

Sygn. akt I C 707/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 13 września 2017 roku**

**Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

**Przewodniczący: SSO Paweł Poręba**

Protokolant: st. sek. sąd. Ewa Rusnarczyk

**po rozpoznaniu w dniu 05 września 2017 roku w Nowym Sączu**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa K. C.**

**przeciwko P. K. (1) i W. K. (1)**

**o nakazanie złożenia oświadczenia woli ewentualnie o ustalenie nieważności umowy**

I. oddala powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

II. ustala, że umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej w formie aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 roku rep. A nr 194/2010 zawarta przed notariuszem A. K. z Kancelarii Notarialnej w K. w Ośrodku (...) w M. mocą której powód K. C. przeniósł na rzecz pozwanych P. K. (1) i W. K. (1) udziały po 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,0611 ha zabudowanej dwu i pół piętrowym mурowanym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest nieważna,

III. zasądza solidarnie od pozwanych P. K. (1) i W. K. (1) na rzecz adwokata Z. T. kwotę 8856 zł ( osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych ) brutto w tym 1656 zł ( jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt sześć złotych ) podatku VAT tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powodowi z urzędu,

IV. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych P. K. (1) i W. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa ( kasa Sądu Okręgowego w Nowym Sączu ) kwotę 100 000 zł ( sto tysięcy złotych ) tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której strona powód był zwolniony oraz kwotę 14 742,66 zł ( czternaście tysięcy siedemset czterdzieści dwa złote sześćdziesiąt sześć złotych ) tytułem zwrotu wydatków wyłożonych w sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa.

SSO Paweł Poręba

Sygn. akt I C 707/12

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 13 września 2017 roku

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o ustalenie nieważności umowy

Powód K. C. wystąpił z powództwem z dnia 15 czerwca 2012 roku ( k. 1-3 ) skierowanym przeciwko P. K. (1) i W. K. (1) domagając się zobowiązania pozwanych do złożenia w oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz

powoda własności udziałów w nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) zabudowanej dwu i pół piętrowym murowanym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Uzasadniając żądanie powód podniósł ( k. 2-4 ), iż aktem notarialnym z dnia 28 stycznia 2010 roku rep. A 194/2010 zawartym przed notariuszem A. K. z Kancelarii Notarialnej w K. w Ośrodku (...) w M. powód sprzedał i przekazał własność nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym położonym w Z. oznaczonej jako działka (...) pozwanym. Pozwani zobowiązali się do zapłaty ceny po 375 000 złotych. Cena sprzedaży miała być regulowana ratami w kwotach po 1250 złotych miesięcznie od każdego z pozwanych w terminie do 7 dnia każdego miesiąca, czyli łącznie 2500 złotych w 239 ratach oraz w jednej wpłacie w kwocie po 151,31 złotych. Zgodnie z aneksem z 18 marca 2010 roku pozostała część ceny sprzedaży miała zostać uregulowana przez pozwanych poprzez spłatę należności wobec wierzycieli powoda w terminie 30 dni a po zmianie aneksem w terminie 60 dni oraz spłatę zobowiązań powoda zabezpieczonych hipotekami wpisanymi do księgi wieczystej na przedmiotowej nieruchomości wraz z kosztami i należnościami ubocznymi oraz poprzez spłatę zobowiązań objętych ostrzeżeniami o toczących się postępowaniach egzekucyjnych wraz z kosztami postępowań i należnościami ubocznymi w łącznej wysokości 152 197,38 złotych.

Powód twierdził, iż wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za cenę 750 000 złotych, tj. po zaniżonej cenie będąc w błędnym przekonaniu wytworzonym przez pozwanych opierając się na deklaracjach pozwanych i zobowiązaniu się przez nich w akcie notarialnym, zmienionym aneksem, iż spłacą oni całe zobowiązanie pozwanego wobec wierzycieli jak również zapewnią mu przez okres blisko 20 miesięcy utrzymanie poprzez przekazywanie miesięcznie kwot po 2 500 złotych.

Zdaniem powoda rzeczywista wartość nieruchomości wynosiła w chwili sprzedaży 2 100 000 złotych i taką też wartość deklarował on na użytek urzędu skarbowego.

Powód sprzedał nieruchomość po zaniżonej cenie działając pod wpływem zapewnienia pozwanych, co do zabezpieczenia mu utrzymania, miejsca zamieszkania, ale i pracy w pensjonacie, który miał powstać na przedmiotowej nieruchomości. Taka forma zapłaty miała stanowić zabezpieczenie finansowe dla powoda, który nieprzerwanie od lipca 2012 roku pozostawał na leczeniu alkoholowym.

Powód wskazał, iż pozwani na podstawie zawartej umowy spłacili kwotę zaległych alimentów na rzecz małoletniej córki powoda w kwocie 16 740 złotych oraz zobowiązania wobec wierzycieli określone w postępowaniach egzekucyjnych (...), (...) (...).

Pozwani wpłacili też powodowi do listopada 2011 roku na poczet ceny jedną ratę miesięczną tytułem kosztów bieżącego utrzymania w wysokości 1250 złotych nie wykonując obowiązku określonego w § 4 ust. 3 umowy w pozostałym zakresie.

Zdaniem powoda pozwani nie płacą podatków od nieruchomości, które wciąż przychodzą na nazwisko powoda.

Powód nie mając żadnych środków finansowych oraz nie czując się zobowiązanym do zapłaty naliczanych podatków nie reguluje ich co skutkuje zajęciem konta bankowego przez Urząd Skarbowy w Z..

Powód miał mieć zagwarantowaną możliwość dalszego zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości, jednakże wobec fatalnych warunków mieszkaniowych zmuszony był opuścić dotychczasowe miejsce zamieszkania i szukać innego lokum. Zmuszony został także do stałego korzystania z pomocy różnych instytucji opiekuńczych oraz musiał zwracać się o zapomogi pieniężne.

Zawierając umowę sprzedaży z pozwanymi powód działał w przekonaniu, iż zapewni sobie nie tylko gwarancję spłaty zobowiązań wobec wierzycieli, ale że będzie miał także zapewnione mieszkanie i stałe źródło utrzymania przez okres leczenia i zatrudnienie po leczeniu.

Działanie pozwanych według powoda ma znamiona podstępny i zmierzało do przejęcia nieruchomości wartej dwukrotnie więcej. Powód do listopada 2011 roku sądził że pozwani wywiążą się z umowy.

Jako podstawę prawną żądania powód wskazał art. 86 § 1 k.c.

Pozwani P. K. (2) i W. K. (1) złożyli tożsame w treści odpowiedzi na pozew ( k. 70-78 i k. 161-168 ), w których wniosli o oddalenie powództwa za przyznaniem kosztów procesu.

Pozwani potwierdzili fakt zawarcia umowy sprzedaży z 28 stycznia 2010 roku za cenę 750000 złotych. Każdy z pozwanych miał płacić cenę ratami z uwagi na uzależnienie powoda od alkoholu i jego obawę, że mając całą kwotę i będąc pod wpływem alkoholu roztrwoniliby te pieniądze lub zostaliby okradziony albo wykorzystany przez inne osoby.

Pozwany W. K. (1) jest kolegą powoda od czasów szkolnych i przyjaźnił się z powodem. Kiedy W. K. (1) zamieszkał w K. miał rzadszy kontakt z powodem, jednak jeździł do Z.. Kiedy pozwany W. K. (1) dowiedział się o problemach alkoholowych powoda i problemach majątkowych z uwagi na grożącą licytację nieruchomości powoda, to zobowiązał się pomóc powodowi jak swemu koledze na miarę swoich możliwości. Przed wszystkim konieczne było skierowanie powoda na leczenie odwykowe, należało też uporządkować jego problemy finansowe i zaspokoić wierzycieli oraz uchronić nieruchomość przed licytacją. Należało nadto podjąć działania, aby uchronić powoda przed powrotem do nałogu. Ponieważ W. K. (1) nie był w stanie sam kupić nieruchomość powoda to zwrócił się o pomoc do pozwanego P. K. (1). Uzgodnili oni razem z powodem, że nieruchomość powoda zostanie wyremontowana i jako pensjonat będzie przeznaczona pod wynajem dla turystów. Powód po odbyciu leczenia miał mieszkać i pracować w tym pensjonacie, a praca miała być dla niego źródłem utrzymania oraz podporą w walce z nałogiem. W dacie umowy nieruchomość była w opłakanym stanie, budynek był częściowo spalony i zawilgocony, obecna była pleśń i grzyb a szyby wybite. W obrębie nieruchomości przebywali bezdomni i alkoholicy. Dochodziło też tam do bójek i awantur.

Pozwani wystarali się dla powoda o miejsce w (...) Centrum (...) w M., gdzie przeszedł on leczenie odwykowe oraz odbywał rehabilitację od 12 stycznia 2010 roku do 17 marca 2010 roku.

Pomimo choroby alkoholowej powód był w pełni świadomy podejmowanych przez siebie decyzji. Potwierdza to zaświadczenie wydane w dniu 28 stycznia 2010 roku przez lekarza psychiatrę T. T..

W ocenie pozwanych strony ustalając cenę za nieruchomość miały na uwadze jej rzeczywistą wartość wynikającą ze stanu nieruchomości oraz koniecznych do przeprowadzenia napraw i remontów. Stąd cena wskazana przez powoda w pozwie była ceną nierealną i aby ją osiągnąć należałoby zainwestować co najmniej 1 200 000 złotych.

Pozwani zaprzeczyli jakoby do sprzedaży powód został nakłoniony podstępem, gdyż to powód ostatecznie zwrócił się o pomoc do W. K. (1) i wspólnie z nim oraz z P. K. (1) uzgodniony został sposób pomocy.

Pozwani zarzucili także, iż cały czas realizują obowiązki wynikające z umowy sprzedaży, gdyż spłacone zostały zobowiązania powoda, które były zabezpieczone hipotekami oraz ostrzeżeniami.

Pozwani wpłacają pozostałą część ceny w ratach. Od lutego 2012 roku pozwani nie wpłacają pieniędzy na rachunek bankowy powoda z uwagi na zajęcie rachunku przez komornika sądowego oraz z uwagi na to, że powód oświadczył, że na razie nie potrzebuje pieniędzy. Z uwagi na wniesienie pozwu pozwani wpłacili na rachunek powoda zaległe raty na poczet ceny sprzedaży.

Pozwani sfinansowali też prowizoryczny remont nieruchomości powoda, aby powód mógł tam mieszkać w okresie letnim. Wstawiono szyby, odmalowano pomieszczenia i zainstalowano piec. Kwoty na remont nie były zaliczone na poczet ceny sprzedaży. Powodowi udało się nawet wynająć pokoje turystom i czerpać z tego tytułu korzyści.

W okresie zimowym w latach 2010-2012 powód mieszkał i pracował w pomieszczeniach przedsiębiorstwa prowadzonego przez pozwanych w K. a pozwani zapewniali mu darmowe zamieszkanie wraz z mediami a czasem darmowe jedzenie. U pozwanych pracował też brat powoda J. C. (1), który także jest alkoholikiem. Pozwani

sfinansowali powodowi kurs obsługi kolei linowych. Pozwany W. K. (1) czynił starania o rentę dla powoda, ale powód jej nie chciał, gdyż obawiał się że utraci prawo do zasiłków z pomocy społecznej. Pozwany P. K. (1) rozważał możliwość sprzedaży swojego udziału w nieruchomości jednak ostatecznie od tego odstąpił. Aktualnie pozwani nie posiadają jednak pieniędzy na sfinansowanie remontu nieruchomości, stad był rozważany kredyt bankowy.

W piśmie procesowym z dnia 17 września 2012 roku ( k. 258 ) powód K. C. oświadczył, iż data doręczenia odpisu pozwu pozwanym stanowi datę złożenia przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli w trybie art. 88 k.c. Powód podtrzymał, iż do umowy doszło na skutek podstępu, jaki został wywołany z uwagi na działania i obietnice pozwanych.

Powód zarzucił, iż nie ma znaczenia to, że pozwani działali dla zabezpieczenia interesów powoda. Znaczenia ma zaś to, że pozwani nie wykonali warunków umowy.

Podwód podniósł nadto, że ma informacje jakoby pozwani zamierzali zbyć nieruchomość.

W piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2012 roku ( k. 355 ) powód K. C. oświadczył, iż roszczenie opiera na treści art. 86 § 1 k.c. i 82 k.c.

Według niego działanie pozwanych od początku zmierzało do wywołania u powoda fałszywego przekonania o zamiarach pozwanych a dotyczących rozporządzenia nieruchomości będącą przedmiotem sporu, jak również jej późniejszego przeznaczenia na pensjonat i zatrudnienia w nim zarówno samego powoda jak i członków jego rodziny.

Pozwani działali z premedytacją, wykorzystali sytuację zdrowotną i majątkową powoda, a składając obietnice, z których wywiązywali się jedynie częściowo wprowadzili powoda w błąd wyzyskując jego położenie.

Powód podał, że szacunkowa wartość nieruchomości określona w sprawie (...) wynosiła 2 229 559 złotych, stąd nawet gdyby doszło do sprzedaży licytacyjnej nieruchomości to cena uzyskana byłaby wyższa od proponowanej przez pozwanych a wierzyciele widniejący w aktach zostaliby zaspokojeni w równym stopniu.

Powód zarzucił, iż jego zamiarem nie było uchronienie nieruchomości przed egzekucją komorniczą a zgoda na sprzedaż nieruchomości w dużo niższej cenie miała mu zagwarantować pracę i służebność mieszkania dla brata J. C. (1). W przeciwnym razie powód nie przystąpiłby do umowy.

Niezależnie od tego powołując się na dyspozycję art. 82 k.c. powód zarzucił, iż w chwili sporządzenia aktu notarialnego – umowy sprzedaży pozostawał on w ośrodku (...) w M. i pomimo zaświadczenia lekarza psychiatry mógł on znajdować się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Pozwani w piśmie z dnia 13 lutego 2013 roku ( k. 431-432 ) zarzucili, iż nadal realizują obowiązki wynikające z umowy i wpłacają część ceny za nieruchomość w ratach miesięcznych, mimo, że nieruchomość zbyli na rzecz M. M. (1).

Zdaniem pozwanych brak jest podstaw do twierdzenia, iż podstępem zmusili powoda do zawarcia umowy i powtórzyli, iż to ostatecznie powód zwrócił się o pomoc do W. K. (1).

Nie są prawdziwe twierdzenia powoda, jakoby w chwili sporządzenia aktu znajdował się on w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Z uwagi na chorobę alkoholową powoda notariuszowi zostało przedłożone zaświadczenie lekarza specjalisty psychiatry, z którego wynikała, że powód jest w stanie zdrowia pozwalającym na świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Operat szacunkowy w sprawie (...) nie odzwierciedla ich zdaniem wartości nieruchomości z daty sprzedaży, a wycena była dokonana w czasie gdy ceny nieruchomości były windowane. Nadto wycena nie uwzględnia stanu nieruchomości powoda z daty sprzedaży, gdy nieruchomość była już dewastowana.

W piśmie procesowym z dnia 09 kwietnia 2013 roku ( k. 467-468 ) powód ponownie podniósł, iż pozwani nie realizują postanowień umowy sprzedaży, a w związku z jego powództwem jedynie pozorują wypełnianie postanowień umowy.

W związku z dalszą sprzedażą nieruchomości przez pozwanych powód podjął wiedzę o zrzeczeniu się przez J. C. (2) służebności osobistej mieszkania.

Na rozprawie z dnia 13 marca 2017 roku pełnomocnik profesjonalny powoda z urzędu wyjaśnił ( k. 984 od 01:17:33 ) początkowo, iż nadal podtrzymuje żądanie zawarte w pozwie – o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli.

Następnie pełnomocnik powoda przedłożył ( k. 984/2 od 01:22:48 ) pismo procesowe z dnia 13 marca 2017 roku ( k. 976 ) i wniósł o ustalenie nieważności umowy zawartej przez niego w formie aktu notarialnego (...) przed notariuszem A. K. w Kancelarii Notarialnej w K. z pozwanymi P. K. (1) i W. K. (1), której treścią było przeniesienie własności udziałów w nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) zabudowanej dwu i pół piętrowym murem budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Powód powtórzył, że uchylił się od skutków oświadczenia woli z uwagi na wady oświadczenia woli zawarte w art. 86 § 1 i 2 k.c.

Wniósł o przyznanie kosztów pomocy prawnej, które nie zostały opłacone ani w całości ani w części.

Pełnomocnik powoda sprecyzował następnie ( k. 984/2 od 01:25:38 ), że domaga się aktualnie stwierdzenia nieważności umowy z powołaniem na wady oświadczenia woli z art. 86 § 1 i 2 k.c. a w pozostałym zakresie żądania nie podtrzymuje.

Pełnomocnik pozwanych wniósł ( k. 984/2 od 01:26:42 ) o odrzucenie tak zmodyfikowanego pozwu z uwagi na tożsamość żądania pozwu z żądaniem zgłoszonym przed Sądem Okręgowym w Kielcach w sprawie I C 3072/16. Na wypadek niepodzielenia tego wniosku wniósł o oddalenie zmienionego żądania za przyznaniem kosztów procesu.

Na rozprawie z dnia 30 marca 2017 roku pełnomocnik powoda zobowiązany został ( k. 1003/2 ) na wniosek pełnomocnika pozwanych do jednoznacznego określenia czy w związku ze zmianą powództwa dokonana w piśmie z dnia 13 marca 2017 roku cofa pierwotne żądanie w terminie 7 dni

Zobowiązania tego pełnomocnik powoda nie wykonał.

Na rozprawie z dnia 05 września 2017 roku pełnomocnik profesjonalny powoda z urzędu wyjaśnił ( k. 1062 od 00:03:37 ), iż wnosi i wywodzi jak w piśmie z dnia 13 marca 2017 roku za przyznaniem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu. Oświadczył nadto ( k. 1062/2 od 00:07:47 ), iż podtrzymuje żądanie pierwotnie zgłoszone w pozwie, podając, że żądanie stwierdzenia nieważności umowy jest żądaniem alternatywnym.

Pełnomocnik pozwanych wniósł ( k. 1062/2 od 00:04:29 ) o odrzucenie pozwu w części dotyczącej roszczenia o ustalenie nieważności umowy, argumentując, iż doręczenie tego żądania w niniejszej sprawie nastąpiło później niż przed Sądem Okręgowym w Kielcach w sprawie I C 3072/16. Co do roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli wniósł o jego oddalenie. Domagał się w każdym przypadku zasądzenia na rzecz pozwanych kosztów procesu.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powód K. C. do dnia 28 stycznia 2010 roku był właścicielem nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zakopanem położonej w Z. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,0611 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym piętrowym nr (...) przy ul. (...).

Prawo do tej nieruchomości powód nabył na podstawie czynności prawnych ze swoją matką, tj. notarialnej umowy darowizny z dnia 29 lutego 2000 roku oraz notarialnej umowy zniesienia współwłasności z dnia 27 lipca 2000 roku.

**Dowód:** / zeznania świadka J. C. (2) k. 351/2 od 02:12:24; zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40; § 1 aktu notarialnego (...) - k. 4/2 /.

Faktycznie jeszcze przed 2000 rokiem powód na przedmiotowej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą i na dolnej kondygnacji urządził bar a na górnej prowadził wynajem pokoi gościnnych turystom.

Działalność gospodarczą polegającą na wynajmie pokoi i prowadzeniu baru powód prowadził przez kilka lat.

W tym czasie powód był żonaty, posiadał córkę z małżeństwa i wypełniał obowiązki rodzinne.

Z racji prowadzenia baru powód miał stały dostęp do alkoholu i zaczął sięgać po alkohol. Początkowo kontrolował picie, z czasem upijał się i ostatecznie w krótkim czasie popadł w nałóg alkoholowy.

Jesienią 2008 roku, gdy powód przebywał na leczeniu alkoholowym w szpitalu, a jeden z pokoi powód użyczył koledze, w dniu 05 listopada 2008 w budynku przy ul. (...) w Z. wybuchł pożar. W wyniku pożaru i akcji ratowniczej nastąpiły znaczne straty w budynku. Powód nie zabezpieczył budynku na zimę i straty się pogłębiły. W 2008 roku zmarła też matka powoda i jeden z jego braci i rozwiązaniu przez rozwód uległo małżeństwo powoda z uwagi na nadużywanie przez niego alkoholu.

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40; zaświadczenie Komendy Powiatowej Straży Pożarnej w Z. z 04 kwietnia 2010 r., k. 264; dokumentacja fotograficzna k. 154-159; zeznania świadka R. Ł., k 862 od 00:31:23 /.

Od czasu pożaru powód z uwagi na chorobę alkoholową nie był w stanie samodzielnie odbudować działalności gospodarczej i naprawić budynku.

W efekcie powód nie był już w stanie regulować należności względem ZUS i banku w związku z kredytem samochodowym oraz należności alimentacyjnych na córkę.

Wierzyciele wszczynali postępowanie egzekucyjne a egzekucja skierowana została również do nieruchomości powoda.

W dziale III księgi wieczystej (...) wpisane zostały ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji w sprawie KM (...) z wniosku (...) Bank S.A. w K. do kwoty 38 537,66 złotych wraz z odsetkami i kosztami. Wpisane były też ostrzeżenia na rzecz wierzycieli przyłączających się do egzekucji, tj. w sprawie KM (...) z wniosku Ochrona (...) spółka z o.o. w W. kwoty 341,60 zł wraz z odsetkami i kosztami, w sprawie KM (...) z wniosku córki powoda kwoty alimentów w wysokości 500 zł od 01 lipca 2005 roku i zaległych alimentów w kwocie 4 500 złotych, w sprawie z wniosku ZUS kwoty 19 879,70 złotych wraz z odsetkami i kosztami. W dziale IV w/w księgi ujawniona została hipoteka zwykła na kwotę 7 894,60 złotych oraz hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 13 506,10 złotych na rzecz ZUS za zabezpieczenie wierzytelności z tytułu nieopłaconych składek na FP, FGŚP, ubezpieczenie zdrowotne i społeczne.

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40; § 1 aktu notarialnego (...) - k. 4-5 /.

W związku z nadużywaniem alkoholu powód przechodził leczenie odwykowe.

W dniu 26 czerwca 2004 roku po pobycie na oddziale wewnętrznym SPZOZ w Z. z rozpoznaniem delirium tremens powód przebywał na oddziale Psychiatrii Szpitala w N. do dnia 30 czerwca 2004 roku. Zalecono dalsze leczenie powoda w poradni dla osób z problemami alkoholowymi.

W okresie od 04 czerwca 2005 roku do 13 czerwca 2005 roku powód przebywał na Oddziale (...) im dr J. B.. Rozpoznano u niego uzależnienie od alkoholu – delirium tremens.

W okresie od 20 lipca 2005 roku do 26 lipca 2005 roku powód przebywał w na oddziale detoksykacyjnym SP ZOZ w N.. Rozpoznano u niego uzależnienie od alkoholu – zespół abstynencyjny i alkoholowe uszkodzenie wątroby.

W okresie od 14 lipca 2007 roku do 16 lipca 2007 roku powód przebywał w na oddziale psychiatrii SP ZOZ w N.. Rozpoznano u niego majaczenie alkoholowe. Powoda wypisano ze szpitala z zaleceniem dalszego leczenia odwykowego.

W okresie od 26 grudnia 2007 roku do 04 stycznia 2008 roku powód przebywał w Podhalańskim Szpitalu im (...) II w N. na oddziale psychiatrycznym. Rozpoznano u zespól abstynencyjny. Zalecono dalsze leczenie odwykowe.

W okresie od 27 czerwca 2008 roku do 07 lipca 2008 roku powód przebywał ponownie w Podhalańskim Szpitalu im (...) II w N. na oddziale psychiatrycznym. Rozpoznano u niego uzależnienie od alkoholu – majaczenie drżenne.

W okresie od 02 listopada 2008 roku do dnia 03 listopada 2008 roku powód przebywał oddziale wewnętrznym Szpitala (...) im. dr. T. C. w Z. z rozpoznaniem delirium tremens. Następnie w okresie od 03 listopada 2008 roku do 12 listopada 2008 roku powód przebywał w Podhalańskim Szpitalu im (...) II w N. na oddziale psychiatrycznym z rozpoznaniem majaczenia alkoholowego. Zalecono leczenie odwykowe stacjonarne.

W okresie od 13 lutego 2009 roku do 23 lutego 2009 roku powód przebywał w Szpitalu (...) w N. na oddziale psychiatrycznym z rozpoznaniem uzależnienia od alkoholu.

W okresie od 03 września 2009 roku do 28 września 2009 roku powód przebywał ponownie w Podhalańskim Szpitalu im (...) II w N. na oddziale psychiatrycznym. Rozpoznano u niego wieloletnie uzależnienie od alkoholu – zespól abstynencyjny z majaczeniem i napadami drgawek. Zalecono podjęcie przez powoda leczenia odwykowego i abstynencję alkoholową.

W okresie od 30 października 2009 roku do 19 listopada 2009 roku powód przebywał ponownie w Podhalańskim Szpitalu im (...) II w N. na oddziale psychiatrycznym. Rozpoznano u niego wieloletnie uzależnienie od alkoholu – zespól abstynencyjny z majaczeniem. Zalecono dalsze leczenie psychiatryczne.

W okresie od 12 stycznia 2010 roku do 22 stycznia 2010 roku powód przebywał w (...) Centrum (...) w M. na oddziale (...) a od 22 stycznia 2010 roku do 17 marca 2010 roku na oddziale odwykowym. U powoda rozpoznano zespól zależności alkoholowej, abstynencyjny zespól alkoholowy, padaczkę alkoholową i alkoholowe uszkodzenie wątroby.

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2010 roku Sąd Rejonowy w Zakopanem nałożył na K. C. obowiązek poddania się leczeniu odwykowemu w niestacjonarnym zakładzie (...) odwykowego – (...) w Z..

Obowiązek leczenia powód wykonywał i zgłaszał się systematycznie na leczenie.

Od czerwca 2010 roku powód uczestniczył też w zajęciach dotyczących rozwoju osobistego organizowanych przez MOPS w Z..

**Dowód:** / historia choroby z leczenia szpitalnego powoda w szpitalu w N., k. 384; historia choroby z leczenia szpitalnego powoda w szpitalu w N., k. 385; historia choroby z leczenia szpitalnego powoda w Szpitalu im. (...) w K., k. 391-403; historia choroby powoda leczenia szpitalnego w (...) Centrum (...) w M., k. 404-425; historia choroby powoda z Poradni Odwykowej w Z., k.387; karta informacyjna leczenia szpitalnego z 28 czerwca 2004 r., k. 22; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 13 czerwca 2005 r., k. 21; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 26 lipca 2005 r., k. 20; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 04 stycznia 2008 r., k. 19; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 07 lipca 2008 r., k. 18; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 23 lutego 2009 r., k. 17; karta informacyjna leczenia szpitalnego z 19 listopada 2009 r., k. 16; karta informacyjna (...) Centrum (...) w M. z dnia 17 marca 2010 r. k. 15; kopia postanowienie z z dnia 30 czerwca 2010 r. SR w Zakopanem w sprawie do sygn. akt. III RNs 49/10, k. 13; zeznania świadka B. J. k. 663/2 od 00:06:49; zeznania świadka A. Z. k. 664/2 od 00:36:59; zeznania świadka E. W. k. 664/2 od 00:52:51; zeznania świadka A. H. k. 665 od 01:09:49; zeznania świadka K. R. k. 665/2 od 01:27:23; zeznania świadka W. R. (1) k. 665/2 od 01:43:32; zeznania świadka A. S. k. 666 od 02:02:34; zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40;

W aktach Sądu Rejonowego w Zakopanem w sprawie do sygn. akt. III RNs 49/10 – w szczególności postanowienie, k. 27 /.

W związku z egzekucją z nieruchomości powoda położonej w Z. objętej księgą wieczystą KW nr (...) w sprawie do sygn. akt (...) komornik sądowy zlecał opis i oszacowanie nieruchomości. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość nieruchomości według jej stanu na czerwiec 2009 roku i poziomu cen z lipca 2009 roku została ustalona na 2 229 559 złotych.

Z uwagi na chorobę alkoholową oraz leczenie stacjonarne w szpitalach powód nie był w stanie rozeznaczyć toku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości i nie posiadał wiedzy na temat wartości oszacowanej nieruchomości. Powód bowiem nie odbierał kierowanej wówczas do niego korespondencji, nie interesował się toczącymi się postępowaniami, nie kontrolował zaciąganych zobowiązań ani stanu zadłużenia.

Wiedzę o operacie szacunkowym w sprawie (...) powód uzyskał dopiero w w czerwcu 2012 roku kiedy to udał się do komornika sądowego.

**Dowód:** / wyciąg z operatu szacunkowego w sprawie (...), k. 357-358; zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40;/.

Powód jest kolegą pozwanego W. K. (1) z czasów szkolnych, gdy obaj uczęszczali do jednej klasy Szkoły Mistrzostwa Sportowego w Z..

Pozwany W. K. (1) po ukończeniu szkoły opuścił Z. i w 1999 roku zamieszkał w K.. Do Z. przyjeżdżał kilka razy do roku.

W okresie zimowym 2009 roku kiedy W. K. (1) przebywał w Z. doszło do jego spotkania z powodem. W. K. (1) przechodził ul. (...) w Z. i zauważył wybite szyby w domu powoda.

Wówczas to powód zwierzył się pozwanemu ze swoich problemów alkoholowych oraz poinformował go o grożącej licytacji nieruchomości.

W tym czasie powód nadal nadużywał alkoholu.

Pozwany W. K. (1) po rozmowie z powodem udał się do komornika i orientował się odnośnie stanu postępowań egzekucyjnych przeciwko powodowi.

W. K. (1) w uzgodnieniu z pozwanym P. K. (1), z którym prowadził interesy w rejonie K. postanowił kupić nieruchomość powoda celem uchronienia jej przed sprzedażą licytacyjną.

Powód zna P. K. (1) od około 2004 roku z racji rozgrywanych w Z. zawodów Pucharu Świata w skokach narciarskich.

Obaj pozwani postanowili kupić nieruchomość powoda.

W rozmowie z powodem deklarowali spłatę długów powoda egzekwowanych przez komornika i zamiar zainwestowania w nieruchomość powoda celem wykorzystywania jej docelowo jako pensjonat.

W efekcie ich planów powód miał mieszkać na przedmiotowej nieruchomości i na niej pracować otrzymując pieniądze od pozwanych.

Pozwani postanowili także leczyć powoda z alkoholizmu dlatego zorganizowali jego pobyt w Ośrodku (...) w M. gdzie powód trafił 12 stycznia 2010 roku. Po około dwóch tygodniach do tego ośrodka trafił też mający problem z alkoholem brat powoda J. C. (2).

Odnośnie ceny za nieruchomość pozwani nie przeprowadzali żadnego szacunku za pośrednictwem rzeczoznawcy majątkowego. Cenę za nieruchomość na poziomie 750 000 złotych pozwani skalkulowali sami w oparciu o własny szacunek oraz swój interes i taką cenę zaproponowali powodowi.



**Dowód:** / zeznania świadka I. K. k. 666/2 od 02:26:36; zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40; zeznania pozwanego W. K. (1) k. 865 od 02:38:00; zeznania pozwanego P. K. (1) k. 866/2 od 03:51:07 /.

W dniu 28 stycznia 2010 roku w Ośrodku (...) w M. przed notariuszem A. K. prowadzącym kancelarię notarialną w K. powód K. C. oraz pozwani P. K. (1) i W. K. (1) zawarli umowę sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zakopanem położonej w Z. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,0611 ha.

Na dzień sprzedaży nieruchomości ( § 1 pkt. 8 ) w dziale III księgi wieczystej wpisane było ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji w sprawie KM (...) z wniosku (...) Bank S.A. w K. kwoty 38 537,66 złotych wraz z odsetkami i kosztami. Wpisane były też ostrzeżenia na rzecz wierzycieli przyłączających się do egzekucji, tj. w sprawie KM (...) z wniosku Ochrona (...) spółka z o.o. w W. kwoty 341,60 zł wraz z odsetkami i kosztami, w sprawie KM (...) z wniosku córki powoda kwoty alimentów w wysokości 500 zł od 01 lipca 2005 roku i zaległych alimentów w kwocie 4 500 złotych, w sprawie z wniosku ZUS kwoty 19 879,70 złotych wraz z odsetkami i kosztami.

W dziale III w/w księgi wieczystej wpisana została dożywotnia służebność osobista J. C. (2) ( brata powoda ) polegająca na prawie zamieszkiwania w budynku nr (...) przy ul. (...) znajdującego się na działce nr (...).

W dziale IV w/w księgi ujawniona została hipoteka zwykła na kwotę 7 894,60 złotych oraz hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 13 506,10 złotych na rzecz ZUS za zabezpieczenie wierzytelności z tytułu nieopłaconych składek na FP, FGŚP, ubezpieczenie zdrowotne i społeczne.

Zgodnie z umową ( §4 ust.1 ) powód K. C. jako właściciel nieruchomości sprzedał pozwanym P. K. (1) i W. K. (1) jako kupującym udziały po 1/2 części w prawie własności w/w nieruchomości za cenę po 375 000 złotych za udział.

Pozwani jako kupujący zobowiązali się ( §4 ust.2 ppkt.1 ) z ceny sprzedaży spłacić w całości w równych ratach w terminie 30 dni od zawarcia umowy zobowiązania powoda jako sprzedającego zabezpieczone hipotekami i ostrzeżeniami o toczących się postępowaniach egzekucyjnych.

Pozostałą część ceny pozwani jako kupujący zobowiązali się ( §4 ust.2 ppkt.3 i 4 ) zapłacić powodowi w ratach po 1 250 złotych miesięcznie każdy z nich do dnia 7 każdego miesiąca na rachunek bankowy powoda począwszy od marca 2010 roku i w tym zakresie poddali się egzekucji. Raty te od stycznia 2011 roku miały być waloryzowane w oparciu o komunikat Prezesa GUS w przedmiocie średniorocznego wzrostu cen towarów i usług.

Strony zastrzegły w umowie ( §4 ust.3 ), że wierzyciele powoda nie nabywają żadnych roszczeń w stosunku do kupujących, w szczególności kupujący nie stają się dłużnikami sprzedającego.

Z dniem zawarcia umowy powód przeniósł na pozwanych posiadanie nieruchomości ( § 4 ust. 4 ).

**Dowód:** / akt notarialny (...) – umowa sprzedaży udziałów nieruchomości gruntowej, k. 4-7 /.

Do aktu notarialnego przedłożono notariuszowi ( § 2 pkt.1 ) zaświadczenie z dnia 28 stycznia 2010 r. wystawione przez lekarza specjalistę psychiatrę T. T. stwierdzające, że K. C. jest w stanie zdrowia pozwalającym na świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

W tym czasie powód przebywał w (...) Centrum (...) w M. na oddziale odwykowym. U powoda rozpoznano zespół zależności alkoholowej, abstynencyjny zespół alkoholowy, padaczkę alkoholową i alkoholowe uszkodzenie wątroby.

O wydanie zaświadczenia lekarza prosił powód.

W dokumentacji medycznej z leczenia powoda w tym ośrodku nie widnieją żadne zapisy dotyczące oceny stanu zdrowia powoda w dniu 28 stycznia 2010 roku.

Z obserwacji lekarza T. T. w dacie wystawienia zaświadczenia powód był wyniszczony fizycznie i ogólnie zaniedbany z objawami polineuropatii, ale w kontakcie rzeczowym. Nie przejawiał objawów psychozy.

**Dowód:** / akt notarialny (...) – umowa sprzedaży udziałów nieruchomości gruntowej, k. 5/2; kopia zaświadczenia lekarskiego wystawionego w dniu 28 stycznia 2010 r. przez T. T., k. 590; zeznania świadka T. T., k. 541-543 /.

W dniu 18 marca 2010 roku przed notariuszem A. K. w jego kancelarii notarialnej w K. powód K. C. oraz pozwani P. K. (1) i W. K. (1) zawarli aneks do umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej objętej księgą.

Zgodnie z aneksem strony zmieniły § 4 ust. 2 pkt 1 poprzedniej umowy w ten sposób, iż pozwani jako kupujący zobowiązali się z ceny sprzedaży spłacić w równych ratach w terminie 60 dni od zawarcia aneksu zobowiązania powoda jako sprzedającego zabezpieczone hipotekami i ostrzeżeniami o toczących się postępowaniach egzekucyjnych w łącznej wysokości 152 197,38 złotych. W tym zakresie kupujący poddali się egzekucji.

Strony zmieniły też § 4 ust. 2 pkt 3 w ten sposób, że pozwani zobowiązali się zapłacić powodowi resztę ceny w 240 ratach po 1 250 złotych miesięcznie każdy z nich do dnia 7 każdego miesiąca na rachunek bankowy powoda począwszy od marca 2010 roku i w tym zakresie poddali się egzekucji. Ostatnia rata wynosić miała po 151,31 złotych od każdego z powodów.

**Dowód:** / akt notarialny z dnia (...) – aneks do umowy sprzedaży udziałów nieruchomości gruntowej, k. 8-9 /.

Świadomość oraz swoboda podejmowanej decyzji i wyrażenia woli powoda w dniu 28 stycznia 2010 roku nie była zaburzona w sposób istotny deficytem intelektualnym w rozumieniu upośledzenia umysłowego.

Aneks do umowy z daty 18 marca 2010 roku został sporządzony w następnym dniu po wypisaniu powoda ze (...) Centrum (...) w M.. W dacie wypisu powód był spokojny, w pełni zorientowany, bez ostrych zaburzeń psychiatrycznych, w dobrym kontakcie z wyrównaniem nastroju z deficytami poznawczymi.

Nałóg powoda doprowadził do degradacji zdrowotnej ( somatycznej i psychicznej ), rodzinnej i społecznej oraz socjalno-bytowej. W okresie składania oświadczeń woli powód wydawał się być krytyczny, identyfikował się z osobą uzależnioną, ale raczej powierzchownie, stosował typowe w przebiegu zespołu zależności alkoholowej mechanizmy obronne pomniejszenia i minimalizacji. Ponadto ostry przebieg przewlekłej choroby z krótkimi okresami abstynencji w tym czasie ( podpisywanie umowy ) z cechami organicznymi wynikającymi z przewlekłej intoksykacji alkoholowej powodował zaznaczające się deficyty intelektualno – poznawcze, szczególnie w zakresie myślenia abstrakcyjnego i rozumienia. Stan ten mógł sugerować możliwe trudności co do właściwego, pełnego i głębszego wglądu odnośnie własnych przeżyć, postaw oraz złożonych relacji zachodzących w rzeczywistości. Różnicowanie i rozpoznanie znaczenia co do skutków złożonych przez powoda oświadczeń woli w dacie 28 stycznia 2010 roku i 18 marca 2010 roku było lekko ograniczone.

Brak jednak podstaw do przyjęcia, aby w dacie umów powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

**Dowód:** / opinia (...) w K. z dnia 20 września 2013 r. k. 551- 562; uzupełniająca opinia (...) w K. z dnia 10 maja 2014 r. k. 618-620; opinia CM UJ z dnia 17 marca 2016 r. k. 764-772; uzupełniająca opinii CM UJ z dnia 26 września 2016 r. k. 815-816 /.

Pozwani uregulowali zaległe należności alimentacyjne płacąc byłej żonie powoda K. O. 16 740 złotych. Okoliczność ta prowadziła do umorzenia w dniu 03 marca 2010 roku postępowania w sprawie KPM (...) co do zaległych alimentów. Na wniosek wierzycielki komornik postanowieniem z dnia 03 marca 2010 zawiesił postępowanie co do alimentów bieżących począwszy od marca 2010 roku.

Zapłacili też należność (...) Bank S.A. co prowadziło do zakończenia w dniu 03 marca 2010 roku postępowania egzekucyjnego z wniosku tego wierzyciela w sprawie KM (...) wobec zapłaty należności.

Pozwani zapłacili należność ZUS a komornik w dniu 03 marca 2010 roku zakończył postępowanie egzekucyjne w sprawie KM (...)wobec zapłaty należności.

Pozwani zapłacili należność Ochrona (...) spółka z o.o. komornik w dniu 03 marca 2010 roku zakończył postępowanie egzekucyjne w sprawie KM (...) wobec zapłaty należności.

Pozwani zapłacili też inne długi powoda nieobjęte wpisami ostrzeżenia w księdze wieczystej.

Wnioskiem z 25 lutego 2010 roku pozwani jako właściciele nieruchomości wystąpili do komornika w sprawie KM (...) o wstrzymanie licytacji nieruchomości wyznaczonej na dzień 03 marca 2010 roku powołując się na zaspokojenie wierzycieli.

Faktycznie w wyniku zaspokojenia wierzycieli do licytacji nieruchomości nie doszło.

**Dowód:** / oświadczenie K. O. z dnia 01 marca 2010 r., k. 106; oświadczenie K. O. z dnia 16 marca 2010 r., k. 25 i 107; postanowienie komornika sądowego przy SR w Zakopanem z dnia 03 marca 2010 r. w sprawie (...), k. 33; postanowienie komornika sądowego przy SR w Zakopanem z dnia 03 marca 2010 r. w sprawie (...), k. 37; postanowienie komornika sądowego przy SR w Zakopanem z dnia 03 marca 2010 r. w sprawie KM (...), k. 32; postanowienie komornika sądowego przy SR w Zakopanem z dnia 03 marca 2010 r. w sprawie KM (...), k. 28; postanowienie komornika sądowego przy SR w Zakopanem z dnia 03 marca 2010 r. w sprawie KM (...), k. 41; postanowienia komornika w sprawie KMS (...), k. 29; postanowienia komornika w sprawie KM (...), k. 30 i 38-39; postanowienia komornika w sprawie KM (...), k. 31; postanowienie komornika w sprawie KM (...), k. 40; dowody wpłat do komornika, k. 79, 83-85, 90-93, 98-99, k. 103, 105, 108-126, 175-177; wniosek o wykreślenie zastawu skarbowego, k. 95 i 187; pismo ZUS do komornika z 26 lutego 2010 roku, k. 96 i 188; oświadczenie wierzyciela z 26 lutego 2010 r. k. 97 i 189; dowód wpłaty, k. 149, 170, k. 183-185; wniosek pozwanych do komornika z dnia 25 lutego 2010 r. k. 150-151 i 242-243; zeznania pozwanego P. K. (1) k. 866/2 od 03:51:07; zeznania pozwanego W. K. (1) k. 865 od 02:38:00; /.

Pozwani płacili od marca 2010 do maja 2010 roku kwoty wynikające z aktu notarialnego po 1250 złotych miesięcznie na rachunek powoda.

Od czerwca 2010 roku kwoty płacone powodowi były mniejsze i wynosiły po 750 złotych od każdego z pozwanych a były pomniejszane przez wpłatę do komornika w związku z egzekucją .

W dniu 24 lipca 2012 roku każdy z pozwanych wpłacił na rzecz powoda po 10 000 złotych.

**Dowód:** / dowody wpłat, k. 127-147, k. 153, k. 160; k. 219-241; k. 245 i k. 252; zeznania pozwanego P. K. (1) k. 866/2 od 03:51:07; zeznania pozwanego W. K. (1) k. 865 od 02:38:00; /.

Po umowie sprzedaży pozwani płacili też należności za energię względem (...) spółka z o.o..

Pozwani przekazali nadto powodowi kwoty na doraźny remont nieruchomości. W oparciu o te środki powód przy pomocy znajomych przeprowadził niezbędne malowanie pomieszczeń i remont instalacji wodnej i CO. Pozwani dostarczyli też szyby do okien.

Pozwani spłacili też do dnia 06 marca 2013 roku dług powoda względem Banku (...) SA egzekwowany przez komornika sądowego w Z. w sprawie do sygn. akt. KM (...), co prowadziło do zakończenia postępowania egzekucyjnego.

Faktycznie pozwani przekazywali komornikowi część kwot jakie zobowiązywali się wpłacać na rzecz powoda z tytułu umowy sprzedaży.

**Dowód:** / dowody wpłat, k. 302-212; faktury, k. 268-301; dowody wpłat k. 86-88 i 178-180; dowody wpłat, k. 493-497; częściowo zeznania świadka M. N. k. 347/2 od 00:32:53; zeznania świadka R. S. k. 348/2 od 00:48:39; zeznania świadka B. O. k. 348/2 od 00:57:22; zeznania świadka P. K. (3), k. 349 od 01:07:49; zeznania świadka K. S. (1) k. 350 od 01:33:15; zeznania świadka A. D., k. 350/2 od 01:47:03; zeznania świadka J. C. (2) k. 351/2 od 02:12:24; postanowienie komornika z dnia 06 marca 2013 r. w sprawie KM (...), k. 502; dowód wpłaty, k. 503; wezwanie do zapłaty, k. 504; zaświadczenie z 09 listopada 2012 r. k. 505; zajęcie wierzytelności z dnia 18 lipca 2012, k. 506; (...), k. 507; postanowienie w sprawie I Co 87/10, k. 508; dowody wpłat, k. 109-126 i k. 130-147 oraz k. 201-218 i k. 222-239; zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40; zeznania pozwanego P. K. (1) k. 866/2 od 03:51:07; zeznania pozwanego W. K. (1) k. 865 od 02:38:00; /.

Po zakończeniu leczenia w (...) Centrum (...) w M. powód powrócił do Z. gdzie od połowy 2010 roku kontynuował leczenie z alkoholizmu w warunkach ambulatoryjnych w związku z orzeczonym obowiązkiem sądowym. Wtedy to powód przeprowadzał remont budynku przy ul. (...) w Z..

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40; zeznania świadka K. R. k. 665/2 od 01:27:23; zeznania świadka W. R. (1) k. 665/2 od 01:43:32; postanowienie z dnia 30 czerwca 2010 r. SR w Zakopanem w sprawie do sygn. akt. III RNs 49/10, k. 13 /.

Powód pozostawał w kontakcie z pozwanymi. Pod koniec 2010 roku pozwani zabrali powoda do K., gdzie powód do marca 2011 roku pracował w wypożyczalni łyżew. O. za pracę wynagrodzenie w kwocie około 1800 złotych od P. K. (1).

W następnym roku powód pracował w K. przy budowie wyciągu narciarskiego a następnie jako operator wyciągu. Otrzymał wynagrodzenie za pracę w kwocie 1800 złotych, które płacił pozwany W. K. (1).

Powód miał zapewnione darmowe mieszkanie, ale musiał sam zadbać o swoje wyżywienie.

W sprawie do sygn. akt IV P 116/13 przed Sądem Rejonowym w Kielcach K. cukier wystąpił z powództwem przeciwko P. K. (1) i W. K. (1) o ustalenie istnienia stosunku pracy między nim a pozwanym w okresie od 30 listopada 2010 roku do 14 marca 2011 roku, o zapłatę wynagrodzenia za pracę w godzinach nadliczbowych i wypłaty ekwiwalentu za urlop. Wyrokiem z dnia 19 marca 2014 roku Sąd powództwo oddalił

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40; zeznania pozwanego W. K. (1) k. 865 od 02:38:00; zeznania pozwanego P. K. (1) k. 866/2 od 03:51:07;

W aktach Sądu Rejonowego w Kielcach do sygn. akt. IV P 116/13 – w szczególności pozew, k. 2-5; wyrok, k. 261 /.

W 2012 roku w rozmowie z W. K. (2) powód dowiedział się, iż pozwany P. K. (1) nosi się z zamiarem sprzedaży nieruchomości w Z.. Wówczas to powód zdał sobie sprawę z tego, iż pozwani nie mają wbrew wcześniejszym zapewnieniom zamiaru inwestować w budynek przy ul. (...) w Z..

Powód udał się do prawnika i nabrał przekonania, że został oszukany przez pozwanych.

Zbiegło się to w czasie z tym, gdy pozwany nie otrzymywał już pieniędzy od pozwanych z uwagi na ich problemy finansowe.

W efekcie powód zdecydował się na wytoczenie niniejszego powództwa.

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40; zeznania pozwanego W. K. (1) k. 865 od 02:38:00; zeznania pozwanego P. K. (1) k. 866/2 od 03:51:07 /.

Umową sprzedaży z dnia 28 sierpnia 2012 roku pozwani sprzedali nieruchomość położoną w Z. nabytą od powoda M. M. (1) za cenę transakcyjną 850 000 złotych

Na dzień sprzedaży nieruchomości była obciążona hipotekami zwykłymi na rzecz A. O. na kwotę łączną 550 000 złotych. W dziale III księgi wieczystej nie było już wpisów ostrzeżeń o postępowaniach egzekucyjnych. Została też wykreślona służebność osobista mieszkania na rzecz J. C. (2) – brata powoda.

Zgodnie z umową cena sprzedaży do wysokości 532 637 złotych miała być zapłacona na rzecz A. O., który przez to wyrażał zgodę na wykreślenie jego hipotek.

Pozostała część ceny, tj. 317 363 złote miała być wpłacona na rachunek pozwanego W. K. (1).

**Dowód:** / kopia aktu notarialnego z dnia (...) – umowa sprzedaży, k. 498-501; elektroniczny odpis z księgi wieczystej KW nr (...), k. 317-325 /.

O umowie sprzedaży z 28 sierpnia 2012 roku powód dowiedział się dopiero po jej zawarciu.

W pozwie wniesionym przeciwko M. M. (1), W. K. (1) i P. K. (1) przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu sprawie do sygn. akt I C 1341/12 K. C. domagał się uznania w stosunku do niego umowy sprzedaży z dnia 28 sierpnia 2012 roku za bezskuteczną. Powód opierał swoje roszczenie na dyspozycji art. 59 k.c. i art. 527 k.c.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2014 roku Sąd Okręgowy w Nowym Sączu powództwo oddalił. Apelację powoda od wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie do sygn. akt. I ACa 229/15.

Sądy orzekające w tamtej sprawie przyjęły, iż K. C. nie wykazał przesłanki wiedzy M. M. (1) o roszczeniach powoda w stosunku do W. K. (1) i P. K. (1).

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 862/2 od 01:03:40;

akta Sądu Okręgowego w Nowym Sączu w sprawie do sygn. akt. I C 1341/12 – w szczególności: wyrok z dnia 28 listopada 2014 r. ; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie I ACa 229/15 /.

W 2013 roku powód dowiedział się, że jego brat J. C. (2) zrzekł się służebności osobistej mieszkania.

Faktycznie J. C. (2) zrzekł się służebności osobistej na podstawie umowy zawartej z pozwanymi w dniu 29 marca 2010 roku oświadczeniem w formie aktu notarialnego rep. A nr (...).

W efekcie J. C. (2) wytoczył w dniu 18 maja 2013 roku przed Sądem Rejonowym w Zakopanem w sprawie do sygn. akt I C 384/13 powództwo przeciwko M. M. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w treści księgi wieczystej KW nr (...) na jego rzecz dożywotniej służebności mieszkania. Podnosił, że znajdował się wówczas w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Na dzień zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie postępowanie w sprawie I C 384/13 nie zostało zakończone.

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 864/2 od 02:14:58; zeznania pozwanego W. K. (1) k. 865 od 02:38:00 /.

fakty stwierdzone z urzędu na podstawie akt Sądu Rejonowego w Zakopanem w sprawie do sygn. akt. I C 384/13 – w szczególności: pozew /.

Pozwani przenosząc własność nieruchomości na M. M. (1) nie przenieśli na niego obowiązku spłaty powoda z tytułu ceny sprzedaży na podstawie umowy zawartej w dniu 28 stycznia 2010 roku i zobowiązywali się nadal spłacać powoda.

Pozwani płacili kwoty na rzecz powoda do czasu doręczenia im odpisu pozwu w niniejszej sprawie.

Pozwani występowali przed Sądem o złożenie wymagalnych zobowiązań względem powoda do depozytu sądowego ale wnioski oddalono z uwagi na nie wskazanie podmiotu, któremu depozyt miał być wydany ani nie został wskazany warunek pod jakim ma nastąpić wydanie depozytu.

Na datę zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie wymagalne zobowiązanie każdego z pozwanych względem powoda z umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku przekracza kwoty 30 000 złotych a zadłużenie niewymagalne wynosi po około 200 000 złotych.

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 864/2 od 02:14:58; zeznania pozwanego W. K. (1) k. 865 od 02:38:00; fakt stwierdzony z urzędu na rozprawie z dnia 21 grudnia 2016 roku, k. 866/2 od 03:39:45 /.

Powód do grudnia 2014 roku zachował abstynencję od alkoholu.

W dniu 30 grudnia 2014 roku powód ponownie trafił do Ośrodka (...) w M. z uwagi na ciąg alkoholowy. Przeszedł leczenie stacjonarne do 30 stycznia 2015 roku. Został wypisany z zaleceniem całkowitej abstynencji alkoholowej i zobowiązany do dalszego leczenia w poradni odwykowej.

Powód kontynuuje leczenie odwykowe w Z..

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 864/2 od 02:14:58; karta informacyjna z dnia 30 stycznia 2015 r. k. 721;

Z zawiadomienia K. C. Prokuratura Okręgowa w Kielcach w sprawie do sygn. akt VDs 50/15/sp prowadzi postępowanie w sprawie:

- działania W. K. (1) i P. K. (1) w okresie od daty bliżej nieustalonej miesiąca grudnia 2009 roku do dnia 28 stycznia 2010 roku w Z. i M. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej i doprowadzenia K. C. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem poprzez sprzedaż nieruchomości znajdującej się w Z. przy ul (...) zabudowanej dwu i pół piętrowym budynkiem mieszkalnym o wartości 2 229 559 złco stanowiło mienie znacznej wartości na rzecz obu kupujących za kwotę 750 000 złotych po uprzednim wprowadzeniu w błąd K. C. co do okoliczności dotyczących zagwarantowania sprzedającemu miejsca zamieszkania i pracy oraz realizacji przez kupujących na rzecz sprzedającego zapisów zawartych w sporządzonym w dniu 28 stycznia 2010 roku w M. akcie notarialnym rep. A nr (...) dotyczących spłacenia zobowiązań sprzedającego K. C. zabezpieczonych hipotekami wpisany do księgi wieczystej i objętych treścią umowy sprzedaży oraz spłat przez kupujących 239 miesięcznych rat każda w kwocie 1 250 złotych i ostatniej 240 raty w kwocie 151,31 złotych od każdego z obu kupujących do 7 każdego miesiąca na rachunek bankowy czym działano na szkodę K. C. – tj. przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k.,

- doprowadzenia w styczniu 2010 roku w M. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej do niekorzystnego rozporządzenia ich własnym mieniem J. C. (2) i K. C. za pomocą wyzyskania ich niezdolności do należytego pojmowania przedsięwziętych działań – tj. przestępstwa z art. 286 § 1 k.k.,

- niedopełnienia obowiązków służbowych przez notariusza poprzez sporządzenie aktu notarialnego o nr(...), w którym K. C. dokonał sprzedaży nieruchomości położonej w Z. za kwotę 375 000 złotych mimo, że znajdował się on w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli czym działano na szkodę interesu publicznego i interesu prywatnego J. i K. C. – tj. przestępstwa z art. 231 § 1 k.k.

**Dowód:** / pismo Prokuratora Okręgowego w Kielcach ze sprawy V Ds. 50/15/Sp, k. 847-849; dokumenty ze sprawy V Ds. 50/15/Sp, k. 878-964 /.

W sprawie do sygn. akt IC 3072/16 w Sądzie Okręgowym w Kielcach K. C. złożył w dniu 08 listopada 2016 roku pozew o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej z dnia 28 stycznia 2010 roku i aneksu do umowy z dnia 18 marca 2010 roku. Powód powołał się na to, iż umowy są nieważne, gdyż powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

**Dowód:** / fakt stwierdzony z urzędu na rozprawie z dnia 21 grudnia 2016 r. k. 861/2 od 00:09:40;

Kopia dokumentów ze sprawy sygn. akt I C 3072/16 – pozew, k. 1020-1021; postanowienie, k. 1022; zarządzenie z 12 stycznia 2017 roku, k. 1023; pismo procesowe z 03 marca 2017 roku, k. 1024-1032; odpowiedź na pozew P. K. (1) i W. K. (1) z dnia 21 marca 2017 roku, k. 1033; pismo pozwanych z 03 kwietnia 2017 roku, k. 1034-1037 /.

Powód ma 45 lat posiada wyższe wykształcenie po (...).

Powód nadal mieszka w Z. w budynku przy ul. (...). Aktualnie przed Sądem Rejonowym w Zakopanem toczy się postępowanie w sprawie o eksmisję powoda z tego budynku.

Powód nie posiada żadnych dochodów, korzysta z pomocy OPSw formie zasiłków co dwa miesiące. Dostaje też darmowe obiady na stołówce.

**Dowód:** / zeznania powoda K. C. k. 864/2 od 02:14:58; zeznania świadka R. Ł., k. 862 od 00:31:23; decyzja starosty Powiatu (...) z 27 listopada 2012 r. k. 476; zaświadczenie MOPS w Z. z 10 stycznia 2013, k. 477; karta świadczeń, k. 478; decyzje o zasiłku celowym, k. 479-481;

Pozwani P. K. (1) i W. K. (1) pomimo nabycia nieruchomości w Z. od powoda nie zgłosili tego faktu do ewidencji podatkowej podatników podatku od nieruchomości i do dnia 28 sierpnia 2012 roku jako właściciel figurował nadal powód.

Podatek od nieruchomości w Z. za okres od 28 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2011 roku mimo egzekucji nie został zapłacony a zobowiązanie podatkowe za lata 2010-2011 uległo przedawnieniu.

Zobowiązanie za okres od 01 stycznia 2012 roku do 28 sierpnia 2012 roku nie zostało uregulowane.

Od 28 sierpnia 2012 roku podatek od nieruchomości w Z. jest wpłacany na bieżąco przez obecnego właściciela M. M. (1).

**Dowód:** / pismo Urzędu Miasta w Z. z dnia 11 stycznia 2017 r., k. 877; decyzja o podatku za 2012 r. k. 485; decyzja o podatku za 2013 r. k. 487; zaświadczenie UM Z. z 27 lipca 2011 r. k. 490 /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie zostały przez strony podważone, zeznań świadków oraz dowodu z zeznań stron oraz opinii biegłych.

W oparciu o kopie aktów notarialnych przedłożonych przez powoda ( k. 4-9 ) Sąd ustalił treść umów zawartych przez strony.

Niewątpliwie w dniu 28 stycznia 2010 roku powód przebywając w Ośrodku (...) w M. sprzedał i przekazał własność pozwanym udziały po 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym położonym w Z. oznaczonej jako działka (...) pozwanym za ceny po 375 000 złotych. Pozwani z części ceny za nieruchomość zobowiązali się spłacić wierzycieli hipotecznych powoda, a pozostała część ceny miała być uiszczana przez nich w ratach.

Akt notarialny z dnia 18 marca 2010 roku stanowi aneks do umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku, zawarty został w Kancelarii Notarialnej w K. po zakończeniu leczenia przez powoda i dotyczył jedynie kwestii ustalenia nowych rat z tytułu ceny za nieruchomość.

Istotę sporu sprowadzała się twierdzenia powoda, iż umowa z dnia 28 stycznia 2010 roku jest nieważna z uwagi na wady jego oświadczenia woli w rozumieniu art. 82 k.c. i art. 86 § 1 k.c..

Powód zarzucał w pierwszej kolejności, iż został podstępnie wprowadzony przez pozwanych w błąd, gdyż cena za nieruchomość została przez nich celowo zaniżona, nadto pozwani zobowiązali się inwestować w nabytą

nieruchomość i zapewnić powodowi dożywotnie na niej zamieszkanie oraz pracę. Zarzucał też, iż w dacie umowy z uwagi na chorobę alkoholową znajdował się on w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

W kontekście tak postawionych zarzutów Sąd dał wiarę jako szczerym zeznaniom powoda ( k. 862/2 od 01:03:40 ) na okoliczność jego motywacji i oczekiwań dotyczących umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku.

W świetle zeznań K. C. bezspornym jest, że przez wiele lat prowadził on na nieruchomości w Z. objętej sporem stanowiącej jego majątek rodzinny działalność gospodarczą, tj. prowadził bar i wynajmował pokoje gościnne. Osiągał z tego tytułu dochód, jednak z czasem powód popadł w alkoholizm i stracił kontrolę nad swoim postępowaniem. Jego małżeństwo się rozpadło, na nieruchomości doszło do pożaru, a powód popadł w długi.

W sprawie (...) komornik sądowy w Z. egzekwował należności alimentacyjne powoda, prowadził egzekucję z nieruchomości objętej sporem, a nieruchomość powoda była przedmiotem opisu i oszacowania ( k. 357 ). Według cen z lipca 2009 roku wartość nieruchomości na licytacji komorniczej wynosiła 2 229 559 złotych.

Sąd dał wiarę powodowi, iż przed 28 stycznia 2010 roku powód z uwagi na ciągi alkoholowe i bezradność nie kontrolował już należycie swoich spraw. Nie miał zatem powód pełnego wyobrażenia co do stanu swego zadłużenia, liczby wierzycieli, kwot wierzytelności i nie posiadał żadnego planu jak spłacić długi. Powód wiedział jedynie o toczącej się sprawie egzekucyjnej przeciwko niemu, zdawał sobie sprawę z egzekucji z nieruchomości i obawiał się jej sprzedaży przez komornika. Na tej podstawie powód nie był jednak w stanie wówczas ocenić jaka jest cena wywołania za nieruchomość oraz czy ewentualna cena za nieruchomość na licytacji komorniczej starczy na pokrycie długów.

Wskazać trzeba, że pozwany W. K. (1) jest kolegą powoda z czasów szkolnych, z tym, że przed 2010 rokiem przez wiele już lat nie mieszkał w Z. i nie utrzymywał z powodem głębszej znajomości. Okoliczność tę pozwany W. K. (1) przyznał w swoich zeznaniach ( k. 865 od 02:38:00 ).

W. K. (1) jak zeznał przez przypadek końcem 2009 roku przebywając w Z. przechodził obok nieruchomości powoda i zainteresował się jego stanem. Wówczas to miał dowiedzieć się o problemach powoda a powód miał go prosić o pomoc.

W tym zakresie powód zaprzeczył jakoby prosił W. K. (1) o pomoc i podawał, że to pozwani zaoferowali mu pomoc proponując spłatę wszystkich wierzycieli powoda oraz obiecywali inwestowanie i prowadzenie interesu na nieruchomości, w którym powód miałby uczestniczyć.

Niezależnie od tego czy w tym zakresie powód mówił prawdę przyjąć należało, że pozwany W. K. (1) faktycznie po rozmowie z powodem z końca 2009 roku chodził do komornika, gdzie poznał stan długów powoda oraz wiedział o licytacji z nieruchomości. Znał też wartość oszacowania nieruchomości. Pozwany W. K. (1) fakty te przyznał w swoich zeznaniach ( k. 865 od 02:38:00 ). Na tej podstawie W. K. (1) czynił starania co do zakupu nieruchomości powoda rozmawiając ze swoim ówczesnym współnikiem gospodarczym pozwanym P. Z. w dacie kontraktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 roku obaj pozwani znali stan nieruchomości powoda i jak przyznali sami ustalali jej wartość na podstawie własnego szacunku. Pozwani nie widzieli wówczas potrzeby szacowania nieruchomości powoda przez rzeczoznawcę majątkowego. Tak zeznał przed Sadem pozwany P. K. (1) ( k. 866/2 od 03:51:07 ). Pozwany W. K. (1) z kolei dość wykrętnie wskazywał ( k. 865 od 02:38:00 ), że starał się ustalić wartość nieruchomości na zasadzie porównania ofert internetowych, ale nie potrafił dokładnie wskazać jakie czynniki wskazywały, iż adekwatną jest cena 750 000 złotych. Nie umiał powiedzieć też czy ta cena była negocjowana z powodem, czy powód rozumiał taką wartość i czy na nią się godził.

W ocenie Sądu zakładając, iż według stanu na lipiec 2009 roku ( k. 357 ) wartość nieruchomości powoda wynosiła około 2 200 000 złotych według ceny wywołania w sprawie (...) i w stanie nieruchomości nie zaszły istotne zmiany, to niemożliwym jest, aby na przestrzeni około pół roku ( do 28 stycznia 2010 roku ) wartość nieruchomości spadła do 750 000 złotych. Pozwani żadnej zmiany okoliczności w stanie nieruchomości w tym czasie nie wykazali ( art. 6 k.c. ).



Czyni to zatem wiarygodnym zarzut powoda, iż pozwani świadomie i z góry powziętym zamiarem dążyli do przejęcia nieruchomości powoda poniżej jej faktycznej wartości. Wyzyskując jego faktyczne przymusowe położenie związane z egzekucją długów, widmem licytacji komorniczej oraz anormalny stan związany z uzależnieniem od alkoholu pozwani podstępnie wprowadzili go w błąd co do wartości nieruchomości.

Mało tego Sąd dał wiarę powodowi, iż zgodnie z celem zawartej umowy ( art. 65 § 2 k.c.) powód liczył na spłatę wszystkich długów, podczas gdy pozwani faktycznie zaspokoiili jedynie wierzycieli hipotecznych, których prawa były ujawnione na nieruchomości powoda objętej księgą wieczystą KW nr (...).

Dodać należy, iż brat powoda J. C. (2) będąc również osobą uzależnioną od alkoholu zrzekł się służebności osobistej wpisanej w księdze wieczystej KW nr (...) - na podstawie umowy zawartej z pozwanymi w dniu 29 marca 2010 roku.

Fakt ten pozwani z kolei zataili przed powodem, a powód o tej okoliczności dowiedział się dopiero w 2013 roku ( 864/2 od 02:14:58 ), kiedy to J. C. (2) wytoczył w dniu 18 maja 2013 roku przed Sądem Rejonowym w Zakopanem powództwo w sprawie I C 384/13 przeciwko M. M. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w treści księgi wieczystej na jego rzecz dożywotniej służebności mieszkania.

Już po wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie pozwani umową sprzedaży z dnia 28 sierpnia 2012 roku sprzedali nieruchomość położoną w Z. nabytą od powoda M. M. (1) ( k. 498-501 ).

Na dzień sprzedaży nieruchomość była obciążona jedynie hipotekami zwykłymi na rzecz A. O. na kwotę łączną 550 000 złotych. W dziale III księgi wieczystej nie było już wpisów ostrzeżeń o postępowaniach egzekucyjnych. Została też wykreślona służebność osobista mieszkania na rzecz J. C. (2) – brata powoda. Zgodnie z umową cena sprzedaży do wysokości 532 637 złotych miała być zapłacona na rzecz A. O., który przez to wyrażał zgodę na wykreślenie jego hipotek. Pozostała część ceny, tj. 317 363 złote miała być wpłacona na rachunek pozwanego W. K. (1) ( k. 317-325 ).

W ocenie Sądu fakty te wskazują, że pozwani wbrew wcześniejszym zapewnieniom składanym powodowi, że po przejęciu jego nieruchomości będą inwestować w nieruchomość oraz zapewnią powodowi dogodne warunki mieszkaniowe nie mieli zamiaru spełniać oczekiwań powoda, a zapewnienia składali jedynie po to, aby nakłonić powoda do umowy. Reasumując pozwani w dniu 28 stycznia 2010 roku świadomie i celowo dążyli do zawarcia z powodem umowy notarialnej i w bezpośrednim zamiarze wyzyskali u powoda błędne wyobrażenia co do rzeczywistego celu umowy.

Oceny tej nie zmienia i to, że pozwany W. K. (1) zanim strony zawarły umowę postarał się o umieszczenie powoda w specjalistycznym ośrodku leczenia alkoholowego w M. oraz, że po zawartej umowie powód pracował przez dwa sezony dla pozwanych na lodowisku i wyciągu narciarskim w rejonie K.. Skoro bowiem powód pracował u pozwanych i świadczył pracę to należało mu się wynagrodzenie. Pozwani zaś nie realizowali swoich zobowiązań z tytułu ceny za nieruchomość.

Powód przed umową był leczony w ośrodku w M. i akt notarialny zawarto w tej placówce, a notariusz dysponował jedynie zaświadczeniem lekarskim wystawionym w dniu 28 stycznia 2010 roku przez lekarza T. T. ( k. 590 ). Można jedynie teoretycznie założyć, że gdyby powód przed dniem 28 stycznia 2010 roku nie podjął leczenia, to jego ówczesny stan ciągu alkoholowego nie pozwalałby w ogóle na zawarcie umowy w tamtym czasie, a w każdym razie poczytalność powoda mogłaby budzić wątpliwości. Dlatego w interesie samych pozwanych leżało i to, aby wyciszyć chorobę alkoholową powoda zanim zostanie zawarta umowa sprzedaży nieruchomości.

Ostatecznie w ocenie Sądu pozwani w dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku nie mieli zamiaru realizować wcale obietnic i zapewnień składanych powodowi a dotyczących sprzedawanej nieruchomości.

Siostrzenica powoda M. M. (2) ( k. 351 od 02:03:04) posiadała wiedzę odnośnie ustaleń stron w związku z umową z dnia 28 stycznia 2010 roku i podała wiarygodnie, że na nieruchomości powoda miał powstać pensjonat i restauracja, a ona miała w nim pracować. Nic z tego jednak nie wyszło.

Pozwani nie przeprowadzili też na nieruchomości żadnego gruntownego remontu.

Jak zeznał wiarygodnie świadek K. S. (2) ( k. 350 od 01:30:12 ) pozwani nosili się z zamiarem remontu nieruchomości ale z tego nic nie wyszło.

Udzielili powodowi jedynie wsparcia finansowego w zakresie odnowienia malowania ścian pomieszczeń, okien i dostarczyli na nieruchomość stary piec, który i tak nie mógł spełnić swojej funkcji. Poza tym pozwani nie interesowali się już nieruchomością nabytą od powoda.

Wiedzę taką przedstawił wiarygodnie brat powoda świadek J. C. (2) ( k. 351/2 od 02:20:48 ).

Wydatki na remonty po sprzedaży faktycznie ponosił powód ( k. 268-301 ). Sąd dał wiarę stronom, że odbyło się to przy niewielkim wsparciu finansowym pozwanych – najpewniej z pieniędzy jakie płacili oni powodowi w ratach z tytułu ceny za nieruchomość.

Na nieruchomości objętej sporną umową po jej zawarciu prace wykonywali na zlecenie powoda świadkowie R. S. ( k. 348/2 od 00:48:39 ), B. O. ( k. 348/2 od 00:57:43), P. K. (3) ( k. 439 od 01: (...) ) i A. D. ( k. 350/2 od 01:47:03 ), którzy potwierdził to wiarygodnie w swoich zeznaniach ( k. 439 od 01: (...) ) i powoda uważali za inwestora.

Pozwani nie wywiązali się wreszcie względem powoda ze zobowiązania z tytułu ceny.

Dowody wpłat wskazują ( k. 127-147, k. 153, k. 160; k. 219-241; k. 245 i k. 252 ), iż pozwani płacili faktycznie od marca 2010 roku do maja 2010 roku kwoty wynikające z aktu notarialnego po 1250 złotych miesięcznie na rachunek powoda. Od czerwca 2010 roku kwoty płacone powodowi były mniejsze i wynosiły po 750 złotych od każdego z pozwanych a były pomniejszane przez wpłatę do komornika w związku z egzekucją.

W dniu 24 lipca 2012 roku ( czyli już po zainicjowaniu niniejszej sprawy ) każdy z pozwanych wpłacił na rzecz powoda po 10 000 złotych.

Pozwani przenosząc własność nieruchomości na M. M. (1) nie przenieśli na niego obowiązku spłaty powoda z tytułu ceny sprzedaży na podstawie umowy zawartej w dniu 28 stycznia 2010 roku i zobowiązywali się nadal spłacać powoda.

Pozwani występowali co prawda przed Sądem ( fakt stwierdzony z urzędu na rozprawie z dnia 21 grudnia 2016 roku, k. 866/2 od 03:39:45 ) o złożenie wymagalnych zobowiązań względem powoda do depozytu sądowego, ale wniosek oddalono z uwagi na nie wskazanie podmiotu, któremu depozyt miał być wydany ani nie został wskazany warunek pod jakim ma nastąpić wydanie depozytu.

Na datę zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie wymagalne zobowiązanie każdego z pozwanych względem powoda z umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku przekraczało już kwoty 30 000 złotych a zadłużenie niewymagalne wynosi po około 200 000 złotych.

Wszystkie te okoliczności potwierdzają zasadność twierdzeń powoda, iż pozwani poprzez podstępne działanie wprowadzili go w błąd co do w rozumieniu art. 86 § 1 k.c.

Powód zaś logicznie wyjaśnił, że dowiedział się o cenie za nieruchomość na licytacji dopiero w czerwcu 2012 roku.

W kontekście drugiego zarzutu wysuwanego przez powoda ( k. 355 ), jakoby w dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku znajdował się on w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c. Sąd na wniosek powoda dopuścił dowód z opinii biegłych lekarzy psychiatrów i psychologów (...) w K. ( k. 440 ).

Z opinii (...) w K. z dnia 20 września 2013 roku wynika ( k. 551-562 ), iż wprawdzie rozeznanie i rozpoznanie znaczenia co do skutków złożonego przez powoda oświadczenia woli w dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku oraz umowy z dnia 18 marca 2010 roku mogło być lekko ograniczone, ale powód był świadomy swoich działań.

Do opinii zarzuty składał powód ( k. 572, k. 574 ) domagając się opinii innego instytutu.

W uzupełnieniu opinii z dnia 10 maja 2014 roku ( k. 618-620 ) (...) podtrzymał swoją opinię.

Z uwagi na kolejne zarzuty powoda ( k. 627-630 ) i jego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego ośrodka ( k. 715 ) Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych lekarzy z zakresu psychiatrii i neurologii C. M. Zakładu Medycyny Sądowej (...) J. w K. ( k. 716 ).

Z opinii CM UJ z dnia 17 marca 2016 roku nie wynika ( k. 764-772 ), aby powód w dacie umów z dnia 28 stycznia 2010 roku i z dnia 18 marca 2010 roku znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. W okresie bowiem, gdy powód rozpoczął leczenie w Oddziale Odwykowym w M. był już osobą posiadającą należyte rozeznanie we własnej sytuacji. Dlatego miał zachowaną możliwość swobodnego oraz świadomego podejmowania decyzji, a tym samym złożenia niewadliwego oświadczenia woli.

Wprawdzie powód i do tej opinii złożył zarzuty ( k. 788 ) jednak nie podważają one rzetelności opinii.

Opinia (...)wydana została bowiem w oparciu o cały materiał zebrany w sprawie, tj. obszerną dokumentację medyczną z leczenia powoda, zeznania świadków i badanie podmiotowe powoda przez lekarzy specjalistów.

W opinii uzupełniającej z dnia 26 września 2016 roku ( k. 815-816 ) biegli (...) podtrzymali wcześniejszą opinię. Biegli powtórzyli, iż powód w trakcie poprzedniego badania zreferował czego dotyczyła umowa, jej warunki i ich rozumienie, a także zreferował swoje leczenie i podał aktualną sytuację życiową, w której się orientuje. Miał więc i nadal ma zachowane zdolności pamięciowe. Gdyby zaś doszło do zaburzenia funkcji poznawczych w omawianym okresie to odbiło by się to na sposobie rozumienia i zapamiętywania istotnych treści, znalazłoby to wyraz w dokumentacji lekarskiej w postaci badania funkcji poznawczych oraz leczenia ewentualnych zaburzeń neuropoznawczych, a także skutkowałoby dyskwalifikacją do psychoterapii w momencie stwierdzenia silnych zaburzeń dezorganizujących funkcjonowanie. Leczenie uzależnienia od alkoholu wymaga także świadomej zgody pacjenta. Dlatego pozwani nie mogliby umieścić powoda w zamkniętym ośrodku bez jego zgody. W opinii biegłych składane obietnice przez pozwanych z pewnością miały wpływ na decyzje powoda, ale dotyczą one już zawartej między stronami umowy i jej warunków, zatem nie podlegają żadnej analizie ze strony biegłych. Powód sprzedał nieruchomościę pozwany bo uważał że jest to dla niego korzystne.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie wnioski opinii (...) w całości podziela.

Jak już wskazano celem opinii była odpowiedź na pytanie, czy u powoda w dacie zawarcia umów z dnia 28 stycznia 2010 roku i 18 marca 2010 roku występowała wada oświadczenia woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Ocena i wnioskowanie dokonane w tej kwestii przez biegłych są kategoryczne, logiczne i poparte fachową wiedzą medyczną.

Nie bez znaczenia jest i to, że opinia CM UJ potwierdza wyniki wcześniejszej opinii (...) w K..

Z. obie opinie są zbieżne i wykluczają wystąpienie u powoda wady z art. 82 k.c.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela prezentowany w orzecznictwie pogląd, że samo niezadowolenie strony z niekorzystnej dla niej opinii biegłego samo z siebie nie uzasadnia dopuszczenia kolejnej opinii innego biegłego, w tym samym przedmiocie. Podkreślenia wymaga, iż to od uznania sądu zależy czy w sprawie istnieją wątpliwości, których opinia biegłego nie wyjaśniła, co prowadzić powinno do powołania kolejnego biegłego. Konieczność taka zajdzie w przypadku gdy sporządzona w sprawie opinia ze względu na swoje wady (niekompletność, niezupełność, sprzeczność) jest nieprzydatna dla ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia faktów. Zatem potrzeba powołania kolejnego biegłego powinna być podyktowana okolicznościami sprawy, stosownie do treści art. 286 k.p.c., a nie wynikać z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii ( tak: wyrok SN z dnia z dnia 4 sierpnia 1999 roku, sygn. akt I PKN

20/99, publ. OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 807 wyrok SN z dnia 10 stycznia 2001 roku, sygn. akt II CKN 639/99, publ. LEX nr 53135; postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009 roku, III CSK 7/09, publ. LEX nr 533130).

Z tych wszystkich względów opinie CM UJ w K. i (...) w K. Sąd podzielił.

Powód do opinii nie zgłaszał już zarzutów ( k. 829 ).

Dodać trzeba na marginesie że kategoryczność obu opinii, iż w dacie zawarcia umów z dnia 28 stycznia 2010 roku i 18 marca 2010 roku powód nie znajdował się w warunkach wady oświadczenia woli z art. 82 k.c. nie oznacza, że nie występowała wada oświadczenia woli w rozumieniu art. 86 § 1 k.c.

Postępowanie dowodowe i prezentowana już wyżej ocena dowodów potwierdzają bowiem, że istotnie hipoteza z art. 86 § 1 k.c. została spełniona.

Zeznania świadka T. T. ( k. 541-542 ) złożone przed Sądem Rejonowym w Kielcach zasługiwały na wiarę w takim zakresie, w jakim potwierdziła ona, że powód był leczony w ośrodku uzależnienia alkoholowego w M.. Fakty te zresztą wynikają z dokumentacji medycznej powoda ( k. 405-425 ). Nadto zeznania tego świadka są wiarygodne w tym zakresie, że T. T. jako lekarz uczestniczący w procesie leczenia powoda i ordynator oddziału (...) wystawiła zaświadczenie ( k. 590 ), które miało potwierdzać, że powód w aktualnym stanie zdrowia jest w stanie świadomości podjąć decyzję i wyrazić wolę. Zaświadczenie to niewątpliwie ( § 2 umowy k. 5/2 ) było dla notariusza podstawą do stwierdzenia poczytalności powoda przy sporządzeniu aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 roku. T. T. nie uczestniczyła jednak na żadnym umowie w zawieraniu umowy przez strony i nie знаła jej treści.

Zeznania świadków W. R. (2) ( k. 665/2 od 01:43:42 ) - psychoterapeuty, A. S. ( k. 666 od 02:02:34 ) - pacjenta, I. K. ( k. 666/2 od 02:26:36 ), K. R. ( k. 665/2 od 01:27:23 ) – psychologa oraz lekarzy: E. W. ( k. 664/2 od 00:52:51 ), A. Z. ( k. 664/2 od 00:36:59 ), B. J. ( k. 663/2 od 00:06:49 ), A. H. ( k. 665 od 01:09:49 ) stanowią dowód na to, że powód był osobą uzależnioną od alkoholu, że się leczył oraz jakie były postępy leczenia zarówno przez 2010 rokiem jak i później.

Świadkowie R. Ł. ( k. 862 od 00:31:23 ), M. N. ( k. 347/2 od 00:32:53 i k. 983 od 00:29:33 ), P. S. ( k. 983 od 00:39:58 ) i R. B. ( k. 984 od 01:04:26 ) jako znajomi lub koledzy powoda posiadali wiedzę odnośnie aktualnego stanu nieruchomości w Z. oraz stanu nieruchomości sprzed 2010 roku. Swoją wiedzę czerpali oni jedynie od powoda i nie mieli żadnych własnych informacji odnośnie okoliczności które legły u podstaw umów zawartych przez powoda z pozwanymi.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka P. P. (1) zgłoszonego przez powoda ( k. 259 ), gdyż powód wniosek dowodowy w tym zakresie cofnął ( k. 982 od 00:01:52 ).

Sąd pominął także dowód z zeznań świadków M. K., M. J. i S. J. zgłoszonych przez pozwanych ( k. 75 ) na okoliczność że powód po umowie stron mieszkał i pracował u pozwanych, gdyż pozwani wniosek dowodowy w tym zakresie cofnęli ( k. 961 od 00:01:51 ).

W oparciu o zebraną w sprawie dokumentację medyczną ( historia choroby z leczenia szpitalnego powoda w szpitalu w N. - k. 384; historia choroby z leczenia szpitalnego powoda w szpitalu w N. - k. 385; historia choroby z leczenia szpitalnego powoda w Szpitalu im. (...) w K. - k. 391-403; historia choroby powoda leczenia szpitalnego w (...) Centrum (...) w M. - k. 404-425; historia choroby powoda z Poradni Odwykowej w Z. - k.387; karta informacyjna leczenia szpitalnego z 28 czerwca 2004 r.- k. 22; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 13 czerwca 2005 r.- k. 21; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 26 lipca 2005 r.- k. 20; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 04 stycznia 2008 r.- k. 19; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 07 lipca 2008 r.- k. 18; karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 23 lutego 2009 r.- k. 17; karta informacyjna leczenia szpitalnego z 19 listopada 2009 r.- k. 16; karta informacyjna (...) Centrum (...) w M. z dnia 17 marca 2010 r.- k. 15 ), Sąd ustalił, że powód przez wiele lat posiadał rzeczywiste problemy alkoholowe, które nasilały się już na kilka lat przed umowami z 2010 roku. W efekcie

powód był poddawany przymusowemu leczeniu z alkoholizmu na postanowienie z dnia 30 czerwca 2010 r. SR w Zakopanem w sprawie do sygn. akt. III RNs 49/10 ( k. 13 ).

W oparciu o akta IV P 116/13 Sądu Rejonowego w Kielcach Sąd ustalił, że powód występował przeciwko pozwanym o ustalenie istnienia stosunku pracy, wynagrodzenie za pracę w godzinach nadliczbowych i porze nocnej, ekwiwalent za urlop wypoczynkowy i wydanie świadectwa pracy. Jego powództwo w tamtej sprawie zostało oddalone wyrokiem z dnia 19 marca 2014 roku.

Na podstawie dokumentów z akt Sądu Okręgowego w Nowym Sączu do sygn. akt I C 1341/12 Sąd ustalił, iż K. C. domagał się w procesie uznania za bezskuteczną w stosunku do niego umowy sprzedaży z dnia 28 sierpnia 2012 roku zawartej przez W. K. (1) i P. K. (1) z M. M. (1), na mocy której pozwani przenieśli na M. M. (1) własność nieruchomości położonej w Z. nabytej od powoda w dniu 28 stycznia 2010 roku. Wyrokiem z dnia 28 listopada 2014 roku Sąd Okręgowy w Nowym Sączu powództwo to oddalił. Apelację K. C. od tego wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie do sygn. akt. I ACa229/15.

Na podstawie dokumentów z akt I C 384/13 Sądu Rejonowego w Zakopanem do sygn. akt I C 384/13 Sąd ustalił, iż brat powoda J. C. (2) pozwał M. M. (1) w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej domagając się wpisania w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkiwania w budynku nr 5a przy ul. (...) w Z.. J. C. (2) zrzekł się służebności w dniu 29 marca 2010 roku oświadczeniem w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) i podnosił, że znajdował się wówczas w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Na dzień zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie postępowanie w sprawie I C 384/13 nie zostało zakończone.

Zeznania powoda K. C. ( k. 862/2 od 01:03:40 ) oraz pozwanych P. K. (1) ( k. 866/2 od 03:51:07 ) i W. K. (1) ( k. 865 od 02:38:00 ) – jak to zostało wyżej omówione - zasługiwały na wiarę w takim zakresie w jakim potwierdzają ustalony w sprawie stan faktyczny.

W szczególności Sąd ocenił zeznania powoda jako szczerze tak co do faktu jego uzależnienia od alkoholu przed 2010 roku, nieradzenia sobie z długami w tym czasie jak i jego motywacji dla której w dniach 28 stycznia 2010 roku i 18 marca 2010 roku zawarł umowy z pozwanymi. Wprawdzie w tych datach powód nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, jednak liczył, że dzięki umowie z pozwanymi jego problemy zostaną zażegnane. Kierował się przy tym rzeczywistymi zapewnieniami pozwanych, że po umowie nieruchomości w Z. będzie przynosić pożytki. Powód wierzył, że plany kreślone przez pozwanych co do nieruchomości są realne i zostaną zrealizowane.

Sąd nie dał wiary pozwanym, iż zawierając umowy z powodem dniach 28 stycznia 2010 roku i 18 marca 2010 roku kierowali się oni interesem powoda. Pozwani celowo poprzez podstępne wprowadzenie powoda w błąd zaniżyli wartość nabywanej przez nich nieruchomości co niewątpliwie wpłynęło na wysokość ich zobowiązania z tytułu ceny. Nadto pozwani nie mieli w dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku zamiaru inwestowania w nieruchomość. Ich działania po tej dacie potwierdzają bowiem słuszność tej tezy. Ostatecznie zaś w 2012 roku pozwani sprzedali (...) w stanie wolnym od obciążeń. W tym celu między innymi doprowadzili oni do niekorzystnego rozrządzenia przez J. C. (2), który z niewiadomych względów zrzekł się w dniu 29 marca 2010 służebności osobistej ujawnionej w księdze wieczystej. Dodać trzeba, że J. C. (2) tak jak powód był w tym czasie osobą uzależnioną od alkoholu i leczył się odwykowo. Wreszcie pozwani nie wywiązali się względem powoda z tytułu ceny.

W oparciu o akt stwierdzony z urzędu na rozprawie z dnia 21 grudnia 2016 r ( k. 861/2 od 00:09:40 ) oraz kopie dokumentów ze sprawy sygn. akt I C 3072/16 ( pozew- k. 1020-1021; postanowienie - k. 1022; zarządzenie z 12 stycznia 2017 roku - k. 1023; pismo procesowe z 03 marca 2017 roku - k. 1024-1032; odpowiedź na pozew P. K. (1) i W. K. (1) z dnia 21 marca 2017 roku - k. 1033; pismo pozwanych z 03 kwietnia 2017 roku - k. 1034-1037 ) Sąd ustalił, iż w sprawie do sygn. akt I C 3072/16 w Sądzie Okręgowym w Kielcach K. C. złożył w dniu 08 listopada 2016 roku pozew o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej z dnia 28 stycznia 2010 roku i aneksu do umowy z dnia 18 marca 2010

roku. Powód powołał się na to, iż umowy są nieważne, gdyż powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Sąd ocenił, że z uwagi na tok niniejszej sprawy i sprawy I C 3072/16 nie zachodzi przeszkoda procesowa z art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c. dla niniejszego procesu, gdyż K. C. zanim wytoczył pozew w sprawie I C 3072/16 to w niniejszej sprawie powoływał się już na okoliczności z art. 82 k.c. ( k. 355 ). Dlatego z tej przyczyny Sąd na wniosek powoda już w dniu 28 lutego 2013 roku ( k. 440 ) dopuścił dowód z opinii instytutu na okoliczność ustalenia czy powód nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podejmowanie decyzji i wyrażenie woli w dacie umów z dnia 28 stycznia 2010 roku i 18 marca 2010 roku.

Bez znaczenia w związku z tym, jest i to, że dopiero pismem z dnia 13 marca 2017 roku ( k. 976 ) powód złożył żądanie ewentualne o stwierdzenie nieważności umowy. Lektura tego żądania wskazuje przy tym, że odnosiło się ono do wady oświadczenia woli z art. 86 § 1 k.c. a nie z art. 82 k.c.

Stąd to w niniejszej sprawie najpóźniej z chwilą doręczenia pozwanym w dniu 30 stycznia 2013 roku ( k. 436 ) i 12 lutego 2013 roku ( k. 427 ) odpisu pisma powoda ( k. 455 ) z dnia 27 listopada 2015 roku doszło do zawiśnięcia sporu przyczyny art. 82 k.c. w rozumieniu art. 192 pkt. 1 k.p.c.

Dlatego to Sąd orzekający w sprawie I C 3072/16 powinien rozważyć zastosowanie z art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c..

W oparciu o pisma Prokuratora Okręgowego w Kielcach ze sprawy V Ds. 50/15/Sp ( k. 847-849 ) i dokumenty ze sprawy V Ds. 50/15/Sp ( k. 878-964 ) Sąd ustalił, iż zawiadomienia K. C. Prokuratura Okręgowa w Kielcach w sprawie do sygn. akt VDs 50/15/sp prowadzi postępowanie w sprawie:

- działania W. K. (1) i P. K. (1) w okresie od daty bliżej nieustalonej miesiąca grudnia 2009 roku do dnia 28 stycznia 2010 roku w Z. i M. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej i doprowadzenia K. C. do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem poprzez sprzedaż nieruchomości znajdującej się w Z. przy ul. (...) zabudowanej dwu i pół piętrowym budynkiem mieszkalnym o wartości 2 229 559 złco stanowiło mienie znacznej wartości na rzecz obu kupujących za kwotę 750 000 złotych po uprzednim wprowadzeniu w błąd K. C. co do okoliczności dotyczących zagwarantowania sprzedającemu miejsca zamieszkania i pracy oraz realizacji przez kupujących na rzecz sprzedającego zapisów zawartych w sporządzonym w dniu 28 stycznia 2010 roku w M. akcie notarialnym rep. A nr (...) dotyczących spłacenia zobowiązań sprzedającego K. C. zabezpieczonych hipotekami wspanymi do księgi wieczystej i objętych treścią umowy sprzedaży oraz spłat przez kupujących 239 miesięcznych rat każda w kwocie 1 250 złotych i ostatniej 240 raty w kwocie 151,31 złotych od każdego z obu kupujących do 7 każdego miesiąca na rachunek bankowy czym działano na szkodę K. C. – tj. przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k.,

- doprowadzenia w styczniu 2010 roku w M. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej do niekorzystnego rozporządzenia ich własnym mieniem J. C. (2) i K. C. za pomocą wyzyskania ich niezdolności do należytego pojmowania przedsięwziętych działań – tj. przestępstwa z art. 286 § 1 k.k.,

- niedopełnienia obowiązków służbowych przez notariusza poprzez sporządzenie aktu notarialnego o nr rep. A nr 194/2010 z dnia 28 stycznia 2010 roku, w którym K. C. dokonał sprzedaży nieruchomości położonej w Z. za kwotę 375 000 złotych mimo, że znajdował się on w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli czym działał na szkodę interesu publicznego i interesu prywatnego J. i K. C. – tj. przestępstwa z art. 231 § 1 k.k.

W ocenie Sądu rozstrzygnięcia w tamtej sprawie nie mają jednak znaczenia dla wyników niniejszego postępowania.

Na marginesie podkreślić trzeba, iż ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału ( tak: wyrok SN z dnia 16 lutego 1996 roku, II CRN 173/95, publ. LEX nr 1635264).

Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., II CK 75/02). Na sądzie orzekającym ciąży obowiązek dokonania oceny wszechstronnej, w czym mieści się wymaganie rozważenia wszystkich dowodów mających znaczenie dla przedmiotu sprawy oraz kierowania się w ocenie regułami logiki i doświadczenia życiowego nakazującego uwzględniać wzajemne związki między poszczególnymi faktami (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2005 r., II CK 385/04).

Dodatkowo należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, jednak ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy obciąża stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Artykuł 6 k.c. zawiera jedynie ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu i określa reguły dowodzenia, nie stanowi natomiast samodzielnej podstawy rozstrzygnięcia, gdyż tę tworzy przepis prawa materialnego, który także konkretyzuje rozkład ciężaru dowodu. Ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym z reguły spoczywa na powodzie. Zasadniczo powinien on dowieść wystąpienia faktów tworzących jego prawo podmiotowe będące źródłem roszczeń oraz faktów uzasadniających jego odpowiedź na zarzuty pozwanego, natomiast pozwany dowodzi faktów uzasadniających jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda - fakty tamujące oraz niweczące (wyroki SN: z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, LEX nr 233051; z dnia 29 września 2005 r., III CK 11/05, LEX nr 187030). Reguły rozkładu ciężaru dowodu mają charakter gwarancyjny, wskazując stronę, która poniesie negatywne konsekwencje nieudowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie.

Zgodnie z dyspozycją art. 232 k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę.

Z art. 232 k.p.c. wynika zasada, że to strony, a nie sąd, powinny przedstawiać materiał pozwalający poczynić ustalenia faktyczne, z których wywodzą skutki prawne. Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik procesu (wyrok SN z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, nr 20, poz. 662), jak również nie jest jego rzeczą zarządzanie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodu z urzędu powinno nastąpić przede wszystkim wtedy, gdy wiadomość o konkretnych środkach dowodowych, istotnych dla poczynienia ustaleń, poweźmie sąd drogą urzędową, np. z oświadczeń strony lub z akt danej sprawy, nie zaś drogą pozaprocessową, i jeżeli przemawiają za tym szczególne względy.

Wskazać należy, że przewidziana w zdaniu drugim art. 232 k.p.c. możliwość dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony jest prawem, a nie obowiązkiem sądu (tak: uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195), i ma charakter dyskrecjonalnej czynności podejmowanej przez sąd z urzędu. Czynności sądu z urzędu w tym zakresie powinny mieć charakter subsydiarny, a więc mogą być podjęte, gdy inne działania zmierzające do pobudzenia aktywności stron przez właściwe pouczenia (art. 5 k.p.c.,) czy zobowiązania (art. 207 § 2 i 3 k.p.c.) nie przyniosą właściwego rezultatu.

Pamiętać trzeba także, że przewidziane w art. 232 k.p.c. uprawnienie sądu do dopuszczenia dowodu nie wskazanego przez strony ma charakter wyjątkowy, co oznacza, że nieprzeprowadzenie tego dowodu przez sąd z urzędu tylko w szczególnym wypadku może uzasadniać podstawę kasacyjną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1998 roku, II CKN 656/97, publ. OSNC 1998, nr 12, poz. 208).

Przewidziane w art. 232 zdanie drugie uprawnienie sądu do działania z urzędu może przekształcić się w procesowy obowiązek sądu tylko w wyjątkowych okolicznościach, ale nie wtedy, gdy strona nie realizuje swoich obowiązków procesowych, negując zarządzenia sądu.

Taki szczególny przypadek uzasadniający dopuszczenie dowodu z urzędu z reguły zachodzi, gdy strona w postępowaniu przed sądami niższych instancji nie była reprezentowana przez adwokata lub radcę prawnego (tak: wyrok SN z dnia 26 marca 2009 r., I CSK 415/08, LEX nr 577152; postanowienie SN z dnia 21 marca 2003 r., II CK 1267/00, niepubl.).

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał zatem, iż nie ma podstawy do dopuszczenia dowodów z urzędu, gdyż obie strony działały przez profesjonalnych pełnomocników procesowych a postępowanie wydłużało się w czasie.

Sąd inicjatywa dowodowa należała do stron postępowania, a strony doskonale wiedziały jakie okoliczności podlegają dowodzeniu.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w części, tj. gdy dotyczy żądania ewentualnego stwierdzenia nieważności umowy zasługuje na uwzględnienie.

Wskazać należy, iż obligatoryjnym elementem pozwu, niezależnie od treści zgłoszonego powództwa było przytoczenie przez powoda okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. ).

Podstawa faktyczna powództwa, którego kwalifikacja prawna ma być dokonana dopiero w toku procesu przez sąd, jest tworem subiektywnym powoda.

W toku procesu sąd konfrontuje wskazaną przez powoda podstawę faktyczną pozwu z normami prawnymi i obiektywnym stanem rzeczy. W ten sposób w trakcie procesu kształtuje się rzeczywisty przedmiot procesu, którego ramy określają żądanie i podstawa faktyczna pozwu (Z. Resich, Res iudicata, Warszawa 1978, s. 73).

Oznacza to, że Sąd orzekający nie może uwzględnić roszczenia na innej podstawie faktycznej niż podana w pozwie, gdyż byłoby to dokonaniem przez sąd zmiany powództwa, do czego sąd nie jest uprawniony.

### Odnosnie żądania głównego o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli

Powód K. C. w pozwie z dnia 15 czerwca 2012 roku ( k. 1-3 ) skierowanym przeciwko P. K. (1) i W. K. (1) domagał się w pierwszej kolejności zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz powoda własności udziałów w nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) zabudowanej dwu i pół piętrowym muremowanym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Uzasadniając takie żądanie powód podniósł twierdził, iż nieważna jest umowa sporządzona w formie aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 roku rep. A 194/2010 zawartego przed notariuszem A. K. z Kancelarii Notarialnej w K. w Ośrodku (...) w M. na mocy której powód sprzedał i przekazał własność nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym muremowanym dwukondygnacyjnym położonym w Z. oznaczonej jako działka (...) pozwany. Na tej samej zasadzie nieważna miała być umowa notarialna z dnia 18 marca 2010 roku stanowiąca aneks do poprzedniej umowy.

Bezspornie zgodnie z umową z dnia 28 stycznia 2010 roku pozwani zobowiązali się do zapłaty powodowi ceny za nieruchomość w kwotach po 375 000 złotych. Cena sprzedaży miała być regulowana ratami w kwotach po 1250 złotych miesięcznie od każdego z pozwanych w terminie do 7 dnia każdego miesiąca, czyli łącznie 2500 złotych w 239 ratach oraz w jednej wpłacie w kwocie po 151,31 złotych. Zgodnie z aneksem z 18 marca 2010 roku pozostała część ceny sprzedaży miała zostać uregulowana przez pozwanych poprzez spłatę należności wobec wierzycieli powoda w terminie 30 dni a po zmianie aneksem w terminie 60 dni oraz spłatę zobowiązań powoda zabezpieczonych hipotekami wpisanymi do księgi wieczystej na przedmiotowej nieruchomości wraz z kosztami i należnościami ubocznymi oraz



poprzez spłatę zobowiązań objętych ostrzeżeniami o toczących się postępowaniach egzekucyjnych wraz z kosztami postępowania i należnościami ubocznymi w łącznej wysokości 152 197,38 złotych.

Powód twierdził, iż wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za cenę 750 000 złotych, tj. po zaniżonej cenie będąc w błędnym przekonaniu wytworzonym przez pozwanych opierając się na deklaracjach pozwanych i zobowiązaniu się przez nich w akcie notarialnym, zmienionym aneksem, iż spłacą oni całe zobowiązanie powoda wobec wierzycieli jak również zapewnią mu przez okres blisko 20 miesięcy utrzymanie poprzez przekazywanie miesięcznie kwot po 2 500 złotych.

Zdaniem powoda rzeczywista wartość nieruchomości wynosiła w chwili sprzedaży 2 100 000 złotych i taką też wartość deklarował on na użytek urzędu skarbowego.

Powód sprzedał nieruchomość po zaniżonej cenie działając pod wpływem zapewnienia pozwanych, co do zabezpieczenia mu utrzymania, miejsca zamieszkania, ale i pracy w pensjonacie, który miał powstać na przedmiotowej nieruchomości. Taka forma zapłaty miała stanowić zabezpieczenie finansowe dla powoda, który nieprzerwanie od lipca 2012 roku pozostawał na leczeniu alkoholowym.

Powód wskazał, iż pozwani na podstawie zawartej umowy spłacili kwotę zaległych alimentów na rzecz małoletniej córki powoda w kwocie 16 740 złotych oraz zobowiązania wobec wierzycieli określone w postępowaniach egzekucyjnych (...), (...) (...).

Pozwani wpłacili też powodowi do listopada 2011 roku na poczet ceny jedną ratę miesięczną tytułem kosztów bieżącego utrzymania w wysokości 1250 złotych nie wykonując obowiązku określonego w § 4 ust. 3 umowy w pozostałym zakresie.

Zdaniem powoda pozwani nie płacą podatków od nieruchomości, które wciąż przychodzą na nazwisko powoda.

Powód nie mając żadnych środków finansowych oraz nie czując się zobowiązanym do zapłaty naliczanych podatków nie reguluje ich co skutkuje zajęciem konta bankowego przez Urząd Skarbowy w Z..

Powód miał mieć zagwarantowaną możliwość dalszego zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości, jednakże wobec fatalnych warunków mieszkaniowych zmuszony był opuścić dotychczasowe miejsce zamieszkania i szukać innego lokum. Zmuszony został także do stałego korzystania z pomocy różnych instytucji opiekuńczych oraz musiał zwracać się o zapomogi pieniężne.

Zawierając w dniu 28 stycznia 2010 roku umowę sprzedaży z pozwanymi powód działał w przekonaniu, iż zapewni sobie nie tylko gwarancję spłaty zobowiązań wobec wierzycieli, ale że będzie miał także zapewnione mieszkanie i stałe źródło utrzymania przez okres leczenia i zatrudnienie po leczeniu.

Działanie pozwanych według powoda ma znamiona błędu kwalifikowanego ( podstęp ) i zmierzało do przejęcia nieruchomości wartej dwukrotnie więcej. Powód do listopada 2011 roku sądził że pozwani wywiążą się z umowy.

Jako podstawę prawną żądania powód wskazał art. 86 § 1 k.c.

Zważyć trzeba, iż zgodnie z treścią art. 65 § 1 i 2 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Niewątpliwie celem umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku było doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości powoda w zamian za spłatę przez pozwanych wszystkich wymagalnych zobowiązań powoda objętych egzekucją oraz plan przyszłej działalności gospodarczej na sprzedanej nieruchomości, w której powód miał uczestniczyć.

Oznacza to, iż powód godząc się na sprzedaż nieruchomości pozwanym faktycznie oczekiwał osiągnięcia omawianych skutków.

Na podstawie art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) (§2).

Przepis art. 86 k.c. reguluje kwalifikowaną postać wprowadzenia w błąd, wskazując, iż jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (§1). Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej stronie albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna (§2).

Sporne jest w doktrynie czy błąd wywołany podstępnie jest kwalifikowaną postacią wady oświadczenia woli, jaką jest błąd, czy też stanowi odrębną wadę oświadczenia woli. Według pierwszego poglądu - tzw. podstęp nie stanowi odrębnej wady oświadczenia woli, a art. 86 k.c. normuje jedynie przypadek kwalifikowanego błędu (tak: S. Grzybowski, System prawa cywilnego, t. I, s. 218; A. Wolter, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1972, s. 269).

Według drugiego poglądu podstęp jest odrębną wadą oświadczenia woli (tak: B. Lewaszkiwicz-Petrykowska, Wady oświadczenia woli w polskim prawie cywilnym, s. 132-134, Z. Radwański, Prawo cywilne - część ogólna, Warszawa 1997, s. 227).

Sąd Okręgowy orzekający w niniejszej sprawie opowiada się za przyjęciem pierwszego z wymienionych stanowisk albowiem przemawia za tym samo sformułowanie art. 86 k.c., w którym, tak jak i w art. 84 k.c., użyto pojęcia błędu, jakkolwiek wywołanego podstępnie (a nie pojęcia podstępu) oraz ograniczono jego zastosowanie do błędu nawet nieistotnego i dotyczącego nie tylko treści czynności prawnej.

Błąd, nawet będący wynikiem podstępu, zawsze jest zatem błędem, chociaż kwalifikowanym, a nie odrębną wadą oświadczenia woli.

Należy też zwrócić uwagę, że przepis art. 88 k.c. dotyczący uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego innej osobie, powołuje się na złożenie oświadczenia pod wpływem błędu lub groźby i nie wymienia jako odrębnej wady podstępu.

Niezależnie od wyboru jednego z powyższych poglądów nie ulega wątpliwości, iż art. 86 k.c., dotyczący błędu wywołanego przez drugą stronę podstępnie, co oznacza sytuację polegającą na intencjonalnym wywołaniu u drugiej strony mylnego wyobrażenia o rzeczywistości w zamiarze skłonienia jej do dokonania określonej czynności prawnej (wyrok SN z 9 września 2004 roku, II CK 498/03, publ. LEX nr 137573, wyrok SN z 13 stycznia 2010 roku, II CSK 239/09, publ. LEX 560847).

Kodeks cywilny nie definiuje zatem pojęcia podstępu. Wskazuje jednak wszystkie przesłanki, których wypełnienie decyduje o wystąpieniu tej właśnie wady oświadczenia woli. Sprowadzają się one do dwóch podstawowych jakimi są podstępne wywołanie błędu i złożenie oświadczenia woli pod jego wpływem. Na podstęp składają się dwa elementy: intencjonalny (psychiczny) oraz materialny, czyli określone zachowanie się. Jeśli chodzi o element intencjonalny, podstęp charakteryzuje się zawsze określonym intencjonalnym nastawieniem osoby do niego się uciekającej. Autor podstępu musi działać celowo. Chodzi o rozmyślność ukierunkowaną na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą

obrazu rzeczywistości u innej osoby (kontrahenta), który byłby zdolny skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej.

Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 marca 2000 roku, II CKN 805/98, publ. LEX nr 50881). Działanie podstępne jest zawsze działaniem zawinionym i umyślnym. Przejawia się albo w zamiarze bezpośrednim (dolus directus) albo w zamiarze ewentualnym (dolus eventualis), a zatem chęci lub przynajmniej godzenia się na wywołanie fałszywego obrazu rzeczywistości w umyśle kontrahenta. Natomiast niedbalstwo nie jest wystarczające, nawet jeśli spowodowało powstanie błędu u innej osoby. Podstęp „mimo woli” jest sprzecznością samą w sobie.

Według powoda podstępne działanie pozwanych wyrażało się przede wszystkim w ich umyślnym działaniu polegającym na świadomym zaniżeniu do wartości sprzedawanej przez powoda nieruchomości.

W ocenie Sądu istotnie, skoro powodowie zobowiązywali się spłacić długi powoda objęte egzekucją komorniczą w sprawie KM (...) i w sytuacji gdy, W. K. (1) jak sam zeznał przed umową z powodem miał dostęp do akt ( k. 865 od 02:38:00 ), to znał treść operatu szacunkowego w sprawie (...) ( k. 357-358 ), gdzie wartość nieruchomości powoda według poziomu cen z lipca 2009 roku została określona na 2 229 559 złotych.

Jeśli zatem w dniu 28 stycznia 2010 roku powód sprzedał pozwanym nieruchomość za cenę 750 000 złotych, to powodowie byli świadomi, iż jest to kwota praktycznie trzy razy mniejsza od wartości szacunkowej w sprawie KM (...).

Niemożliwą jest zaś sytuacją, aby w niespełna pół roku ( od lipca 2009 roku do stycznia 2010 roku ) zaszły w stanie nieruchomości powoda takie zmiany, by wartość nieruchomości powoda spadła do takiego poziomu. Pozwani okoliczności takich w toku niniejszego procesu nie wykazali ( art. 6 k.c. ).

Logicznie oceniając, gdyby nie doszło do umowy sprzedaży między stronami z dnia 28 stycznia 2010 roku, a komornik w sprawie KM (...) sprzedałby nieruchomość na licytacji, to powód rzeczywiście miałby szansę uzyskać w sprawie egzekucyjnej znacznie wyższą cenę za nieruchomość niż oferowali to pozwani.

Z. pozwani byli świadomi „swoistej okazji” i dlatego zdecydowali się na zakup nieruchomości powoda po zaproponowanej przez nich cenie.

Wykorzystali też przymusowe położenie powoda, który po pierwsze przed 28 stycznia 2010 roku nie był w stanie racjonalnie kierować swoim postępowaniem z uwagi na głębokie uzależnienie od alkoholu. Po drugie W. K. (1) był kolegą powoda z lat szkolnych, powód mu ufał, a zależało mu na tym, aby nie doszło do sprzedaży nieruchomości przez komornika. Stąd powód błędnie odczytywał jako szlachetne intencje kolegi i liczył, że dzięki niemu nie utraci nieruchomości.

W dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku powód nie mógł nawet przypuszczać, iż pozwani nie mają zamiaru zrealizowania zobowiązania z tytułu ceny oraz, że nie mają oni woli inwestowania w przyszłości w nieruchomość.

Oceny tej nie zmienia i to, że zanim doszło do umowy między stronami to powód dzięki staraniu W. K. (1) został umieszczony w Ośrodku (...) w M..

Na dzień sporządzenia aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2010 roku ( k. 4-7 ) powód był w trakcie leczenia alkoholowego, a sporządzone w sprawie opinie wykluczyły, iż w tej dacie nie znajdował się on w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Można założyć, iż w rezultacie powód z uwagi na swój ówczesny stan związany z leczeniem odwykowym z alkoholizmu nie rozpoznawał rzeczywistości rozsądnie i został doprowadzony przez pozwanych do zawarcia umowy dla siebie niekorzystnej.

Brak zachodzenia w przypadku powoda hipotezy z art. 82 k.c. i sankcji w postaci bezwzględnej nieważności czynności prawnej zupełnie nie wyklucza jednak możliwości nastąpienia wady oświadczenia woli z art. 86 k.c.

W ocenie Sądu pozwani bowiem podstępnie wykorzystali błędne przeświadczenie powoda w dniu 28 stycznia 2010 roku co do wartości nieruchomości oraz nie mieli w dacie 28 stycznia 2010 roku zamiaru wykonania umowy tak co do ceny jak i przyszłych inwestycji.

Znamiennym jest zaś to, że pozwani w pierwszej kolejności spłacili jedynie wierzycieli hipotecznych, których prawa były ujawnione w księdze wieczystej (...) i obciążały nieruchomość powoda oraz podjęli działania zmierzające do wykreślenia tych praw. Doprowadzili następnie do sytuacji, w której brat powoda J. C. (1) zrzekł się zapisanego w księdze wieczystej prawa osobistego, a w ostateczności sprzedali nieruchomość kupioną od powoda bez obciążeń osobie trzeciej. Bez znaczenia jest w tym momencie to, że pozwani nadal są zobowiązani względem powoda z tytułu ceny, którą faktycznie mają spłacać w ratach. Z tego tytułu pozwani zalegają zresztą powodowi, a podejmowali działania zmierzające do złożenia ceny do depozytu sądowego.

W przypadku tzw. zwykłego błędu z art. 84 k.c. dla skutecznego powołania się na błąd powód winien był wykazać w związku z rozkładem ciężaru dowodu z art. 6 k.c., że błąd dotyczył treści czynności. Błąd musi nosić też cechy istotności, tj. gdyby powód znał prawidłową treść czynności, nie przystąpiłaby do niej.

W przypadku błędu kwalifikowanego uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (art. 86 §1 k.c.).

Niewątpliwie błąd na jaki powód powołuje się w pozwie jest błędem istotnym, dotyczy czynności prawnej i rodzi uzasadnione przypuszczenie, że gdyby powód nie działał pod wpływem błędu to nie zawarłby w dniu 28 stycznia 2010 roku z pozwanymi umowy o takiej treści.

Ponieważ oświadczenie woli powoda zostało złożone w ramach umowy notarialnej z dnia 28 stycznia 2010 roku, a zatem innej osobie, to na powodzie spoczywał także ciężar wykazania (art. 6.c.), że błąd został wywołany przez pozwanych.

Dla wykazania zaś przesłanek kwalifikowanych – podstępu - konieczne jest dowiedzenie celowego wprowadzenia w błąd przez stronę pozwaną lub świadomość takiego wprowadzenia przez osobę trzecią.

Z racji o których była wyżej mowa należy podkreślić, że powód dowiódł celowego działania pozwanych.

Błąd jest to wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia.

W przypadku błędu wskazuje się przede wszystkim, że musi nastąpić błąd postrzegania („widzenia”). Odróżnia się go od błędu przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli, uznane następnie przez oświadczonego za dotknięte błędem, gdy okazało się, że nie osiągnie zamierzonego i przewidywanego celu. Błąd co do pobudki albo błąd polegający na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia, podejmowanego na podstawie umowy, pozbawiony jest doniosłości prawnej (por. wyrok SN z dnia 19 października 2000 roku, III CKN 963/98, OSNC 2002/5/63: „niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego”).

Rozróżnia się także błąd *sensu stricto* i pomyłkę, uznając, że błąd *sensu stricto* polega na tym, że oświadczenie woli odpowiada rzeczywistej woli składającego, tyle że powziętej na skutek fałszywego wyobrażenia o rzeczywistości, natomiast pomyłka polega na niezgodności pomiędzy wolą oświadczonego a treścią oświadczenia (tak: A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 1996, s. 283; S. Grzybowski, System prawa cywilnego, t. I, 1974, s. 580).

Wprowadzenie tego rozróżnienia nie oznacza wiązania odmiennych konsekwencji z wystąpieniem błędu sensu stricto i pomyłki; obie te sytuacje, przy zaistnieniu wszystkich przesłanek prawnej doniosłości błędu, stanowią podstawę uchylenia się od skutków oświadczenia woli, złożonego czy to pod wpływem błędu sensu stricto, czy dotkniętego pomyłką.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela.

Mylne przekonanie powoda odnośnie wartości jego nieruchomości nawet, gdyby uznać je jedynie za pomyłkę i tak było prawnie doniosłe, gdyż logicznie oceniając i zgodnie z doświadczeniem życiowym powodowi zależało rzeczywiście na osiągnięciu określonej ceny sprzedaży adekwatnej do wartości rynkowej nieruchomości.

Zakładając zaś, że pozwani jako przedsiębiorcy byli zainteresowani istotnie nieruchomością powoda położoną w dogodnej lokalizacji w Z., to po myśli art. 86 § 1 k.c. z łatwością wiedzieli oni lub mogli z łatwością zauważyć, że cena, którą zaoferowali, tj. 750000 złotych jest ceną znacznie poniżej rynkowej wartości nieruchomości.

Mogli oni zatem z łatwością zauważyć, że z uwagi na problemy powoda z alkoholem wyzyskują także jego położenie.

Immanentną cechą błędu stanowi nieświadomość niezgodności między własnym obrazem sytuacji a rzeczywistością.

O uznaniu błędu za błąd co do treści czynności prawnej decyduje jego związek strukturalny, wewnętrzny z treścią czynności, o którą chodzi.

Ma on miejsce wówczas, gdy fakt mylnie wyobrażony łączy się z samą strukturą dokonywanej czynności, np. błąd co do przedmiotu sprzedaży, ceny za rzecz, lub też z okolicznością, która staje się podstawą dokonywanej czynności, np. błąd co do kwalifikacji fachowych kontrahenta.

Obojętne jest, czy fakt mylnie wyobrażony znalazł wyraz w złożonym oświadczeniu woli. Związek ten jest dostatecznie ścisły, jeżeli błąd ingerując w istotę czynności prawnej wypacza jej sens życiowy lub prawny (tak: SN w wyroku z dnia 14 stycznia 2009 roku, IV CSK 358/08, publ. LEX nr 603181).

W stanie faktycznym niniejszej sprawy nie został skutecznie podważony cel w jakim powód zamierzał sprzedać nieruchomość pozwanym.

Z treści pozwu jednoznacznie wynika, iż K. C. uchyła się ona od skutków prawnych swego oświadczenia woli na zasadzie wskazanego art. 86 § 1 k.c. Według niego pozwani wywołali błąd podstępnie, gdyż dążyli do przejęcia nieruchomości wartej dwukrotnie więcej.

Na uzasadnienie tego przekonania powód w toku procesu powoływał się na opinię z akt (...) ( k. 375 ) podając, że cena oszacowania nieruchomości przekraczała 2 000 000 złotych. Zatem gdyby nie działał pod wpływem tego błędu i oceniał sytuację rozsądnie to nie zaoferował by pozwanym nieruchomości za mniej niż połowa jej aktualnej wartości.

Zdecydował się na sprzedaż nieruchomości po zaniżonej cenie działając pod wpływem zapewnień pozwanych, że spłacą nie tylko jego zadłużenia, ale także zabezpieczą mu utrzymanie, miejsca zamieszkania i pracę w pensjonacie, który miał powstać na terenie przedmiotowej nieruchomości.

Pozwani co prawda spłacili część zadłużenia powoda, jednak nie wywiązali się z pozostałych zapewnień danych powodowi. Mało tego zdecydowali się w końcu na sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej.

Reasumując w ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie powód K. C. działał w błędzie zarówno co do istoty czynności, czyli jej charakteru, jak i co do ceny za nieruchomość.

Powód w dacie umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku by w trakcie leczenia odwykowego z alkoholizmu w zamkniętym ośrodku w M. i przedstawił pozwanym swoje oczekiwania. Z. powód obejmując taki stan rzeczy swą świadomością

zgodził się na sprzedaż nieruchomości na warunkach odpowiadających jego oczekiwaniom, bez szczegółowej lektury dokumentów.

Nie było to oczywiście ze strony powoda posunięcie racjonalne i rozsądne, biorąc pod uwagę przedmiot i konsekwencje prawne umowy.

Jednak powód może zostać i powinien być usprawiedliwiony tym, że działał w zaufaniu do jego zdaniem dobrego kolegi z lat szkolnych – W. K. (1).

Powód pozostawał zatem w usprawiedliwionym okolicznościach błędnie, że zawiera umowę korzystną (ekwiwalentną).

Błąd powoda – jak już wzmiankowano - nosił cechy istotności.

O istotności błędu przesądzać muszą kryteria obiektywne, odnoszone do oceny rozsądnego człowieka, który znając prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, a jej podstawą powinien być całokształt okoliczności, w tym również rozważenie interesów stron stosunku prawnego (tak: wyrok z dnia 13 grudnia 2012r., V CSK 25/12, publ. LEX nr 1293974).

Jak zostało powyżej zaakcentowane powodowi chodziło o zawarcie umowy sprzedaży gwarantującej mu godne życie i pracę w kolejnych latach. Gdyby powód znał rzeczywisty zamiar pozwanych nie przystąpiłaby do umowy.

Niezależnie od powyższych rozważań co do przesłanek błędu, w ocenie Sądu zachodzą podstawy do zakwalifikowania zachowania pozwanych w kategoriach błędu kwalifikowanego - podstępny.

Pozwani pomimo świadomości między rzeczywistą rynkową wartością nieruchomości powoda a oferowaną mu ceną za nieruchomość doprowadzili do zawarcia umowy.

Uczynili to celowo po to, by uzyskać własność nieruchomości na korzystnych dla siebie warunkach. Zakładając zaś, że pozwani jako przedsiębiorcy byli zainteresowani istotnie nieruchomością powoda położoną w dogodnej lokalizacji w Z., to po myśli art. 84 § 1 k.c. z łatwością wiedzieli oni lub mogli z łatwością zauważyć, że cena, którą zaoferowali, tj. 750 000 złotych jest ceną znacznie poniżej rynkowej wartości nieruchomości.

Mogli oni też z łatwością zauważyć, że z uwagi na problemy powoda z alkoholem wyzyskują także jego położenie.

Na podstawie art.88 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, błędu kwalifikowanego ( podstępny ) lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie (§1). Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia (§2).

Umowa sprzedaży została zawarta w dniu 28 stycznia 2010 roku.

Błąd co do ceny za nieruchomość został wykryty przez powoda około czerwca 2012 roku po analizie informacji od komornika w sprawie (...).

Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli powód złożył w terminie roku od wykrycia błędu, bowiem dnia 15 czerwca 2012 roku ( k. 1 ).

Uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli ma charakter prawa podmiotowego kształtującego. Wykonanie go definitywnie kształtuje stosunki prawne między stronami, doprowadzając do unieważnienia czynności prawnej ex tunc, od początku.

Adresat oświadczenia woli nie ma żadnej możliwości ingerencji w celu zapobieżenia skutkom złożonego oświadczenia o uchyleniu się. Władzy takiej nie ma też sąd.

Prawidłowo wykonane uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli jest dla sądu wiążące.

Z treści pozwu jednoznacznie wynika, iż K. C. uchyła się ona od skutków prawnych swego oświadczenia woli na zasadzie wskazanego art. 86 § 1 k.c. Według niego pozwani wywołali błąd podstępnie, gdyż dążyli do przejęcia nieruchomości wartej dwukrotnie więcej.

Na uzasadnienie tego przekonania powód w toku procesu powoływał się na opinię rzeczoznawcy z akt (...) ( k. 357 ) podając, że cena oszacowania nieruchomości przekraczała 2 000 000 złotych. Zatem gdyby nie działał pod wpływem tego błędu i oceniał sytuację rozsądnie to nie zaoferował by pozwanym nieruchomości za mniej niż połowa jej aktualnej wartości.

Zatem oświadczenie powoda z dnia 15 czerwca 2012 roku o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu jest skuteczne ( art. 88 k.c. ).

Pismo zawierające oświadczenie woli o uchyleniu się musi być doręczone osobie, do której się kieruje i staje się skuteczne z chwilą doręczenia ( art. 61 k.c. ). Nie ma natomiast znaczenia, czy się z jego treścią osoba ta rzeczywiście zapoznała.

Zgodnie z ustalonym orzecnictwem SN, oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych może być zawarte również w pozwie wniesionym do sądu ( tak: wyroki SN: z dnia 26 listopada 1964 roku, I CR 293/64, publ. OSNC 1965/12/213; z dnia 28 kwietnia 1967 roku, I CR 563/66, publ. OSNC 1967/12/227; z dnia 22 września 2005 roku, IV CK 86/05, publ. LEX nr 187100 ) i staje się ono skuteczne z chwilą doręczenia pozwu drugiej stronie.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 października 2005 roku ( III CK 48/05, publ. Mon. Praw. 2005/23/1165 ) wskazał, iż możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od decyzji składającego to oświadczenie, druga strona nie może przeszkodzić powstaniu skutków uchylenia ani też zapobiec unieważnieniu czynności prawnej.

Odpis pozwu został doręczony pozwanemu P. K. (1) w dniu 11 lipca 2012 roku ( k. 68 ) a pozwanemu W. K. (1) w dniu 13 lipca 2012 roku ( k. 69 ).

Od tych dat staje się skuteczne oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Wskazać trzeba, iż jeżeli jednak druga strona trwa przy stanowisku, że uchylenie się jest bezpodstawne, wówczas możliwe jest rozstrzygnięcie przez sąd, czy było ono uzasadnione.

Takie rozstrzygnięcie może nastąpić w postępowaniu wytoczonym przez osobę, która uchyliła się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, błędu kwalifikowanego ( podstęp ) lub groźby o świadczenie ( o zwrot spełnionego świadczenia, jeśli wcześniej doszło do jego spełnienia ) albo o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego, powołanego przez czynność prawną, w której skład wchodziło to oświadczenie.

Natomiast jeśli druga strona kwestionuje zasadność uchylenia się od skutków oświadczenia woli, może ona wytoczyć powództwo o świadczenie należne na mocy czynności prawnej, którą uważa za ważną, albo o ustalenie istnienia stosunku prawnego ( jeśli nie przysługuje mu roszczenie dalej idące, np. gdy świadczenia zostały spełnione albo z umowy nie wynika obowiązek świadczenia przez osobę, która uchyliła się od skutków oświadczenia woli ).

Rozstrzygnięcie sądu ma charakter deklaracyjny. Przedmiotem oceny sądu jest zasadność i podstawy uchylenia się od skutków oświadczenia woli. W razie sporu sąd bada, czy spełnione zostały przesłanki błędu ( błędu kwalifikowanego ) i czy uchylenie się od skutków oświadczenia woli nastąpiło w sposób prawem przewidziany ( tak: uzasadnienie postanowienia SN z 12 października 2005 roku, III CK 48/2005, publ. Lexis.pl nr 390986 ).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela.

Konsekwencją skutecznego oświadczenia z art. 88 k.c. jest zaś to, że czynność prawna staje się nieważna od początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu ma moc wsteczną (*ex tunc*), tj. od chwili dokonania czynności, zawarcia umowy (tak: uzasadnienie wyroku SN z 19 lutego 1998 roku, III CKN 372/97 publ. LexPolonica nr 343981).

Stąd umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 28 stycznia 2010 roku między powodem K. C. i pozwanymi W. K. (1) i P. K. (1) jest nieważna.

Świadczenie spełnione w wykonaniu takiej umowy jest świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2 k.c.). Podstawą żądania jego zwrotu są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu w związku z art. 410 § 1 k.c.

Znosząc całą czynność prawną, skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu (podstępu) na podstawie art. 84 k.c., art. 86 k.c. w zw. z art. 88 k.c. przekreśla zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe skutki dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli czynności prawnej w zakresie przeniesienia własności (tak: wyrok SN z dnia 24 kwietnia 2014 r. III CSK 93/13, publ. LEX 1506506; wyrok SN z dnia 24 kwietnia 2013 r. IV CSK 600/12, publ. LEX nr 1365716, Biul.SN 2013/12/18).

Oznacza to, że oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu (podstępu), wywołując skutki obligacyjne i rzeczowe, nie powoduje powstania obowiązku powrotnego przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela.

W cytowanych wyrokach z dnia 24 kwietnia 2014 r. III CSK 93/13 i z dnia 24 kwietnia 2013 r. IV CSK 600/12 Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż oświadczenie woli jest konstytutywnym elementem czynności prawnej; określane jest, jako uzewnętrzniiony przejaw woli podmiotu dokonującego czynności prawnej wywołania określonych skutków prawnych. Niezbędną część czynności prawnej, jaką jest umowa, stanowią zgodne oświadczenia woli jej stron. Nieważność oświadczenia woli w postaci błędu powoduje skutek *ex tunc*, a zatem niweczy stosunek zobowiązaniowy. Inaczej jednak, niż w wypadku oświadczeń o odstąpieniu od umowy sprzedaży, czy odwołaniu darowizny, powód zniweczenia tego stosunku nie leży w tym, że w toku wykonywania niewadliwej z punktu widzenia oświadczeń woli umowy upadła przyczyna jej zawarcia, bowiem przestał istnieć zgodny zamiar stron wskutek zajścia zdarzeń określonych ustawowo lub wolą stron. Powodem tym jest pierwotna wadliwość umowy odnosząca się do jej elementu konstytutywnego, jakim jest oświadczenie woli.

Nieważne oświadczenie woli nie może wyrzucić żadnego skutku prawnego, a zatem w wypadku umowy sprzedaży nieruchomości, nie może doprowadzić do przeniesienia prawa jej własności. Ponadto skutek rozporządzający umowy sprzedaży nieruchomości zależy od istnienia zobowiązania, w wykonaniu którego dochodzi do przesunięcia majątkowego. Złożenie oświadczenia o uchyleniu się od oświadczenia woli nabywcy lub zbywcy prowadzi do unicestwienia zobowiązania z mocy prawa, upadku skutku rozporządzającego i automatycznego powrotu własności do zbywcy bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia. W konsekwencji stwierdzić należy, że skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu (podstępu), co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 k.c., art. 86 k.c. w zw. z art. 88 k.c.) wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności.

Sąd Najwyższy we wskazanych orzeczeniach wyjaśnił również, że ochronie interesu osoby nie wpisanej do księgi wieczystej służy powództwo przewidziane w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

W pełni podziеляjąc ten ugruntowany w judykaturze pogląd uznać należy, że w sytuacji, gdy powód swe powództwo wywodzi z faktu skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem kwalifikowanego błędu (podstępu) wywołanego przez pozwaną, brak jest podstaw do uwzględnienia roszczenia o zobowiązanie pozwaną do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powoda przez pozwaną udziałów wynoszących 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w Z. przy ul (...).



Konsekwentnie w myśl zaprezentowanego powyżej poglądu prawnego uznać trzeba, że skoro powód skutecznie uchylił się od skutków oświadczenia woli składającego się na umowę sprzedaży z dnia 28 stycznia 2010 roku, to w sytuacji, gdy oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli wywołało skutek nie tylko obligacyjny, ale i rzeczowy, to nie byłoby podstaw do zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda udziałów w prawie własności nieruchomości, której umowa sprzedaży dotyczyła.

Oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu ( podstęp ), wywołując skutki obligacyjne i rzeczowe, nie powoduje powstania obowiązku powrotnego przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Dlatego żądanie powoda o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli, którego treścią byłoby przeniesienie własności udziałów w nieruchomości nie jest zasadne i podlega oddaleniu o czym orzeczono jak w pkt. I wyroku.

Czynność prawna – jak już wskazano - staje się nieważna od początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu ma moc wsteczną (ex tunc) od chwili dokonania czynności (zawarcia umowy). Znosząc całą czynność prawną, skuteczne uchylenie się przekreśla zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe skutki dokonanej pod wpływem wady oświadczenia woli czynności prawnej.

Powtórzyć trzeba, że świadczenie spełnione w wykonaniu takiej umowy jest świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2 k.c.). Podstawą żądania jego zwrotu są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu w związku z art. 410 § 1 k.c.

Dlatego jeżeli na podstawie dotkniętej wzruszalnością czynności dokonano np. przeniesienia własności rzeczy, zbywcy służy roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c. ) o jej zwrot, zaś rozliczenia między zbywcą i nabywcą powinny być przeprowadzone według przepisów o rozliczeniach między posiadaczem rzeczy a jej właścicielem (art. 224–229 k.c. ). Nabywca jest traktowany w zasadzie jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, chyba że okoliczności wskazują na jego złą wiarę, np. groźbą lub podstępem doprowadził do zawarcia umowy, od której skutków uchylił się zbywca.

Powód w niniejszym pozwie roszczenia takiego nie sformułował.

Dodać zaś trzeba na marginesie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy z uwagi na to, że pozwani umową z dnia 28 sierpnia 2012 roku ( k. 498-501 ) zbyli nieruchomość osobie trzeciej, tj. M. M. (1), to i tak nie byli by legitymowani biernie do zwrotu nieruchomości.

Skuteczność tej czynności prawnej między pozwanymi a M. M. (1) z dnia 28 sierpnia 2012 roku nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Odrębną sprawą jest zaś kwestia skuteczności ewentualnej ochrony interesu M. M. (1) jako wpisanego do księgi wieczystej na podstawie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

Odrębną kwestią jest też ewentualne roszczenie odszkodowawcze względem pozwanych, którego powód także nie sformułował.

II Odnośnie żądania ewentualnego o stwierdzenie nieważności umowy na podstawie art. 86 § 1 k.c. w zw. z art. 88 k.c.

Powód może zgłosić w pozwie żądanie ewentualne na wypadek nieuwzględnienia żądania sformułowanego jako podstawowe i usytuowanego na pierwszym miejscu.

O żądaniu ewentualnym można mówić wówczas, gdy obok żądania głównego wysunięto w pozwie żądanie drugie jako ewentualne, o którym sąd może orzec tylko wtedy, gdy nie przyjmuje za uzasadnione żądania pierwszego ( tak: orzeczenie SN z dnia 7 września 1960 r., 2 CR 366/59, PUG 1961, nr 12, s. 424 i n. ).

Jeżeli w chwili orzekania (art. 316 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. ) żądanie pierwotne pozostaje aktualne, to sąd orzeknie o tym żądaniu, bez rozstrzygnięcia w sentencji wyroku co do żądania ewentualnego. Natomiast gdy w chwili orzekania przedmiot świadczenia pierwotnego nie istnieje (pozwany nie posiada rzeczy ruchomej, wydania której domagał się powód ), wówczas sąd oddalając żądanie pierwotne orzeka (pozytywnie lub negatywnie) o żądaniu ewentualnym.

Żądanie ewentualne powód zgłosił w piśmie procesowym z dnia 13 marca 2017 roku ( k. 976 ) wnosząc o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej zawartej z pozwanymi z dnia 28 stycznia 2010 roku z powołaniem na wadę oświadczenia woli z art. 86 k.c. w zw. z art. 88 k.c.

Na podstawie art.189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny w ujęciu przepisu art.189 k.p.c. powszechnie rozumiany jest jako obiektywnie istniejąca potrzeba uzyskania ochrony prawnej przez dokonanie żadanego ustalenia w sytuacji naruszenia bądź choćby zagrożenia sfery prawnej zainteresowanego ( tak: uchwała składu siedmiu sędziów SN – zasada prawna z dnia 30 grudnia 1968 roku, III CZP 103/68, publ. OSNCP 1969, nr 5, poz. 85).

W orzecznictwie i piśmiennictwie na ogół zgodnie podkreśla się, że interes prawny w omawianym żądaniu ustalenia - przewidzianym w art. 189 k.c. - zachodzi wówczas, gdy powód w innej drodze (procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego lub poprzez uzyskanie orzeczenia o charakterze deklaracyjnym) nie może osiągnąć w pełni ochrony swoich praw. Czyli z reguły powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest uzasadnione w sytuacji, gdy zgłoszone żądanie zmierza - w większej mierze niż inne mogące wchodzić w rachubę postępowania - do zapewnienia ochrony praw osoby zainteresowanej ( tak: wyrok SN z dnia 27 stycznia 2004 roku, II CK 387/02, publ. LEX nr 391789; wyrok SN z dnia 8 lutego 2013 roku, IV CSK 306/12, publ. LEX nr 1318437; wyrok SN z dnia 22 października 2014 roku, II CSK 687/13, publ. LEX nr 1566718).

Jeżeli zatem interes prawny powoda przemawiałby za wytoczeniem powództwa o ustalenie w sytuacji, w której jego prawo już zostało naruszone, nie ma żadnych przeszkód do wytoczenia przez niego takiego powództwa. Przy tym pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej ( tak: wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2004 roku, II CK 125/03, publ. LEX nr 484673 oraz wyrok SN z dnia 31 stycznia 2008 roku II CSK 387/07, niepubl.).

Jak wyżej już przedstawiono powód K. C. wykazał w związku z zawartą z pozwanymi umową z dnia 28 stycznia 2010 roku ( k. 4-7 ) istnienie po jego stronie kwalifikowanego błędu ( podstępu ) wywołanego przez pozwanych.

Skoro powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych swego oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu ( podstępu ), to może w niniejszym procesie domagać się ustalenia, iż notarialna umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej z dnia 28 stycznia 2010 roku zawarta przez niego z pozwanymi jest nieważna.

Rozstrzygnięcie sądu ma w tym zakresie charakter deklaracyjny i może nastąpić w postępowaniu w sprawie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej w wyniku uchylecia się od skutków oświadczenia woli.

Przedmiotem oceny sądu jest tu bowiem zasadność i podstawy uchylecia się od skutków oświadczenia woli. Sąd bada jedynie czy spełnione zostały przesłanki błędu w rozumieniu art. 86 § 1 k.c. i czy uchylecia się od skutków oświadczenia woli nastąpiło w sposób prawem przewidziany ( tak: uzasadnienie postanowienia SN z 12 października 2005 roku, III CK 48/2005, publ. Lexis.pl nr 390986).

W uzasadnieniu wyroku z 19 lutego 1998 roku, III CKN 372/97 ( publ. LexPolonica nr 343981 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że skuteczne uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu czyni umowę nieważną ex tunc.

Błąd kwalifikowany ( podstęp ) co do treści czynności prawnej (art. 86 § 1 k.c.) jest wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu ( podstępu ) ma charakter prawa podmiotowego kształtującego, co oznacza, że jego wykonanie kształtuje stosunki pomiędzy stronami prowadząc do przekształcenia nieważności względnej czynności prawnej w nieważność bezwzględną.

Wykonanie uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych zawsze powoduje nieważność całej czynności prawnej (por. wyrok SN z dnia 19 listopada 2003 roku, V CK 477/02, publ. LEX nr 175975; tak Z. Radwański (w:) System Prawa Prywatnego, t. 2, s. 403; odmiennie A. Kozaczka, Błąd jako wada oświadczenia woli. Od błędu w pobudce do błędu usprawiedliwionego, Kraków 1961, s. 122 i n.).

Sankcja nieważności oznacza, że czynność nie wywołuje żadnych skutków prawnych w sferze cywilnoprawnej, a stan ten ma charakter definitywny, nie podlegający konwalidacji. Możliwość skorzystania z uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia zależy wyłącznie od składającego oświadczenie o uchyleniu, a skutek wywołany jego złożeniem następuje ex lege.

Utrwalone jest także stanowisko, że rozstrzygnięcie o nieważności może nastąpić w oddzielnym postępowaniu o ustalenie, w którym rozstrzygnięcie takie jest relewantne dla wyniku sprawy. Skutki prawne skutecznego wykonania oświadczenia o uchyleniu się z powodu błędu ( podstępu ) od skutków prawnych oświadczenia woli są tożsame zatem ze skutkami nieważności czynności prawnej z przyczyn określonych w art. 58 k.c.

Dlatego sąd stwierdził nieważność umowy sprzedaży z dnia 28 stycznia 2010 roku zgodnie z wnioskiem powoda ( k. 976 ) orzekając jak w pkt. II wyroku.

### III. Co do roszczenia powoda z art. 82 k.c.

Formułując w pozwie żądanie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli z uwagi na wadę oświadczenia woli z art. 86 § 1 k.c. powód powoływał się także na podstawę z art. 82 k.c. ( k. 355 ).

Zgodnie z dyspozycją 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.

Sformułowanie art. 82 k.c. wyraźnie wskazuje, że dwie grupy stanów faktycznych spowodują wskazaną tym przepisem wadę oświadczenia woli, a mianowicie:

- 1) stan wyłączający świadomość oraz
- 2) stan wyłączający swobodę.

Nie mają natomiast znaczenia powody, które doprowadziły do powstania wymienionych stanów. Każdy z nich może występować samodzielnie i samodzielnie stanowi wadę oświadczenia woli.

Decyduje stan opisany w art. 82 k.c., a nie przyczyna, która go wywołała. Świadczy o tym jasne sformułowanie zdania pierwszego art. 82 k.c.: „z jakichkolwiek powodów”.

Wprawdzie zdanie drugie powołanego przepisu wymienia chorobę psychiczną, niedorozwój umysłowy, zaburzenia czynności psychicznych choćby przemijające, jednakże wyliczenie to ma charakter jedynie przykładowy.

Powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest swobodne, gdy zarówno proces decyzyjny, jak i uzewnętrznienie woli nie zostały zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z właściwości psychiki czy procesu myślowego osoby składającej oświadczenie woli. Stan wyłączający swobodę musi również wynikać z przyczyny wewnętrznej, umiejscowionej w

samym podmiocie składającym oświadczenie woli, a nie w sytuacji zewnętrznej. Tak pojmowanemu brakowi swobody towarzyszyć będzie natomiast najczęściej także pewne ograniczenie świadomości (tak: wyrok SA w Krakowie z 06 listopada 2015 roku I ACa 1003/15, publ. LEX nr 1950461; postanowienie SN z dnia 20 stycznia 2014 r. II PK 230/13, publ. LEX 1647010).

Stan wyłączający świadomość to - najogólniej rzecz ujmując - 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.

Granica między stanem wyłączającym świadome powzięcie decyzji, a stanem wyłączającym swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest bardzo płynna (tak: wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CSK 7/05, publ. LEX nr 180191; wyrok SN z dnia 27 lipca 2010 roku, II CSK 147/10, publ. LEX nr 621139).

Stany opisane w art. 82 k.c. mogą być następstwem przyczyn różnego rodzaju, zarówno o charakterze patologicznym, jak i pozbawionych cech patologii. Analiza praktyki ujawnia, że najczęściej występującymi przyczynami są różnego rodzaju choroby psychiczne, zaburzenia psychiczne pourazowe, psychozy, otępienie, niedorozwój umysłowy różnych odmian i stopni, stany depresyjne, maniakalne itp. (por. np. uchwała SN z dnia 7 sierpnia 1970 roku, III CZP 49/70, publ. OSNC 1971, nr 3, poz. 42), ale również alkoholizm, wysoka gorączka, hipnoza, długotrwałe obłozne choroby, narkomania (por. np. orzeczenie SN z dnia 22 października 1975 roku, V PRN 4/75, publ. OSNC 1976, nr 5, poz. 90), wpływ silnych leków psychiatrycznych (por. stan faktyczny wyroku SN z dnia 9 kwietnia 2002 roku, III CKN 971/00, LEX nr 54496).

Stan wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli nie może być rozumiany dosłownie, wobec czego nie musi oznaczać całkowitego zniesienia świadomości i ustania czynności mózgu. Wystarczy istnienie takiego stanu, który oznacza brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych i posunięć innych osób oraz niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania (tak: wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CSK 7/05, LEX nr 180191; wyrok SN z dnia 27 lipca 2010 roku II CSK 147/10, LEX nr 621139; postanowienie SN z dnia 30 kwietnia 1976 roku, III CRN 25/76, OSP 1977, z. 4, poz. 78).

Decydujące znaczenie ma zatem określenie stopnia zmniejszenia udziału świadomości w postępowaniu człowieka, stopnia zaburzenia czynności psychicznych w momencie składania oświadczenia woli.

Przyjmuje się ogólnie, że chodzi o brak rozeznania, niemożność rozumienia znaczenia własnych posunięć lub też innych osób, zrozumienia sensu składanych oświadczeń itp. Nie ma natomiast znaczenia, czy stan ów miał charakter stały, czy też tylko przemijający. Decyduje bowiem związek między nim a konkretnym oświadczeniem woli. Stanowisko Sądu Najwyższego jest w tym względzie ustalone.

Stosunek psychiczny do podejmowanego zachowania się i jego skutków opiera się na dwóch momentach: przewidywania i woli. Oba te momenty zakładają istnienie nieupośledzonego działania funkcji psychicznych, pozwalającego na właściwe rozeznanie znaczenia i skutków swego zachowania się oraz pokierowania swym postępowaniem.

Sformułowanie „stan wyłączający swobodne powzięcie i oświadczenie woli” musi być odniesione do stanu psychiki i intelektu osoby składającej oświadczenie woli. Oznacza to, że przyczyna wyłączająca swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli tkwić musi w samym oświadczającym, a nie w sytuacji zewnętrznej, w jakiej on działa. Okoliczności pozapersonalne nie mogą być brane pod uwagę. „(...) przyczyna wyłączająca swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli musi być umiejscowiona w samym podmiocie składającym oświadczenie woli, a nie w jakiejś sytuacji zewnętrznej, w jakiej ta osoba została postawiona (...)” (SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 1 lipca 1974 roku, III CRN 119/74, OSP 1976, z. 2, poz. 30). „Stan wyłączający świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli może bowiem być rozumiany tylko jako stan, w którym możliwość swobodnego wyboru jest całkowicie wyłączona. Sugestia osób trzecich nie wyłącza swobody powzięcia decyzji” (postanowienie SN z dnia 21 kwietnia 2004 roku III CK 523/02,

LEX nr 585812; por. też postanowienie SN z dnia 14 grudnia 2011 roku, I CSK 115/11, LEX nr 1112728, z glosą M. Niedośpiała, PiP 2013, z. 3, s. 117). Powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest swobodne, gdy zarówno proces decyzyjny, jak i uzewnętrznienie woli nie zostały zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z właściwości psychiki czy procesu myślowego osoby składającej oświadczenie woli.

Stan wyłączający swobodę musi również wynikać z przyczyny wewnętrznej umiejscowionej w samym podmiocie składającym oświadczenie woli, a nie w sytuacji zewnętrznej. Tak pojmowanemu brakowi swobody towarzyszyć będzie natomiast najczęściej także pewne ograniczenie świadomości" (wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CSK 7/05). Jednakże należy stale mieć na uwadze, że rozgraniczenie czynników zewnętrznych i wewnętrznych nie zawsze jest proste. W szczególności niejednokrotnie zachodzi konieczność udzielenia odpowiedzi na pytanie, które z nich miały charakter dominujący w konkretnym stanie faktycznym.

Przy ocenie omawianego stanu należy zachować daleko posuniętą ostrożność, chodzi bowiem o stan wyłączający swobodę, a nie tylko ją ograniczający.

Harmonijna wykładnia art. 82 k.c. nakazuje traktowanie obu stanów usprawiedliwiających bezwzględną nieważność czynności prawnej jako mniej więcej równej wagi. W konsekwencji, skoro stan wyłączający świadomość złożenia oświadczenia woli oznacza takie ograniczenie świadomości w postępowaniu człowieka, że właściwie nie mamy do czynienia z oświadczeniem woli w rozumieniu prawa, stan wyłączający swobodę musi być rozumiany jako wykluczający możliwość podejmowania jakiegokolwiek samodzielnej decyzji. W szczególności złożenie oświadczenia woli w sytuacji przymusowej np. ekonomicznej nie uzasadnia samo przez się uznania jego nieważności na gruncie art. 82 k.c. (por. wyrok z dnia 1 lipca 1974 r., III CRN 119/74).

Wskazane w art. 82 k.c. stany muszą występować w chwili składania oświadczenia woli.

Okoliczności dotyczące stanu zdrowia i możliwości kierowania swoim postępowaniem, podejmowania decyzji i wyrażania woli oraz rozumienia znaczenia składanych oświadczeń należą do ustaleń faktycznych w sprawie ( tak: wyrok SN z dnia 6 września 2000 roku, II CKN 1093/00, publ. LEX nr 51990) i mogą być dowodzone wszystkimi środkami, a mianowicie przesłuchaniem świadków, stron, analizą dokumentów, opinią biegłych itp.

Z przeprowadzonych w sprawie opinii (...) w K. z dnia 20 września 2013 roku ( k. 551- 562 ) i z dnia 10 maja 2014 roku ( k. 618-620 ) oraz opinii CM UJ w K. z dnia 17 marca 2016 roku ( k. 764-772 ) i z dnia 26 września 2016 roku ( k. 815-816 ) nie wynika, aby powód K. C. z uwagi na niewątpliwą chorobę alkoholową w dacie składania oświadczeń woli z dnia 28 stycznia 2010 roku i 18 marca 2010 roku znajdował się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Będąc wówczas w trakcie leczenia odwykowego w specjalistycznym ośrodku i znajdując się w stanie abstynencji powód miał zachowaną możliwość swobodnego i świadomego podejmowania decyzji a tym samym złożenia niewadliwego oświadczenia woli. Jego rozeznanie i rozpoznanie znaczenia co do skutków złożonych oświadczeń mogło być co prawda lekko ograniczone ale nie miało wpływu dla ważności wykonanych wtedy czynności prawnych.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie opinie te podziela.

Stosunek psychiczny do podejmowanego zachowania się i jego skutków opiera się na dwóch momentach: przewidywania i woli. Oba te momenty zakładają istnienie nieupośledzonego działania funkcji psychicznych, pozwalające na właściwe rozeznanie znaczenia i skutków swego zachowania się oraz pokierowania swoim postępowaniem ( tak: wyrok SN z dnia 11 grudnia 1979 roku, II CR 448/79 publ. OSPiKA 1981, Nr 3, poz. 45).

Powzięcie decyzji i wyrażenie woli przez powoda K. C. przy obu czynnościach prawnych ( k. 4-9 ) było swobodne i świadome, gdyż zarówno proces decyzyjny, jak i uzewnętrznienie woli nie zostały zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z właściwości jego psychiki czy procesu myślowego. Stan wyłączający swobodę musiałby zaś wynikać z przyczyny wewnętrznej, umiejscowionej w samym powodzie, a nie w sytuacji zewnętrznej ( tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CSK 7/05, publ. LEX nr 180191)

Dodać trzeba, iż złożenie oświadczenia woli w stanie określonym w art. 82 k.c. powoduje jego nieważność bez potrzeby wykazywania jakichkolwiek dalszych okoliczności. W szczególności bez znaczenia jest, czy druga strona czynności prawnej miała świadomość wyżej wymienionego stanu. Porządek prawny chroni osobę składającą oświadczenie woli w stanie wyłączającym świadomość lub swobodę. Ochrona dobrej wiary jej kontrahenta w ogóle nie wchodzi w rachubę. Czynność prawna jest bezwzględnie nieważna i każda osoba zainteresowana może żądać ustalenia tej nieważności, nawet wówczas, gdy same strony ważności czynności nie kwestionują (por. uchwała SN z dnia 7 sierpnia 1970 r., III CZP 49/70).

W tym przypadku powództwo powinno być sformułowane jako powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej i może je wytoczyć każdy, kto ma w tym interes prawny. Podstawą takiego powództwa jest art. 189 k.p.c.

Czynność prawna nieważna na podstawie art. 82 k.c. nie może być konwalidowana ani podlegać konwersji. Zgodnie z art. 82 k.c. oświadczenie woli złożone przez osobę znajdującą się z jakichkolwiek przyczyn w takim stanie jest nieważne z mocy prawa (ex tunc). Jak zatem słusznie wskazał Sąd I instancji, w takim stanie faktycznym sąd wydaje jedynie orzeczenie deklaratoryjne potwierdzające ten fakt (ustala nieważność oświadczenia woli) i znajdujące podstawę prawną w art. 189 k.p.c.

W ocenie Sądu skoro w przypadku powoda wada oświadczenia woli określona w art. 82 k.c. nie zachodzi, to brak było podstaw do uwzględnienia powództwa ewentualnego o ustalenie na tej podstawie prawnej.

#### IV. co do stanu sprawy w toku

W oparciu o akt stwierdzony z urzędu na rozprawie z dnia 21 grudnia 2016 r ( k. 861/2 od 00:09:40 ) oraz kopie dokumentów ze sprawy sygn. akt I C 3072/16 ( pozew- k. 1020-1021; postanowienie - k. 1022; zarządzenie z 12 stycznia 2017 roku - k. 1023; pismo procesowe z 03 marca 2017 roku - k. 1024-1032; odpowiedź na pozew P. K. (1) i W. K. (1) z dnia 21 marca 2017 roku - k. 1033; pismo pozwanych z 03 kwietnia 2017 roku - k. 1034-1037 ) Sąd ustalił, iż w sprawie do sygn. akt I C 3072/16 w Sądzie Okręgowym w Kielcach K. C. złożył w dniu 08 listopada 2016 roku pozew o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej z dnia 28 stycznia 2010 roku i aneksu do umowy z dnia 18 marca 2010 roku. Powód powołał się na to, iż umowy są nieważne, gdyż powód znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 k.c.

Sąd ocenił, że z uwagi na tok niniejszej sprawy i sprawy I C 3072/16 nie zachodzi przeszkoda procesowa z art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c. dla niniejszego procesu, gdyż K. C. zanim wytoczył pozew w sprawie I C 3072/16 to w niniejszej sprawie powoływał się już na okoliczności z art. 82 k.c. ( k. 355 ). Dlatego z tej przyczyny Sąd na wniosek powoda już w dniu 28 lutego 2013 roku ( k. 440 ) dopuścił dowód z opinii instytutu na okoliczność ustalenia czy powód nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podejmowanie decyzji i wyrażenie woli w dacie umów z dnia 28 stycznia 2010 roku i 18 marca 2010 roku.

Bez znaczenia w związku z tym, jest i to, że dopiero pismem z dnia 13 marca 2017 roku ( k. 976 ) powód złożył żądanie ewentualne o stwierdzenie nieważności umowy. Lektura tego żądania wskazuje przy tym, że odnosiło się ono do wady oświadczenia woli z art. 86 § 1 k.c. a nie z art. 82 k.c.

Stąd to w niniejszej sprawie najpóźniej z chwilą doręczenia pozwany w dniu 30 stycznia 2013 roku ( k. 436 ) i 12 lutego 2013 roku ( k. 427 ) odpisu pisma powoda ( k. 455 ) z dnia 27 listopada 2015 roku doszło do zawiśnięcia sporu z tej przyczyny w rozumieniu art. 192 pkt. 1 k.p.c.

Dlatego to Sąd orzekający w sprawie I C 3072/16 powinien rozważyć zastosowanie z art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c..

#### V. co do kosztów procesu

Powód powołując się na wadę oświadczenia woli z art. 86 § 1 k.c. zmierzał w istocie do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej z dnia 28 stycznia 2010 roku. Roszczenie o takiej treści

zgłoszone jako ewentualne – o ustalenie nieważności umowy było w całości zasadne. Z kolei roszczenie główne – o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli było sformułowane wadliwie, gdyż stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży niweczy zarówno skutki obligacyjne jak i rzeczowe.

Okoliczność ta oznacza jednak, że powód wygrywa niniejszy proces w całości.

Zasadą w takich przypadkach jest wyrzeczenie o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (§ 1).

Powód na mocy postanowienia z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie do sygn. akt I Co 52/12 korzystał w niniejszej sprawie ze zwolnienia od kosztów sądowych oraz korzystał pomocy prawnej pełnomocnika ( adwokata ) z urzędu, którego wynagrodzenie według oświadczenia nie zostało opłacone ani w całości ani w części.

W oparciu o zasadę z art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanych na rzecz pełnomocnika powoda z urzędu kwotę 8856 złotych brutto, w tym 1656 złotych podatku Vat tytułem wynagrodzenie pełnomocnika na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 2 oraz § 19-§ 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 461 ze zm.).

Sąd miał na uwadze § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie ( Dz. U. z 2015 roku poz. 1800) wskazujący, iż do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia ( tj. 01 stycznia 2016 roku ) stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

#### V. co do kosztów sądowych

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2015 roku ( tekst jednolity Dz.U 2016 poz. 623 ) kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Z tych względów na mocy tego przepisu przy zastosowaniu art. 98 k.p.c. sąd nakazał ściągnięcie od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa opłaty od pozwu od uiszczenia, której powód był zwolniony. Z uwagi na wskazaną w pozwie wartość przedmiotu sporu 2 100 000 złotych ( k. 1 ) opłata od pozwu jest maksymalna i wynosi 100 000 złotych – na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W sprawie Skarb Państwa w toku procesu ponosił tymczasowo wydatki na wynagrodzenia świadków, opinie biegłych i kserokopie dokumentacji medycznej powoda. Łącznie Skarb Państwa zaliczkował z tego tytułu kwotę 14 742,66 złotych ( 22,78 złotych i 50,38 złotych – k. 430; 29,45 złotych – k. 452; 4345,86 złotych – k. 567; 1082,06 złotych – k. 675; 8566,27 złotych – k. 776; 470,35 złotych – k. 822; 175,51 złotych – k. 1084 ).

Sąd nakazał zatem na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ściągnięcie solidarnie od pozwanych jako przegrywających sprawę zwrot wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Nowym Sączu.