

*Sygn. akt VI ACa 1058/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 7 marca 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Śniegocka (spr.)*

*Sędzia SA – Teresa Mróz*

*Sędzia SO (del.) – Bogdan Gierzyński*

*Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska*

*po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa J. G. reprezentowanego przez opiekuna prawnego A. L.*

*przeciwko K. F.*

*o ustalenie*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 23 października 2012 r.*

*sygn. akt IV C 372/07*

*I prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że w komparycji tego wyroku po słowach: „J. G.” dodaje słowa: „reprezentowanego przez opiekuna prawnego A. L.”;*

*II oddala apelację;*

*III zasądza od K. F. na rzecz J. G. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

Sygn. akt VI A Ca 1058/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że umowa zamiany zawarta w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) sporządzona przed notariuszem J. B. w Kancelarii Notarialnej w G. w dniu 25 stycznia 2007 r. pomiędzy K. F. a J. G., jest w całości nieważna i orzekł o kosztach procesu.

Powód J. G. wniósł przeciwko K. F. pozew o ustalenie, że "Umowa zamiany" zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 25 stycznia 2007 r. przed notariuszem J. B. w Kancelarii Notarialnej w G., Rep. A nr (...) pomiędzy J. G. i K. F. jest nieważna ze względu na chorobę psychiczną oraz inne zaburzenia czynności psychicznych w rozumieniu przepisu

art. 82 k.c., występujące u J. G. w momencie jej zawierania oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 25 stycznia 2007 r. przed notariuszem J. B. w Kancelarii Notarialnej w G. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę zamiany mieszkań. Mimo znacznej różnicy w powierzchni lokali (12m<sup>2</sup>) umowa nie przewidywała dopłaty na rzecz J. G.. Zdaniem powoda umowa zamiany jest nieważna, albowiem jest dotknięta wadą oświadczenia woli w postaci „braku świadomości lub swobody” opisanej w art. 82 k.c., J. G. jest bowiem przewlekłe chory na chorobę psychiczną, a poza tym występują u niego innego rodzaju zaburzenia czynności psychicznych, wywołane nadużywaniem alkoholu.

Pozwana K. F. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana podała, iż powód dokonał przedmiotowej umowy zamiany całkowicie świadomie i dobrowolnie.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwanej K. F. przysługuje uregulowane w księdze wieczystej KW nr (...) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. o powierzchni 48 m<sup>2</sup> pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G.. Prawo to pozwana nabyła na podstawie przekwalifikowania uprawnień do zajmowanego lokalu z lokatorskich na własnościowe w dniu 21 grudnia 1989 r, zaś powodowi J. G. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. o powierzchni 60 m<sup>2</sup> pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G.. Prawo to powód nabył na podstawie przekwalifikowania uprawnień do zajmowanego lokalu z lokatorskich na własnościowe w dniu 2 października 2003 r.

W dniu 25 stycznia 2007 r. przed notariuszem J. B. w Kancelarii Notarialnej w G. strony zawarły „umowę zamiany”. Na mocy tej umowy pozwana K. F. przeniosła na powoda J. G. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku przy ul. (...) w G. o powierzchni 48 m<sup>2</sup>, zaś powód J. G. przeniósł na pozwaną K. F. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku przy ul. (...), o powierzchni 60 m<sup>2</sup>. Mimo różnicy w powierzchniach lokali (12 m<sup>2</sup>) postanowienia umowy notarialnej nie przewidywały dopłaty na rzecz powoda J. G..

Transakcję u notariusza umówiła pozwana, która dostarczyła niezbędne dokumenty do sporządzenia aktu notarialnego. Sporządzenie aktu notarialnego trwało kilka godzin, albowiem w trakcie odczytywania aktu zaszła konieczność okazania odpisu aktu zgonu żony J. G. i aktu małżeństwa K. F., których to dokumentów strony nie miały przy sobie.

W dniu transakcji około godziny 15.00 o fakcie podpisania aktu notarialnego przez powoda dowiedział się jego córka A. L.. Pod blokiem pozwanej zauważyła, iż siedzi ona z mężem w samochodzie. A. L. podeszła do auta i poprosiła, aby pozwana oddała dokumenty, pozwana odmówiła i zaczęła namawiać powoda, aby wsiadł do jej samochodu. Powód wsiadł do samochodu, a A. L. w trosce o ojca również wsiadła do tego samochodu i dalej nalegała o wydanie jej wszystkich dokumentów. Z uwagi na fakt, iż A. L. nie chciała opuścić samochodu T. F.-mąż powódki pojechał na policję, za nimi swoim autem pojechała druga córka J. D. K.. A. L. poprosiła pozwaną w obecności funkcjonariusza policji, aby ta wydała dokumenty należące do ojca. Pozwana za namową policjanta wydała A. L. odpis aktu notarialnego. Po zapoznaniu się z treścią aktu notarialnego A. L. powiedziała pozwanej o chorobie psychicznej powoda i zaproponowała ugodę polegającą na anulowaniu aktu notarialnego i pokryciu przez nią jego kosztów. K. F. nie wyraziła na to zgody. Następnie córki powoda zabrały go do Szpitala (...) w T., gdzie zbadano powoda alkomatem uzyskując wynik w wydychanym powietrzu 1,66 promila.

Biegła sądowa w zakresie szacowania nieruchomości U. H. określiła wartość rynkową na dzień 25.01.2007 r. lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na kwotę 148.688 zł, zaś wartość rynkową lokalu przy ul. (...) na kwotę 163.134 zł

Ponadto wycena w/w mieszkań została również sporządzona w sprawie karnej II K 152/08 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Grodzisku Mazowieckim (wartość lokalu przy ul. (...) -166.224 zł, zaś wartość lokalu przy ul. (...) -203.160 zł).

Powód J. G. jest przewlekle chory na chorobę psychiczną. Po raz pierwszy został zarejestrowany w (...) w 1980 r., gdzie przez 2 lata leczył się systematycznie z rozpoznaniem reakcja nerwicowa, a w 2004 r. przebywał na leczeniu zamkniętym w szpitalu psychiatrycznym w P. - T. z rozpoznaniem: organiczne zaburzenia urojeniowe podobne do schizofrenii, cukrzyca II typu oraz nadciśnienie tętnicze. J. G. przewlekle nadużywał alkoholu i był od niego uzależniony. Choroba alkoholowa spowodowała w 2004 r. wystąpienie psychozy omamowo - urojeniowej (halucynozy) z dookreśleniem „organiczna” to znaczy mająca związek z uszkodzeniem ośrodkowego układu nerwowego. Po leczeniu w 2004 r. przez pewien czas utrzymywała się poprawa jego stanu psychicznego, wrócił do pracy, szkolił się, przez pewien czas był brygadystą. Od jesieni 2006 r. nastąpiło istotne pogorszenie stanu zdrowia powoda, wróciły halucynacje słuchowe, przyjmował silne leki neuroleptyczne.

Z dokumentacji lekarskiej wynika, iż powód zgłosił się do lekarza psychiatry w okresie poprzedzającym dokonanie przedmiotowej czynności prawnej w dniach 7.11.2006r., 8.12.2006r. oraz w dniu 8.01.2007r. W tym dniu lekarz odnotował „Pacjent w stanie pogorszenia. Wystąpiły halucynacje słuchowe. Wypisano lek nowej generacji (...) (zmiana leczenia)”. W tym też dniu lekarz psychiatra wypisał powodowi zaświadczenie o stanie zdrowia, dotyczące skierowania powoda na rentę.

W okresie zbliżonym do daty 25 stycznia 2007 r. J. G. wyjściowo był przeciętnie sprawny intelektualnie - pracował w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej jako hydraulik i gazownik, obsługujący przy tym urządzenia elektroniczne. W ostatnich miesiącach 2006 r. nie radził sobie w pracy, przebywał na zasiłku chorobowym aż do 31 stycznia 2007 r., od kiedy to przyznano mu rentę z ZUS-u z tytułu całkowitej niezdolności do pracy.

Powód po dokonaniu przedmiotowej czynności prawnej został przez córki odwieziony do Izby Przyjęć Szpitala w T.. Stwierdzono u niego stan nietrzeźwości alkoholowej zwykłej: 1,66 promila alkoholu w wydychanym powietrzu. Organiczne zaburzenia urojeniowe. Nie można było w chwili przyjęcia ustalić jego stanu psychicznego z uwagi na stan nietrzeźwości.

Powód dalej kontynuował swoje leczenie w PZP, w dokumentacji lekarskiej w dniu 26.01.2007r. odnotowano „Pacjent w gorszym stanie psychicznym. Twierdzi, że czuje niepokój, lęk, zgłasza skargi na pogłębiające się zaburzenia pamięci i orientacji - „czasem nie wiem gdzie jestem, zapominam zjeść obiad-...” Dokonano zmiany leczenia na (...). Następne wizyty miały miejsce 30.01.2007., 06.02.2007r., 6.03.2007r. z adnotacją „Pacjent w lepszym stanie psychicznym”. Dalej zalecono branie leku (...).

Następne badanie powoda miało miejsce w sprawie o jego całkowite ubezwłasnowolnienie w dniu 13.04.2007r. Biegły specjalista psychiatra M. G. po zapoznaniu się z dokumentacją lekarską oraz po przeprowadzeniu osobistego badania stwierdziła, iż zaburzenia psychiczne rozpoznawane u powoda znoszą całkowicie jego zdolność pokierowania swoim postępowaniem.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2007 r. w sprawie o sygn. IV Ns 7/07 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie J. G. został całkowicie ubezwłasnowolniony z powodu innego rodzaju zaburzeń psychicznych w postaci zespołu otępiennego. Opiekunem prawnym J. G. ustanowiona została córka powoda A. L..

Na skutek złożonego przez córkę powoda A. L. w dniu 27.01.2007r. zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa, przeciwko pozwanej K. F. toczyło się postępowanie karne o czyn z art. 286 § 1 kk., tj. o to, że w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadziła J. G. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem wykorzystując jego niezdolność do należytego pojmowania przedsiębranego działania W niniejszym postępowaniu Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim w sprawie o sygn. III K 152/08 wyrokiem z dnia 26 marca 2009 r. uniewinnił K. F. od zarzutu popełnienia tego czynu. Na skutek apelacji wniesionej przez Prokuratora Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o

sygn. IX Ka 682/09 wyrokiem z dnia 26 listopada 2009 r. utrzymał w mocy zaskarżony wyrok uznając apelację za oczywiście bezzasadną.

Pozwana K. F. nie zamieszkała od razu w mieszkaniu powoda. Wzywała ona kilka razy powoda do wydania lokalu. W lokalu powoda zamieszkała na skutek interwencji policji w dniu 5.03.2007r. Pozwana uściła zaległości czynszowe powoda w wysokości 2.977,88 zł, ponadto czynsz za styczeń 2007r.-276,25 zł, odsetki 101,71 zł, rozliczenie roczne za 2006r. za czynsz i wodę 555 zł, czynsz za oba lokale za luty 2007r.- 538,67 zł, opłaty notarialne około 1.520 zł, poniosła koszty przeprowadzki powoda.

Remont lokalu pozwana rozpoczęła po jego zasiedleniu.

Odpis pozwu pozwana otrzymała 30.05.2007r.

Podstawą czynionych powyżej ustaleń faktycznych były przede wszystkim dokumenty złożone do akt sprawy przez strony niniejszego postępowania. Przedmiotowe dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, gdyż nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by podważyć ich wiarygodność z urzędu. Podstawą ustaleń faktycznych były także dowody z opinii biegłych sądowych.

W zakresie oceny wiarygodności opinii sporządzonych przez biegłe wskazać należy, iż opinia biegłego podlega ocenie, jak każdy inny dowód, według art. 233 § 1 k.p.c. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji, jak dowód na stwierdzenie faktów, nie są też miarodajne dla oceny tego dowodu niekonkurencyjne z nim oceny świadków i uczestników postępowania co do faktów będących przedmiotem opinii (tak SN w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64).

Jako wiarygodną, pełną i kompletną należało potraktować opinię sądowo- psychiatryczną biegłego lekarza psychiatry M. S.. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia została opracowana rzetelnie, na podstawie dokumentacji medycznej zgromadzonej w aktach sprawy. Biegły sądowy zawarł w opinii kateryczne i stanowcze wnioski poparte stosowną argumentacją, które oparł na szczegółowej analizie dokumentacji medycznej; w czasie rozprawy biegły odniósł się do pytań i zarzutów stawianych przez strony. Przedmiotowa opinia jest spójna z zebrany materiał dowodowy i jako taka zasługuje na danie jej wiary w całości. W niniejszej sprawie dopuszczony został również dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości U. H.. Opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jest spójna i zupełna; biegła oparła się na zgromadzonej dokumentacji oraz wizji lokalnej mieszkań. W trakcie rozprawy biegła złożyła ustną opinię uzupełniającą, w której odniosła się do zastrzeżeń stawianych przez strony i uściśliła ustalenia i wnioski zawarte w opinii pisemnej.

Zdaniem Sądu w wypadku gdy nie można było przesłuchać obu stron procesowych, wskazane jest raczej pominięcie w ogóle dowodu z przesłuchania stron, niż przesłuchanie wyłącznie jednej z nich.

Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy Sąd pominął dowód z zeznań stron.

Powód z racji faktu bycia ubezwłasnowolnionym nie stanowiłby rzetelnego źródła. Natomiast, jeżeli chodzi o zeznania strony pozwanej, to w świetle zeznań świadków opinii biegłych, oraz wyniku sprawy karnej II K 152/08 zdaniem Sądu powyższe są wyczerpujące.

Sąd tylko uzupełniająco przesłuchał opiekuna prawnego powoda oraz pozwaną w zakresie ich wiedzy co do faktu braku zgody powoda oraz jego rodziny na jego rozporządzenie. W tym zakresie w zasadzie dał wiarę ich zeznaniom z wyjątkiem zeznań pozwanej co do braku świadomości toczącej się sprawy karnej. Zdaniem Sądu bowiem pozwana, kiedy została wezwana do okazania mieszkania celem sporządzenia jego wyceny, taką świadomość miała.

Sąd Okręgowy uznał, iż bezspornym w niniejszej sprawie jest zawarcie przez strony umowy zamiany przenoszącej na powoda J. G. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) o

powierzchni 48 m<sup>2</sup>, zaś na pozwaną K. F. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w G. przy ul. (...) o powierzchni 60 m<sup>2</sup>.

Niniejszym pozwem powód, reprezentowany przez opiekuna prawnego A. L., domaga się ustalenia nieważności tej umowy ze względu na chorobę psychiczną oraz inne zaburzenia czynności psychicznych w rozumieniu przepisu 82 k.c. występujące u J. G. w momencie jej zawierania.

W myśl art. 82 k.c. 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 nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

"Stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli" nie może być rozumiany dosłownie, wobec czego nie musi oznaczać całkowitego zniesienia świadomości i ustania czynności mózgu. Wystarczy 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" /wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 r., IV CSK 7/05, Lex, nr 180191/. Tak samo w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 30 kwietnia 1976 r., III CRN 25/76, OSP 1977, z. 4, poz. 78, SN podkreślał: "nie jest wymagane, by nastąpił zupełny zanik świadomości i ustanie czynności mózgu [...]"; zob. również orzeczenie SN z dnia 2 września 1948 r., 188/48, PN 1948, nr 11-12. s. 537. Decydujące znaczenie ma zatem określenie stopnia zmniejszenia udziału świadomości w postępowaniu człowieka, stopnia zaburzenia czynności psychicznych w momencie składania oświadczenia woli.

Biegła psychiatra M. S. stwierdziła, że stan psychiczny powoda uniemożliwił mu w dniu 25 stycznia 2007 r., tj. w dniu sporządzenia i podpisania aktu notarialnego, dotyczącego umowy zamiany, złożenie oświadczenia woli z pełną świadomością oraz uniemożliwił mu świadome i racjonalne podjęcie decyzji. Powód cierpiał bowiem na przewlekły zespół uzależnienia od alkoholu, z degradacją socjalną i osobistą, z miernie wyrażonym upośledzeniem funkcji poznawczych związanych z intoksykacją alkoholem, znajdował się także w stanie przewlekłej, wówczas zaostrzonej, psychozy omamowo - urojeniowej na podłożu organicznego uszkodzenia mózgu. Nadto w dniu sporządzenia i podpisania aktu notarialnego powód był w stanie nietrzeźwości alkoholowej zwykłej, tj. miał 1,66 promila alkoholu w wydychanym powietrzu.

Pozwana podnosiła, że nie miała żadnej wiedzy o chorobie powoda oraz, że zarówno przez pozwaną jak i otoczenie, w którym powód przebywał i z którym się kontaktował był postrzegany i uchodził za osobę zdrową. Należy jednak zauważyć, że złożenie oświadczenia woli w stanie określonym w art. 82 powoduje jego nieważność bez potrzeby wykazywania jakichkolwiek dalszych okoliczności. W szczególności bez znaczenia jest okoliczność, czy druga strona czynności prawnej miała świadomość wyżej wymienionego stanu. Porządek prawny chroni osobę składającą oświadczenie woli w stanie wyłączającym świadomość lub swobodę. Ochrona dobrej wiary jej kontrahenta w ogóle nie wchodzi w rachubę. Czynność prawna jest bezwzględnie nieważna i każda osoba zainteresowana może żądać ustalenia tej nieważności, nawet wówczas, gdy same strony ważności czynności nie kwestionują (por. uchwała SN z dnia 7 sierpnia 1970 r., III CZP 49/70, OSNC 1971, nr 3, poz. 42).

Sąd Okręgowy uznał, iż decyzja J. G. z dnia 25 stycznia 2007 r. była dotknięta wadą określoną w art. 82 k.c. gdyż jego stan psychiczny uniemożliwił mu złożenie oświadczenia woli z pełną świadomością oraz uniemożliwił mu świadome i racjonalne podjęcie decyzji.

W tym okresie, kiedy nie było zaostrzenia choroby, tj. w kwietniu 2007r. powód był badany przez biegłego psychiatrę w sprawie o ubezwłasnowolnienie. Pomimo uzyskania dobrych wyników w leczeniu powoda psychiatra w sposób niebudzący żadnych wątpliwości stwierdził, iż zaburzenia psychiczne rozpoznawane u powoda znoszą całkowicie jego zdolność pokierowania swoim postępowaniem.

Należy też odnieść się do zgłaszanego przez stronę pozwaną żądania zastosowania w sprawie art. 5 k.c.

Sąd zdaje sobie sprawę z tego, że pozwana oddała powodowi swoje mniejsze mieszkanie, które było po remoncie i jego standard był i jest wysoki oraz zdaje sobie sprawę z tego, że pozwana po uzyskaniu większego mieszkania powoda przeprowadziła w nim generalny remont, bo mieszkanie takiego remontu wymagało.

W świetle opinii biegłych sporządzonych w sprawie karnej II K 152/08 oraz w niniejszej sprawie pomimo, że mieszkanie powoda nadawało się do generalnego remontu, to jego wartość jest większa. Tym samym powód pomimo zaległości w opłatach za to mieszkanie i jego złego stanu technicznego na tej zamianie finansowo stracił. Z drugiej jednak strony ustalenie nieważności umowy zamiany powoduje, że każda ze stron wraca do swojego mieszkania - powód wraca do mieszkania, które za własne pieniądze wyremontowała pozwana. W tym miejscu rodzi się pytanie, czy jest on zobowiązany za te nakłady zwrócić pozwanej oraz czy realnie będzie go na to stać.

Zdaniem Sądu pozwana ma prawo żądania zwrotu nakładów, jednak z uwagi na świadomość toczącej się sprawy karnej oraz niniejszego postępowania w zasadzie należy uznać, że jest ona posiadaczem w złej wierze. Tym samym jej żądania są ograniczone.

Pozwana bardzo wcześnie dowiedziała się o tym, że powód oraz jego rodzina będą żądać zwrotu tego mieszkania, tym samym jeżeli pozwana wykonywała remont tego mieszkania, to czyniła to świadomie i na własną odpowiedzialność. W związku z tym, jeżeli była tego świadoma i ten remont mimo wszystko przeprowadziła, to nie może powoływać się na art. 5 k.c., ponieważ w takim przypadku nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Nie ma obecnie żadnych wątpliwości tak w nauce prawa, jak też w orzecznictwie, że zasady współżycia społecznego są szczególnymi regułami postępowania w życiu społecznym. Nie są regułami prawnymi i nie wyrażają norm prawnych. Zasady współżycia społecznego nie tworzą sztywnego systemu ustalonych i przez oznaczony czas niezmiennych reguł postępowania. Zasady te wynikają z istniejących w określonym społeczeństwie i w określonym czasie warunków społeczno-gospodarczych, politycznych i kulturalnych.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie znajdują one zastosowania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości.

Zarzuciła wyrokowi:

sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że w momencie podpisywania aktu notarialnego powód był w stanie nietrzeźwości alkoholowej; przyjęcie, że decyzję o zamianie oraz przewidywanie i wolę dokonania zamiany mieszkania powód podjął w chwili sporządzenia aktu notarialnego; przyjęcie, że pozwany stracił na zamianie swojego mieszkania, pomimo, że jego mieszkanie wymagało generalnego remontu i dopiero po jego wykonaniu nadawało się do zamieszkania a on sam otrzymał lokal wyremontowany wraz z dodatkowy i wyposażeniem w postaci szafy wnękowej i pozwana zapłaciła jego zadłużenia i poniosła w całości wszystkie koszty związane z tą zamianą; przyjęcie, że pozwana pozostawała w złej wierze w zakresie nakładów dokonanych w mieszkaniu przy ul. (...) pomimo, że remont tego mieszkania rozpoczęła bezpośrednio po wejściu do niego,

istotne uchybienia procesowe mające wpływ na wynik sprawy, a w szczególności naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia i analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie a w szczególności opinii biegłych dot. stanu zdrowia powoda i przyczyn powstaniu po jego stronie stanu wyłączającego świadome powzięcie decyzji; okoliczności, że powód powziął decyzję o zamianie mieszkania i ustalił warunki zamiany w okresie remisji pomimo, że w świetle przepisu art. 82 k.c. przewidywanie i wola muszą być objęte stanem wyłączającym świadomość; stanowiska organów skarbowych określających wartość obu mieszkań w sposób odmienny niż biegła nie ustosunkowując się jednocześnie w uzasadnieniu orzeczenia dlaczego pominął te dowody

oraz w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego przyjęcie i bezzasadne pominięcie dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych niż przyjął Sąd szczególnie w zakresie okoliczności, czy powód w chwili spisania aktu notarialnego był w stanie nietrzeźwości alkoholowej.

Wskazując na te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie żądania powoda oraz zasądzenie kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Na wstępie zaznaczyć należy, iż Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, za wyjątkiem tego, że K. F. przysługuje uregulowane w księdze wieczystej KW nr (...) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. o powierzchni 48 m<sup>2</sup> pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G., zaś J. G. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. o powierzchni 60 m<sup>2</sup> pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G.. Ustalenia Sądu Okręgowego dotyczą stanu istniejącego przed zawarciem umowy, a nie obecnie. Przed wydaniem wyroku w niniejszej sprawie stan faktyczny był taki, jak po zawarciu umowy, czyli K. F. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. o powierzchni 60 m<sup>2</sup> pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G., zaś J. G. - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. o powierzchni 48 m<sup>2</sup> pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G.. Jest to jednak drobna pomyłka polegająca na zastosowaniu czasu teraźniejszego zamiast czasu przeszłego, pomyłka, która w żaden sposób nie wpływa na rozstrzygnięcie i jego prawidłowość.

Zarzuty apelacji nie są zasadne.

Nie miała miejsca zarzucana przez powódkę sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności przez przyjęcie, że w momencie podpisywania aktu notarialnego powód był w stanie nietrzeźwości alkoholowej; Sąd Okręgowy przyjął, że J. G. był w chwili sporządzania umowy zamiany w stanie nietrzeźwości i uczynił słusznie. Świadczy o tym wynik badania alkometrem przeprowadzony w tym samym dniu, co podpisanie spornej umowy. Jakkolwiek mogą istnieć wątpliwości w tym względzie wynikające przede wszystkim z zeznań notariusza J. B., który twierdził, że J. G. nie był pijany w chwili sporządzania aktu, bo on by to zauważył, to jednak tak naprawdę fakt ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż wieloletnie nadużywanie alkoholu doprowadziło J. G. do degradacji socjalnej i osobistej, jak stwierdziła biegła psychiatra i nie było istotnym, czy w chwili zawierania spornej umowy J. G. znajdował się pod bezpośrednim wpływem alkoholu, bowiem do zaburzeń świadomości doprowadziło go systematyczne picie alkoholu wiele lat przed tym zdarzeniem.

Nie wiadomo (co podaje w swej apelacji powódka jako pewnik), czy powód był trzeźwy w czasie jego pobytu w Spółdzielni Mieszkaniowej, w Urzędzie Miasta i przed Komendą Policji, gdyż nikt jego stanu trzeźwości wówczas nie badał, zaś jego nietrzeźwość mogła być niezauważalna dla innych, którzy przyzwyczaili się już do takiego właśnie funkcjonowania J. G., zaś on sam nauczył się kontrolować swoje zachowanie po wypiciu alkoholu - nie było z jego strony widocznych objawów nietrzeźwości, po prostu lepiej sobie radził, gdy wypił trochę alkoholu i działał „normalnie”, nie cuchnął też alkoholem na odległość, a nikt nie sprawdzał zapachu dobywającego się z jego ust.

Nie istnieją żadne rozbieżności w opiniach biegłych na ten temat, chociażby dlatego, że biegli nie wypowiadali się na temat tego, czy w chwili zawierania spornej umowy J. G. był trzeźwy, czy też nie.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził też rozbieżności w opiniach biegłych odnośnie do stanu psychicznego powoda, gdyż dopuszczony przez Sąd Okręgowy w sprawie niniejszej dowód z opinii biegłego był tylko jeden; inne opinie pochodzą

z innych spraw, mają zupełnie inny walor dowodowy i nie mogą być porównywane ze sobą, jak to czyni bezrefleksyjnie powódka.

Uniewinnienie w sprawie karnej wcale nie oznacza, że T. G. miał pełną świadomość przy podejmowaniu decyzji i wyrażaniu woli w dniu 25 stycznia 2007r. Uniewinnienie K. F. nastąpiło od popełnienia czynu z art. 286 § 1 kk, czyli od popełnienia czynu polegającego na tym, iż w dniu 25 stycznia 2007r działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadziła J. G. do niekorzystnego rozporządzenia swym majątkiem wykorzystując jego niezdolność do należytego pojmowania przedsięwziętych działań w ten sposób, że podpisała z nim akt notarialny zamiany mieszkań, na mocy którego przeniosła na jego rzecz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. o pow. 48 m<sup>2</sup> i o wartości 166. 224 zł, zaś J. G. przeniósł na K. F. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G. o pow. 60 m<sup>2</sup> i o wartości 203.160 zł, czym działała na szkodę J. G.. Natomiast art. 82 kc, na którym opiera się roszczenie w niniejszej sprawie, wymaga jedynie wyłączenia świadomości lub swobody w podjęciu decyzji i wyrażeniu woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Sprawa karna i obecna sprawa są więc zupełnie różne, ich rozstrzygnięcie zależy od innych przesłanek.

Adam Jedliński w komentarzu do tego przepisu zwraca uwagę na to, że „powództwo powinno być sformułowane jako powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej i może je wytoczyć każdy, kto ma w tym interes prawny. Podstawą takiego powództwa jest art. 189 k.p.c. Roszczenie o ustalenie nie ulega przedawnieniu.” zaś Biruta Lewaszkiwicz-Petrykowska, komentarz do art. 82 kodeksu cywilnego pisze, iż „decyduje stan opisany w art. 82, a nie przyczyna, która go wywołała. Świadczy o tym jasne sformułowanie zdania pierwszego art. 82: "z jakichkolwiek powodów". Wprawdzie zdanie drugie powołanego przepisu wymienia chorobę psychiczną, niedorozwój umysłowy, zaburzenia czynności psychicznych choćby przemijające, jednakże wyliczenie to ma charakter jedynie przykładowy.” Obojętne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są przyczyny wyłączające świadomość i swobodę podjęcia decyzji i wyrażenia woli; nie ma żadnego znaczenia w sprawie okoliczność, że powód zapewne zaczął pić alkohol z własnej woli, nie będąc przez kogokolwiek przymuszonym do tego.

Nie ma żadnego znaczenia przy rozważaniu spełnienia przesłanek z art. 82 kc, czy mieszkania były takiej samej wartości, czy była ustanowiona dopłata, czy istniała dysproporcja świadczeń. Nie miało znaczenia w niniejszej sprawie, czy J. G. został pokrzywdzony przedmiotową transakcją, czy różnica w powierzchni lokali powodowała istotną różnicę w ich wartości (zamiana została dokonana bez żadnych dopłat), ważny był fakt braku świadomości J. G. przy sporządzaniu przedmiotowego aktu notarialnego zawierającego umowę zamiany mieszkań. Okoliczności te mogą mieć natomiast znaczenie przy rozważaniu, czy nie doszło do naruszenia art. 5 kc. Sąd Okręgowy rozważył szczegółowo tę sytuację dokonując rozważań odnośnie do nakładów pozwanej na mieszkanie i możliwości ich odzyskania i doszedł do wniosku, iż nie doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego. Sąd Apelacyjny w pełni podziela to stanowisko. Argumenty dotyczące zasad współżycia społecznego podniesione w załączniku do protokołu rozprawy z dnia 18 września 2012r (k-615) natury finansowej, są całkowicie chybione. W realiach niniejszej sprawy trudno pozwanej powoływać się na nadużycie prawa ze strony powoda, w sytuacji, gdy za pozwaną przemawiają jedynie względy natury pieniężnej, i to niewystarczające, powód zaś jest człowiekiem chorym, o czym pozwana dowiedziała się już w chwili po zawarciu spornej umowy.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wcale nie wynika, iżby Sąd Okręgowy przyjął, że decyzję o zamianie oraz przewidywanie i wolę dokonania zamiany mieszkania powód podjął w chwili sporządzenia aktu notarialnego, natomiast trzeba pamiętać, że przewidywanie i wola dokonania zamiany to nie to samo, co świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli - to miało miejsce niewątpliwie w dniu podpisania umowy zamiany, czyli w dniu 25 stycznia 2007r. Być może powód myślał już wcześniej o zamianie swego mieszkania, ale po pierwsze sądził, że dostanie dopłatę, a po drugie zupełnie czym innym jest przejawianie woli dokonania zamiany, a czym innym podjęcie decyzji o tej zamianie i to na konkretny lokal.

Sąd Okręgowy rzeczywiście stwierdził, że pozwany stracił na zamianie swojego mieszkania, pomimo, że jego mieszkanie wymagało generalnego remontu i dopiero po jego wykonaniu nadawało się do zamieszkania, ale uczynił



to dopiero na końcu uzasadnienia, trudno więc mówić o sprzeczności ustaleń ze zgromadzonym materiałem dowodowym; podobnie, jeśli chodzi o złą wiarę pozwanej w zakresie nakładów poczynionych przez nią w mieszkaniu przy ul. (...). Okoliczność pozostawania pozwanej w złej czy dobrej wierze w zakresie nakładów dokonanych w mieszkaniu przy ul. (...) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jednakowoż stwierdzić należy, iż rację miał Sąd Okręgowy. Zła wiara pozwanej wynika przede wszystkim z dat wszczęcia postępowań w sprawie karnej i w sprawie niniejszej oraz z tego, iż pozwana była już w dniu 25 stycznia 2007r informowana o tym, że J. G. jest osobą chorą psychicznie. Ponadto, stwierdzenie Sądu o tym, że powód stracił na zamianie należy rozpatrywać także w kontekście tego, że powód myślał, iż dostanie dopłatę, która pozwoli mu na spłatę długów i choć chwilę wygodnego życia. Poza tym z samego porównania kosztów wynika okoliczność straty powoda. Pomijając fakt, że obecnie każdy chce dostosować wnętrze mieszkania do własnych potrzeb, zapewne dotyczyło to również pozwanej, która wykonałaby i tak remont w nowonabytym mieszkaniu, tak, aby wszystko było według jej wymagań, trzeba mieć na uwadze, że łączny koszt poniesiony przez pozwaną w związku z zamianą mieszkania wynosił ok. 6000 zł, zaś różnica w wartości mieszkań była o wiele większa, bo ok. 15.000 zł. Demontaż szafy wnekowej kosztowałby pozwaną dodatkowo zapewne tyle samo, ile wydała na jej zamontowanie, a nie przyniósłby jej żadnych korzyści - elementów szafy po jej rozebraniu nie dałoby się przenieść do nowonabytego mieszkania ze względu chociażby na zupełnie inne wymiary. Powód odniósł korzyść polegającą na możliwości natychmiastowego zamieszkania w lokalu niegdyś należącym do pozwanej, ale pamiętać należy, że był to lokal znacznie mniejszy, zatem korzyści powoda były jednorazowe i krótkotrwałe, nie do porównania z korzyściami pozwanej, która za cenę spłaty niewielkich zresztą zadłużeń powoda uzyskała lokal o znacznie większej powierzchni. Powód sądził naiwnie, że robi „dobry interes”, bo jego myślenie - bardzo płytkie i proste - było zaburzone jego stanem zdrowia. Zapewne powód, gdyby oceniał rzecz rozsądnie, nie zgodziłby się na taką, krzywdzącą dla niego transakcję.

„Nie ma potrzeby odwoływania się do art. 82 w razie dokonania czynności prawnej przez osobę ubezwłasnowolnioną całkowicie. Jej oświadczenie jest zawsze dotknięte nieważnością bezwzględną niezależnie od tego, jaki był jej stan psychiczny w chwili składania oświadczenia woli (art. 13 i 14 § 1). Taka jest zasada.” Tak twierdzą komentatorzy. (Biruta Lewaszkiewicz-Petrykowska w komentarzu do art. 82 kc).

Wprawdzie J. G. został ubezwłasnowolniony dopiero w maju 2007r, jednak opinia biegłej G. odnosi się także do okresu wcześniejszego. Choroba psychiczna nie wystąpiła u J. G. nagle, ale trwała wiele lat wcześniej, o czym świadczy historia jego choroby rozpoczynająca się w 1980r, wtedy bowiem powód zgłosił się do lekarza psychiatry. Nie ma żadnych podstaw do przypuszczeń, że pobyt J. G. na leczeniu w T. był związany z pracą żony (która była zatrudniona w Szpitalu (...) w T. w charakterze kucharki), gdyż jego choroba trwała od kilkunastu lat i w świetle dokumentacji lekarskiej rzeczywiście wymagała stałego pobytu w szpitalu. Trudno zresztą przypuszczać, aby te działania podejmowane były o wiele wcześniej i w zupełnie innych okolicznościach w celu wykazania swej racji w obecnie toczącej się sprawie.

W opinii psychiatrycznej stwierdza się przede wszystkim przewlekły zespół uzależnienia od alkoholu, który to stan spowodował brak świadomości J. G. w podejmowaniu decyzji i wyrażeniu woli w dniu 25 stycznia 2007r. J. G. jest alkoholikiem. Wieloletnie nadużywanie alkoholu, cukrzyca, nadciśnienie spowodowały jego „degradację socjalną i osobistą”, jak to ujęła biegła, jego degrengoladę w zakresie zachowań tylko jego dotyczących i społecznych.

Z dokumentacji lekarskiej wynika, że jesienią 2006r nastąpił nawrót choroby. Nawrót ten nie był związany z żadnym konkretnym wydarzeniem, po prostu w tym okresie wystąpiło u powoda istotne pogorszenie stanu zdrowia psychicznego, dlatego też zwracał się on o pomoc do lekarza specjalisty.

Owszem, w dacie zawarcia spornej umowy powód był formalnie zatrudniony w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, ale od sierpnia roku poprzedzającego przebywał na zwolnieniu lekarskim, po zakończeniu którego przeszedł na rentę. Zwolnienie lekarskie J. G. nie było wcale, jak to sugeruje pozwana, związane z wypowiedzeniem zmieniającym otrzymanym przez powoda. Wypowiedzenie warunków pracy i płacy J. G. dostał na początku lipca 2006r, zaś ze zwolnienia lekarskiego zaczął korzystać dopiero miesiąc później. Fakt wydania pozytywnego zaświadczenia lekarskiego z badań okresowych powoda nie może mieć żadnego znaczenia dla sprawy. Doświadczenie życiowe, na

którego brak zastosowania powoływała się pozwana, uczy, że zaświadczenia te są wydawane bez przeprowadzania dogłębnych badań lekarskich, zwłaszcza psychiatrycznych, które pomogłyby ocenić rzeczywisty stan zdrowia powoda.

Z oświadczeń aptek wynika, że J. G. wykupywał przepisane mu przez lekarza psychiatrę w okresie od jesieni 2006r do 31 stycznia 2007r lekarstwa: (...), (...) i (...). Oświadczenia aptek były przez Sąd zebrane na wniosek pozwanej, która w ten sposób usiłowała zebrać korzystne dla niej argumenty. Oświadczenia aptek potwierdzały zaś jedynie, że J. G. wykupywał, a więc z pewnością zażywał przepisane mu nie bez powodu silne, psychiatryczne lekarstwa.

Trzeba zaznaczyć, iż zeznania św. Z. W. i B. M. nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Niezasadny jest zarzut istotnych uchybień procesowych mających wpływ na wynik sprawy, a w szczególności naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia i analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a w szczególności opinii biegłej dotyczącej stanu zdrowia powoda i przyczyn powstania po jego stronie stanu wyłączającego świadome powzięcie decyzji i swobodne wyrażenie woli. Wziął pod uwagę stanowisko organów skarbowych określających wartość obu mieszkań w sposób odmienny niż biegła. Sąd Okręgowy wcale nie pominął stanowiska organów skarbowych, służącego zresztą zupełnie innym celom, lecz ustalił stan faktyczny na podstawie innych dowodów, w sposób niekorzystny dla powódki, co ona ze względów oczywistych kwestionuje. Nie ma żadnych podstaw do tego, by przypuszczać, że powódź powziął decyzję o zamianie mieszkania i ustalił warunki zamiany w okresie remisji, są to tylko teorie powódki nie poparte żadnymi dowodami, jej całkowicie gołosłowne twierdzenia; zresztą, nawet gdyby tak było, to zwrócić należy uwagę, że decyzja powoda byłaby decyzją podjętą w okresie choroby. Choroba powoda bowiem trwała przez cały czas, nie było tak, jak twierdzi pozwana, że stan chorobowy wystąpił ponownie w listopadzie 2006r - jesienią 2006r nastąpiło pogorszenie stanu zdrowia powoda, który do tej pory utrzymywał się na stabilnym, co nie oznacza, że na „normalnym”, wykluczającym chorobę, poziomie.

Sąd Okręgowy powołał się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 5.06.2013r, I ACa 626/12 „Stan wyłączający świadomość to - najogólniej rzecz ujmując - brak rozeznania, niemożność rozumienia zachowań własnych i zachowań innych osób, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Stan taki musi przy tym wynikać z przyczyny wewnętrznej, a więc ze stanu, w jakim znajduje się osoba składająca oświadczenie woli, a nie z okoliczności zewnętrznych, w jakich osoba ta się znalazła.” Istotny jest także fragment „Jeżeli dowód z opinii biegłego jest niezbędny dla miarodajnej oceny wytoczonego powództwa, to w braku stosownego wniosku stron, sąd powinien dopuścić taki dowód z urzędu (art. 232 zdanie drugie k.p.c.)” Tak też się stało w sprawie niniejszej.

Sąd Apelacyjny uznał, że konieczne jest sprostowanie zaskarżonego wyroku, bowiem od chwili ubezwłasnowolnienia J. G. nie miał już zdolności do czynności prawnych, zdolność taką miał natomiast jego opiekun prawny, którym została ustanowiona jego córka A. L., zatem ona tylko mogła popierać wytoczone wcześniej przez jej ojca powództwo. Należało zatem sprostować zaskarżony wyrok przez dopisanie w jego komparycji po słowach „J. G.” słów „działającego poprzez swego opiekuna prawnego A. L.”.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny orzekł, jak w wyroku na mocy art. 385 kpc. O kosztach Sąd postanowił na podstawie art. 98 kpc.