

Sygn. akt I C 17/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	sekr. sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w Gliwicach

przeciwko G. P. (1) i G. N. (1)

o ustalenie nieważności czynności prawnej z dnia 28 października 2009 roku polegającej na udzieleniu pełnomocnictwa

oraz z powództwa Prokuratora Okręgowego w Gliwicach

przeciwko G. P. (1), G. N. (1), M. K. (1), D. K.

o ustalenie nieważności czynności prawnej z dnia 23 lutego 2010 roku polegającej na sprzedaży lokalu

1) ustala, że czynność prawna dokonana przez G. P. (1) w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 października 2009 roku w C. przed notariuszem R. S., rep. A nr (...) obejmująca udzielenie pełnomocnictwa na rzecz G. S. (1) (obecnie N.) jest nieważna;

2) ustala, że czynność prawna dokonana pomiędzy G. P. (1) reprezentowaną przez pełnomocnika G. S. (1) (obecnie N.) oraz M. K. (1)

i D. K. w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu

23 lutego 2010 roku w R. przed notariuszem J. T. (1) rep. A nr (...) obejmująca umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego

w R. przy ulicy (...) jest nieważna;

3) nakazuje pobrać od pozwanej G. N. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 6.801,07 (sześć tysięcy osiemset jeden 07/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów procesu;

4) odstępuje od obciążania G. P. (1), D. K. i M. K. (1) kosztami procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

**Sygn. akt I C 17/14**

# UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w Gliwicach wniósł o ustalenie nieważności czynności prawnej dokonanej przez G. P. (1) w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 28 października 2009 r. w C. przed notariuszem R. S. w postaci pełnomocnictwa na rzecz G. S. (1) (obecnie N.), przy czym żądanie to skierował przeciwko G. P. (1) i G. N. (1), a nadto wniósł o ustalenie nieważności prawnej dokonanej pomiędzy G. P. (1) reprezentowaną przez pełnomocnika – G. S. (1) (obecnie N.) oraz M. K. (1) i D. K. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 23 lutego 2010 roku w R. przed notariuszem J. T. (2), w postaci umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...), kierując żądanie w tym zakresie przeciwko G. P. (1), G. N. (1), D. K. i M. K. (1). W uzasadnieniu podał, że w dniu 28 października 2009r. G. P. (1), będąca najemną lokalu mieszkalnego w R. przy ul. (...), przed notariuszem R. S. udzieliła G. N. (1) pełnomocnictwa do nabycia od Miasta R. w drodze ustanowienia odrębnej własności w/w lokalu mieszkalnego oraz do sprzedaży tego lokalu za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika. W dniu 11 grudnia 2009r. G. N. (1), działając na podstawie opisanego wyżej pełnomocnictwa zawarła z Gminą R. umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności tego lokalu. Natomiast w dniu 23 lutego 2010r. przed notariuszem J. T. (2) G. N. (1), działając imieniem G. P. (1) i powołując się na opisane wyżej pełnomocnictwo sprzedała nieruchomości małżonkom M. i D. K.. Dalej Prokurator wywodził, że czynność prawna G. P. (1) dokonana w dniu 28 października 2009r. polegająca na udzieleniu pełnomocnictwa jest dotknięta wadą oświadczenia woli opisaną w art. 82 kc, albowiem znajdowała się ona w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Prokurator podniósł, że G. P. (1) jest osoba upośledzoną umysłowo, logiczny kontakt z nią nie jest możliwy. Nie mówi, nie czyta, nie pisze. Stan taki trwa od lat i nie jest możliwe aby w dniu 28 października 2009r. była w stanie świadomie z rozmysłem udzielić pełnomocnictwa, szczególnie o tak rozbudowanym i prawnie wieloaspektowym zakresie, aby uzgodniła z notariuszem jego treść i aby odzwierciedlało ono jej świadomy zamiar. Podał, iż postanowieniem Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 5 kwietnia 2013r. orzeczono o całkowitym ubezwłasnowolnieniu G. P. (1). Zdaniem Prokuratora brak ważnego pełnomocnictwa do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości dyskwalifikuje także ważność czynności prawnej polegającej na dokonanej w dniu 23 lutego 2010r. sprzedaży tej nieruchomości albowiem G. N. (1) działała jako tzw. fałszywy pełnomocnik. Niezależnie od tego Prokurator zaznaczył, że czynność ta była w sposób oczywisty niezgodna z interesem G. P. (1), albowiem na skutek sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia obciążona ona została obowiązkiem zwrotu bonifikaty uzyskanej podczas nabywania tego lokalu, zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży, i z tego tytułu przed Sądem Rejonowym w Rudzie Śląskiej toczy się przeciwko G. P. (1) postępowanie cywilne o zapłatę 72.248,10 zł. W ocenie Prokuratora akt notarialny obejmujący oświadczenie G. P. (1) pozornie spełnia cechy dokumentu w rozumieniu art. 2 § 2 p.o.n., albowiem został on spisany z naruszeniem art. 94 § 1 p.o.n., jest więc nieważny, co jest konsekwencją regulacji art. 73 § 1 k.c w zw. z art. 158 k.c. Jego zdaniem umowa sprzedaży jest także sprzeczna z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 58 § 2 k.c.

Pozwani M. K. (1) i D. K. w odpowiedzi na pozew (k. 53akt) wnieśli o oddalenie powództwa w całości, zwolnienie ich od kosztów postępowania w oparciu o treść art.102 kpc oraz zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podnieśli, iż postępowanie sądowe w przedmiocie ubezwłasnowolnienia G. P. (1) oraz jej badania przez biegłych sporządzających opinię psychiatryczno-psychologiczną na potrzeby rozstrzygnięcia w/w postępowania miały miejsce w znacznie późniejszym czasie niż czynności prawne, których ustalenia nieważności domaga się Prokurator. Ogólny stan zdrowia pozwanej G. P. (1) mógł ulec znacznej zmianie w kierunku jego pogorszenia, a w konsekwencji, z uwagi na jej deficyty w zakresie zdrowia psychicznego, doprowadzić do potrzeby ubezwłasnowolnienia pozwanej. W ocenie pozwanych powód nie wykazał, że oświadczenie woli złożone przez G. P. (1) w dniu 28 października 2009 roku jest nieważne, co miałyby implikować nieważność czynności prawnej dokonanej pomiędzy G. P. (1), reprezentowaną przez pełnomocnika – G. N. (1) z pozwanymi.

Pozwana G. N. (1) w odpowiedzi na pozew (k. 61akt) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko podniosła, iż w żadnym wypadku nie można przyjąć, aby czynność prawna dokonana w dniu 28 października 2009 roku w postaci udzielenia pełnomocnictwa była dotknięta wadą oświadczenia woli opisaną w art.

82 k.c. Podkreśliła, iż postępowanie o ubezwłasnowolnienie zostało wszczęte po ponad 2 latach od dokonania przez nią -jako pełnomocnika G. P. (1)- sprzedaży nieruchomości G. P. (1) oraz po ponad 3 latach od sporządzenia przez notariusza pełnomocnictwa umocowującego ją przez G. P. (1) do dokonania w/w sprzedaży. Pozwana wskazała, iż w 2009 i 2010 roku G. P. (1) była jedynie zniedołężniała pod względem fizycznym, nie była natomiast nieświadoma swoich działań i w pełni pojmowała ich konsekwencje. Jej zdaniem w czasie dokonywania czynności w postaci udzielenia pełnomocnictwa G. P. (1) miała pełne rozeznanie i zdawała sobie sprawę ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Powzięła ona decyzje i wyraziła wolę w pełni świadomie i w tym czasie był z nią możliwy kontakt.

Pozwana G. P. (1) w toku postępowania reprezentowana była przez opiekuna prawnego J. S., powołanego do tej funkcji postanowieniem Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej w z dnia 13 grudnia 2013 r. sygn. III RNs 226/13 (k. 37). Opiekun prawny nie kwestionował powoływanych przez Prokuratora okoliczności, ani podstaw do ustalenia nieważności spornych czynności.

### ***Stan faktyczny przedstawiał się następująco:***

Pozwana G. P. (1) w dzieciństwie przeżyła chorobę H.-M.. Schorzenie to doprowadziło do znacznego rozwojowego uszkodzenia ośrodkowego układu nerwowego i spowodowało u niej globalne zaburzenia rozwojowe. Jej rozwój umysłowy został zahamowany i spowodował ujawnienie się upośledzenia umysłowego w stopniu umiarkowanym. Zdolała ukończyć jedynie podstawową szkołę specjalną. Pracowała w (...) jako szwaczka. W 1988 roku pozwana otrzymała rentę inwalidzką, natomiast w 1996 roku została uznana za całkowicie niezdolną do jakiegokolwiek pracy zarobkowej. Nigdy nie uzyskała pełnej samodzielności, do śmierci rodziców pozostawała pod ich opieką. Po śmierci rodziców zamieszkiwała ona samodzielnie w ich mieszkaniu i była wówczas w stanie wykonywać proste, powtarzalne czynności dnia codziennego. Około 2004 roku przeprowadziła się do mieszkania na H. i wówczas jej stan uległ pogorszeniu. Pozostawała pod opieką siostry, która odwiedzała ją 2-3 razy w tygodniu. Na przestrzeni życia stan psychiczny G. P. (1), w tym także stan narządów zmysłów (wzrok, słuch) ulegał stopniowemu pogorszeniu. Obecnie nie potrafi nawiązać logicznego dialogu, nie reaguje na zadawane jej pytania. Zdarza się, że przeprowadza samorozmowy oraz wypowiada pojedyncze słowa, najczęściej nie pozostające w związku z sytuacją. Ograniczone są jej zdolności w zakresie samoobsługi. Potrafi wykonać proste czynności tj. spożywanie wcześniej przygotowanego posiłku, zakładanie odzieży, załatwianie potrzeb fizjologicznych. Czynności te wykonuje niejednokrotnie dopiero po kilkukrotnym powtórzeniu polecenia. Nie jest w stanie zapewnić sobie środków do życia, poruszać się bez opieki poza domem, załatwić spraw urzędowych. Nie jest w stanie podejmować decyzji dotyczących jej osoby, ani załatwiać jakichkolwiek bieżących spraw. Przyczyną nieprawidłowego funkcjonowania pozwanej w sferze intelektualnej i psychicznej jest upośledzenie umysłowe w stopniu umiarkowanym. Upośledzenie to było już diagnozowane u pozwanej w roku 1996 r. po przeprowadzeniu badań przez orzeczników (...) Oddział w C.. Stwierdzono wówczas u pozwanej ograniczenie umysłowe na poziomie debilizmu, co odpowiada w obecnie stosowanym nazewnictwie upośledzeniu umysłowemu w stopniu umiarkowanym.

W dniu 6 lutego 2001r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej ustanowił dla G. P. (1) jako osoby niedołężnej fizycznie kuratora w osobie G. F. (obecnie N.) celem załatwiania wszystkich spraw związanych z pobieraniem renty oraz pomocy przy załatwianiu spraw życia codziennego. Sąd nie dokonał wówczas badania stanu psychicznego G. P. (1) (akta III RNs 165/00 Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej).

G. P. (1) była najemcą lokalu w R. Śl. przy ul. (...). W dniu 28 października 2009r. G. P. (1) przed notariuszem R. S. udzieliła G. N. (1) pełnomocnictwa do nabycia od Miasta R. Śl. w drodze ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) oraz do sprzedaży tego lokalu za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, a także do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w tym zakresie po myśli art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Pełnomocnictwo obejmowało również zawarcie umowy sprzedaży lokalu, którego właścicielem G. P. (1) miała stać się na skutek ustanowienia odrębnej własności lokalu, osobom i na warunkach według uznania pełnomocnika, w tym zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży, określenie wysokości zadatku lub zaliczki, ich odbioru pokwitowania, a także wydania przedmiotu umowy w posiadanie nabywcy i złożenie w tym zakresie oświadczenia o poddaniu się egzekucji (akt notarialny obejmujący pełnomocnictwo k. 22)

W dniu 11 grudnia 2009r. G. N. (1), działając na podstawie opisanego wyżej pełnomocnictwa zawarła z Gminą R. umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności tego lokalu. Nieruchomość G. P. (1) nabyła za kwotę 79.666,00 zł. pomniejszoną o 90% bonifikaty, czyli za cenę 7.966,60 zł. Jednocześnie zobowiązana była – w przypadku zbycia lokalu przed upływem pięciu lat od dnia nabycia – do zwrotu Gminie równowartości bonifikaty po jej waloryzacji (akt notarialny k. 24).

W dniu 23 lutego 2010r. przed notariuszem J. T. (2) G. N. (1), działając imieniem G. P. (1) i powołując się na opisane wyżej pełnomocnictwo sprzedała nieruchomość małżonkom M. i D. K. za cenę 80.000 zł. (akt notarialny k. 28). Pozwana G. N. (1) odebrała cenę sprzedaży i uzyskaną kwotę rozdysponowała wedle własnego uznania, przeznaczając ją na remont swojego mieszkania, kupno mebli, a w części na wizyty lekarskie G. P. i odzież (zeznania G. N. k. 608).

Na skutek sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia G. P. (1) obciążona została obowiązkiem zwrotu bonifikaty uzyskanej podczas nabywania tego lokalu i z tego tytułu przed Sądem Rejonowym w Rudzie Śląskiej pod sygn. I C 1147/12 toczy się przeciwko G. P. (1) postępowanie cywilne o zapłatę 72.248,10 zł – postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 zawieszono postępowanie.

W Sądzie Okręgowym w Gliwicach pod sygnaturą I Ns 179/12 toczyła się sprawa o ubezwłasnowolnienie G. P. (1). Wniosek w tej sprawie złożyła G. N. (1) (poprzednio S.) – siostra uczestniczki. We wniosku wskazała, że G. P. (1) nie słyszy i nie rozumie tego co się do niej mówi. W toku postępowania o ubezwłasnowolnienie Sąd nie zdołał nawiązać żadnego kontaktu z uczestniczką – ani werbalnego ani nawet wzrokowego. Z opinii psychologa i psychiatry złożonej w postępowaniu o ubezwłasnowolnienie wynika, że G. P. (1) dotknięta jest upośledzeniem umysłowym w stopniu umiarkowanym, z deficytami dotyczącymi narządów słuchu i wzroku. Biegli nie zdołali nawiązać z nią kontaktu logicznego. Kurator reprezentujący uczestniczkę w postępowaniu o ubezwłasnowolnienie również nie zdołał nawiązać z nią kontaktu. Ostatecznie postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2013r. orzeczono o całkowitym ubezwłasnowolnieniu G. P. (1).

Pozwana G. P. (1) nie posiada majątku, jedynym jej dochodem jest renta w wysokości 750,- zł (zeznania G. N. w postępowaniu w sprawie I Ns 179/12 tut. Sądu).

G. P. (1) z uwagi na upośledzenie umysłowe wymaga stałej opieki i pomocy ze strony osób innych. Jej zdolność do postrzegania rzeczywistości mieści się w zakresie zdolności 6-9 letniego dziecka. Nie wykształciła zdolności myślenia abstrakcyjnego, jej myślenie opiera się na myśleniu konkretnym. Nie jest możliwym aby potrafiła zaplanować czynność w postaci udzielenia pełnomocnictw ani aby zrozumiała sens tej czynności. Nie jest możliwym również aby zaplanowała czynność w postaci sprzedaży mieszkania i zrozumiała cywilnoprawne skutki takiej czynności. Osoba upośledzona umysłowo w stopniu umiarkowanym ze względu na niewykształcenie zdolności myślenia abstrakcyjnego nie jest w stanie zrozumieć sensu i znaczenia tych czynności nawet przy pomocy osoby drugiej, która przedstawiłaby jej sprawę prostym językiem i udzieliła stosownych wyjaśnień. Nie jest możliwe aby osoba upośledzona umysłowo w stopniu umiarkowanym zrozumiała znaczenie czynności tak skomplikowanych jak opisane w pełnomocnictwie z dnia 28 października 2009r. tj. nabycia od gminy własności lokalu w drodze ustanowienia jego odrębnej własności, poddania się egzekucji po myśli art. 777 k.p.c., zawarcia umowy sprzedaży lokalu, którego stanie się właścicielem w drodze ustanowienia jego odrębnej własności, zgody na to, że zbycie to ma nastąpić na rzecz osób i na warunkach według uznania pełnomocnika, znaczenia zawarcia umowy przedwstępnej, określenia wysokości zadatku lub zaliczki, ich odbioru i kwitowania, a także wydania przedmiotu sprzedaży nabywcy i w tym zakresie złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Stan upośledzenia umysłowego istnieje u pozwanej już od dzieciństwa i już w latach 90-tych diagnozowany był na poziomie upośledzenia umysłowego w stopniu umiarkowanym (wedle ówczesnego nazewnictwa na poziomie debilizmu). Nie jest możliwe aby stan osoby upośledzonej ulegał z upływem czasu poprawie, jest to niepełnosprawność tego rodzaju, że stan osoby nią dotkniętej ma charakter trwały lub co najwyżej z upływem czasu ulegać pogorszeniu.

W tej sytuacji Sąd przyjął, iż w dniu 28 października 2009 roku pozwana G. P. (1) z powodu upośledzenia umysłowego w stopniu umiarkowanym była w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli w zakresie czynności prawnej udzielenia pełnomocnictwa.

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przeprowadzone w toku postępowania dowody, w tym dokumenty znajdujące się w aktach I C 1147/12 Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej (pozwu i zaświadczenia lekarskiego z dnia 9.09.2012), III RNs 165/00 Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej (wniosku, protokołu posiedzenia i orzeczenia), I Ns 179/12 Sądu Okręgowego w Gliwicach (wniosku, zaświadczenia lekarskiego z dnia 21.11.2012, pisma kuratora, protokołu wysłuchania pozwanej, postanowienia z 5 kwietnia 2013r.), dokumentację medyczną nadesłaną przez ZUS (w odrębnej teczce), a także omówione wyżej akty notarialne (k. 22 i nast., kopia oryginału aktu obejmującego pełnomocnictwo z podpisem G. P. k. 458), dokumentację medyczną G. P. k. 533 i nast., 556 i nast. Dokumenty powyższe Sąd uznał za całkowicie wiarygodne i jako takie stały się podstawą ustaleń w opisanym wyżej zakresie. Sąd przeprowadził również dowody z dokumentów uzyskanych z Urzędu Miejskiego W R. Wydziału (...) (k.211-455) i MOPS w R. (k. 474 i nast.), nie dają one jednak żadnych podstaw do wnioskowania o stanie psychicznym G. P.. Na niektórych dokumentach widnieje podpis pozwanej np. k. 300, 304, 306 na odwrocie, 317, nie są to jednak dokumenty sporządzone przez pozwaną i nie sposób wnioskować czy pozwana składając podpis rozumiała ich treść, a nawet czy była w stanie je odczytać mając na względzie wadę wzroku na jaką cierpi. Również przesłuchanie świadków okazało się nie mieć zasadniczego znaczenia dla ustalenia stanu zdrowia pozwanej. Świadkowie E. M. (przesłuchana na rozprawie w dniu 18 września 2014r. k. 167), J. T. (1) i K. B. przesłuchani na rozprawie w dniu 6 listopada 20154r. (k. 511 i 513) nie mieli żadnej wiedzy na temat sprawy. Świadek R. S. przesłuchany na rozprawie w dniu 18 września 2014 r. (k. 167) nie pamiętał okoliczności spisania aktu notarialnego, wypowiadał się jedynie co do stosowanej przez siebie praktyki, co w ocenie Sądu nie może być podstawą dokonania ustaleń w konkretnej sprawie, w szczególności wobec oceny stanu psychicznego pozwanej dokonanej przez biegłych. Świadkowie A. D. (przesłuchana na rozprawie w dniu 18 września 2014r. k. 168), B. Ł., A. S., A. Z. (przesłuchane na rozprawie w dniu 19 lutego 2015r., k. 590,591), J. M. ( przesłuchana na rozprawie 24 marca 2015r., k. 604) w ogóle z pozwaną G. P. się nie zetknęły, a przynajmniej nie pamiętały takiego spotkania. Świadkowie G. B. i G. S. (przesłuchane na rozprawie w dniu 6 listopada 2014r. k. 512,513) potwierdzały co do zasady, iż kontakt z G. P. (1) jest utrudniony, nie potrafiły jednak jednoznacznie określić przyczyny takiego stanu rzeczy, zresztą świadkowie nie mają żadnych kwalifikacji z zakresu medycyny czy psychologii aby takiej oceny dokonać. Świadkowie K. O. i M. S. (przesłuchani na rozprawie w dniu 18 września 2014r. k. 168) złożyli zeznania , których treść jest niewiarygodna i niekonsekwentna. K. O. zeznawała iż z G. P. można się bez problemów porozumieć, a jednocześnie nie potrafiła przytoczyć żadnej sytuacji, w której doszłoby do wymiany zdań ze świadkiem, w zasadzie mówiła o pojedynczych wypowiedziach pozwanej, odnoszących się do bardzo konkretnych sytuacji jak np. przymierzenia ubrania po poprawce krawieckiej, czy też wykonywania poleceń przez pozwaną. Świadek K. O. stanowczo twierdziła, iż G. P. nie ma żadnych problemów ze słuchem, że słyszy dobrze, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z pozostałym zebrany materiał dowodowy i jednocześnie podważa wiarygodność świadka co do oceny możliwości porozumienia się z G. P.. Skoro świadek nie zauważyła nawet, że pozwana niedosłyszy, trudno przyjąć za wiarygodne jej zeznania co do stanu psychicznego pozwanej. Jeżeli chodzi o zeznania świadka M. S. to są one zupełnie nielogiczne. Świadek z jednej strony zeznawał, że z pozwaną G. P. można się porozumieć, że jest ona zorientowana w sytuacji, a z drugiej strony na pytania Sądu udzielał odpowiedzi, z których wynikało, że G. P. może mieć omamy np. słyszy muzykę, której nikt inny nie słyszy i każe ją przyciszać, ponieważ jej zdaniem jest za głośno. Zeznania świadka nie mogą być zatem uznane za wiarygodne. Za niewiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka A. A. (przesłuchany na rozprawie w dniu 6 listopada 2014r. , k. 515). Świadek zeznawał, iż z G. P. można się porozumiewać w zasadzie bez żadnych problemów i że jest ona całkowicie samodzielna, co pozostaje w zupełnej sprzeczności z pozostałym zebrany materiał dowodowy, w tym także z zeznaniami G. N..

Jeżeli chodzi o zeznania stron (przesłuchanie stron miało miejsce na rozprawie w dniu 24 marca 2015r. k. 605 i nast.), to M. K. nie miała żadnej wiedzy odnośnie stanu G. P. w chwili udzielenia pełnomocnictwa i zawarcia umowy sprzedaży. Pozwana G. N. szczegółowo zeznała o problemach zdrowotnych siostry (G. P.) i jej znacznej nieporadności i w tym zakresie Sąd uznał jej zeznania za wiarygodne. Niewiarygodne są natomiast jej zeznania w części w jakiej odnoszą się do świadomego podejmowania przez G. P. decyzji w sprawie obrotu mieszkaniem i udzielenia

pełnomocnictwa. W ocenie Sądu pozwana G. N. twierdząc, że realizowała wolę siostry próbuje umniejszyć swoją rolę w zdarzeniach i uniknąć odpowiedzialności za ich skutki. Z opinii biegłych wynika, iż zaplanowanie czynności związanych z udzieleniem pełnomocnictwa, kupnem i sprzedażą mieszkania przekraczała możliwości intelektualne G. P.. Nie byłaby też w stanie zrozumieć istoty i skutków tych czynności gdyby zostały zaplanowane i wytłumaczone jej przez inną osobę. Z samego faktu, że G. P. nie sprzeciwiała się podejmowanym przez pozwaną G. N. działaniom, nie wynika, że działania te były zgodne z jej wolą i że miała rozeznanie co do ich znaczenia i konsekwencji.

Zeznania opiekuna prawnego G. P. potwierdziły, iż aktualnie nawiązanie jakiegokolwiek kontaktu z nią jest niemal niemożliwe.

Ustalenia odnośnie stanu psychicznego pozwanej Sąd oparł o opinie biegłych tj. opinię pisemną biegłych psychologa B. A. – B. i psychiatry E. K. z dnia 27 kwietnia 2015r. (k.619), uzupełnianą następnie ustnie na rozprawie w dniu 17 września 2015r. (k. 667), pisemnie opinią uzupełniającą z 28 września 2015r. (k. 687), a następnie ponownie ustnie na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015r. (k. 745) oraz o opinię wydaną przez biegłych psychologa I. K. i psychiatrę R. J. (opinia pisemna k. 828, ustne wyjaśnienia do opinii złożone przez psychologa I. K. na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016r. k. 889, ustne wyjaśnienia do opinii złożone przez psychiatrę R. J. na rozprawie w dniu 31 stycznia 2017r. k. 914). Opinie biegłych są zbieżne. Biegli uwzględnili (biegłe B. A.-B. i E. K. po uzupełnieniu) całokształt materiału zgromadzonego w sprawie i przeprowadzili badanie pozwanej. W sposób jasny i rzeczowy wskazali na fakty z jakich wywodzą wnioski opinii i naświetlili je z punktu widzenia swojej wiedzy fachowej. Szczegółowo odnieśli się do wszystkich wątpliwości i zarzutów zgłoszonych przez strony. Sąd nie dopatrywał się w tej sytuacji żadnych okoliczności podważających moc dowodową opinii, a dalsze ich kwestionowanie jest bezpodstawną polemiką z wiedzą fachową biegłych.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 82 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

W toku postępowania w sposób jednoznaczny ustalono, iż w dniu 28 października 2009 roku pozwana G. P. (1) z powodu upośledzenia umysłowego w stopniu umiarkowanym była w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli w zakresie czynności prawnej udzielenia pełnomocnictwa, przy czym brak świadomości oznaczał w tym wypadku niemożność zrozumienia działań własnych i innych osób oraz niemożność zrozumienia znaczenia i skutków tych działań.

Czynność prawna dokonana w dniu 28 października 2009r. polegająca na udzieleniu przez G. P. (1) swojej siostrze G. N. (1) pełnomocnictwa opisanego w akcie notarialnym rep. A nr (...) sporządzonym przez notariusza R. S. jest zatem bezwzględnie nieważna. W tej sytuacji Sąd uwzględnił zgłoszone przez prokuratora żądanie i w oparciu o przepisy art. 189 k.p.c. i 82 k.c. ustalił nieważność opisywanej czynności.

Odnosząc się do żądania ustalenia nieważności czynności prawnej dokonanej w dniu 23 lutego 2010r., a polegającej na sprzedaży lokalu mieszkalnego Sąd zważył, że sprzedaż ta została dokonana w imieniu pozwanej G. P. (1) przez pełnomocnika w osobie G. N. (1), który to pełnomocnik posłużył się opisanym wyżej bezwzględnie nieważnym pełnomocnictwem, a więc dokonana została przez pełnomocnika, który nie miał umocowania. Zgodnie z art. 103 § 1 i 2 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie utrwalil się pogląd, iż konsekwencją dokonania czynności z fałszywym pełnomocnikiem jest powstanie między mocodawcą, a osobą, która dokonała czynności z fałszywym pełnomocnikiem,

stanu nazywanego bezskutecznością zawieszoną. Stan ten trwa do chwili potwierdzenia czynności fałszywego pełnomocnika przez mocodawcę albo upływu okresu wyznaczonego na jej potwierdzenie.

Poza sporem jest, że czynność prawne dokonana imieniem pozwanej G. P. (1) przez pełnomocnika działającego bez umocowania nie została nigdy potwierdzona. Jednocześnie w realiach niniejszej sprawy potwierdzenie takie nie było nigdy możliwe. Jak już wywiedziono wyżej G. P. (1) z powodu upośledzenia umysłowego nie jest zdolna do podjęcia świadomej decyzji i wyrażenia woli w zakresie czynności takiej jak sprzedaż mieszkania – wszelkie ustalenia i rozważania czynione w związku z jej stanem psychicznym odnośnie czynności pełnomocnictwa pozostają aktualne również do czynności jaką była sprzedaż mieszkania. Jakikolwiek złożone przez nią oświadczenie woli obejmujące potwierdzenie dokonanej sprzedaży byłoby zatem nieważne w świetle art. 82 k.c. Po ubezwłasnowolnieniu pozwana G. P. (1) utraciła zdolność do czynności prawnych i jakiegokolwiek czynności prawne dokonywane przez nią byłyby również nieważne (art. 12 k.c. w związku z art. 14 § 1 k.c.). Dla ubezwłasnowolnionej pozwanej ustanowiono opiekę prawną. Opiekun jako przedstawiciel ustawowy ubezwłasnowolnionego sprawuje pieczę nad osobą i majątkiem ubezwłasnowolnionego; podlega przy tym pod nadzorem sądu opiekuńczego. Zobowiązany jest wykonywać swe czynności z należytą starannością, jak tego wymaga dobro osoby pozostającej pod opieką i interes społeczny. (art. 154,155 kro w związku z art. 175 kro).

Czynność prawna polegająca na potwierdzeniu przez opiekuna zawartej przez pełnomocnika umowy sprzedaży, jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego byłaby nieważna z mocy art. 58 § 2 k.c. W celu zbadania zgodności czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego oceniać należy nie tylko treść tej czynności ale także jej skutek. Czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, jeśli w wyniku jej dokonania powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje powstanie stanu sprzecznego z zasadami współzycia społecznego (por. Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Osajda, C.H.Beck 2017, komentarz do art. 58).

Pozwana G. P. (1) nie miała żadnego interesu w tym aby dokonać w dniu 11 grudnia 2009r. sprzedaży mieszkania, które nabyła na warunkach preferencyjnych niespełna półtora miesiąca wcześniej. Zbycie lokalu nastąpiło po cenie równoważnej wartości lokalu ustalonej na potrzeby umowy o ustanowieniu odrębnej jego własności, na podstawie której pozwana lokal nabyła, przy czym nabycie nastąpiło z uwzględnieniem 90% bonifikaty, którą pozwana miała zwrócić w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od jego nabycia. W tej sytuacji czynność prawna polegająca na sprzedaży lokalu w tak krótkim okresie od daty jego nabycia, po cenie odpowiadającej wartości lokalu z chwili nabycia, nie ma żadnego uzasadnienia gospodarczego i nie prowadzi do żadnych korzyści po stronie pozwanej. Jednocześnie ustalono, że pozwana G. N. działając jako „fałszywy pełnomocnik” dokonała nie tylko czynności prawnej w postaci sprzedaży mieszkania, ale także odebrała uiszczoną cenę i rozdisponowała pochodzące z niej środki, co w efekcie doprowadziło do stanu, w którym G. P. (1) nie posiada majątku pozwalającego na dokonanie zwrotu bonifikaty. Jak już wskazywano wyżej, w związku ze zgłoszonym przez Gminę żądaniem zwrotu tej bonifikaty toczy się przeciwko G. P. postępowanie przed Sądem Rejonowym w Rudzie Śląskiej. W tak ukształtowanym stanie faktycznym, zważywszy na całkowitą nieporadność pozwanej G. P. (1) wynikającą z jej stanu psychicznego, poziomu intelektualnego i deficytów w zakresie stanu fizycznego (wzroku i słuchu) potwierdzenie czynności prawnej w postaci sprzedaży byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego w rozumieniu art. 58 § 2 k.c. albowiem jego skutkiem faktycznym byłoby pokrzywdzenie ubezwłasnowolnionej pozwanej. W tej sytuacji czynność taka byłaby z mocy art. 58 § 2 k.c. dotknięta nieważnością.

Mając na względzie brak możliwości ważnego potwierdzenia czynności dokonanej przez pełnomocnika działającego bez umocowania Sąd w oparciu o przepis art. 189 k.p.c. w związku z art. 103 k.c. ustalił, że czynność prawna dokonana w dniu 23 lutego 2010r. pomiędzy pozwaną G. N. (1) działającą imieniem G. P. (1) bez umocowania oraz M. i D. K., polegająca na sprzedaży przez G. P. (1) na rzecz M. i D. K. lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w R. jest nieważna.

O kosztach procesu w stosunku do pozwanej G. N. (1) orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c. w związku z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Nieuiszczone koszty sądowe objęte orzeczeniem to opłata od pozwu i wydatki w toku postępowania (postanowienia z dnia 11 grudnia 2014r., 8 czerwca 2015r., 22 września 2015r., 30 września 2015r., 16 grudnia 2015r. i 25 sierpnia 2016r.).

Na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanych G. P. (1), M. K. (1) i D. K. kosztami procesu, uznając że z uwagi na okoliczności faktyczne sprawy wymagają tego względy słuszności.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk