

Sygn. akt I C 782/11

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa**

Protokolant : Alicja Czarnota

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa F. J.

przeciwko I. M.

o ustalenie i zapłatę

oddala żądanie pozwu w zakresie ustalenia nieważności umowy z dnia 23 grudnia 2009 r. i 9 grudnia 2009 r.

Sygn. akt I C 782/11

UZASADNIENIE

Powód F. J. domagał się m.in. ustalenia nieważności umowy z dnia 08.12.2009 r. i 23.12.2009 r.

W uzasadnieniu żądania wskazał, że w dniu 08.12.2009 r., zawierając warunkową umowę sprzedaży działka w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Nadto powód wskazał, że zawierając umowę działka pod wpływem błędu. Był on bowiem przekonywany przez pozwaną i działającego w jej imieniu T. K., że sprzedaje nieruchomość za kwotę 100 000 zł podczas, gdy wypłacono mu jedynie kwotę 10 000 zł. Złożenie pozwu stanowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Wskazał także, że złożone przez niego oświadczenie woli było pozorne.

Pozwana I. M. wniosła o oddalenie pozwu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana, wskazał że powód otrzymał całą ustaloną cenę – 100 000 zł i stosowne oświadczenie zostało zawarte w akcie notarialnym. Podniosła także, że powód nie udowodnił interesu prawnego w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny w sprawie

Powód F. J. był właścicielem udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości położonej w miejscowości O., gmina Ś., składającej się z działki gruntu nr (...), o powierzchni 1,0332 ha.

okoliczność niesporna pomiędzy stronami

Pozwana prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu sprzętem sportowym. Nadwyżki z tej działalności inwestuje w zakup nieruchomości. Poszukiwaniem nieruchomości na sprzedaż oraz negocjowaniem warunków transakcji zajmuje się jej partner T. K..

Dowód: zeznania świadka T. K., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 23.03.2012 r., 00:03:54-00:34:28;

przesłuchanie pozwanej I. M., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 22.06.2012 r., 00:25:05-00:35:00

W połowie 2009 r. T. K., będąc w O., poznał powoda. W trakcie rozmowy powód wyraził chęć sprzedaży posiadanej nieruchomości. Po odbyciu kilku spotkań uzgodniono cenę sprzedaży na kwotę 100 000 zł oraz ustalono, że nabywcą nieruchomości zostanie pozwana I. M.. Dodatkowo, na prośbę powoda, T. K. obiecał, że po dokonaniu sprzedaży powód będzie mógł nadal zamieszkiwać na tej nieruchomości.

Dowód: zeznania świadka T. K., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 23.03.2012 r., 00:03:54-00:34:28;

przesłuchanie powoda F. J., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 22.06.2012 r., 00:03:17-00:22:48;

przesłuchanie pozwanej I. M., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 22.06.2012 r., 00:25:05-00:35:00

W dniu 8 grudnia 2009 r. powód F. J. zawarł z pozwaną I. M. warunkową umowę sprzedaży, na mocy której powód sprzedał pozwanej przysługujący mu udział wynoszący (...) części w nieruchomości składającej się z działki gruntu numer (...), o powierzchni 1,0332 ha, położonej w miejscowości O., gmina Ś. pod warunkiem, że Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu, na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r., o kształtowaniu ustroju rolnego, a pozwana udział ten pod wskazanym warunkiem kupiła. W § 4 strony postanowiły, że zawarcie umowy przeniesienia udziału w prawie własności nieruchomości nastąpi w terminie 3 dni po otrzymaniu oświadczenia Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych o nie skorzystaniu z przysługującego jej prawa pierwokupu lub po upływie terminu ustawowego do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, nie później jednak niż w terminie do dnia 25.01.2010 r. W § 5 ust. 1 umowy strony oświadczyły, że cena sprzedaży przedmiotu umowy została ustalona na kwotę 100 000 zł i została zapłacona przed podpisaniem umowy, a powód to potwierdził. Jednocześnie powód oświadczył, iż na wypadek wykonania przez Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu, zobowiązuje się zwrócić powódce cenę sprzedaży w kwocie 100 000 zł w terminie 7 dni od doręczenia mu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych, nie później jednak niż do dnia 01.02.2010 r. i co do tego obowiązek F. J. poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (§ 5 ust. 2).

Umowa ta została sporządzona w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej we W. przed asesorem notarialnym B. R., zastępcą notariusza B. S..

Dowód: wypis z aktu notarialnego – warunkowej umowy sprzedaży z dnia 08.12.2009 r., Rep. A numer (...) – k. 76-77v

Jednocześnie powód udzielił pozwanej pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do zawarcia w jego imieniu umowy przeniesienia własności przedmiotowego udziału w nieruchomości, do wydania przedmiotu umowy, do poddania mocodawcy egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania przedmiotu umowy oraz do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, składania i odbierania oświadczeń, wniosków i zapewnień, które okażą się niezbędne dla pełnej realizacji tegoż pełnomocnictwa. Powód oświadczył nadto, że nie wnosi zastrzeżeń co do faktu, iż pełnomocnik będzie drugą stroną czynności prawnej. Jednocześnie powód złożył oświadczenie, że w związku z otrzymaniem całej ceny sprzedaży od powódki za udział w nieruchomości, zrzeka się prawa odwołania pełnomocnictwa i że pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci.

Dowód: wypis z aktu notarialnego – pełnomocnictwa z dnia 08.12.2009 r., Rep. A numer (...) – k. 78-78v

Tego samego dnia powód wpłacił na swój rachunek bankowy kwotę 9 000 zł.

Dowód: potwierdzenie wpłaty gotówkowej – k. 15;

zestawienie transakcji na rachunku bankowym – k. 128-129

Z uwagi na to, że Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu udziału wynoszącego (...)części w nieruchomości składającej się z działki numer (...), o powierzchni 1,0332 ha, położonej w miejscowości O., gmina Ś., w dniu 23 grudnia 2009 r., w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem W. K., doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności, na mocy której pozwana I. M., działająca w imieniu własnym oraz powoda F. J.przeniosła w imieniu powoda na swoją rzecz wskazany wyżej udział w nieruchomości. Jednocześnie pozwana, działając w imieniu własnym, oświadczyła, że na przeniesienie to wyraża zgodę i że nabycia dokonuje będąc stanu wolnego. W § 5 umowy pozwana oświadczyła, iż cena sprzedaży tego udziału została ustalona na kwotę 100 000 zł i została zapłacona w całości przed podpisaniem aktu notarialnego. W § 6 umowy pozwana w imieniu własnym oraz powoda oświadczyła, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupującej nastąpi w terminie do dnia 14.01.2009 r. i co do tego obowiązkowi I. M.w imieniu F. J.poddaje powoda egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c.

Dowód: wypis z aktu notarialnego – umowy przeniesienia prawa własności z dnia 23.12.2009 r., Rep. A numer (...) – k. 79-80v

W dniu 08.12.2009 r. na rachunek bankowy powoda została wpłaconakowta 9 000 zł. W dniu 16.12.2009 r. wypłacono kwotę 950 zł.

Dowód: wydruki operacji bakowych – k. 15.

Powód wykazuje cechy przynajmniej ociążałości umysłowej. Występują u niego trudności z czytaniem, pisaniem, liczeniem, formułowaniem myśli, koncentracją. Obniżona sprawność intelektualna powoda powoduje, że ma on zwiększoną podatność na sugestie, utrudnioną ocenę sytuacji oraz ograniczoną możliwość antycypacji skutków własnych zachowań, ponieważ obniżone są funkcje sprawności myślenia abstrakcyjnego i funkcjonowania na poziomie konkretnym. Ponadto występuje u niego trudność posługiwania się pojęciami myślenia logicznego.

Dodatkowo powód jest uzależniony od alkoholu. Uzależnienie to manifestuje się objawami głodu alkoholowego, utratą kontroli picia, objawami abstynencji i potrzebą reintoksykacji, spadkiem tolerancji alkoholu, piciem alkoholu pomimo strat, zawężeniem repertuaru zachowań i alternatywnych źródeł przyjemności.

Stan psychofizyczny powoda w dniu podpisania umowy z dnia 08.12.2009 r., jak i w dniach poprzedzających nie miał wpływu na decyzję o sprzedaży nieruchomości, ale mógł mieć wpływ na sposób realizacji zawartej umowy. Występujące u niego trudności w liczeniu powodują, że nie rozumie różnicy pomiędzy kwotą 10 000 zł a 100 000 zł.

Alkohol etylowy oddziałuje globalnie na centralny układ nerwowy powodując między innymi osłabienie mechanizmów kontrolnych, co pociąga za sobą przy nie głębokich upojeniach wzrost ugodowości i możliwość wywierania wpływu.

Nawet osoby z upośledzeniem umysłowym lekkim są w stanie świadomie rozporządzać swoim majątkiem. Powód zdawał sobie sprawę co, komu i kiedy sprzedaje a jego poziom inteligencji nie miał znaczenia dla jego zdolności do świadomego i swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu psychiatrii D. R. – k. 139-141;

ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu psychiatrii D. R. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 26.03.2013 r., 00:02:08-00:17:24;

opinia biegłego sądowego z zakresu psychologii E. B. – k. 212-216;

zaświadczenie z (...) sp. z o.o. – k. 126

ustna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu psychologii E. B. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 07.01.2014 r., 00:05:27-00:29:03

W grudniu 2009 r. powód spożywał bardzo duże ilości alkoholu. Spożywał go wraz ze znajomymi.

Dowód: zeznania świadka D. P., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 21.03.2014 r., 00:01:37-00:07:23;

zeznania świadka J. M., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 21.03.2014 r., 00:08:33-00:10:11

zeznania świadka S. P., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 21.03.2014 r., 00:14:17-00:16:00

Sąd zważył, co następuje

Powództwo o ustalenie nieważności umowy z dnia 8 grudnia 2009 r. i 23 grudnia 2009 r. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód domagał się ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., że zawarta przez strony warunkowa umowa sprzedaży z 08.12.2009 r. jak i umowa przeniesienia własności z 23.12.2009 r., dotyczące nieruchomości położonej w miejscowości O. są nieważne, ponieważ powód działał pod wpływem błędu oraz w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli a także że złożone przez niego oświadczenie woli było pozorne. Z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia tego żądania, powód wniósł na podstawie o unieważnienie tych umów z powodu wyzysku ewentualnie – o zwiększenie należnego powodowi świadczenia o kwotę 400 000 zł i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz tej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Spośród żądań zgłoszonych przez powoda na obecnym etapie sprawy Sąd rozstrzygnął najdalej idące żądanie powoda – ustalenia nieważności umowy z dnia 08.12.2009 r., wydając na podstawie art. 317 § 1 k.p.c. wyrok częściowy.

W ocenie Sądu warunkowa umowa sprzedaży udziału w nieruchomości z dnia 8 grudnia 2009 r. oraz umowa przenosząca własność z dnia 23 grudnia 2009 r. nie były dotknięte wadą braku świadomości lub swobody w rozumieniu art. 82 kc.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał Sądowi podstaw do ustalenia, że umowa z dnia 08.12.2009 r. a w konsekwencji z dnia 23.12.2009 r. jest nieważna z uwagi na wadę woli występującą po stronie powoda w postaci niemożności świadomego albo swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli. Zgodnie z art. 82 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Swoje ustalenia w tym zakresie Sąd poczynił na podstawie sporządzonych w sprawie opinii biegłego psychiatry, biegłego z zakresu uzależnień, dokonując oceny postawionych w nich też przez pryzmat zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań świadków i samego powoda. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu psychiatrii powód wykazuje cechy ociężałości umysłowej jednakże, w ocenie biegłego jego poziom inteligencji nie miał znaczenia dla świadomości powzięcia decyzji. Powód wiedział bowiem, co, komu i kiedy sprzedaje. Dalej biegły wskazał, że nawet osoba z upośledzeniem umysłowym w stopniu lekkim jest w stanie świadomie rozporządzać swoim majątkiem. Biegły w swej opinii poruszył także kwestię uzależnienia powoda od alkoholu. Jak wynika z opinii alkohol etylowy oddziałuje globalnie na centralny układ nerwowy, powodując między innymi osłabienie mechanizmów kontrolnych. Co do zasady pociąga za sobą przy głębokich upojeniach wzrost ugodowości i możliwości wywierania wpływu. W ocenie biegłego z zakresu psychiatrii przy założeniu, że w dniu 08.12.2009 r. powód był pod wpływem alkoholu, to nie był on w stanie swobodnie podjąć decyzji i wyrazić woli. Natomiast inne czynniki psychopatologiczne w tym iloraz inteligencji powoda nie miały znaczenia dla jego zdolności do świadomego i swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli. W celu uzupełnienia też biegłego z zakresu psychiatrii Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu uzależnień na okoliczność czy powód w dniu 08.12.2009 r. mógł swobodnie i świadomie powziąć decyzję lub wyrazić wolę. Biegła sądowa psycholog kliniczny, specjalista psychoterapii uzależnień E. B. w swej opinii z dnia 10.09.2013 r. a także podczas ustnych wyjaśnień zbożnych na rozprawie w dniu 07.01.2014 r. postawił ostateczną tezę tożsamą z opinią wyrażoną przez biegłego psychiatrę, wskazując, że jeżeli powód w dniu podpisania umowy lub w dniach poprzedzających ten dzień spożywał alkohol nie był w stanie świadomie i swobodnie podjąć decyzję i wyrazić

wolę. Wobec tak jednoznacznego stanowiska biegłych rzeczą Sądu było ustalenie, czy na podstawie przedłożonych przez powoda dowodów można uznać, że w dniu 08.12.2009 r. lub w dniach poprzedzających spożywał on alkohol. Ostatecznie po przeanalizowaniu zeznań złożonych przez zawnioskowanych przez strony świadków oraz poddaniu ich ocenie przez pryzmat zasad doświadczenia życiowego, Sąd uznał, że powód nie udowodnił, że we wspomnianym okresie spożywał alkohol. Fakt, że powód jest nałogowym alkoholikiem nie przesądza sam przez się okoliczności, że znajduje się on w ciągłym stanie upojenia alkoholowego. Jak wynika z zeznań świadków D. P., J. M., T. C. oraz S. P. w grudniu 2009 r. powód spożywał alkohol w znacznych ilościach. Jego zachowanie było uciążliwe dla sąsiadów. Część z nich martwiła się jego stanem zdrowia. Jednak żaden ze świadków, poza – D. P., nie wskazał konkretnie, że w dniu 08.12.2009 r. i w okresie poprzedzającym pozwany spożywał alkohol. W ocenie Sądu najbardziej wiarygodne w tym względzie są zeznania świadka S. P., który okoliczność „libacji alkoholowych” u powoda łączył z faktem sprzedaży nieruchomości, wskazując, „ że jak powód miał pieniądze to pił, a jak nie miał, to nie miał za co pić”. Zeznał on wprawdzie, że powód spożywał też alkohol z kolegami, którzy namawiali go do sprzedaży nieruchomości, nie wiadomo jednak, kiedy okoliczności te miały miejsce w szczególności czy w dniach bezpośrednio poprzedzających zawarcie umowy. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka D. P. w zakresie, w którym zeznał, że pamięta, że powód w dniu 08.12.2009 r. kupował i spożywał alkohol, bez nawiązania do jakiegokolwiek innego zdarzenia, które jego zeznania w tym zakresie mogłyby uczynić wiarygodnymi, biorąc pod uwagę ponad czteroletni upływ czasu od zdarzeń będących przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu należy przyjąć, że przed zawarciem umowy i wpłatą na rachunek bankowy powoda kwoty 9 000 zł, nie posiadał on środków finansowych pozwalających na zakup i spożycie alkoholu w tak znacznej ilości i w towarzystwie znajomych, jak zeznawali świadkowie. Co znamienne, sytuacja finansowa powoda po wydaniu środków majątkowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości była zła, co zeznał słuchany w charakterze świadka syn powoda D. J.. Wskazał on, że pod koniec grudnia powód nie miał za co kupić podstawowych środków spożywczych. W ocenie Sądu brak jest jednoznacznych dowodów na okoliczność, że w dniu podpisania umowy i w okresie poprzedzającym ten dzień powód spożywał alkohol. Z oczywistych przyczyn, twierdzenia powoda, że w dniu zawarcia umowy wypił dużą ilość różnego rodzaju alkoholu nie mogły stanowić o odmiennej ocenie zaistniałych okoliczności. Są one, w ocenie Sądu, sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i w przypadku, gdyby powód rzeczywiście wypił wskazaną przez siebie ilość różnorodnego alkoholu nie uszłoby to uwadze notariusza sporządzającego akt notarialny.

W tych okolicznościach, kierując się opiniami wyrażonymi przez powołanych w sprawie biegłych, Sąd uznał za nieudowodniony fakt, że w chwili zawarcia umowy z dnia 08.12.2009 r. powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Była to jedyna okoliczność, jaką biegli wiązali z możliwością przyjęcia wady oświadczenia woli, jednoznacznie wykluczając wpływ poziomu intelektualnego powoda na jego zdolność do zawarcia umowy sprzedaży udziału w nieruchomości.

Nie zasługują także na uwzględnienie zarzuty powoda w zakresie pozorności czynności prawnej czy też działania powoda pod wpływem błędu. Na podnoszone okoliczności powód nie przedstawił żadnych dowodów, a na nim w tym zakresie spoczywał ciężar dowodowy (art. 6 k.c.). W żaden sposób nie wykazał, że jego oświadczenie zostało złożone za zgodą drugiej strony dla pozorów. Nie może być też mowy o działaniu powoda pod wpływem błędu w świetle przytoczonych w pozwie okolicznościach albowiem, jak wynika z treści art. 84 par 1 k.c. błąd musi dotyczyć treści czynności prawnej. Powód samej treści podpisanej przez siebie umowy nie kwestionuje, zarzuca jedynie, że pozwana nie zapłaciła mu ceny określonej w umowie. Okoliczność ta w żaden sposób nie może także uzasadniać przyjęcia, że powód działał pod wpływem błędu co do pobudki. Jeszcze raz podkreślić należy, że swoje zarzuty w tym zakresie opiera jedynie na zarzucie niezapłacenia całości ceny przez pozwaną. Już tylko na marginesie tylko należy wskazać, że określony w art. 88 par. 2 k.c. termin do uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego innej osobie pod wpływem błędu wygasa z upływem roku od jego wykrycia. Opierając się na twierdzeniach powoda, już w grudniu 2009 r. wiedział, że nie została mu zapłacona w całości kwota wynikająca z umowy sprzedaży. Złożenie pozwu w czerwcu 2011 r. nastąpiło po upływie wspomnianego terminu.

Mając powyższe na uwadze, żądanie ustalenia nieważności umowy z dnia 08.12.2009 i 23.12.2009 r. podlegało oddaleniu.

