

Sygn. akt **XXV C 1736/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia (del.) Anna Zalewska

Protokolant: Patryk Kaniecki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 września 2019 r. w Warszawie

sprawy z powództwa M. M. L. (1)

przeciwko A. T. (1), A. T. (2)

o uznanie umowy za nieważną

orzeka

1. powództwo oddała,
2. zasądza od powoda M. M. L. (1) na rzecz A. T. (2) w całości koszty procesu – pozostawiając w tej materii szczegółowe rozstrzygnięcie referendarzowi sądowemu tut. Sądu,
3. nakazuje wypłacenie ze Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) ma rzecz adw. J. Ł. kwoty 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych) powiększoną o stosowną stawkę Vat tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną z urzędu.

Sygn. akt XXVC 1736/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 marca 2009r. (data prezentaty – k. 4-5) skierowanym przeciwko A. T. (1) i A. F. powódka B. Ł. (1) wniosła o unieważnienie aktu notarialnego z dnia 12 kwietnia 2006r. sporządzonego przez Kancelarię Notarialną Notariusza P. C., (...)-(...) W., ul. (...) lok. (...), Repertorium A nr. (...) pomiędzy B. Ł. (1) a A. T. (2) oraz jej mężem A. T. (1).

Żądanie powódki zostało następnie sprecyzowane przez jej pełnomocnika w ten sposób, że powódka dochodzi unieważnienia umowy sprzedaży nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego ze względu na brak świadomości powódki w podejmowaniu decyzji i wyrażaniu woli co do w/w umowy sprzedaży nieruchomości (k. 137).

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka wskazała, że w dacie przystąpienia do aktu notarialnego była całkowicie nieświadoma swojego działania. Świadczyć miał o tym chociażby fakt, że powódka sprzedała mieszkanie za kwotę 180 000 zł, w sytuacji w której wartość rynkowa nieruchomości wynosiła około 600 000 zł.

Z tego też względu powódka uważała, że akt notarialny obarczony jest błędem prawnym ponieważ notariusz nie poinformował jej o wartości rynkowej przedmiotowego mieszkania. Co więcej, powódka wskazała, że pozwani wykorzystali jej naiwność i podeszły wiek.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2012r. (k. 140) pełnomocnik powódki wskazał jako podstawę uznania za nieważną umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego art. 82 kodeksu cywilnego. Podniósł, że B. Ł. (1) znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie skutkiem czego podpisała niekorzystną dla siebie umowę sprzedaży mieszkania.

W toku rozprawy w dniu 17 sierpnia 2010r. i na kolejnych terminach (k. 61) pozwani nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie jako nieudowodnionego, jak również wnosili o zasądzenie kosztów postępowania.

Następnie w dniu 23 września 2012r. zmarła B. Ł. (1) (k. 211). Postanowieniem z dnia 26 listopada 2013r. (k. 268) podjął uprzednio zawieszony na mocy postanowienia z dnia 14 lutego 2013r. (k. 251) postępowanie z udziałem następcy prawnego zmarłej powódki B. M. M. L. (1).

W dalszej części postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. Ł. (1) urodziła się (...), miała wykształcenie wyższe niepełne, studiowała archeologię. Pracowała jako reporter w dzienniku. Jej życie zawodowe związane było również z prowadzeniem butiku oraz projektowaniem ubrań.

B. Ł. (2) była postrzegana jako kobieta światowa i obracająca się w wyższych sferach. Jako jedynaczka żyła na wysokim poziomie i w dostatku. Była osobą niezwykle towarzyską i kontaktową. Otaczała się licznymi znajomymi. Jej życie osobiste obfitowało również w kilka związków małżeńskich. Z małżeństwa zawartego z obywatelem Finlandii B. Ł. (1) miała jedyne dziecko syna M. L. (2). Przez wiele lat centrum życiowe B. Ł. (1) znajdowało się na terenie Finlandii.

Po zakończeniu małżeństwa B. Ł. (1) wróciła do Polski, zaś jej dorosły syn wraz z żoną zamieszkał na stałe w Stanach Zjednoczonych.

W Polsce B. Ł. (1) wiodła niezmiennie barwne życie towarzyskie. Utrzymywała się ze świadczenia emerytalnego jakie otrzymywała w Polsce oraz środków jakie otrzymywała z Finlandii. Niemniej środki te nie były wystarczające z uwagi na przyzwyczajenie B. Ł. (3) do życia na wysokim poziomie. Potrzeba odpowiedniego ubrania się, zadbania o siebie, spędzania wolnego czasu w restauracjach i kawiarniach powodowała, że potrzeby finansowe B. Ł. (4) pozostawały niezmiennie na wysokim poziomie i przekraczały jej ówczesne możliwości finansowe.

W celu pozyskania środków finansowych, które mogłaby spożytkować na bieżące potrzeby sprzedała nieruchomość jaką posiadała nad rzeką N.. Kiedy wykorzystała środki finansowa pochodzące z tej sprzedaży zaczęła rozważać kwestię sprzedaży nieruchomości, która odziedziczyła po matce. Było to mieszkanie położone w W. przy ul. (...). Sprzedaż kolejnej nieruchomości nie stanowiła dla B. Ł. (1) żadnego problemu. Będąc osobą otwartą na nowości i zmiany nie przywiązywała się emocjonalnie do miejsca zamieszkania, co łączyło się z częstymi zmianami nieruchomości w których zamieszkiwała.

W tej kwestii B. Ł. (1) zwróciła się do A. B. (1), córki swoich znajomych, która w tym czasie prowadziła agencję nieruchomości od kilkunastu lat. Z racji wieloletniej znajomości B. Ł. (1) zwróciła się do niej z zapytaniem czy będzie skłonna pomóc jej w sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej w W.. B. Ł. (1) nie ukrywała, że zainteresowanie sprzedażą mieszkania wynika z niedostatku pieniędzy na bieżące utrzymanie (dowód – zeznania A. B. (2) – k. 335-336).

Równolegle B. Ł. (1) dzieliła się swoimi planami odnośnie sprzedaży mieszkania ze znajomą o imieniu B. oraz przyjaciółką Z. Ż. (1), z którą poznała się kiedyś w latach 60 – 70 kiedy przyjechała do Z. Z. w odwiedziny na działkę nad N.. Na przestrzeni lat kobiety spotykały się z różną częstotliwością. W latach 2003 – 2006 spotkania te miały miejsce 7-8 razy w roku. Wtedy też B. Ł. (1) zaczęła ubolewać nad swoją sytuacją materialną, podkreślała, że skończyły jej się fundusze z zagranicy i że została jej do dyspozycji mała renta i mieszkanie odziedziczone po matce. Osoby z otoczenia B. Ł. (5) zastanawiały się nad rozwiązaniem finansowych problemów przyjaciółki. Wtedy też Z. Ż. (1) powiedziała B. Ł.

(1) o rozwiązaniu w postaci sprzedaży mieszkania wraz z ustanowieniem służebności z jego korzystania. Z. Ż. (1) czytała o takich transakcjach, jak również miała ten temat wiedzę od swojego wuja, który w ten sposób dokonał sprzedaży nieruchomości we Francji. Znajome, które zaznajomiły B. Ł. (1) z takim rozwiązaniem jednoznacznie wskazywały jej, że wiąże się to z realną możliwością uzyskania ceny stanowiącej połowę wartości nieruchomości. W tym okresie Z. Ż. (1) nie zaobserwowała istnienia u przyjaciółki żadnych zmian pod względem psychicznym. Nie dostrzegła również większej niż zwykle tendencji do zmiany zdania. B. Ł. (1) wiedziała na czym polega transakcja. Będąc świadomą tych warunków poprosiła przyjaciółkę żeby jej znaleźć kogoś kto będzie zainteresowany takim rodzajem transakcji. Zgodnie z deklaracją Z. Ż. (1) szukała potencjalnych zainteresowanych wśród znajomych, choć miała pełną świadomość, że decyzja B. Ł. (1) nie była ostateczna, a to z uwagi na fakt, że całe życie zmieniała ona zdanie. Zdarzało jej się, że kupowała dom, była nie zadowolona i kupowała nowy. Nie była w stanie usiedzieć w jednym miejscu (dowód – świadek Z. Ż. (1) – k. 380-382, świadek Z. D. – k. 487-489).

O swoich nowych planach dotyczących sprzedaży mieszkania z ustanowieniem dożywocia B. Ł. (1) poinformowała również A. B. (3), która zgodziła się pomóc w poszukiwaniach nabywcy. Niemniej informowała B. Ł. (1), że taki rodzaj sprzedaży może być trudny do zrealizowania. W dacie kiedy B. Ł. (1) podejmowała z A. B. (2) rozmowy o takiej formie sprzedaży mieszkania była w idealnym stanie zdrowia, miała pełną świadomość swych działań (dowód – zeznania A. B. (2) – k. 335-336).

W tym czasie (rok 2006) B. Ł. (1) nie podejmowała żadnego leczenia psychiatrycznego. Ani rodzina, ani najbliżsi znajomi nie sugerowali jej konsultacji pod względem oceny zaburzeń pamięci bądź poważnej podatności na negatywny wpływ innych. B. Ł. (1) mieszkała samodzielnie, prowadziła gospodarstwo, utrzymywała kontakty z rodziną i znajomymi (dowód – opinia biegłych psychologa i psychiatry – k. 436-446). B. Ł. (1) w chwili podejmowania decyzji dotyczącej sprzedaży mieszkania zachowywała się jak zawsze, jak światowa kobieta (dowód – zeznania świadka Z. Ż. (1) – k. 381). Co więcej, B. nie miała zamiaru zmieniać zdania.

Pozwani uzyskali kontakt do B. Ł. (1) od Z. Ż. (2), która przekazała go swojej przyjaciółce – matce pozwanej A. T. (2). B. Ł. (1) podjęła decyzję samodzielnie, bez konsultacji z synem oraz bez pozyskiwania jego opinii w kwestii sprzedaży mieszkania. Powyższe wynikało z faktu, że B. Ł. (1) była osobą bardzo niezależną i lubiącą decydować samodzielnie o kwestiach dotyczących jej życia. Niekiedy ta cecha jej charakteru był postrzegana przez jej najbliższe otoczenie jako „trudny charakter”.

Podejmując decyzję nie liczyła się z faktem, że nieruchomość mogłaby pozostawić w przyszłym spadku należnym jej synowi. W swoim przeświadczeniu uważała, że wszystko może i że wszystko jej wolno. Taka cecha charakteru mogła ukształtować się u B. Ł. (1) z uwagi na fakt, że będąc jedynaczką była osobą rozpieszczoną. Konsekwentnie realizowała swój plan mając świadomość, że dalsze ograniczenia finansowe spowodują konieczność zrezygnowania z barwnego stylu życia, do którego była przyzwyczajona. W okresie około 2006 r. utrzymywała kontakt z synem i synową zamieszkującymi w USA. Niemniej kontakt osobisty między matką i synem był niezwykle rzadki. Powyższe również miało wpływ na fakt samodzielnego podjęcia decyzji w zakresie sprzedaży nieruchomości (dowód – świadek Z. Ż. (1) – k. 380-382, świadek Z. D. – k. 487-489).

Na podstawie aktu notarialnego zawartego w dniu 12 kwietnia 2006r. powódka B. Ł. (1) sprzedała lokal mieszkalny o pow.58,42 m. kw. Pozwani ustalili na rzecz powódki dożywotnią nieodpłatną osobistą służebność mieszkania. Powódka zobowiązała się ponosić wszelkie opłaty związane z bieżącym użytkowaniem lokalu, zaś pozwani zobowiązali się do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości.

Cena została ustalona na kwotę 180 000 zł przy czym strony ustaliły, że zostanie ona zapłacona w trzech kilku częściach: kwota 70 000 zł do dnia 13 kwietnia 2006r., kwota 30 000 zł do dnia 20 maja 2006r., zaś pozostała część w wysokości 80 000 zł miała być płatna w 20 równych miesięcznych ratach począwszy od czerwca 2006r. (dowód – umowa sprzedaży i ustanowienia służebności – k. 7-13).

W dacie kiedy B. Ł. (1) przystępowała do aktu notarialnego notariusz nie miała wątpliwości co do jej stanu zdrowia psychicznego. Do aktu przystąpiła samodzielnie, była w pełni komunikatywna i racjonalna. Stan zdrowia psychicznego

B. Ł. (1), zaczął się widocznie pogarszać dopiero która po podpisaniu aktu notarialnego zaczęła stopniowo ujawnić oznaki otępienia, które zostały w późniejszym czasie zakwalifikowane jako zespół otępienny typu alzheimerowskiego. Również lekarz pierwszego kontaktu pod opieką którego znajdowała się B. Ł. (1) nie stwierdził objawów procesu otępiennego (opinia uzupełniająca biegłych psychologa i psychiatry – k. 513).

W roku 2006 u B. Ł. (1) rozpoczął się proces zespołu otępiennego w nasileniu łagodnym w przebiegu choroby Alzheimera. Niemniej w chwili zawarcia aktu notarialnego, umowy sprzedaży i ustanowienia służebności, u B. Ł. (1) z wysokim prawdopodobieństwem nie wystąpiło wyłączenie swobody podejmowania decyzji i wyrażenia woli. Zaburzenia funkcji poznawczych, które w dacie zawierania aktu notarialnego osiągnęły u B. Ł. (1) co najwyższej łagodny stopień nasilenia nie znosiłyby jej zdolność do świadomego i swobodnego wyrażenia swej woli (opinia biegłych psychiatry i psychologa – k. 446, 513)

Zaburzenia funkcji poznawczych wymagające pomocy psychiatrycznej i prawnej zostały dostrzeżone gdy okazało się, że opiniowana po sprzedaży mieszkania nieracjonalnie gospodarowała pieniędzmi i przestała mieć środki do życia. Niemniej jeszcze w 2007 roku najbardziej widoczne były fizyczne problemy ograniczające funkcjonowanie B. Ł. (1). W lipcu 2007r. samodzielnie szukała pomocy w Ośrodku Pomocy Społecznej uzasadniając to nieradzeniem sobie z zakupami, ze sprzątnięciem. Niemniej w tym czasie B. Ł. (1) niezmiennie sama podejmowała wszystkie decyzje.

W Ośrodku Pomocy Społecznej została objęta pomocą w roku 2009. Pracownik (...) B. B. (3) zajmowała się organizacją pewnych usług, o które B. Ł. (1) poprosiła w zakresie pomocy usługowej. To miała być pomoc w formie wsparcia jej w codziennych czynnościach, w zakupach. B. Ł. (1) przekazywała B. B. (3), że nie radzi sobie z zakupami, ze sprzątnięciem, że dokuczają jej bóle kręgosłupa. Nie mogła liczyć na pomoc najbliższej rodziny, z uwagi na fakt, że przebywali za granicą. Od lekarza pierwszego kontaktu dowiedziała się o możliwości uzyskania pomocy z Ośrodka Pomocy Społecznej (dowód – zeznania świadka B. B. (3) – k. 354-355).

W roku 2009 nadal ze znaczną samodzielnością, z pomocą koleżanki i prawnika podejmowała racjonalne postępowanie w Policji, Prokuraturze i w Sądzie przy próbie odzyskania mieszkania, a także w wycofaniu się z ustnej umowy i zapłaty o zamieszkanie w planowanym domu pomocy dla osób starszych, w związku z którą to umową dokonała wpłaty w wysokości 20 000 zł. W styczniu 2009r. syn B. Ł. (1) wszedł w posiadanie informacji dotyczącej sprzedaży mieszkania (dowód – wniosek o ubezwłasnowolnienie – k. 3, sygn. akt I Ns 36/09). W marcu 2009 r. B. Ł. (1) złożyła pozew w niniejszej sprawie.

Znacznych zmian w zachowaniu B. Ł. (1) w roku 2006 nie dostrzegał również jej syn czemu dał wyraz we wniosku z dnia 21 września 2009r. o częściowe ubezwłasnowolnienie, wskazując że u matki występują „od ostatnich 4 latach, w szczególności od sześciu miesięcy, znaczne zmiany w zachowaniu i reakcjach”, w funkcjonowaniu pamięci, gospodarowaniu pieniędzmi i innymi dobrami. Z uzasadnienia jego wniosku wynika, że przed 2009 r., pozostając z matką, z racji zamieszkiwania w Stanach Zjednoczonych w kontakcie niejako „na odległości” nie dostrzegał istotnych zmian w jej funkcjonowaniu psychospołecznym. Widoczne problemy z codziennym funkcjonowaniem, niewłaściwym gospodarowaniem środkami finansowymi oraz brakiem racjonalnego zajęcia się swoimi sprawami osobistymi dały się zaobserwować dopiero w roku 2009. Na początku roku 2009 B. Ł. (1) przekazała na rzecz nieustalonej osoby kwotę 20 000 zł w zamian za obietnicę załatwienia pobytu w ekskluzywnym domu opieki dla osób starszych koło K.. W lipcu 2009 B. Ł. (1) podpisała zobowiązania kredytowe na zakup materaca w cenie powyżej 1000 zł, zaś w sierpniu 2009r. nieustalone osoby odkupiły od niej antyczne meble za znacznie zaniżoną cenę. W wniosku o ubezwłasnowolnienie nie zostały wskazane jakiegokolwiek zdarzenia i sytuacje z lat 2006, 2007 i 2008, które sugerowałyby, że w tym czasie B. Ł. (1) była niezdolna do kierowania swoim postępowaniem i podejmowała z obiektywnego punktu widzenia nieracjonalne decyzje (dowód – wniosek o ubezwłasnowolnienie – k. 2-7, sygn. akt I Ns 36/09).

W tym czasie syn B. Ł. (1) próbował udzielić pomocy matce jednak ta kwestionowała symptomy pojawiających się z większą intensywnością problemów natury psychicznej, kwestionowała ich istnienie.

Pierwsza rejestracja B. Ł. (1) w (...) miała miejsce w dniu 26 października 2009r. Lekarz odnosząc się do stanu zdrowia badanej wskazał na zespół otępienny typu Alzheimer'a o łagodnym początku (dowód – opinia biegłej neurologa B. A. – k. 548).

Ze złożonych w toku postępowania o ubezwłasnowolnienie częściowe opinii sądowo psychiatrycznej i psychologicznej z 2009 roku, a więc sporządzonej 3 lata po zawarciu umowy sprzedaży mieszkania, wynikało, że u B. Ł. (1) rozpoznano otępienie miernego stopnia typu alzheimerowskiego. Wskazano, że wymaga ona pomocy innej osoby do prowadzenia swoich spraw, zaś proces chorobowy od około 4 lat. Narastające zaburzenia funkcji pamięci i krytycyzmu powodują, że nie jest w stanie właściwie ocenić swojej sytuacji materialnej, pada ofiarą osób wykorzystujących jej bezradność i zagubienie.

Następna opinia sądowo psychiatryczna i psychologiczna z 2010 r. z rozpoznaniem otępienia w stopniu znacznym w przebiegu choroby Alzheimer'a. Nie jest w stanie kierować samodzielnie swoim postępowaniem i w żadnym zakresie prowadzić swoich spraw.

W roku 2010, w toku postępowania o ubezwłasnowolnienie, B. Ł. (1) została objęta przez Ośrodek Pomocy Społecznej pomocą specjalistyczną dedykowaną dla osób, które wykazują zaburzenia psychiczne. Mogą to być osoby, które mają znamiona osoby chorej psychicznie. B. Ł. (1) zgodziła się na te usługi (dowód – zeznania świadka B. B. (3) – k. 354-355).

Postanowieniem z dnia 24 maja 2010 roku został ustanowiona dla częściowo ubezwłasnowolnionej B. Ł. (1) kuratora w osobie pracownika socjalnego K. B. (k. 53).

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2009r. B. Ł. (1) została ubezwłasnowolniona częściowo (k. 75, sygn. akt I Ns 36/09).

Następnie postanowieniem z dnia 3 listopada 2010 r. dokonano zmiany ubezwłasnowolnienia częściowego B. Ł. (1) na ubezwłasnowolnienie całkowite z powodu innego rodzaju zaburzeń psychicznych (k. 80).

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2011r. ustanowiono dla ubezwłasnowolnionej całkowicie B. Ł. (1) opiekuna prawnego w osobie K. Z. (1) (k. 104), która swoją pomocą służyła B. Ł. (1) w latach poprzednich.

Mając na uwadze na treść żądania powodów i jego podstawę prawną (art. 82 k.c) szczególny walor dowodowy w niniejszej sprawie miały opinie biegłych z zakresu psychiatrii i psychologii (podstawowa – k. 436-446, uzupełniająca 511 – 5 k. oraz neurologii. Zmierzały one do ustalenia stanu psychicznego zmarłej B. Ł. (1) w dacie zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży i ustanowienia dożywocia z dnia 12 kwietnia 2006r. Z tego względu opinie te wydane w oparciu o pozostałe dowody zgromadzone w sprawie (w szczególności dokumentację zgromadzoną w sprawach z wniosku o ubezwłasnowolnienie częściowe, a następnie całkowite), ale także w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków), stanowiły dowód, na którym Sąd oparł ustalenia w kwestii decydującej dla rozstrzygnięcia. Wnioski opinii biegłych z zakresu psychiatrii i psychologii oraz neurologii, są jednoznaczne oraz należyte i szczegółowo uzasadnione, z odniesieniem się do konkretnych dowodów zgromadzonych w sprawie, jak również licznych uwag zgłaszanych przez stronę powodową. Fakt złożenia opinii podstawowych, uzupełniających, a także ustnych powoduje, że opinie te zostały uznane przez Sąd za wyczerpujące. Biegli w sposób jasny i logiczny uzasadnili swoją ocenę stanu zdrowia psychicznego B. Ł. (1) i przytoczyli argumenty przemawiające za słusznością swoich wniosków.

We wnioskach opinii podstawowej i uzupełniającej (k. 446 i 513) biegli psychiatra i psycholog wskazali, że w 2006 r. rozpoznają prawdopodobny rozpoczęty proces zespołu otępiennego w nasileniu łagodnym w przebiegu choroby Alzheimer'a, następnie zespół otępienny w stopniu znacznym w 2010 r. Ponadto, wskazali, że w chwili zawarcia aktu notarialnego, umowy sprzedaży i ustanowienia służebności, u B. Ł. (1) z wysokim prawdopodobieństwem nie stwierdzają wyłączenia swobody podejmowania decyzji i wyrażenia woli.

Co więcej, biegli wskazali (k. 444 verte), że dostępne dane dotyczące codziennego funkcjonowania opiniowanej w 2006r. przemawiają za tym, że zaburzenia funkcji poznawczych osiągały co najwyżej łagodny stopień nasilenia.

Powyższe zaś oznacza, że miały one charakter bardzo łagodnych zaburzeń poznawczych objawiających się tym, że chory uskarża się na zaburzenia pamięci, najczęściej dotyczy to zapominania, gdzie położył często używane przedmioty oraz zapominanie imion (nazwisk) osób dobrze znanych, w tym stadium funkcjonowanie społeczne nie jest upośledzone bądź też łagodnych zaburzeń poznawczych przy których występują wczesne, wyraźne deficyty: chory gubi się podróżując do znanego sobie miejsca, przypominanie sobie nazw rzeczy i imion ludzi staje się dostrzegalne dla najbliższych, chory czyta jakiś tekst lub książkę i mało zapamiętuje z tego, co przeczytał, z trudnością zapamiętuje nazwiska nowo poznanych osób, gubi lub odkłada w niewłaściwe miejsca przedmioty wartościowe. Chory często zaprzecza jakoby miał kłopoty z pamięcią.

Również biegły neurolog B. A. wskazując, że w roku 2009 wystąpiły wyraźne symptomy procesu otępiennego (pierwsza rejestracja w (...) w dniu 26 października 2009r. podczas której wskazano zespół otępienny typu Alzheimer'a o łagodnym początku) przyjęła z prawdopodobieństwem granicznym z pewnością B. Ł. (1) 12 kwietnia 2006 r. była w stanie świadomie oraz swobodnie powziąć decyzję i wyrazić swoją wolę.

Co więcej, biegła w swojej opinii uzupełniającej (k. 582) ustosunkowując się do zarzutów podniesionych przez stronę powodową wskazała, że łagodny stopień zaburzeń poznawczych w zespole otępiennym o łagodnym nasileniu w postaci niewielkich objawów pozwala na prawidłowe posługiwanie się pieniędzmi i oszacowanie wartości nieruchomości.

Ponadto, w toku składania opinii ustnej uzupełniającej (k. 698 verte) biegła wskazała, że jako biegły sądowy nie mogła opierać się na zeznaniach świadka K. Z. (2) ponieważ osoba która nie ma doświadczenia medycznego może dokonywać oceny tylko ze swojej perspektywy, zaś biegły opiera się na zaświadczeniach lekarzy i opiniach specjalistów.

Również dowód z opinii kolejnego neurologa – T. Ł. potwierdził powyższe wnioski. Biegła w swojej opinii (k. 692-707) wskazała, że jest wysoce prawdopodobne, że B. Ł. (1) w dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dnia 12 kwietnia 2006r. nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome oraz swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Co, więcej biegła wskazała, że wszystkie podejmowane przez B. Ł. (1) działania dają podstawę do przyjęcia, że była ona samodzielna i podejmowała decyzje na swoje ryzyko.

Wszyscy biegli przekonująco uzasadnili związek pomiędzy wyciągniętymi przez nich wnioskami, a zgromadzonym pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentacji lekarskiej i zeznań świadków, w szczególności zeznań świadka K. Z. (1), która najbardziej kwestionowała stan zdrowia psychicznego B. Ł. (1). Dlatego w zakresie stanu psychicznego B. Ł. (1) w dacie zawarcia przedmiotowej umowy 12 kwietnia 2016r. Sąd dokonał ustaleń na podstawie opinii biegłych, a zdaniem Sądu opinie te nie pozostawiają wątpliwości co do faktu, iż stan psychiczny w dacie zawierania przedmiotowej umowy pozwalał jej na złożenie świadomego i swobodnego oświadczenia o zawarciu umowy.

Jeżeli chodzi o pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, to Sąd uznał go w przeważającej mierze za wiarygodny, gdyż nie zostały ujawnione jakiegokolwiek okoliczności, które świadczyłyby o niewiarygodności złożonych w sprawie dokumentów oraz zeznań świadków. W przypadku osobowych środków dowodowych wskazać należy, że zeznania świadków A. B. (2) (k. 335-336), B. B. (3) (k. 354-355), Z. Ż. (1) (k. 380), Z. D. (k. 487-489) z racji pozostawania z bliskich i nie mających sporadycznego charakteru relacjach z B. Ł. (1) pozwoliły na ustalenie, że w dacie podejmowania decyzji, jak i zawierania umowy sprzedaży nieruchomości B. Ł. (1) pozostawała w dobrej kondycji psychicznej i była w pełni świadoma podejmowanej przez siebie decyzji.

Odmienne w powyższej kwestii utrzymywała świadek K. Z. (1), której zeznaniom Sąd nie dał w pełni wiary. A to z uwagi na fakt, że świadek nie podawała w swoich zeznaniach, żeby w okresie kilku lat szukania kupca na mieszkanie (przed rokiem 2006) dostrzegała jakiegokolwiek problemy zdrowotne u B. Ł. (1), motywowała ją do skierowania się do lekarza z powodu zaburzeń pamięci bądź innego zaburzenia psychospołecznego związanego z uleganiem obcym osobom (k. 336). Faktycznie świadek aktywnie opiekowała się B. Ł. (1) po sprzedaży mieszkania, na prośbę syna od 2009 r. Sąd nie

miała podstaw do całkowitego kwestionowania podawanych przez świadka informacji, chociażby tych o ewentualnym myśleniu danych personalnych świadka czy też niepełnej orientacji na do miejsca w którym aktualnie znajdowała się B. Ł. (1) bo biegli jednoznacznie wskazali, że mogły już w roku 2006 występować bardzo łagodne zaburzenia poznawcze objawiających się tym, że chory zapomina imiona (nazwiska) osób dobrze znanych lub łagodne zaburzenia poznawcze przy których występują wczesne, wyraźne deficyty przejawiające się tym chory gubi się podróżując do znanego sobie miejsca. Niemniej Sąd dostrzegł w zeznaniach świadka wyraźną tendencję do zaakcentowania stanu zdrowia B. Ł. (1), który wskazywałby na większe niż w rzeczywistości miały miejsce problemy. Z tego względu, jakkolwiek odmienności w zeznaniach świadka co do tego, jaki był stan zdrowia B. Ł. (1) nie przesądzają o wiarygodności czy braku wiarygodności tychże zeznań, to podstawą do ustalenia jej stanu psychicznego w dacie zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży była w istocie opinia biegłych, którzy dysponując wiadomościami specjalnymi w oparciu o pozostały materiał dowodowy, w tym wszystkich zeznania świadków i dokumentację medyczną byli w stanie ocenić stan psychiczny B. Ł. (1) pod kątem istnienia u niej woli i świadomości w zakresie przedmiotowej czynności prawnej. Wskazując bowiem na określone zachowania B. Ł. (1) świadek nie był w stanie ocenić czy działała ona z dostatecznym rozeznaniem albo dokonywał oceny w tym zakresie według własnego uznania nie dysponując odpowiednią wiedzą specjalistyczną.

Do sprawy nic nie wniosły zeznania M. Ł. asesora notarialnego, który jednoznacznie wskazał, że nic nie pamięta w odniesieniu do zawieranej w roku 2006 umowy.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy mając na uwadze, że nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. W ocenie Sądu konieczność powołania biegłego w sprawie nie występowała, ponieważ opinie biegłych wydane w sprawie – odnoszące się do całości materiału dowodowego, w tym do treści zeznań świadków i dostępnej dokumentacji były na tyle rzetelna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśniły pierwszorzędą i najistotniejszą kwestię dotyczącą stanu psychicznego B. Ł. (1) w dacie zawarcia umowy. Należy także zwrócić uwagę na fakt, że w żadnej mierze nie zostały przez stronę powodową wykazane okoliczności dotyczące stanu lokalu, co bezpośrednio rzutuje na jego wartość.

Ponadto, z analogicznych względów sąd oddalił wniosek o przesłuchanie powoda. Nie bez znaczenia pozostawał również fakt, że pomimo bliskiego stopnia pokrewieństwa z B. Ł. (1) nie posiadał on z racji zamieszkiwania na terenie Stanów Zjednoczonych szerokiej wiedzy na temat codziennego funkcjonowania i stanu zdrowia matki. Z tego też względu Sąd stanął na stanowisku, że przekazane przez niego informacje nie miałyby istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd zważył co następuje:

Powództwo wniesione w sprawie nie było zasadne.

Strona powodowa wystąpiła z pozwem o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i ustanowienia dożywocia, doszukując się po stronie B. Ł. (1) zaistnienia wady oświadczenia woli, a mianowicie na złożenie go w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji tj. na wadę oświadczenia woli przewidzianą w art. 82 k.c.

Zgodnie z 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. Wpływ na taki stan mają w szczególności choroba psychiczna, niedorozwój umysłowego albo inne, chociażby przemijające, zaburzenia czynności psychicznych. W doktrynie brak jest jednolitości poglądów, czy brak świadomości i swobody, o którym mowa w art. 82 k.c., musi być zupełny. Stanowisko, że brak świadomości i swobody musi być zupełny wynika z założenia, że art. 82 k.c. wiąże przewidziane w nim skutki tylko z całkowitym wyłączeniem, dlatego o żadnym stopniowaniu tego stanu nie może być mowy. I na takim właśnie stanowisku stoi Sąd przyjmując, że jako nieważne oświadczenie woli można uznać takie, które jest złożone przez osobę z jakichkolwiek powodów znajdującą się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Stan wyłączający świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie

woli rozumiany jest jako stan, w którym możliwość wolnego wyboru jest całkowicie wyłączona, zdolność ta nie może być jedynie osłabiona.

Niniejsza sprawa wymagała wiadomości specjalnych w rozumieniu przepisu art. 278 k.p.c., a opinia biegłych psychiatry i psychologa oraz biegłych neurologów stanowiły podstawowy i fundamentalny dowód rozstrzygnięcia. Biegły wyraził stanowcze wnioski, które zostały w sposób przekonujący umotywowane, a nadto zostały sformułowane w sposób zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych. W tym miejscu bez konieczności ponownego analizowania wszystkich opinii wskazać należy, że biegli wskazali opierając się na materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, że B. Ł. (1) w dacie zawarcia umowy nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome oraz swobodne powzięcie decyzji.

Dodatkowo szereg innych okoliczności faktycznych oraz ich analiza przemawiają za zdolnością psychiczną, w tym zdolnością swobodnego podejmowania decyzji i wyrażenia woli u B. Ł. (1). W sprawie nie bez znaczenia pozostawał fakt, że decyzja dotycząca sprzedaży nieruchomości nie miała charakteru nagłego. B. Ł. (1) przez kilka lat zastanawiała się nad sprzedażą mieszkania angażując w to zarówno znajomą właścicielkę agencji mieszkaniowej, jak i swoje przyjaciółki.

Według zeznań świadków przesłuchanych w sprawie postępowanie w dacie sprzedaży mieszkania nosiło znamiona racjonalnych działań, zaś sama zainteresowana widziała w niej rozwiązanie problemów finansowych, które zaczęła już dostrzegać co najmniej w roku 2002 i kiedy zaczęła interesować się możliwością sprzedaży mieszkania.

Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków pozwoliły na przyjęcie, że B. Ł. (1) dała się poznać jako kobieta inteligentna, światowa i nietuzinkowa. Z jednej strony była ona zmienna w swoich postanowieniach, co przejawiało się między innymi w częstych zmianach domostw, zaś z drugiej jeśli podjęła jakąś decyzję konsekwentnie dążyła do jej realizacji. W ocenie Sądu, takie cechy charakteru i osobowości B. Ł. (1) spowodowały, że podjęta przez nią decyzja o sprzedaży nieruchomości miała charakter ostatecznej, nawet jeśli do końca nie przemawiały za nią racjonalne względy dotyczące ceny za jaką miała sprzedaż mieszkanie.

Co istotne, w dacie zawarcia umowy została wyrażona zgoda notariusza na sporządzenie aktu notarialnego przy obowiązku notariusza weryfikowania zdolności psychicznej sprzedającego do zawarcia aktu. Zaburzenia funkcji poznawczych wymagające pomocy psychiatrycznej i prawnej zostały dostrzeżone później, gdy okazało się, że B. Ł. (1) po sprzedaży mieszkania nieracjonalnie gospodarowała pieniędzmi i przestała mieć środki do życia. I tak, dopiero 3 lata po sporządzeniu aktu sprzedaży mieszkania B. Ł. (1) została poddana konsultacjom w (...). Nigdy wcześniej (przed 2009 rokiem) osoby z najbliższego otoczenia, ani przyjaciółki, ani wspierająca ją swój opieką K. Z. (1), ani syn nie motywowali do zasięgnięcia pomocy psychiatrycznej, psychologicznej bądź neurologicznej.

Ostatecznie wskazania wymaga fakt, że strona powodowa w wyniku podejmowanej inicjatywy dowodowej nie zdołała obalić poczynionych ustaleń faktycznych i wniosków płynących z pozyskanych dowodów w sprawie.

Swoje stanowisko strona powodowa opierała w dużej mierze na zeznaniach świadka K. Z. (1), ale jak zostało już wskazane w poprzedniej części uzasadnienia podstawowym dowodem w sprawie były opinie biegłych jako specjalistów, którzy wypowiedzieli się co do stanu zdrowia psychicznego B. Ł. (1). Tym samym strona powodowa nie podjęła wystarczającej inicjatywy dowodowej celem wykazania swoich twierdzeń. Na marginesie wskazać można tylko, że również sama K. Z. (1) nie podawała w zeznaniach, żeby w okresie kilku lat szukania kupca na mieszkanie motywowała ją do zasięgnięcia porady lekarskiej z powodu zaburzeń pamięci bądź innego zaburzenia psychospołecznego związanego z uleganiem obcym osobom (na co zwracała uwagę strona powodowa). Nie podawała również przykładów, aby przed sprzedażą mieszkania w 2006 r. była niezdolna do podejmowania swobodnych ważnych życiowo decyzji w zakresie z gospodarowania swoim mieniem. Również twierdzenia świadka jakoby wcześniej przed 2006 r. B. Ł. (1) była uległa obcym mężczyznom i robiła co chcieli, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej. Powoływana okoliczność mogła być wynikiem charakteru i osobowości B. Ł. (1), a nie przejawem stanu chorobowego.

Ostatecznie wskazać należy, że na uwzględnienie nie zasługiwały również twierdzenia strony powodowej dotyczące znacząco zaniżonej ceny sprzedaży nieruchomości. W sprawie niniejszej zaistniała specyficzna sytuacja z uwagi na powszechnie znany fakt, że rok 2006 przyniósł znaczny wzrost cen nieruchomości. Wynikało to z faktu dobrej koniunktury w gospodarce, jak również przygotowywaniu przez banki korzystnych ofert kredytowych oraz zapowiedzi dalszego wzrostu cen nieruchomości. Niemniej nie należy tracić z pola widzenia, że tak dynamiczny wzrost cen na przestrzeni roku 2006 powodował, że ceny transakcji z pierwszej połowy roku 2006 znacząco odbiegały od cen transakcji przeprowadzonych w jego drugiej połowie. Nie kwestionując faktu, że w 2006 r. najdroższą dzielnicą W. było Ś., to podkreślenia również wymaga fakt, że na koniec roku 2006 cena metra kwadratowego mieszkania wyniosła o połowę więcej niż na początku roku 2006. Należy też zwrócić uwagę na fakt, że nie znane są w sprawie żadne okoliczności wskazujące na to, że mieszkanie powódki było w tak dobrym stanie technicznym, że jego wartość przekraczała średnią wartość lokalu w dacie sprzedaży.

Z tego też względu sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wartości nieruchomości stanowiącej podstawę do określenia ceny za jaką B. Ł. (1) sprzedała mieszkanie przy jednoczesnym uwzględnieniu faktu, że wartość nieruchomości obciążona dożywotnią służebnością korzystania z niej ulega obniżeniu średnio 50 %. Nie zostały w sprawie wykazane żadne okoliczności pozwalające na stwierdzenie przeciwne. W ocenie sądu, powódka – w niekorzystnej sytuacji materialnej z jednej strony, pozbawiona codziennego wsparcia rodziny z drugiej – podjęła samodzielną decyzję o sprzedaży mieszkania, by poprawić swój codzienny byt.

Także i inne okoliczności podnoszone w toku procesu przez stronę powodową nie zostały podczas czynności procesowych wykazane po myśli art. 6 k.c.

Z powyższych względów Sąd orzekł o oddaleniu powództwa.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że pokrywa je strona powodowa jak przegrywająca postępowanie pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 k.p.c.

Ponadto, na podstawie § 6.6 rozporządzenie 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 Sąd nakazał wypłacenie ze Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w Warszawie ma rzecz pełnomocnika z urzędu kwoty 3.600 zł, powiększonej o stosowną stawkę Vat tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną z urzędu.