

Sygn. akt I ACa 486/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Zwierzyńska

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2022 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa T. C.

przeciwko K. C. i A. C.

przy udziale Prokuratora Okręgowego w Gdańsku

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 17 grudnia 2020 r. sygn. akt I C 710/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 3.377,15 zł (trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt siedem złotych 15/100) tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego.

SSA Małgorzata Zwierzyńska

Sygn. akt I ACa 486/21

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie powództwa T. C. przeciwko K. C. i A. C. orzekł następująco:

I. ustalił, że umowa sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu z dnia 24 października 2012 r. zawartej pomiędzy powódką T. C., a pozwanymi K. C. i A. C. przed notariuszem I. F. w Kancelarii Notarialnej w (...), aktem notarialnym Rep. Nr (...) jest nieważna;

II. ustalił, że czynność prawna polegająca na udzieleniu pełnomocnictwa przez powódkę T. C. dla pozwanych K. C. i A. C. przez notariuszem I. F. w dniu 23 października 2012 r., Rep. A Nr (...) jest nieważna;

III. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 8.317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 15.145,06 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Powódka T. C. od wielu lat zamieszkiwała w lokalu przy Al. (...) w (...). Powódka dbała o lokal, terminowo regulowała opłaty czynszowe, mieszkanie miało dla niej wielką wartość i z tego względu zdecydowała się na jego wykup od Gminy M. (...).

Powódka nie radziła sobie jednak z czynnościami tego rodzaju. Nie miała w nich doświadczenia i nie wiedziała, w jaki sposób należy powyższe zorganizować. W takich sytuacjach czuła się zagubiona i bezradna. Z tego względu kwestię przygotowania zakupu mieszkania powierzyła swojej córce, K. K. (1), na której pomoc zdała się całkowicie. W dniu 8 października 2012 r. powódka udzieliła swojej córce, K. K. (1) w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa m. in. do zarządzania majątkiem mocodawcy i w związku z tym do dokonywania wszelkich czynności dotyczących mienia i osoby mocodawcy; do nabycia od Gminy M. (...) lokalu mieszkalnego w (...) przy Al. (...), którego mocodawczyni jest najemcą jako odrębnej nieruchomości wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej i w związku z tym do dokonywania wszelkich czynności, jakie okażą się niezbędne dla osiągnięcia tego celu, w tym między innymi do składania w imieniu mocodawcy wszelkich oświadczeń na warunkach według uznania pełnomocnika, w tym wszelkich oświadczeń woli w tym przed sądem, osobami prawnymi i fizycznymi, do podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży, do składania wniosków wieczystoksięgowych; a także do darowania samej sobie (tj. córce mocodawczyni) przedmiotowego lokalu z zapewnieniem darczyńcy dożywotniej służebności osobistej mieszkania, treść której sprowadzać się będzie do prawa korzystania z całego powyższego lokalu w takim zakresie, jak dotychczas.

Środki na nabycie lokalu powódka oraz jej córka zamierzały uzyskać z pożyczki. Początkowo K. K. (1) udała się w tym celu do Ł. M., prowadzącego działalność w zakresie usług finansowych, którego znalazła ogłoszenie. Z nim prowadziła rozmowy na temat pożyczki i uzgadniała warunki. To Ł. M. zasugerował, by zawrzeć umowę sprzedaży lokalu, która – jak wyjaśniał powódce – po pół roku miała być anulowana. On również doradził zmianę kancelarii notarialnej na kancelarię notariusza I. F.. Ostatecznie jednak wskazał, że pożyczki udzieli nie on sam, ale jego znajomy, pozwany K. C..

Powódka nie uczestniczyła w ustaleniach odnoszących się do planowanych umów, jedynie córka przekazywała jej pewne informacje na ten temat.

Ostatecznie umowę pożyczki zawarto w dniu 23 października 2012 r. w kancelarii notarialnej notariusza I. F.. Jej stronami była powódka T. C. oraz K. C. i A. C.. Pozwani udzielili powódce pożyczki w kwocie 20.000 zł. Powódka oświadczyła, że kwota ta została jej już wydana, podczas gdy w rzeczywistości wskazana suma została przelana bezpośrednio na konto Urzędu Miejskiego w (...). Powódka zobowiązała się zwrócić małżonkom A. C. oraz K. C. pożyczkę wraz z odsetkami w łącznej kwocie 20.100 zł do dnia 31 października 2012 r. i co do tego obowiązku poddała się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

W tym samym dniu powódka udzieliła pozwany pełnomocnictwa do: dokonania wszelkich czynności prawnych związanych z nabyciem od Gminy M. (...) lokalu nr (...) położonego w (...) przy ul. (...), do podpisania i odbioru protokołu uzgodnień oraz ustanowienia wraz z Gminą odrębnej własności powyższego lokalu – za cenę i na warunkach określonych w protokole uzgodnień oraz do dokonania wszelkich czynności prawnych związanych z wykonaniem zawartej umowy; sprzedaży odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocników, w tym do pokwitowania i odbioru ceny, wydania lokalu oraz do dokonania wszelkich czynności prawnych związanych z wykonaniem zawartej umowy; zarządu majątkiem na warunkach i według uznania pełnomocników; poddania mocodawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania wyżej opisanego lokalu; reprezentowania przed wszelkimi urządzeniami

i organami, w tym do wymeldowania mocodawczyni z dotychczasowych adresów i zameldowania jej pod innym adresem wskazanym przez pełnomocników, ponadto do odbioru poczty.

W dniu 24 października 2012 r. w Kancelarii Notarialnej notariusz I. F. powódka zawarła z Gminą M. (...), w imieniu której działała H. Z., umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Jej przedmiotem była lokal znajdujący się przy Al. (...), którego najemczynią była powódka. Aktem notarialnym strony ustanowiły odrębną własność powyższego lokalu i ustaliły, że z powyższym związany jest udział wynoszący (...) części we współwłasności wszelkich części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości.

Przedstawiciel Gminy sprzedał powódce lokal mieszkalny za cenę 228.056 zł, a po zastosowaniu 90% bonifikaty dla najemczyni w wysokości 205.250,40 zł oraz dodatkowej bonifikaty dla najemczyni w wysokości 5% od wartości określonej w pkt II protokołu z tytułu sprzedaży ostatniego lokalu w budynku w wysokości 11.402,80 zł, do zapłaty pozostało 11.402,80 zł. Jednocześnie oddano najemczyni w użytkowanie wieczyste (...) części nieruchomości – działki pod budynkiem nr (...) obręb 56, obszaru 142 m², położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...).

Przy zawarciu umowy powódkę pouczono m. in. o tym, że nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, który zbył go lub wykorzystał na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat od dnia nabycia nieruchomości, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Po zawarciu umowy z Gminą M. (...) powódka w tym samym dniu zawarła również umowę z pozwanymi, na mocy której powódka sprzedała pozwanym ekspektatywę odrębnej własności lokalu przy Al. (...) w (...), z udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), obszaru 164 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą (...) – za cenę 150.000 zł, natomiast pozwani za tę cenę prawa powyższe kupili i oświadczyli, że nabycia dokonują z majątku wspólnego do majątku objętego wspólnością ustawową. Jednocześnie wskazano, że cała cena sprzedaży została już zapłacona, co sprzedający potwierdza, a także że wydanie lokalu kupującym już nastąpiło. Natomiast w § 5 ust. 1 strony postanowiły, że powódce przysługiwać będzie prawo odkupu przedmiotowego prawa opisanego wyżej – do czasu założenia księgi wieczystej dla lokalu nr (...) opisanego wyżej, albo lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego wyżej, stanowiącego odrębną nieruchomość po założeniu księgi wieczystej dla tego lokalu – za zwrotem ceny sprzedaży 150.000 zł. Powódka jest uprawniona do skorzystania z prawa odkupu do 24 kwietnia 2013 r.

Pozwani przed podpisaniem umowy nie widzieli kupowanego mieszkania, powódka spotkała ich po raz pierwszy w kancelarii notarialnej.

W czasie podpisywania aktów notarialnych powódka nie słuchała tego, co mówiła notariusz, nie zadawała pytań w trakcie odczytywania projektów. W zakresie organizacji podpisania umów całkowicie zdała się na córkę oraz pozwanego. Była przekonana, że podpisuje umowy pożyczki oraz wykupu mieszkania. Nigdy nie chciała sprzedać mieszkania.

Sąd a quo ustalił, że w dacie dokonania czynności stan psychiczny uniemożliwiał powódce pełne rozumienie przeprowadzonej czynności i przewidzenia skutków prawnych wynikających na przyszłość z podjętej decyzji - była zniesiona swoboda, świadomość decydowania i wyrażania woli. Wynikało to z poziomu funkcjonowania umysłowego powódki i zasobu jej doświadczeń w kwestii zakupu/sprzedaży nieruchomości. Powódka ma stosunkowo niskie wykształcenie, nigdy nie korzystała z kredytów, nie ma konta w banku, nie ma orientacji w kwestii umów prawnych. Nigdy w swoim życiu nie przeprowadzała tak poważnej transakcji jak zakup mieszkania. Towarzyszyła jej córka, która także miała niskie rozeznanie w sprawie. Sąd Okręgowy wskazał, że bezradność wynikająca z braku wiedzy i doświadczenia, lęk wynikający z nowości i wysokiej wartości, sprzyjał oddaniu tej kwestii specjalistom. Z tego względu powódka obdarzyła pozwanych nadmiernym zaufaniem, takim, jak się ma do instytucji czy osób wykonujących zawód zaufania publicznego.

Powódka nie miała możliwości swobodnej decyzji także z uwagi na wywieranie wpływu - z powodu sytuacji „uciekającej decyzji”, gdyż do wykupu mieszkania z bonifikatą pozostały tylko dwa miesiące, a inne powody to okazywanie powódce uwagi, troski, zainteresowania ze strony pozwanych, duża częstotliwość kontaktowania się z ich inicjatywy, co odpowiadało potrzebom powódki i jej córki.

Sąd a quo nie znalazł żadnych przesłanek w dotychczasowym stylu życia powódki, by przyjąć, że miała zamiar przysporzyć obcej, nieznanemu osobie dobro w postaci mieszkania. Powódka dotychczas skupiała się na najbliższych, nie miała w zwyczaju obdarowywać jakikolwiek prezentami obce osoby. Mieszkanie stanowi dla powódki wysoką wartość, chciała nadal w nim mieszkać i właśnie wysokie wartościowanie tego dobra skłoniło ją do wykupu mieszkania. Nigdy wraz z córką na żadnym etapie nie rozważały sprzedaży lokalu.

Na ograniczenie pełnego uczestnictwa w czynności prawnej wpływ miał również niedosłuch powódki.

Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie zrozumiała aktu, który się dokonał, jego istoty – że nie chodzi o pożyczkę, tylko o sprzedaż - a także jego konsekwencji. Powódka nie potrafiła przeanalizować kroków, jakie podejmował pozwany, była przekonana, że załatwia pożyczkę, a nie sprzedaż z tego względu nie rozumiała, jak doszło do sprzedaży lokalu.

U powódki obecnie występuje otępienie o głębokim stopniu zaawansowania. Prawdopodobne podłoże procesu w postaci nadciśnienia występowało u powódki od wielu lat. Najszybciej w procesie otępiennym wypada sfera woli, decydowania i rozwiązywania problemów. U powódki zaobserwowano także osłabienie myślenia abstrakcyjnego i ograniczony zasób wiedzy i doświadczeń. Powódka nie wykonuje zadań wymagających operowania na liczbach: ani dodawania, odejmowania, powtarzania ciągu liczb wprost i wstecz. Nie potrafi poprawnie napisać zdania. Powódka ma problem z uczeniem się, nabywaniem nowego materiału, nie dokonuje uogólnień. Nie rozumie, nie zapamiętuje i nie wykonuje poleceń złożonych. Plastyczność umysłu, pamięć operacyjna są bardzo ograniczone.

Na podstawie udzielonego pełnomocnictwa pozwany wymeldował powódkę z mieszkania oraz wypowiedział umowę na dostawę energii elektrycznej. Po interwencji córki powódki, dostawy energii nie zostały przerwane. W dniu 19 kwietnia 2013 r. pozwani sprzedali lokal nabyty od powódki I. K. (1) za cenę 150.000 zł. Kupująca ustanowiła na rzecz powódki prawo odkupu.

Córka powódki w tym samym czasie zgłosiła się do pozwanego, by zwrócić pożyczoną sumę i wówczas okazało się, że mieszkanie jest już sprzedane.

Sąd a quo ustalił, że oświadczeniem z dnia 23 kwietnia 2013 r., złożonym w formie aktu notarialnego, powódka wykonała przysługujące jej prawo odkupu stanowiące odrębną nieruchomość lokalu nr (...), położonego przy ul. (...), objętego księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku. Akty notarialne doręczono przez włożenie ich w drzwi w miejscu zamieszkania I. K. (2) oraz w drzwi w miejscu zamieszkania pozwanych.

Do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na powódkę jednak nie doszło, natomiast I. K. (2) zawarła umowę sprzedaży lokalu na rzecz M. M. za kwotę 150.000 zł.

Powódka przesłała do pozwanych pismo z dnia 11 października 2013 r., którym zawarła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli o sprzedaży lokalu mieszkalnego w dniu 24 października 2012 r. Pisma przesłano na adres pozwanych listem poleconym na adresy podawane przez nich we wcześniejszych aktach notarialnych.

Natomiast oświadczeniem złożonym w piśmie z dnia 5 sierpnia 2015 r. powódka uchyliła się od skutków prawnych pełnomocnictwa udzielonego pozwanym w dniu 23 października 2012 r., powołując się na działanie pod wpływem błędu co do treści udzielonego pełnomocnictwa, które pozwani wyłudzili korzystając z jej nieświadomości.

Postanowieniem z dnia 30 września 2013 r. sygn. akt 1 Ds. 1080/13 Prokurator Prokuratury Rejonowa (...) – O. w (...) umorzył śledztwo:

- w sprawie doprowadzenia w dniu 24 października 2012 r. w (...) w celu osiągnięcia korzyści majątkowej do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 230.139,48 zł stanowiącej wartość lokalu mieszkalnego w (...) przy ul. (...) poprzez doprowadzenie T. C. do zawarcia umowy sprzedaży ww. lokalu wprowadzając w błąd T. C. oraz działającej w jej imieniu K. K. (1) co do znaczenia i faktycznych skutków prawnych zawartej umowy oraz nie wywiązanie się z obowiązku zapłaty ceny sprzedaży ww. lokalu w kwocie 150.000 zł, czym działano na szkodę właścicielki mieszkania T. C. tj. czyn z art. 286 § 1 k.k. - wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.;
- w sprawie niedopełnienia w dniu 24 października 2012 r. w (...) przez funkcjonariusza państwowego – notariusza swoich obowiązków poprzez wyrażenie zgody na zawarcie umowy sprzedaży mieszkania w (...) przy ul. (...) za cenę 150.000 zł podczas gdy faktyczna wartość lokalu była wyższa i wynosiła kwotę nie mniejszą niż 230.000 zł, czym działano na szkodę sprzedającej T. C. – tj. o czyn z art. 231§ 1 k.k. - wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2013 r., sygn. akt II K 1008/13 Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku uchylił powyższe postanowienie i przekazał sprawę w tym zakresie Prokuratorowi Rejonowemu (...) – O. w (...) celem dalszego prowadzenia.

Sąd I instancji ustalił, że postanowieniem z dnia 30 czerwca 2014 r., sygn. akt 1 Ds. 4/14 Prokuratura Rejonowa (...) – O. w (...) ponownie umorzyła postępowanie o czyny z art. 286 § 1 k.k. i art. 231 § 1 k.k. wobec stwierdzenia, że nie zawierały znamion czynu zabronionego na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.

Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2017 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej (...) – O. w (...) podjął na nowo umorzone postępowanie prowadzone wcześniej pod sygn. akt 1 Ds. 4/14 w sprawie doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem na szkodę T. C.. Nową sprawę zarejestrowano pod sygn. akt 3 Ds. 101.2017 i zostało ono umorzone postanowieniem z dnia 29 grudnia 2017 r. Na skutek zażalenia postępowanie podjęto dnia 18 maja 2018 r. pod sygn. akt 3 Ds. 69/18.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił zeznania córki powódki, świadka K. K. (1), H. Z. i M. K.. Jako bez znaczenia Sąd ocenił natomiast zeznania notariusz I. F. oraz K. R., a zeznania świadka Z. G. istotne były w kwestii ustalenia okoliczności mających miejsce już po sprzedaży przez powódkę mieszkania – dopiero wówczas świadek miał bowiem kontakt z powódką i jej córką.

Ponieważ powództwo opierało się w pierwszej kolejności na zarzucie zawarcia umowy w warunkach z art. 82 k.c., decydujące znaczenie miała ocena stanu powódki podczas składania kwestionowanych obecnie oświadczeń woli w zakresie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 23 października 2012 r. oraz umowy sprzedaży zawartej dzień później. Kluczowe znaczenie miały więc zdaniem Sądu a quo opinie biegłych sądowych z zakresu psychiatrii i psychologii, z których dowód dopuszczono postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 r. oraz 15 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że biegli w sposób jasny i zrozumiały przeprowadzili swoje wywody, które doprowadziły ich jednak do odmiennych wniosków. O ile bowiem biegły psychiatra nie stwierdził u powódki występowania zaburzeń psychiatrycznych powodujących stan wyłączenia możliwości świadomego lub swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli w odniesieniu do umowy sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu z dnia 24 października 2012 r., o tyle biegła psycholog doszła do wniosku, że u powódki stan taki wystąpił. Sąd pierwszej instancji ostatecznie przychylił się do stanowiska biegłej psycholog, choć nie oznacza to całkowitego zaprzeczenia wywodów biegłego z zakresu psychiatrii. Sąd Okręgowy miał na uwadze, że biegli, mimo że oceniali to samo zagadnienie, są jednak specjalistami w innych dziedzinach i badają ten sam problem pod innym kątem i sprawdzają inne przesłanki.

Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko biegłej psycholog mając na uwadze, że biegła oceniła różne sfery funkcjonowania powódki, jej wykształcenie, cechy osobowościowe i zachowania podejmowane przez lata, przeanalizowała też system wartości powódki i odniosła powyższe do okresu, kiedy to doszło do zawarcia

kwestionowanej umowy i udzielenia pełnomocnictwa pozwanym. Ponadto biegła przeprowadziła badania powódki dotyczące jej sfery poznawczej, które ujawniły m. in. braki w umiejętności wykonywania operacji na liczbach, osłabienie myślenia abstrakcyjnego i ograniczony zasób wiedzy i doświadczeń. Powyższe biegła odniosła także do ustaleń dotyczących ogólnego stanu zdrowia powódki w latach poprzednich, w tym wieloletniego nadciśnienia. Swoje wywoły biegła uzupełniła także o analizę zeznań powódki złożonych w toku postępowania, użytych przez nią sformułowań oraz oceniła jej zachowanie w trakcie rozprawy.

Sąd Okręgowy przychylił się zatem do konkluzji biegłej, że powódka nie zrozumiała aktu, który się dokonał, jego istoty oraz konsekwencji prawnych.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że także w opinii biegłego psychiatry znalazły się stwierdzenia, które w pewnym stopniu korespondowały z uwagami biegłej psycholog.

Biegły psychiatra nie stwierdził u powódki zaburzeń przebiegających z przewlekłym deficytem funkcji poznawczych, niemniej podał również, że powódka jest osobą o obniżonej sprawności funkcji poznawczych, przy czym w jego ocenie deficyt ten jest wynikiem fizjologicznych procesów starzenia. Powódka rozumie sens umowy sprzedaży w tym sensie, że coś przestaje być jej, podobnie jak rozumie sens zapisów o bonifikacie, natomiast mogła się nie zapoznać z zapisami umowy i zaufać, że pewnych zapisów w niej nie ma. Dodatkowo biegły zaznaczał, że z pewnością jeśli kontakt z aktem notarialnym polegał jedynie na jego odsłuchaniu, to jest to za mało, by można było świadomie ocenić znaczenie zapisu, że utraci się bonifikatę. Z całą pewnością wymaga to namysłu, zasięgnięcia rady osób, które posiadają fachową wiedzę.

Sąd Okręgowy uznał, że zeznania pozwanych polegały na prawdzie jedynie częściowo, a mianowicie w zakresie, w jakim opisywali, jakie czynności prawne dokonywali z powódką. Natomiast twierdzenia odnoszące się do intencji czy świadomości powódki, w świetle zwłaszcza opinii psychologicznej, nie były wiarygodne.

Zdaniem Sądu a quo nie budził wątpliwości interes prawny powódki w wystąpieniu z żądaniem powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży spornego lokalu, jako że jego uwzględnienie wpłynie na sytuację materialnoprawną powódki rozstrzygając kwestię przysługiwania prawa własności lokalu mieszkalnego. Strona powodowa argumentowała, że nie jest możliwym osiągnięcie powyższego celu w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż doszło do kolejnych umów i zmiany właścicieli lokalu ujawnionych w księdze wieczystej. Nie budził też wątpliwości Sądu Okręgowego interes prawny w ustaleniu nieważności udzielonego pełnomocnictwa, zwłaszcza w świetle zakresu uprawnień przekazanych powodom. Poprzez powództwo o ustalenie powódka uzyska bowiem należytą ochroną prawną dzięki rozstrzygnięciu, czy pozwanym przysługiwało w ogóle uprawnienie do reprezentowania powódki i składania w jej imieniu oświadczeń.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji materiał dowodowy pozwalał na stwierdzenie, że u powódki w dacie dokonywania kwestionowanych czynności prawnych istniał taki stan, który powodował, że miała ona zniesioną zdolność do świadomego i swobodnego podejmowania decyzji i wyrażania woli.

Sąd a quo podkreślił również, że powódka nigdy nie rozważała sprzedaży mieszkania, a odmienne twierdzenia np. świadka Ł. M. ocenił jako sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Powódka zamieszkiwała w lokalu przy al. (...) przez całe życie, miało ono dla niej specjalną wartość. Z tego właśnie względu dążyła do tego, by lokal stał się wreszcie jej własnością. Według Sądu I instancji trudno było uwierzyć, aby w wieku 82 lat powódka zdecydowała się odmienić diametralnie swoje życie i opuścić swoje dotychczasowe centrum życiowe.

Oprócz braku świadomości co do charakteru dokonywanej czynności, powódka nie miała również możliwości podjęcia swobodnej decyzji z uwagi na wywieranie na nią wpływu. Była to presja z powodu sytuacji tzw. „uciekającej decyzji”, a ponadto powódka czuła się niejako przymuszona do dokonania czynności prawnych z uwagi na okazywane jej atencję ze strony pozwanego i Ł. M., a także dużą częstotliwość kontaktowania się z ich inicjatywy, co zresztą odpowiadało potrzebie powódki i jej córki.

Podzielając uwagę biegłej psycholog, Sąd I instancji przyjął, że należało brać pod uwagę rozstrzygając niniejszą sprawę, jest niedosłuch opiniowanej. Ograniczenie na poziomie zmysłu słuchu niewątpliwie powodowało ograniczenie pełnego uczestnictwa w czynności prawnej, skoro akty notarialne przed podpisaniem były stronom odczytywany przez notariusza.

Ostatecznie więc Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało więc na uwzględnienie na podstawie art. 82 k.c. Wobec powyższego na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 82 k.c. Sąd a quo w punkcie pierwszym wyroku ustalił, że umowa sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu z dnia 24 października 2012 r. zawarta pomiędzy powódką, a pozwanymi przed notariuszem I. F. w Kancelarii Notarialnej w (...) aktem notarialnym Rep. A nr (...) jest nieważna. Natomiast w punkcie drugim wyroku ustalił, że nieważna jest czynność prawna polegająca na udzieleniu pełnomocnictwa przez powódkę T. C. dla pozwanych K. C. oraz A. C. przed notariuszem I. F. w dniu 23 października 2012 r., Rep. A nr (...).

W punkcie trzecim wyroku Sąd Okręgowy rozstrzygnął o kosztach postępowania powódki, obciążając nimi w całości pozwanych jako przegrywających proces zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., a w punkcie czwartym wyroku Sąd Okręgowy na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenia art. 233 k.p.c. polegające na przekroczeniu przez Sąd granicy swobodnej oceny dowodów, wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz zasad logicznego rozumowania, mianowicie:

a. uznanie opinii biegłej psycholog E. W. za rzetelną, logiczną i wystarczającą do uznania, że powódka dokonując czynności przed notariuszem I. F. w Kancelarii Notarialnej w (...) w dniach 23 października 2012 r. i w dniu 24 października 2012 r. znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, pomimo iż wnioski opinii biegłej psycholog stoją w sprzeczności z wnioskami opinii biegłego psychiatry, badanie powódki miało miejsce pięć lat po zawarciu kwestionowanej umowy, a biegła wskazała, iż przyczyna zdiagnozowanego przez nią w trakcie badania głębokiego otępienia, czyli nadciśnienie tętnicze i podwyższony poziom cholesterolu jest tylko hipotezą, a ponadto nie znajdują one potwierdzenia w dokumentacji medycznej dostarczonej przez powódkę, badaniu przeprowadzonym przez biegłego psychiatrę oraz w zeznaniach samej powódki i świadka K. K. (2),

b. uznanie opinii biegłego psychiatry L. C. za zbyt wąską i błędną, co doprowadziło do pominięcia wniosków biegłego w przedmiocie otępienia, stanu psychicznego powódki, jej umiejętności poznawczych i logicznego rozumowania,

c. uznanie zeznań świadka K. K. (2) za zbieżne z opinią biegłej psycholog, co do stanu świadomości powódki w dniu podpisania rzeczonych aktów notarialnych podczas gdy biegła psycholog przy wydawaniu opinii pominęła zeznania świadka, który wskazywał, że powódka wiedziała, że będzie zawierać umowę sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozmawiała na ten temat z powódką, co więcej powódka czytała treść umowy, która wzbudziła w świadku wątpliwości i godziła się na jej zawarcie,

d. pominięciu szczegółów zeznań świadka K. K. (2) dotyczących informowania powódki o czynnościach związanych z wykupem lokalu oraz zawarciem umów, zapoznawania się powódki z treścią umowy sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu przed zawarciem umowy, posiadaniu przez powódkę świadomości, co do treści zawieranych umów;

e. uznaniu zeznań pozwanych za niewiarygodne w części dotyczącej intencji i świadomości powódki, bowiem stały one w sprzeczności z opinią biegłej psycholog, podczas gdy były one zgodne z opinią biegłego psychiatry,

f. uznaniu zeznań świadka Ł. M. za niewiarygodne w całości;

2. powyższe doprowadziło do błędów w ustaleniach faktycznych, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, polegających na błędnym przyjęciu, że:

a. powódka dokonując kwestionowanych czynności znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli,

b. powódka nie była w stanie samodzielnie zorganizować wykupu mieszkania bowiem ze względu na swoje życiowe doświadczenia nie radziła sobie z tego rodzaju sytuacjami, czuła się zagubiona i bezradna, co doprowadziło do powierzenia zadania zorganizowania wykupu swojej córce, podczas gdy prawidłowe ustalenie faktów polega na przyjęciu, że powódka udzieliła pełnomocnictwa córce do załatwiania spraw, ponieważ czasami źle się czuła, a zachowanie powódki u notariusza nie wzbudziło zastrzeżeń świadków H. Z., M. K. oraz K. K. (2),

c. świadek K. K. (2) przekazywała powódce jedynie pewne informacje, podczas gdy świadek wskazała, że rozmawiała z powódką na temat umów, które mają być zawarte, świadek i powódka przed zawarciem umowy sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu czytały treść aktu i miały wątpliwości co do jego treści, a powódka rozumiała sens zawieranych umów;

d. w dniu podpisywania aktów notarialnych powódka cierpiała na otępienie o podłożu naczyniowym, co miało uzasadniać, iż powódka nie rozumiała treści umów ich konsekwencji, nie potrafiła przeanalizować kroków podejmowanych przez osoby z jej otoczenia, pomimo iż biegła psycholog wskazała, iż jest to jedynie hipotezą, zaś biegły psychiatra zaprzeczył temu,;

e. powódka znajdowała się pod presją sytuacji i osób trzecich, a jej styl działania nie wskazywał, że chciała sprzedać ekspektatywę odrębnej własności mieszkania i pominięciu okoliczności, iż sytuacja została wywołana przez samą powódkę, a jej styl działania charakteryzował się brakiem zachowania minimum należytej staranności, bowiem powódka nie słuchała notariusza, urzędników i nie zapoznała się z protokołem uzgodnień podpisanym z Urzędem Miasta (...);

f. ustalenia dokonane przez K. K. (2) na zlecenie powódki w sprawie wykupu mieszkania i udzielenia pożyczki, nie mają znaczenia wobec wniosków opinii biegłej psycholog, podczas gdy prawidłowo ustalenie faktów wymagało stwierdzenia, że świadek działała w imieniu i na rzecz powódki w zakresie jej umocowania, zgodnie z jej intencjami;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest :

a. art. 82 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż zaistniałe okoliczności uzasadniająca stwierdzenie nieważności pełnomocnictwa udzielonemu pozwanemu K. C. z dnia 23.10.2012 r. (rep. A (...)), podczas gdy nie ma dowodów, iż powódka znajdowała się w powyższym stanie;

b. art. 355 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powódka dokonując czynności związanych z wykupem mieszkania dochowała należytej staranności wymaganej w tego typu sprawach, podczas gdy powódka nie zapoznała się z dokumentacją będącą w jej posiadaniu przed podpisaniem umów i nie słuchała notariusza podczas odczytywania aktów prawnych.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wnieśli o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie powyższego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem wniosku o zasądzenie kosztów postępowania sądowego za obie instancje według norm przepisanych. Ponadto pozwani wnieśli o przeprowadzenie dowodu z łącznej opinii innego biegłego psychologa i psychiatry na okoliczność czy powódka dokonując czynności przed notariuszem I. F. w Kancelarii Notarialnej w (...) polegającej na udzieleniu w dniu 23 października 2012 r. pełnomocnictwa pozwanemu K. C. oraz zawarciu w dniu 24 października 2012 r. umowy sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny skorzystał z możliwości, jaką przyznaje mu art. 374 k.p.c., w myśl którego sąd drugiej instancji może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, jeżeli przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w apelacji lub odpowiedzi na apelację złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że cofnięto pozew lub apelację albo zachodzi nieważność postępowania. W analizowanej sprawie żadna z tych przesłanek nie zachodziła. Mając na uwadze stanowiska zaprezentowane w apelacji, a także materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że przeprowadzenie rozprawy przed wydaniem wyroku nie było konieczne.

Sąd drugiej instancji wydane przez siebie orzeczenie oparł na dokonanych ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne, podzielił też ocenę prawną sprawy zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy.

Powyższego stanu rzeczy nie mogły zmienić zgłoszone przez apelujących zarzuty naruszenia przez Sąd a quo zasady swobodnej oceny dowodów.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego, w myśl którego jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., choćby nawet z tego samego materiału dowodowego dało się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej powołanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez Sąd. Nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Oceniając zasadność zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. sformułowanego w apelacji Sąd drugiej instancji wskazuje, iż pozwani usiłowali jedynie, na podstawie tych samych dowodów doprowadzić do odmiennych, korzystnych dla nich wniosków forsując własną wersję stanu faktycznego.

Uznając, że decydujące dla rozstrzygnięcia sprawy są wiadomości specjalne pozwalające ustalić stan psychiczny powódki w dacie dokonywania spornych czynności prawnych, Sąd Apelacyjny celem rozwiania wszystkich wątpliwości powstałych wokół opinii biegłego psychiatry i psychologa, postanowieniem z dnia 22 listopada 2021 r. dopuścił dowód z opinii biegłego lekarza psychiatry na okoliczność czy powódka udzielając w dniu 23 października 2012 r. przed notariuszem I. F. pełnomocnictwa K. C. i A. C. (Rep. A Nr (...)) oraz zawierając w dniu 24 października 2012 r. przed notariuszem I. F. umowę sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu (Rep. A Nr (...)) znajdowała się z jakichkolwiek przyczyn (w szczególności z powodu choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo z powodu innego, nawet przemijającego zaburzenia czynności psychicznych) w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, zaznaczając, że: a) „stan wyłączający świadomość” należy rozumieć jako brak rozeznania, niemożność rozumienia zachowań własnych i cudzych, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania, b) „stan wyłączający swobodę podjęcia decyzji lub wyrażenia woli” należy rozumieć jako sytuację, w której osoba podejmująca decyzję i wyrażająca ją na zewnątrz z przyczyn wewnętrznych jest skoncentrowana na określonym rozwiązaniu i mimo świadomości istnienia innych, lepszych rozwiązań nie może pokonać wewnętrznego przymusu postąpienia w inny sposób.

Formułując w taki sposób tezę dowodową Sąd Apelacyjny odwołał się do wykładni pojęć „stan wyłączający świadomość” i „stan wyłączający swobodę podjęcia decyzji lub wyrażenia woli” dokonanej przez judykaturę (por. wyrok SN z dnia 18 maja 2016 r., V CsK 578/15, LEX nr 2080890).

Opinię na zlecenie Sądu Apelacyjnego wykonał biegły sądowy z zakresu psychiatrii dr med. P. R. i w jej wnioskach uznał, że powódka w dniach sporządzenia obu kwestionowanych aktów notarialnych nie była w stanie ani świadomie ani swobodnie powziąć decyzji i wyrazić swojej woli. Biegły rozpoznał u powódki ołepienie stopnia lekkiego na granicy z umiarkowanych oraz z bezkrytycyzmem i wskazał, że u powódki rozumienie pojęć skomplikowanych i zależności przyczynowo – skutkowych jest znacznie ograniczone.

Odwołując się do uprzednio sporządzonej w sprawie opinii biegły stwierdził, że pamięć, uwaga, sprawność myślenia i intelekt to właśnie funkcje poznawcze, które u powódki, w tej szczególnej sytuacji stresowej uległy znacznemu deficytowi. Uszkodzone zostały czasowo dyspozycje psychiczne powódki oraz specyficzne okoliczności sporządzenia aktów, w nietypowej, stresującej i wyjątkowej sytuacji emocjonalnej i intelektualnej. Zdaniem biegłego, to właśnie jest w przedmiotowej sprawie najistotniejsze i zostało trafnie wypunktowane w opinii biegłej psycholog E. W.. Powódka nie chciała sprzedać mieszkania, a jej spowolnienie myślenia, rozwlekłość, trudności w skupieniu uwagi (potwierdzone także przez uprzednio występującego w sprawie biegłego lekarza psychiatrę L. C.) miały decydujące znaczenie.

Dalej biegły podkreślił, że w sytuacji „uciekającej decyzji”, pośpiechu, stresu, czyli zaistnienia tzw. dystraktorów, swoboda decydowania jest dalece ograniczona i zaburzona, zatem nie można mówić ani o świadomym, ani o swobodnym decydowaniu w tak ważnej sprawie majątkowej. U powódki w chwili podejmowania decyzji i podpisywania przedmiotowych aktów notarialnych zaistniały równolegle czynniki biologiczne - podeszły wiek, miażdżyca, nadciśnienie tętnicze oraz czynniki psychologiczne opisane przez biegłą E. W..

Zarządzeniem z dnia 25 maja 2022 r. strony zostały zobowiązane do ustosunkowania się do opinii w terminie 21 dni, pod rygorem uznania ich milczenia w tym terminie za brak zastrzeżeń. Pełnomocnik pozwanych złożył pismo datowane na 21 czerwca 2022 r., jednak zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 14 lipca 2022 r. wydanym na mocy art. 132 § 1 zd. drugie k.p.c. zostało zwrócone. Zgodnie bowiem z przywołanym przepisem, w toku sprawy adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy oraz Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej doręczają sobie nawzajem bezpośrednio odpisy pism procesowych z załącznikami. W treści pisma procesowego wniesionego do sądu zamieszcza się oświadczenie o doręczeniu odpisu pisma drugiej stronie albo o jego nadaniu przesyłką poleconą. Pismo niezawierające powyższego oświadczenia podlega zwrotowi bez wzywania do usunięcia tego braku.

Ponieważ pismo pełnomocnika pozwanych z dnia 21 czerwca 2022 r. nie zawierało oświadczenia, o którym mowa wyżej, zostało ono zwrócone bez wzywania do usunięcia tego braku.

W świetle wniosków płynących z opinii biegłego P. R. Sąd Apelacyjny uznał, że przeprowadzona przez Sąd Okręgowy ocena dowodów, a w konsekwencji ustalenia faktyczne, będące podstawą wydanego rozstrzygnięcia, są prawidłowe. Konsekwencją powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c. pominął wniosek pozwanych zawarty w apelacji o dopuszczenie dowodu z łącznej opinii biegłych psychiatry i psychologa. W ocenie Sądu Odwoławczego, mając na względzie zarówno materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Okręgowym jak i uzupełniającą go opinię biegłego psychiatry, wniosek pozwanych należy ocenić jako zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania.

Podsumowując, w świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd drugiej instancji uznaje zarzuty zgłoszone przez pozwanych jako naruszenie art. 233 k.p.c. jako niezaskługujące na uwzględnienie.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego także nie mogą odnieść skutku.

Sąd Okręgowy przyjął prawidłową wykładnię art. 82 k.c., wiążąc przewidzianą w tym przepisie niezdolność do świadomego albo swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli ze stanem wynikającym z przyczyn wewnętrznych dotyczących osoby składającej oświadczenie woli, a nie z jej sytuacją zewnętrzną.

Rozróżnić należy obydwie wypadki, w których stany takie mogą wystąpić - to znaczy etap podejmowania decyzji oraz etap wyrażania woli.

Przyjęta przez Sąd a quo interpretacja jest ugruntowana w orzecznictwie, w którym podkreśla się, że w art. 82 zd. drugie k.c. przyczyny wyłączające świadomość i swobodę wskazane zostały tylko przykładowo, ponieważ nieważność złożonego oświadczenia woli wywołuje stan wyłączający świadomość oraz stan wyłączający swobodę podejmowania decyzji i wyrażania woli niezależnie od jego przyczyny ("z jakichkolwiek powodów").

Stan wyłączający świadomość rozumieć należy jako brak rozeznania, niemożność rozumienia zachowań własnych i cudzych, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Z kolei stan wyłączający swobodę podjęcia lub wyrażenia woli polega na tym, że osoba podejmująca decyzję i wyrażająca ją na zewnątrz z przyczyn wewnętrznych jest zafiksowana na określonym rozwiązaniu i - mimo świadomości istnienia innych i to być może bardziej odpowiadających jej możliwości nie może pokonać wewnętrznego przymusu postąpienia w określony sposób.

Zwraca się też uwagę na to, że ze względu na wewnętrzny charakter ograniczeń niekiedy płynne i trudne do uchwycenia jest wyznaczenie granicy pomiędzy stanem wyłączającym świadome powzięcie decyzji a stanem wyłączającym jej swobodne powzięcie i wyrażenie woli (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r., IV CSK 7/05, Lex 180191 oraz z dnia 27 lipca 2010 r., II CK 147/10, Lex nr 621139).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2016 r. (V CSK 578/15, LEX nr 2080890) wskazywał, że stan wewnętrzny nie jest procesem oddzielnym od zdarzeń zewnętrznych, zaś charakter przyczyny, która spowodowała wewnętrzne zakłócenie, w dalszym rezultacie prowadzące do wyłączenia możliwości świadomego albo swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli jest obojętny w świetle art. 82 zd. pierwsze k.c. Zakłócenie i osłabienie czynności psychicznych w zakresie poznawczym, decyzyjnym czy wreszcie komunikacyjnym może zostać spotęgowane zdarzeniami zewnętrznymi do takiego poziomu, który spełni przesłanki art. 82 k.c. w obu możliwych zakresach. W takim wypadku zachodzą podstawy do stwierdzenia nieważności złożonego oświadczenia (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CK 147/10, w którym za taki stan uznany został szok, jakim dla uczestnika czynności notarialnej stała się treść przedstawionego mu do podpisu dokumentu).

Jeżeli natomiast decydujące znaczenie będą miały czynniki zewnętrzne zakłócające swobodę, bądź wiedzę składającego oświadczenie o istotnych okolicznościach, natomiast funkcje poznawcze nie doznają zaburzenia wyłączającego rozumienie lub zdolność podejmowania decyzji, to wówczas przesłanki z art. 82 k.c. nie wystąpią. Oznacza to, że w wypadku zbiegu czynników wewnętrznych i zewnętrznych zakłócających świadomość co do okoliczności podejmowanej decyzji i/lub swobody przedstawiania swojego stanowiska decyduje ten czynnik, który miał znaczenie zasadnicze. Zastosowanie lub niezastosowanie tego przepisu zależy od okoliczności faktycznych, do których należy ustalenie stanu świadomości i zdolności do kierowania swoim postępowaniem przez osobę składającą oświadczenie.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że w momencie złożenia kwestionowanych oświadczenia woli powódka nie miała możliwości rozumienia podejmowanych decyzji i wynikających z tego konsekwencji ani możliwości kierowania swoim postępowaniem. Okoliczności te zostały potwierdzone zarówno w opinii biegłej psycholog E. W., biegłego psychiatry P. R. jak i pośrednio w opinii biegłego psychiatry L. C..

Orzecznictwo zgodnie przy tym przyjmuje, że stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli nie może być rozumiany dosłownie i nie oznacza całkowitego zniesienia świadomości. Wystarczające jest istnienie takiego stanu, który powoduje brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych i posunięć innych osób oraz niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania (por. wyroki SN z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 147/10, LEX nr 621139, z dnia 21 lutego 2014 r., V CSK 246/13, LEX nr 3380892, wyrok SA w Katowicach z dnia 10 grudnia 2013 r., I ACa 852/13, LEX nr 1415949, wyrok SA w Katowicach z dnia 22 lutego 2019 r., I ACa 1079/18, LEX nr 2669697).

W realiach przedmiotowej sprawy Sąd Odwoławczy podkreśla, iż zastosowanie znajduje także przepis art. 58 § 2 k.c., który również był podstawą twierdzeń powódki o nieważności dokonanych czynności prawnych. Wskazać należy, że domagając się stwierdzenia nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. nie ma konieczności

wskazywania jakiejś konkretnej zasady współżycia społecznego, z którą umowa pozostaje w sprzeczności. Istotne jest natomiast wskazanie i udowodnienie okoliczności usprawiedliwiających stawianą przez osobę domagającą się zastosowania art. 58 § 2 k.c. tezę, że czynność ta jest nieetyczna i nie do pogodzenia z powszechnie aprobowanymi w społeczeństwie wartościami moralnymi (por. wyrok SN z dnia 28 stycznia 2016 r., I CSK 16/15, LEX nr 1991134). Podkreślić jednak również należy, że ponieważ art. 58 § 2 k.c. zawiera normę bezwzględnie wiążącą, to sąd stosuje ją z urzędu, czyli bez wniosku lub zarzutu strony, już wobec zrealizowania się elementów hipotezy normy wynikającej z art. 58 § 2 k.c. (wyrok SN z dnia 4 kwietnia 2019 r., III CSK 101/17, LEX nr 2640726).

Powołany przepis powinien być odczytywany w ten sposób, że uwzględnia on - mimo pluralizmu wyznawanych wartości - istnienie pewnego zobiektywizowanego porządku wartości i norm moralnych. Ocena, czy cel umowy nie sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.) następuje z trudnością, gdy każda z zawierających ją stron zmierza do odmiennego celu, przy czym cel tylko jednej strony sprzeczny jest z zasadami współżycia społecznego (...). Zasadniczo cel czynności prawnej sprzeczny z zasadami współżycia społecznego w kontekście art. 58 § 2 k.c. powinien być zamierzony przez obie strony. Czynność prawną można uznać za nieważną z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego także wtedy, gdy niegodziwy cel był zamierzony przez jedną ze stron, a druga strona miała tego świadomość. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy niegodziwy cel skierowany jest przeciwko drugiej stronie umowy. Wówczas wystarczające jest, aby cel ten był wiadomy tylko tej stronie, która chce z niego skorzystać i był przez nią zamierzony (wyrok SN z dnia 28 września 2021 r., (...) 263/21, LEX nr 3258360).

W ocenie Sądu Odwoławczego, taka sytuacja jak przedstawiona powyżej zachodziła w niniejszej sprawie - działania podjęte przez powódkę jednoznacznie świadczą o tym, że dokonując kwestionowanych czynności prawnych powódka zmierzała do tego, aby na korzystnych warunkach nabyć lokal stanowiący jej centrum życiowe, co jawi się jako działanie racjonalne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Zasięgnięcie pomocy córki, jako osoby młodszej i sprawniejszej świadczy z kolei, że powódka nie czuła się na siłach samodzielnie przeprowadzić czynności związanych z pozyskaniem środków na nabycie lokalu i z ostateczną transakcją kupna.

Natomiast zupełnie inny cel przyświecał pozwanym, którzy nawet nie oglądali przedmiotowego mieszkania, wymeldowali powódkę z mieszkania i zaledwie po kilku miesiącach je sprzedali nabywcy, który również mieszkania nie oglądał. Pozwani wykorzystali naiwność i łatwowierność powódki. Analizując sprawę pod kątem dyspozycji art. 58 § 2 k.c. nie sposób pominąć wielokrotnie podkreślanych wyżej okoliczności, takich jak podeszły wiek powódki, jej ogólnie niskie wykształcenie i brak doświadczenia w załatwianiu spraw urzędowych i majątkowych, skoncentrowanie się przez nią na celu, jakim było wykupienie zajmowanego od lat mieszkania.

Okoliczności te determinują przyjęcie, iż dokonane czynności prawne (powiązane ze sobą chronologicznie i przyczynowo) są sprzeczne z moralnymi zasadami społecznymi. Teza ta jest tym bardziej uzasadniona, gdy zważy się, że powódka działała pod presją czasu i w sztucznie wykreowanej przyjaznej atmosferze, mającej na celu uspienie czujności powódki i jej ewentualnych wahań. Nie można zignorować faktu, że wskutek działań pozwanych powódka została pozbawiona prawa własności lokalu mieszkalnego za ułamek jego wartości rynkowej – abstrahując w ogóle od faktu, czy wskazana suma pieniężna została powódce przekazana. Nie sposób przyjąć, aby powódka jako osoba starsza i schorowana zmierzała do utraty dachu nad głową i wyzbycia się dobra, które stanowiło dla niej wielką wartość, tym bardziej że nie była osoba zamożną i na wykup mieszkania musiała pożyczyć pieniądze.

Ostatecznie nie był zasadny także podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 355 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powódka dokonując czynności związanych z wykupem mieszkania dochowała należytej staranności wymaganej w tego typu sprawach, podczas gdy powódka nie zapoznała się z dokumentacją będącą w jej posiadaniu przed podpisaniem umów i nie słuchała notariusza podczas odczytywania aktów. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, rzekome niedochowanie przez powódkę należytej staranności wynikało wprost z okoliczności, które były podstawą przyjęcia braku swobody w podejmowaniu decyzji, wypunktowane tak przez biegłą psycholog jak i biegłego psychiatrę P. R.. Nie powielając wywodów wcześniej przywołanych Sąd Apelacyjny wskazuje, iż zarzut ten był niezasadny.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanych jako bezzasadną, o czym orzekł na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265. t.j.) , a o nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2022.1125. t.j.) .

SSA Małgorzata Zwierzyńska