

Sygn. XXIV C 98/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Tyszka
Protokolant:	protokolant sądowy Beata Klimek

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2014 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa E. Z.

przeciwko D. J. i S. J.

o ustalenie, wydanie, zobowiązanie i zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od E. Z. na rzecz D. J. i S. J. kwotę 7.517 zł (siedem tysięcy pięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od E. Z. na rzecz Skarbu Państwa (kasy Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 1.509,73 zł (tysiąc pięćset dziewięć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem brakujących kosztów sądowych;
4. nakazuje wypłacić na rzecz radcy prawnego M. K. ze Skarbu Państwa (kasy Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 8.856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie powódki z urzędu.

Sygn. akt XXIV C 98/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z 28 września 2010 roku wytoczonym przeciwko D. J. i S. J. B. K. (1) wniosła o:

1. ustalenie nieistnienia umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego przy al. (...) w W., sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium (...) nr (...) z 31 lipca 2006 roku, jako że w chwili jego podpisywania powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli oraz że oświadczenia w umowie zostały złożone dla pozor;
2. wydanie powódce przez pozwanych wspomnianego lokalu oraz zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia o przeniesienie własności spółdzielczego własnościowego prawa do tegoż lokalu na rzecz powódki;
3. zwrot kosztów utrzymania i eksploatacji mieszkania oraz wydatków poniesionych z tytułu kosztów opieki i pielęgnacji oraz zakupu leków w łącznej kwocie 73.894 zł;

4. zasądzenie na rzecz powódki ustawowych odsetek od całej kwoty 233.894 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

5. zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że 31 lipca 2006 roku zawarła z pozwanymi w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego przy al. (...). Umowa ta zawierała także elementy umowy dożywocia bowiem pozwani zobowiązali się względem powódki do zapewnienia jej wyżywienia, ubrania, pomocy i pielęgnacji w chorobie oraz uiszczania opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Powódka chciała przekazać prawo do lokalu w formie darowizny lub też poprzez zawarcie klasycznej umowy dożywocia, jednakże propozycja ta spotkała się ze sprzeciwem pozwanych, którzy wskazywali na związane z tym wysokie koszty notarialno - podatkowe. Zdaniem powódki celowo została ona wprowadzona w powyższym zakresie przez pozwanych w błąd wskutek czego podpisała przedmiotową umowę, o której skutkach nie została poinformowana przez notariusza. Nadto powódka podniosła, że z uwagi na schorzenia w postaci guza przymózgowego w okolicy skroniowo - ciemieniowej, padaczkę objawową, nadciśnienie tętnicze i problemy onkologiczne znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Powódka nie była w stanie rozeznaczyć się w dokonywanych przez siebie czynnościach prawnych i ich konsekwencjach oraz była podatna na sugestie osób trzecich. W dniu 22 października 2009 roku powódka przeszła udaną operację guza mózgu. W efekcie podniosła się jej sprawność intelektualna i rozumiała, że pozwani wykorzystali jej trudną sytuację dla osiągnięcia korzyści.

Ponadto powódka podniosła, że złożone przez pozwanych w umowie oświadczenia miały charakter pozorny, bowiem nie otrzymała ona wskazanej w akcie notarialnym kwoty 160.000 zł, którą pozwani mieli uiścić tytułem ceny sprzedaży. Pomimo wystosowanych w późniejszym okresie przez powódkę wezwań, powyższa kwota nie została jej przekazana przez pozwanych, którzy ponadto nie wykonywali zaciągniętych przez siebie zobowiązań i nie wspierali powódki finansowo ani materialnie - ich pomoc ograniczyła się do jednorazowego przekazania powódce kwoty 250 euro (k. 2-14 - pozew).

W toku postępowania - 6 października 2010 roku - powódka B. K. (1) zmarła. W jej miejsce wstąpiła spadkobierczyni E. Z. (k. 137 - kopia skróconego aktu zgonu, k. 167 - postanowienie, k. 40 akt II Ns 813/10 - postanowienie z 3 sierpnia 2011 r. o stwierdzeniu nabycia spadku).

Pismem z 11 maja 2012 roku E. Z. sprecyzowała żądanie pozwu wnosząc o:

1. ustalenie nieważności umowy z 31 lipca 2006 roku zawartej przez B. K. (1) z pozwanymi;
2. wydanie nieruchomości w postaci lokalu położonego przy al. (...) w W.;
3. zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa do tegoż lokalu na rzecz powódki (k. 194-195 - pismo).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o jego oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani zaprzeczyli jakoby w dacie zawierania umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy al. (...) w W. powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podejmowanie decyzji i wyrażanie woli, a jej sposób wypowiedzania się i zachowania wskazywał, że nie występowały u niej tym zakresie żadne zaburzenia i funkcjonowała ona prawidłowo. Podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń pozwu.

Ponadto pozwani zaprzeczyli, jakoby nie uiścili wskazanej w umowie ceny i nie wspomagali finansowo powódki - kwoty pieniężne był przekazywane przez członków rodziny oraz zaprzyjaźnione osoby przyjeżdżające z Niemiec do Polski. Niezależnie od powyższego pozwani wskazali, że B. K. (1) otrzymywała emeryturę znacznej wysokości i zamieszkiwała

z matką, której również przysługiwało świadczenie emerytalne w związku z czym posiadała środki na zaspokojenie bieżących potrzeb. Za pośrednictwem I. J. pozwani utrzymywali także kontakt z B. K. (k. 224-228 - odpowiedź na pozew).

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego na wniosek stron Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

B. K. (1) zamieszkiwała wraz ze swoją matką W. G., E. Z. i jej córką K. Z. w lokalu nr (...) położonym przy al. (...) w W. (niesporne).

W dniu 31 lipca 2006 roku B. K. (1) zawarła ze S. J. (siostrzeńcem) i jego żoną D. J. w formie aktu notarialnego repertorium (...) nr (...) umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do wskazanego wyżej lokalu za cenę 160.000 zł, której otrzymanie pokwitowała. Strony ustaliły, że B. K. (1) będzie miała prawo dożywotniego zamieszkiwania oraz korzystania ze wszystkich urządzeń w zajmowanym przez siebie lokalu. Ponadto D. J. zobowiązała się do zapewnienia B. K. wyżywienia, ubrania, odpowiedniej pomocy, pielęgnowania w chorobie, uiszczania opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz sprawienia własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym. W chwili podpisywania przedmiotowej umowy B. K. (1) nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (k. 16-17 - wypis z aktu notarialnego, k. 441-444, 513-515 - opinia i opinia uzupełniająca biegłego psychiatry S. K., k. 464-472, 531-536 - opinia i opinia uzupełniająca biegłego psychologa T. G., k. 559-561 - opinia biegłego neurologa A. S.).

Oświadczeniem z 1 marca 2008 roku E. Z. zobowiązała się do sprawowania kompleksowej opieki nad B. K., z tytułu której miała otrzymywać miesięcznie kwotę 1.500 zł. Umową z 1 października 2008 roku B. K. (1), w oparciu o § 6 aktu notarialnego repert. (...) nr (...) oraz upoważnienia repert. (...) nr (...) przekazała do używania E. Z. zajmowany przez siebie lokal mieszkalny w zamian za realizowanie całodobowej opieki (k. 49 - oświadczenie, k. 50 - umowa użyczenia).

W dniu 30 lipca 2008 roku B. K. (1) zawarła z (...) Bank (...) SA z siedzibą we W. umowę kredytu dotyczącą kwoty 5.000 zł (k. 64-66 - umowa).

Umową sprzedaży z 6 sierpnia 2008 roku, zawartą w formie aktu notarialnego repertorium (...) nr (...) E. Z., działająca na podstawie udzielonego jej przez B. K. (1) pełnomocnictwa notarialnego repert. (...) (...), nabyła dla B. K. za cenę wynoszącą 40.000 zł własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w S. (k. 127-128 - wypis aktu notarialnego).

B. K. (1) cierpiała na nadeśnienie oraz schorzenia onkologiczne dróg rodnych - w 2009 roku przeżyła operację lewego jajowodu oraz chemioterapię. Orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS z 30 września 2009 roku B. K. (1) została uznana za trwale niezdolną do samodzielnej egzystencji począwszy od 6 kwietnia 2009 roku. Od 7 do 13 października 2009 roku była hospitalizowana w Szpitalu (...) na Oddziale (...) i Pododdziale (...) gdzie rozpoznano u niej guza prawej półkuli mózgu (opioniaka) oraz padaczkę objawową. Od 13 do 29 października 2009 roku B. K. (1) przebywała na Oddziale Neurochirurgicznym Szpitala (...), gdzie 22 października 2009 roku przeprowadzono udaną operację usunięcia guza mózgu. Od 29 października do 7 listopada 2009 roku B. K. (1) ponownie przebywała w Szpitalu (...) (k. 31 - orzeczenie lekarza orzecznika ZUS, k. 32-36 - dokumentacja medyczna).

Pismem z 18 maja 2010 roku B. K. (1) wezwała S. J. i D. J. do dobrowolnego oddania mieszkania oraz przypomniała o ciążyących na nich obowiązkach wynikających z umowy z 31 lipca 2006 roku. Załącznik do powyższego pisma stanowiło datowane na 19 maja 2010 roku wezwanie D. J. do zapłaty kwoty 160.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami, w którym wskazano, że określona w umowie z 31 lipca 2006 roku cena nie została na jej rzecz uiszczona. Wezwanie w tym przedmiocie zostało ponowione w piśmie z 23 czerwca 2010 roku oraz podtrzymane w „monicie ostatecznym” datowanym na 7 lipca 2010 roku. Pismem z 11 września 2010 roku B. K. (1) złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli - umowy sprzedaży z elementami umowy dożywocia z 31 lipca 2006 roku złożonego pod wpływem błędu. Jak wynikało z jego treści B. K. (1) chciała przekazać prawo do lokalu w formie

darowizny lub też poprzez zawarcie klasycznej umowy dożywocia, jednakże propozycja ta spotkała się ze sprzeciwem pozwanych, którzy wskazywali na związane z tym wysokie koszty notarialno - podatkowe. W ocenie B. K. zawarcie umowy dożywocia lub darowizny gwarantowałoby jej odpowiednie zabezpieczenie prawne, dlatego też uznała, że podpisując zawierając umowę sprzedaży została wprowadzona w błąd, a S. J. i D. J. wiedzieli o jej problemach zdrowotnych i podeszłym wieku. B. K. (1) podkreśliła, że działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej bowiem warunek z § 3 umowy nie został nigdy zrealizowany, zaś warunek z § 6 tylko częściowo. Jednocześnie podkreśliła, że od operacji neurologicznej przywracającej jej zdolność racjonalnego myślenia nie upłynął rok, w związku z czym zostały zachowane terminy ustawowe (k. 19-24 - oświadczenie, k. 38-41, 42, 45-46, 48 - pisma).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, które uznał za wiarygodne bowiem ich prawdziwość nie budziła wątpliwości oraz nie była kwestionowana przez strony.

Nie stanowiły materiału dowodowego zapiski B. K. (k. 403 - 404), które miały być rzekomo sporządzane przez nią na przestrzeni lat i dokumentować fakty celem ich późniejszego przedstawienia w postępowaniu sądowym.

W szczególności wzmianka o matce W. G. (1) jako 90 - letniej kobiecie nie daje żadnych wskazówek co do chociażby przybliżonej daty ich powstania. Zważyć bowiem należy, że z uwagi na datę urodzin W. G. (2), tj. 15 grudnia 1913 roku (k. 413) oznaczałoby to, że B. K. (1) zaczęła spisywać owe notatki w 2003 / 2004 roku, a zatem przed zawarciem z pozwanymi umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu co oczywiście nie mogło mieć miejsca. Tym samym w ocenie Sądu przyjąć należało, że przedstawione przez stronę powodową notatki zostały przygotowane przez B. K. (1) w ramach przygotowań do niniejszego procesu i stanowiły jedynie wyrażenie swojego stanowiska.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd z dużą ostrożnością odniósł się do zeznań przesłuchanych w sprawie świadków: B. K. (2), E. D., A. T., S. R., A. F., M. S., J. J., I. J., W. T., J. Z., L. S., B. I. i E. M.. Zważyć bowiem należało, że za wyjątkiem notariusza L. S. były to osoby z kręgu rodziny lub znajomych stron / B. K., zatem w naturalny sposób identyfikowały się one ze stanowiskiem procesowym strony, przez którą zostały powołane na świadków, co znajdowało odzwierciedlenie w treści zeznań. Świadkowie zawnioskowani przez powódtkę wskazywali na przykłady zachowań B. K., które miały obrazować jej ciężki stan zdrowia, natomiast świadkowie wezwani na wniosek pozwanych podnosili okoliczność całkowicie przeciwną, podkreślając, że nie zaobserwowali żadnych objawów schorzeń u B. K.. Wobec tego wskazać trzeba, że fakt występowania zewnętrznych objawów mogących sugerować podejrzenia co do zdrowia psychicznego / neurologicznego nie oznacza, że w chwili zawierania umowy z 31 lipca 2006 roku B. K. (1) znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, a równocześnie także brak dostrzegalnych dla otoczenia symptomów występowania schorzeń psychicznych / neurologicznych nie wykluczała, że w momencie zawierania umowy B. K. (1) mogła się w takim stanie znajdować. Rzetelna i obiektywna ocena stanu zdrowia wymagała posłużenia się wiadomościami specjalnymi posiadanymi przez lekarzy i psychologa. Jeśli chodzi o omawiane zeznania świadków, to biorąc pod uwagę pozostały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym rzeczową treść własnoręcznych pism B. K., fakt zawierania przez nią, również w okresie przez dokonaniem operacji guza mózgu, różnych umów, w tym zaciągnięcia kredytu i nabycia lokalu, należało ocenić jako niespójne dyspozycje świadków podających, że B. K. (1) nie kojarzyła, co się wokół niej dzieje, nie kontaktowała, miała luki pamięciowe, napady agresji i lęków. Gdyby B. K. (1) była w tak złym stanie zdrowia, jak opisywali to świadkowie, zapewne nie byłaby w stanie uczestniczyć we wszystkich udokumentowanych w aktach sprawy czynnościach prawnych, w tym również zawieranych z E. Z..

Za kluczowe dla oceny rzeczywistego stanu zdrowia B. K. w chwili zawierania spornej umowy Sąd uznał opinie biegłych: psychiatry S. K., psychologa T. G. i neurologa A. S., którzy, dysponując wiadomościami specjalnymi z praktykowanych przez siebie dziedzin, byli w stanie, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, ocenić charakter schorzeń B. K. i ich ewentualny wpływ na możliwość swobodnego powzięcia decyzji przez nią decyzji i wyrażenia woli 31 lipca 2006 roku przy podpisywaniu umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy al. (...) w W.. Przedmiotowe opinie, pomimo drobnych nieścisłości (takich jak omyłki w datach w opinii psychiatry S. K.) zostały sporządzone w sposób rzetelny i fachowy, zaś zestawienie ze sobą i z pozostałym materiałem dowodowym wyprowadzonych przez biegłych wniosków, pozwalało na kompleksową

ocenę stanu zdrowia i świadomości B. K. w istotnym dla sprawy okresie. Szczególnie istotna okazała się opinia biegłego neurologa A. S., z której wynikało, że zdiagnozowany u B. K. guz przymózgowy (oponiak) uciskał prawą półkulę mózgu (niedominującą) we związku z czym jego rozwój nie mógł prowadzić do zaburzeń, które wystąpiłyby gdyby doszło do ogniskowego uszkodzenia dominującej półkuli mózgu. Sytuacja taka nie miała miejsca w związku z czym pełna wydolność półkuli dominującej utrzymywała się przed jak i po operacji guza. Nadto stwierdzony u B. K. guz nie uszkodził tkanki mózgowej prawej półkuli, nie miał charakteru naciekającego i powodował jedynie ucisk. Ataki padaczki, które często występują przy obecności oponiaka nie zaburzą funkcjonowania ani nie powodują procesu otepiennego. Wymienione opinie należało uznać za w pełni wiarygodny materiał dowodowy.

Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego neurologa, bowiem podnoszone w nim wątpliwości odnosiły się do objawów, których występowanie zostało w opinii jednoznacznie wykluczone - np. zaburzenia mowy czy pamięci. Nadto nie sposób nie zauważyć, że katalog objawów, który zgodnie z twierdzeniami strony powodowej miał występować u B. K. w toku postępowania coraz bardziej się poszerzał - w piśmie z 8 października 2013 roku mowa jest o drzeniu rąk, drętwieniu połowy ciała, zaburzeniach mowy i pamięci oraz drgawkach padaczkowych, w piśmie z 28 stycznia 2014 roku pojawiły się ponadto nudności, wymioty, zaburzenia równowagi, zaś w piśmie z 5 sierpnia 2014 roku wskazano jeszcze dodatkowo poczucie dziwnego smaku i zapachu, ból i ucisk brzucha, pocenie się. W szczególności zastanawiające jest wskazanie „poczucia dziwnego smaku i zapachu”, które jest odczuciem subiektywnym i wewnętrznym, niemożliwym do zaobserwowania przez zewnętrznego obserwatora, zaś w zgromadzonym materiale dowodowym brak było wcześniej jakiegokolwiek potwierdzenia, by B. K. (1) skarżyła się na tego typu dolegliwości.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powódki w postaci przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron. W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dostatecznie wyjaśniał wszystkie okoliczności niezbędne do merytorycznego rozpoznania niniejszej sprawy. Nie doszło zatem do ziszczenia się przesłanki z art. 299 k.p.c., który umożliwia dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym przeprowadzenie zawnioskowanego przez stronę powodową dowodu uznać należało za niecelowe.

Sąd zważył, co następuje.

Na wstępie zauważyć należało, że jakkolwiek treść pozwu w pierwotnym brzemieniu mogła wywoływać pewne wątpliwości co do podstawy zgłoszonych w nim roszczeń - B. K. (1) wskazywała na wprowadzenie jej w błąd przez pozwanych, pozornie złożonych przez nich oświadczeń woli oraz okoliczność znajdowania się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli - to w dalszym toku postępowania jej następczyni prawna E. Z. sprecyzowała żądanie pozwu powołując się na istniejącą - jej zdaniem - w chwili zawierania umowy z 31 lipca 2006 roku niezdolność B. K. do świadomego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Mając to na uwadze, oraz dyrektywy wynikające z art. 321 § 1 k.p.c., stwierdzić należało, że zakreśloną w niniejszej sprawie materialną podstawę powództwa o ustalenie nieważności umowy stanowił art. 82 k.c., zgodnie z którym 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.

Procesową podstawą roszczenia pozwu o ustalenie nieważności umowy z 31 lipca 2006 roku był natomiast art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny rozpatrywany na gruncie zacytowanego przepisu oznacza obiektywną potrzebę uzyskania wyroku sądu określonej treści wywołaną własną sytuacją prawną. Należy zatem odróżnić go wyraźnie od zainteresowania o innym - emocjonalnym, ekonomicznym, czy czysto faktycznym - charakterze i wskazać, że w rozumieniu art. 189 k.p.c. powód ma interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku prawnego, gdy stosunek ten przynajmniej potencjalnie może wpłynąć na jego prawa i obowiązki - ich istnienie, zakres i treść.

W niniejszej sprawie spór dotyczy umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawartej 31 lipca 2006 roku przez pozwanych oraz B. K. (1), której spadkobierczynią jest powódka. Dlatego też kwestia nieważności złożonego przez B. K. (1) oświadczenia woli, a tym samym roszczenie ustalenia nieistnienia powołanej wyżej umowy miała bezpośredni wpływ na sytuację prawną powódki, bowiem odnosiła się do składnika majątku, który wszedłby w skład spadku po zmarłej B. K.. Ostatecznie zatem stwierdzić należało, że powódka posiadała legitymację do wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

Przechodząc do merytorycznego rozważenia zasadności żądania pozwu o ustalenie, na wstępie wskazać trzeba, że bezprzedmiotowy był podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia wywiedziony na podstawie art. 88 § 2 k.c., bowiem zgodnie z jego dyspozycją roczny termin dla uchylenia się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia woli dotyczy sytuacji działania pod wpływem błędu lub groźby. W niniejszej sprawie roszczenie pozwu powódka wywodziła z faktu działania przez B. K. (1) w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, co zgodnie z cytowanym art. 82 k.c. powoduje nieważność złożonego oświadczenia woli, a w konsekwencji bezwzględna nieważność czynności prawnej dokonanej na podstawie tegoż oświadczenia. Nadto jak wskazał Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w postanowieniu z 26 stycznia 2012 roku w sprawie I ACz 86/12 oświadczenie woli złożone przez osobę w okolicznościach wskazanych w art. 82 k.c. jest nieważne z mocy prawa (ex tunc), a sąd wydaje jedynie orzeczenie deklaratoryjne potwierdzające ten fakt (ustala nieważność oświadczenia woli). Roszczenie oparte na art. 82 k.c. nie jest zatem ograniczone terminem wynikającym z art. 88 § 2 k.c., jak również skorzystanie z niego nie wymaga wcześniejszego złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Roszczenie pozwu o ustalenie opierało się na twierdzeniu, że w chwili zawierania przez B. K. (1) umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego przy al. (...) podpisanej 31 lipca 2006 roku znajdowała się ona w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Powyższe strona powodowa wywodziła z faktu występowania u B. K. licznych schorzeń (w tym przede wszystkim rozwijającego się guza mózgu - oponiaka) oraz na podstawie widocznych dla otoczenia zewnętrznych objawów tychże chorób. Przeprowadzone w toku postępowania dowody z opinii biegłych przemawiały jednakże za uznaniem, że w rzeczywistości w spornym okresie B. K. (1) pozostawała w pełni władz umysłowych i była świadoma swojego postępowania oraz mogła swobodnie podejmować decyzje i składać oświadczenia woli. W szczególności zwrócić należało uwagę na opinię biegłego neurologa A. S., z której wynikało, że zdiagnozowany u B. K. guz przymózgowy (oponiak) uciskał prawą półkulę mózgu (niedominującą), w związku z czym jego rozwój nie mógł prowadzić do zaburzeń, które wystąpiłyby, gdyby doszło do ogniskowego uszkodzenia dominującej półkuli mózgu czyli półkuli lewej. Sytuacja taka nie miała miejsca w związku z czym pełna wydolność półkuli dominującej utrzymywała się przed jak i po operacji guza. Nie mogły zatem pojawić się u B. K. symptomy takie jak zaburzenia mowy czy pamięci co podważa wiarygodność twierdzeń strony powodowej w tym zakresie, która na występowanie tego typu objawów się powoływała. Nadto stwierdzony u B. K. guz nie uszkodził tkanki mózgowej prawej półkuli, nie miał charakteru naciekającego i powodował wyłącznie ucisk. W takiej sytuacji jedynym objawem choroby były ataki padaczki, które nie zaburzają funkcjonowania ani nie powodują procesu otępiennego. Warto także zauważyć, że zgodnie z prezentowanym przez stronę powodową stanowiskiem momentem, po którym B. K. (1) miała odzyskać pełnię władz umysłowych i zaczęła racjonalnie i logicznie myśleć, była operacja usunięcia guza mózgu przeprowadzona 22 października 2009 roku. Tym niemniej jak wynikało z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w okresie pomiędzy datą zawarcia z pozwanymi spornej umowy sprzedaży, a wskazaną wyżej datą operacji B. K. (1) dokonywała także innych czynności prawnych takich jak zawarcie umowy kredytowej z (...) Bank (...) SA z 30 lipca 2008 roku (k. 64-66) czy też udzielenie 4 sierpnia 2008 roku E. Z. notarialnego pełnomocnictwa do nabycia na rzecz B. K. lokalu mieszkalnego (pełnomocnictwo powołane w treści umowy sprzedaży z 6 sierpnia 2008 roku - k. 127-128). W powyższych przypadkach niewątpliwie również pracownicy banku czy też notariusz sporządzający dokument pełnomocnictwa musieli zweryfikować stan powódki w chwili składania oświadczeń woli co również pośrednio przemawia za uznaniem, że nie przedstawiał się on tak jak twierdziła strona powodowa.

Jedynie na marginesie wskazać także należy, że już sama treść pozwu złożonego w niniejszej sprawie przez B. K. (1) oraz redagowanych przez nią wezwań poddaje w wątpliwość okoliczność zaistnienia w niniejszej sprawie przesłanki z

art. 82 k.c. W pismach tych bowiem B. K. (1) szeroko opisuje okoliczność wprowadzenia ją w błąd przez pozwanych, w szczególności wskazując, że proponowała im zawarcie umowy w innym kształcie, który w jej mniemaniu miał lepiej zabezpieczać jej sytuację prawną. Oznaczało to, że B. K. (1) zawierając umowę sprzedaży nie była w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli - nie jest bowiem możliwe wprowadzenie w błąd kogoś, u kogo w ogóle brak jest rozeznania, nie rozumie posunięć własnych i posunięć innych osób oraz nie zdaje sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania.

Podsumowując stwierdzić należało, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego brak było podstaw do przyjęcia, że 31 lipca 2006 roku podczas zawierania ze S. J. i D. J. umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego przy al. (...) w W. B. K. (1) znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, tj. by ziszczała się przesłanka określona w art. 82 k.c. Dlatego też roszczenie pozwu dotyczące ustalenia nieważności powyższej umowy okazało się nieuzasadnione.

Odnośnie roszczenia o zobowiązanie pozwanych do złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę własności przedmiotowego lokalu, to podkreślić warto, że powódka nie wskazała źródła takowego obowiązku. Żądanie tego rodzaju mogłoby być uwzględnione dopiero wówczas, gdyby na pozwanych ciążył umowny, ustawowy bądź wynikający z innej podstawy obowiązek do przeniesienia na powódkę własności spornego lokalu, co w sprawie nie miało miejsca. Zaznaczyć jeszcze można, że nawet gdyby przyjąć, że umowa z 31 lipca 2006 roku była nieważna, to omawiane żądanie nie nadawałoby się do uwzględnienia, gdyż wówczas prawo do tego lokalu znajdowałoby się w majątku powódki, jako następczyni prawnej B. K..

Również w zakresie żądania wydania powódce przez pozwanych lokalu nr (...) położonego przy al. (...) powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie - jak bowiem wynikało z okoliczności faktycznych sprawy powódka zamieszkuje w tymże lokalu wraz z córką, a zatem jest osobą faktycznie władającą tymże lokalem. Osoba, która faktycznie włada lokalem nie może skutecznie domagać się jego wydania od osób, które nim faktycznie nie dysponują. Nie zostały spełnione przesłanki z art. 222 k.c., który wymaga od zgłaszającego roszczenie o wydanie wykazania tytułu własności do rzeczy, którego powódka nie posiadała. Właścicielami spornego lokalu są pozwani. Stosownie do wymienionego ostatnio przepisu biernie legitymowana w sprawie o wydanie jest tylko osoba faktycznie władająca rzeczą, której to przesłanki pozwani nie wypełniali, gdyż to powódka zajmuje sporne mieszkanie.

Ponieważ, po śmierci B. K., wstępująca w jej miejsce po stronie powodowej spadkobierczyni E. Z., wezwana do sprecyzowania roszczenia, nie złożyła jasnego oświadczenia o cofnięciu pozwu w części dotyczącej żądania o zasądzenia wraz z odsetkami kwoty 73.984 zł poniesionej przez B. K. (1) tytułem kosztów utrzymania i eksploatacji mieszkania oraz wydatków poniesionych z tytułu kosztów opieki i pielęgnacji oraz zakupu leków, to Sąd ocenił również to żądanie.

Zauważyć po pierwsze wypadło, że żądanie to pozostawało w sprzeczności z roszczeniem o ustalenie nieważności umowy z 31 lipca 2006 roku, gdyż opierało się na założeniu, że umowa ta jest ważna i nakłada określone obowiązki na jej strony.

Żądanie o zapłatę w części skierowanej przeciwko S. J. było oczywiście niezasadne, gdyż z § 6 umowy zawartej 31 lipca 2006 roku jasno wynikało, że obowiązek zapewnienia utrzymania sprzedającej przyjęła na siebie tylko pozwana D. J..

Postanowienie umowne dotyczące kosztów utrzymania sprzedającej zawarte w § 6 umowy z 31 lipca 2006 roku nakładało na D. J. obowiązek dostarczania B. K. żywienia, ubrania, odpowiedniej pomocy, pielęgnowania w chorobie i uiszczania opłat za lokal. Dokonując jego racjonalnej wykładni należało uznać, że wymienionych świadczeń sprzedająca mogła domagać się w sytuacji, gdyby jej własne środki były niewystarczające na pokrycie wymienionych potrzeb. Trudno bowiem uznać, że zawierając umowę z 31 lipca 2006 roku B. K. (1) i D. J. ustaliły, że oprócz zapłaty rynkowej ceny za lokal sprzedająca uzyska jeszcze pełne pokrycie wszystkich kosztów utrzymania. Z kolei z ujawnionych w sprawie okoliczności nie wynikało, aby środki własne B. K., którymi dysponowała, były

niewystarczające do jej utrzymania. Warto zauważyć, że B. K. (1) miała dość pieniędzy, aby w 2008 roku nabyć mieszkanie w S..

Sąd zważył, że wysokość dochodzonej kwoty (73.894 zł) nie została w żaden sposób przez stronę powodową wykazana w związku z czym również z tej przyczyny żądanie o zapłatę nie mogłoby zostać uwzględnione.

W świetle powyższych rozważań powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu w całości w związku z czym Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała sprawę w całości,

a zatem na rzecz pozwanych należało zasądzić poniesione przez nich koszty procesu. Złożyły się na nie wydatki na opinię biegłego w kwocie 300 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Należało zatem od przegrywającej powódki na rzecz pozwanych zasądzić tytułem kosztów kwotę 7.517 zł (300 zł + 17 zł + 7.200 zł), w związku z czym Sąd orzekł jak w punkcie 2. wyroku.

Jednocześnie tytułem brakujących kosztów sądowych, na które złożyły nieuiszczone przez strony koszty wynagrodzeń biegłych (k. 484, 521, 540, 565), wyłożone tymczasowo ze Skarbu Państwa, należało nakazać ściągnięcie od powódki kwoty 1.509,73 zł (523,08 zł + 127,88 zł + 315,28 zł + 543,39 zł), dlatego też orzeczono jak w punkcie 3. wyroku.

Wreszcie na rzecz radcy prawnego M. K. należało wypłacić tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu powódce, której kosztów powódka nie pokryła, kwotę 8.856 zł, tj. stawkę wynagrodzenia powiększoną o należny podatek VAT (§ 6 pkt 7 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej radcy prawnego ustanowionego z urzędu), w związku z czym orzeczono jak w punkcie 4. wyroku.