /k.308 i koperta jak k.325/ jak również akta główne i akta dołączone pod kątem informacji objętych zleceniem.

Opinia jest w pełni wiarygodnym i wartościowym dowodem.

Ponieważ strony nie wnosiły o przesłuchanie biegłego Sąd odstąpił od takiego przesłuchania z urzędu w sytuacji, gdy opinia była jasna i zrozumiała.

Zeznaniom świadków M. S. /k.329- 330/, M. G. /k.277- 279/, K. M. /k.278-279/ , T. A. /k.279-280/, S. Ś.- syna powoda /k.330-332/, oraz zeznaniom pozwanego, czyli członka zarządu D. Ż. (2) /k.353- 355/ sąd dał wiarę w takim zakresie w jakim nie kolidowały z pozostałym materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń.

Wnioski /k. 345/ o dowody z zeznań świadków: J. S., M. N. i B. G.- znajomych powoda sąd oddalił, bowiem żaden z tych świadków nie mieszkał z powodem, żaden nie miał kwalifikacji do oceny jego stanu zdrowia psychicznego w czasie zawierania umów i żaden przy pertraktacjach, lub zawieraniu umów nie uczestniczył, a kontakty z powodem świadków zamieszkałych w K. i K. niewątpliwie były sporadyczne i wyrwykowe. Oczywiście też było, że fizyczny stan zdrowia powoda, ewentualnie dostrzegalny dla świadków, nie miał istotnego znaczenia dla meritum sprawy.

Ze względu na wyjaśnienie okoliczności sprawy i niemożliwość przesłuchania powoda sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron do przesłuchania przedstawiciela pozwanego /k.430 i k.253- 355/.

Sąd zważył co następuje:

Powód wprawdzie domagał się w zasadzie ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 28 października 2005 r., ale wskazywał też, pośrednio, nieważność umowy przedwstępnej z dnia 10 października 2005 r. po złożeniu przez pozwanych do akt tej umowy.

Obie te umowy były przedmiotowo powiązane, zachodziło istotne prawdopodobieństwo podniesienia zarzutu apelacyjnego co do nie przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie ewentualnej nieważności umowy przedwstępnej. Sąd badał więc, w toku postępowania, czy powód zachował świadomość, poczytalność i swobodę w czasie zawierania obu tych umów i ustalił, że nie zachodzi żadna z wad oświadczeń woli powoda, a szczególności wskazana w art. 82 k.c., która skutkowałaby nieważnością w/w umowy.

Powód twierdził, że pozwana nie realizowała wobec niego „UMOWY BEZPŁATNEGO UŻYCZENIA” na czas nieokreślony jako warunku zawarcia umowy i że został oszukany /k.2- uzasadnienie pozwu/.

Brak jest podstaw do zastosowania art. 58§2 i 3 k.c., bowiem umowy stron są zgodne z zasadami współzycia społecznego.

Powód jesienią 2005 r. zainkasował zaliczkę, a następnie przyjął kwoty stanowiące resztę ceny- łącznie 1.089.000 zł. Następnie do czasu złożenia pozwu w niniejszej sprawie /13 sierpnia 2014 r./, czyli przez około 9 lat zachował, lub wydał na własne potrzeby, cenę nieruchomości nie kwestionując ważności żadnej z w/w umów.

Jeśli, według powoda, umowy były i są nieważne, to powinien oddać pozwanemu w/w cenę z odsetkami za 9 lat, jako pieniądze niesłusznie pobrane, lub złożyć te kwoty w depozycie sądowym czego nie uczynił.

Ponieważ powód podczas zawierania umowy przedwstępnej, a przede wszystkim podczas zawierania umowy przyrzeczonej był świadomy, mógł swobodnie działać i zachowywał pełną poczytalność, a także nie zaistniała inna przyczyna nieważności powództwo należało oddalić.

Powód został postanowieniem z dnia 12 marca 2015 r. w całości zwolniony od kosztów sądowych /k.101/, a uprzednio Sąd Rejonowy (...) ustanowił dla niego pełnomocnika z urzędu /k.67/. Ponieważ nie sposób jest ustalić, czy powód nie zachował dla siebie jakiejś części kwoty 1.098.000 zł, a z oświadczenia o sytuacji rodzinnej, majątku i dochodach wynika, że powód utrzymuje się z renty w kwocie 940 zł netto sąd nie obciążył powoda kosztami sądowymi obejmującymi opłatę od pozwu wynoszącą 54.900 zł i koszty opinii biegłego- dowodu koniecznego w tego rodzaju postępowaniu w kwocie 1.126,48 zł /k.393/.

Zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia jednak od obowiązku zwrotu kosztów postępowania przeciwnikowi, czyli zapłacenia kwoty 7217 zł stanowiących koszty zastępstwa procesowego z opłatą skarbową. Sprawa nie była w takim stopniu skomplikowana faktycznie, lub prawnie, aby uzasadnione było zasądzenie na rzecz któregoś z pełnomocników wielokrotności stawki urzędowej.

Nakład pracy państwa pełnomocników był podobny.

Brak było podstaw, aby zasądzić od Skarbu Państwa /Sądu Okręgowego w Poznaniu/ na rzecz pełnomocnika powoda z urzędu wyższego wynagrodzenia niż kwota 7200 zł /§6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. ze zmianami- Dz.U z 213 r. poz. 461/z doliczeniem kwoty 25% za postępowanie związane z zażaleniem / k.158, 159 i 172, czyli 1800 zł , podatku VAT 23% od sumy tych kwot /9000x0,23/, czyli 2070 zł, oraz kwoty 95 zł / k.103/. Łącznie jest to kwota 11.165 zł /9000+2070+95/.

Prostując oczywistą omyłkę rachunkową w punkcie III wyroku wydano postanowienie w dniu 6 lutego 2018 r.

Podstawą prawną orzeczenia o kosztach pozasądowych jest art. 98§ 1 i 2 k.p.c., bowiem nie było żadnej przesłanki do zastosowania art. 102 k.p.c.

/-/ E. H.