

**Sygn. akt: IV C 41/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny

w następującym składzie:

**Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Sobkowicz**

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Zalewska

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. C.

przeciwko A. G. i H. G.

o unieważnienie umowy

I. stwierdza nieważność umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2006 r. na podstawie, którego J. K. (1) dokonała sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na rzecz pozwanych A. G. i H. G.;

II. zasądza od pozwanych A. G. i H. G. solidarnie na rzecz powódki I. C. kwotę 4.100 zł (cztery tysiące sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie;

III. nakazuje pobrać od pozwanych A. G. i H. G. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 12.856 zł 80 gr. (dwanaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt groszy) z tytułu opłaty sądowej oraz wydatków ze Skarbu Państwa.

Sygn. akt IV C 41/15 zagr

## UZASADNIENIE

Powódka I. C. wniosła o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2006 r. na podstawie, którego J. K. (1) dokonała sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na rzecz pozwanych A. G. i H. G. z powodu wady oświadczenia woli oraz wniosła o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani A. G. i H. G. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 25 maja 2004 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy stwierdził, że spadek po S. K. na podstawie ustawy nabyła siostra J. K. (1) (postanowienie k. 10).

W dniu 17 lutego 2006 r. pomiędzy J. K. (1) a pozwanymi w Biurze (...) została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za kwotę 199.000 zł. Pozwani mieli zapłacić zadatek w wysokości 18.000 zł. Akt notarialny sprzedaży miał być zawarty do dnia 8 maja 2006 r. (umowa przedwstępna k.47-49).

W dniu 11 kwietnia 2006 r. przed notariuszem M. K. została pomiędzy J. K. (1) i pozwanymi A. G. i H. G. zawarta umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za kwotę 195.000 zł i strony umowy podały, że kwota 16.000 zł została już sprzedającej zapłacona, a kwota 179.000 zł zostanie zapłacona przelewem na konto J. K. (1) w (...) w dniu sprzedaży (akt notarialny k. 50-54).

Na podstawie postanowienia z dnia 21 września 2006 r. spadek po J. K. (1) na podstawie testamentu notarialnego w całości nabyła powódka I. C. (postanowienie k.11).

Przeciwko J. K. (1) toczyło się śledztwo w Prokuraturze Rejonowej W. O. o to, że wprowadziła w błąd funkcjonariusza publicznego w ten sposób, że w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy we wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po S. K. podała, że jest jedyną spadkobierczynią po niej i że S. K. nie pozostawiła testamentu. W trakcie tego postępowania J. K. (1) była badana przez lekarzy psychiatrów, którzy stwierdzili u J. K. (1) zespół amnestyczny otępienny o etiologii zanikowej mózgu z głębokimi zaburzeniami funkcji poznawczych zarówno świeżej jak w trwałej i że te zaburzenia miała w 2004 roku i znosiły one zdolność rozpoznania znaczenia czynu, zdolność pokierowania swoim postępowaniem (opinia k.82-87).

Śledztwo zostało umorzone z powodu tego, iż podejrzana J. K. (1) nie popełniła tego czynu ponieważ cierpiała na schorzenia psychiatryczne, miała zniesioną poczytalność (postanowienie k.12-14).

W trakcie rozprawy karnej zadysponowania pieniędzmi J. K. (1) po sprzedaży mieszkania J. K. (1) również badali biegli psychiatrzy, którzy stwierdzili, że nie jest ona zorientowana co do czasu i miejsca, nie rozumie sytuacji, ma zaburzenia pamięci trwałej i świeżej, w maju 2004 r. oraz w okresie kwiecień- październik 2006 r. nie zdawała sobie sprawy ze znaczenia wykonywanych czynności w sprawach spadkowej, sprzedaży lokalu, umowy rachunku bankowego, była podatna na sugestie innych osób, stan psychiczny mógł być dostrzegany dla osób kontaktujących się z nią. J. K. (1) cierpi na zaburzenia psychiczne – zespół otępienny o znacznym nasileniu (opinia k.92-97).

Biegli psychiatrzy na rozprawie karnej potwierdzili, że J. K. (1) była niepoczytalna i miała zaburzenia otępienne w latach 2004 – 2006 (protokół rozprawy karnej k.15-20).

Na oglądaniu mieszkania i sporządzaniu umowy przedwstępnej z J. K. (1) oprócz sprzedającej była obecna jej znajoma, pani I. (zeznania świadków J. K. (2) i J. S. (1) k.175-odwrot).

W marcu 2006 r. został otwarty rachunek bankowy na nazwisko J. K. (1) w (...) Bank S.A. w W. (k.224) i na ten rachunek wpłynęły pieniądze w dniu 12 kwietnia 2006 r. od pozwanego H. G. za zakup mieszkania nr (...) przy ul. (...) w W., które następnie zostały wypłacone w dniu 3 maja 2006 r., następnie wróciły na konto w dniu 4 maja 2006 r. z powodu niezgodnej nazwy beneficjenta i przelane na konto K. M. w tym samym dniu (historia operacji k.225-227).

Wyrokiem z dnia 8 października 2015 r. Z. S., I. S. i M. S. zostali skazani za doprowadzenie J. K. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 180.00 zł pochodzącej ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., czym działali na szkodę I. C. (wyrok k.235-236). Wyrok ten zostały przez Sąd Okręgowy w Warszawie utrzymany w mocy (k.249).

Podczas oglądania mieszkania z pozwanymi była ich córka, która zamieniła kilka słów ze sprzedającą na temat sąsiadów i J. K. (1) powiedziała, że jest cicho i spokojnie i rozmawiała logicznie (zeznania świadka R. P. (1) k.210).

Już w 2002 r. zauważalne były u J. K. (1) objawy zaburzonej świadomości przy toczącym się procesie otępiennym. W dacie sporządzania umowy sprzedaży tj. w dniu 11 kwietnia 2006 r. proces ten postępował już od kilku lat.

Ponadto J. K. (1) miała już wtedy 90 lat. Istniejące objawy demencji przy równoczesnym wykonywaniu przez J. K. (1) skomplikowanych i złożonych czynności prawnych oraz obecność innych osób przy tych czynnościach pozwalają stwierdzić, że w dniu zawarcia umowy sprzedaży J. K. (1) znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Stan zdrowia psychicznego J. K. (1) wskazuje na objawy toczącego się zespołu otępiennego ze wstawkami zaburzonej świadomości od co najmniej 2002 r. (łączna opinia biegłych neurologa i psychiatry k.262-278).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione.

Powódka wnosi o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2006 r. na podstawie, którego J. K. (1) dokonała sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na rzecz pozwanych A. G. i H. G. z powodu wady oświadczenia woli.

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. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego zaburzenia czynności psychicznych.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych dostarcza licznych przykładów zaburzeń, które towarzysząc składaniu oświadczenia woli, prowadzą do jego wadliwości w rozumieniu omawianego przepisu. Należą do nich m.in.: różnego rodzaju zaburzenia psychiczne, niezależnie od ich podłoża, zespół otępienny, wyczerpanie organizmu i siły woli spowodowane długotrwałą chorobą, stany depresyjne i maniakalne, alkoholizm, narkomania, stan po podaniu silnych leków psychotropowych, zatrucie toksycznymi substancjami, gorączka, hipnoza, agonia.

Dla przyjęcia istnienia wady oświadczenia woli konieczne jest, aby okoliczności powodujące wyłączenie świadomości albo swobody miały miejsce w chwili składania oświadczenia.

Zasadniczą funkcją instytucji przewidzianej w art. 82 k.c. jest niedopuszczenie do dokonywania czynności prawnych przez osoby, które w danym momencie znajdują się w stanie psychicznym uniemożliwiającym im świadome albo swobodne uczestniczenie w akcie prawnym.

Oświadczenie woli dotknięte wadą w postaci braku świadomości albo swobody jest z mocy prawa bezwzględnie nieważne od samego początku i nie podlega konwalidacji ani konwersji, a konsekwentnie nieważna jest czynności prawna, której składnik stanowiło to oświadczenie.

W wyroku z dnia 7 lutego 2006 r. w IV CSK 7/05 Sąd Najwyższy stwierdził, że stan wyłączający świadomość to 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.

Z kolei w innym wyroku z dnia 27 kwietnia 1979 r. w sprawie III CRN 56/79 Sąd Najwyższy podaje, że ustalenie nieważności umowy z tej przyczyny, że jedna ze stron złożyła oświadczenie woli w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji (art. 82 k.c.), jest dopuszczalne także po śmierci tej strony, jeżeli materiał zebrany w sprawie wystarcza do udowodnienia, że stan taki istniał w chwili składania oświadczenia woli. Należący do kręgu spadkobierców po osobie, która złożyła w takich okolicznościach oświadczenie woli, może żądać ustalenia nieważności umowy dopiero po jej śmierci jako jej spadkobierca.

Odnosząc powyższe do ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie należy stwierdzić, że J. K. (1) w dacie sporządzania umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na rzecz

pozwanych A. G. i H. G. była w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli o jakim mowa w art. 82 k.c.

Jak wynika z łącznej opinii biegłych neurologa i psychiatry już w 2002 r. zauważalne były u J. K. (1) objawy zaburzonej świadomości przy toczącym się procesie otępiennym. W dacie sporządzania umowy sprzedaży tj. w dniu 11 kwietnia 2006 r. proces ten postępował już od kilku lat. Ponadto J. K. (1) miała już wtedy 90 lat. W dniu zawarcia umowy sprzedaży J. K. (1) znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Stan zdrowia psychicznego J. K. (1) wskazuje na objawy toczącego się zespołu otępiennego ze wstawkami zaburzonej świadomości od co najmniej 2002 r.

Sąd uznał opinię biegłych za wnikliwą, rzetelną i wyczerpującą.

Ponadto należy zauważyć, że również w czasie postępowań karnych - toczących się wcześniej – powoływani i przesłuchiwani biegli psychiatry stwierdzili u J. K. (1) zespół amnestyczny otępienny o etiologii zanikowej mózgu, z głębokimi zaburzeniami funkcji poznawczych zarówno świeżej jak w trwałej i że te zaburzenia miała w już 2004 roku i znosiły one zdolność rozpoznania znaczenia czynu zdolność pokierowania swoim postępowaniem. Biegli podali również, że J. K. (1) nie jest ona zorientowana co do czasu i miejsca, nie rozumie sytuacji, ma zaburzenia pamięci trwałej i świeżej, w maju 2004 r. oraz w okresie kwiecień- październik 2006 r. nie zdawała sobie sprawy ze znaczenia wykonywanych czynności w sprawach spadkowej, sprzedaży lokalu, umowy rachunku bankowego, była podatna na sugestie innych osób, stan psychiczny mógł być dostrzegany dla osób kontaktujących się z nią. J. K. (1) cierpiała na zaburzenia psychiczne – zespół otępienny o znacznym nasileniu, była niepoczytalna i miała zaburzenia otępienne w latach 2004 – 2006.

W tej sytuacji Sąd uznał, że J. K. (1) w dacie sporządzania umowy w dniu 11 kwietnia 2006 r. była w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Wobec tego, iż łączna opinia biegłych neurologa i psychiatry jest rzetelna, wyczerpująca i należyście uzasadniona, a dodatkowo jest zgodna z opiniami i przesłuchaniem biegłych w sprawach karnych Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanych o sporządzenie przez biegłych opinii uzupełniającej ewentualnie przesłuchanie biegłych uznając te czynności za zbędne do wyjaśnienia sprawy, a jedynie przedłużyłyby one postępowanie.

Zeznania świadków J. K. (2) i J. S. (2) niewiele wnoszą do sprawy gdyż świadkowie jedynie pamiętają, że na oglądaniu mieszkania i sporządzaniu umowy przedwstępnej z J. K. (1) oprócz sprzedającej była obecna jej znajoma, pani I..

Zeznania świadka M. K. – notariusza, przed którym była sporządzana umowa sprzedaży nic nie wnoszą do sprawy ponieważ świadek nie pamięta J. K. (1).

Do zeznań świadka R. P. (2) należy podejść z bardzo dużą ostrożnością. Świadek ta jest córką pozwanych i była tylko podczas oglądania, zamieniła kilka słów ze sprzedającą na temat sąsiadów, która powiedziała, że jest cicho i spokojnie i zdaniem świadka rozmawiała logicznie.

Normatywną podstawą powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej jest art. 189 k.p.c. i strona żądająca ustalenia nieważności winna wykazać swój interes prawny w takim żądaniu. Ustalenie nieważności oświadczenia woli dopuszczalne jest także po śmierci osoby, która je złożyła, a jedynym ograniczeniem – i to natury faktycznej, a nie prawnej – jest dostępny materiał dowodowy.

Powódka jest spadkobierczynią J. K. (1) i jest uprawniona oraz ma interes prawny, aby żądać ustalenia nieważności czynności prawnej, jaką była umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Powódka jako spadkobierczyni nie nabyła lokalu, ani nawet pieniędzy z jego sprzedaży, które zostały wprowadzone z konta J. K. (1).

Z tych wszystkich względów Sąd uwzględnił roszczenie powódki o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2006 r. na podstawie, którego J. K. (1) dokonała sprzedaży

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na rzecz pozwanych A. G. i H. G. z powodu wady oświadczenia woli.

O kosztach postępowania na rzecz powódki Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Wobec tego, iż powódka jest zwolniona od opłaty sądowej Sąd nakazał pobranie opłaty sądowej solidarnie od pozwanych. Sąd nakazał też pobranie solidarnie od pozwanych wydatków ze Skarbu Państwa z uwagi na wynik postępowania.

Z tych wszystkich względów Sąd orzekł jak w sentencji.