

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 czerwca 2017 r. w G. sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w G. przeciwko K. H. (1)

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w G. na rzecz pozwanej K. H. (1) kwotę 1.476 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu pozwanej K. H. (1) przez adwokata H. K.;

III. nakazuje ściągnąć od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 430,67 zł (czterysta trzydzieści złotych sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

K. H. (1), zamieszkała w K., przyjechała wraz z koleżanką do T. 11 czerwca 2010 r. Tego dnia przez nieustalone osoby została zaprowadzona do banku, gdzie podpisała umowę kredytową oraz do notariusza, u którego podpisała akt notarialny umowy nabycia prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ul. (...). Bezpośrednio przed przyjazdem do G. K. H. (1) opuściła szpital psychiatryczny. W czasie pobytu w G. zażywała leki, którymi czuła się „zamulona”. Nigdy nie widziała mieszkania, które miała nabyć, nie otrzymała też zaciągniętego kredytu. Leczyła się psychiatrycznie także później

Dowód: zeznania K. H. (1), k. 25 akt odezwy

dokumentacja lekarska, k. 27-29

K. H. (1) od 2008 r. leczy się z powodu schizofrenii paranoidalnej, kilkakrotnie przebywała w szpitalach psychiatrycznych, w dniu 11 czerwca 2010 r., w czasie zawierania umowy nabycia lokalu była osobą niepoczytalną.

Dowód: opinia biegłego psychiatry, k. 223-226

Ocena dowodów

Zeznania pozwanej wraz z treścią opinii biegłego lekarza psychiatry, która należy uznać za jasną, pełną i wewnętrznie niesprzeczną, w sposób nie budzący wątpliwości dowodzą, że w dacie czynności prawnej mającej za przedmiot nabycie spornego lokalu pozwana K. H. była całkowicie niepoczytalna z powodu choroby psychicznej. Sąd uznał za zbędne uzupełnianie opinii psychiatry na zarzuty pełnomocnika powoda, gdyż w istocie stanowią one tylko chybioną polemikę z opinią. Brak więc rzeczywistej potrzeby uzupełniania opinii, która jest stanowcza i logiczna. Nie sposób uznać osoby chorej psychicznie w dacie spornej czynności prawnej za poczytalną tylko dlatego, że nie jest upośledzona

intelektualnie. Są to zupełnie dwie odrębne kwestie: można być chorym psychicznie (i z tego powodu niepoczytalnym) z wysoko rozwiniętym ilorazem inteligencji. Można też być upośledzonym umysłowo, lecz zdrowym psychicznie. Reasumując, pełnomocnik powódki w swoim piśmie ewidentnie miesza kwestie, które nawet dla laika są od siebie niezależne. Co ważne, nawet art. 82 k.c. nie wymaga, aby niepoczytalność można było stwierdzić tylko w razie kumulacji choroby psychicznej z niedorozwojem umysłowym. Zarzuty do opinii są więc także z czysto prawnego punktu widzenia błędne.

Pozostałe dowody w niniejszej sprawie (w tym dotyczące wysokości zadłużenia) pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Kwalifikacja prawna

Przesłanką prawną oddalenia powództwa przeciwko K. H. był art. 82 k.c., który stanowi, że **„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.”**

Ustalenie w niniejszym procesie faktu niepoczytalności pozwanej w momencie zawierania umowy nabycia przedmiotowej nieruchomości lokalowej oznacza, że ta czynność prawna była ab initio bezwzględnie nieważna, nie została nigdy w żaden sposób konwalidowana i nie można wywodzić z niej żadnych skutków, które jakakolwiek ustawa wiąże z przysługiwaniem prawa do lokalu. Bez znaczenia w tym kontekście pozostaje fakt figurowania pozwanej w dziale II. księgi wieczystej (...). Domniemanie zgodności z prawdą wpisów w księdze wieczystej zostało przez pozwaną w niniejszym procesie obalone. Niespornym też jest, że pozwana nigdy w przedmiotowym mieszkaniu nie była, nie zamieszkiwała i prawdopodobnie nie umiałaby nawet do niego trafić.

Pozwana, jako osoba chora psychicznie, została ewidentnie wykorzystana przez nieustalone osoby, które dokonały przy jej udziale przestępstw. Gdyby nie te osoby, w ogóle nie trafiłaby 11 czerwca 2010 r. do T.. Nawet opis zdarzeń przedstawiony przez pozwaną w jej zeznaniach wskazuje na charakterystyczną dla schizofrenii paranoidalnej dziwaczność motywacji, całkowitą nieadekwatność zachowania do okoliczności sprawy (nikt dorosły nie przyjeżdża na jeden dzień do innego miasta tylko po to, aby coś podpisać w kilku biurach, chyba że jest świadomym czynu oszustem).

Mając powyższe na uwadze przesłankowo ustalono, że pozwanej nigdy nie przysługiwało prawo do lokalu mieszkalnego, z którym związane są zaległości pieniężne wobec powodowej Spółdzielni z tytułu korzystania zeń.

Powództwo podlegało więc w całości oddaleniu z uwagi na brak legitymacji biernej pozwanej K. H. – na mocy art. 82 k.c. w zw. z art. 4 ust. 2 i ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – a contrario (**punkt I.** sentencji).

Koszty

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Zasądzono od powódki koszty pomocy prawnej świadczonej pozwanej z urzędu przez adw. H. K., wraz z podatkiem VAT (§ 6 pkt 4 w zw. z § 19 pkt 1 w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [...]).