

Sygn. akt I ACa 160/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2013 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mikołaj Tomaszewski
Sędziowie:	SA Mariola Głowacka SA Jacek Nowicki /spr./
Protokolant:	st. sekr. sądowy Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C. i M. C.**

przeciwko **A. J. i I. J.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 12 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 1067/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 7.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 20.400 zł tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

M. Tomaszewski J. Nowicki M. Głowacka

Sygn. akt I ACa 160/13

## UZASADNIENIE

Powód B. W. wniósł pozew przeciwko I. i A. J. o ustalenie, że warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w S. gm. Ś. składającej się z działek gruntowych oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej

powierzchni 8,3700 ha sporządzona w formie aktu notarialnego rep.(...) przed notariuszem P. N. (1) jest nieważna oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 12 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy ustalił, że warunkowa umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości rolnej składającej się z działek gruntu o numerach(...)położonej w miejscowości S. gmina Ś. zawarta między B. W., a A. i I. małżonkami J. jest nieważna w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne.

B. W. był właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w S., gm. Ś. o łącznej pow. 11,100 ha (działki gruntu oznaczone nr geodezyjnymi (...)). W grudniu 2008 r. zmarła jego żona i od tego czasu zaczął nadużywać alkoholu. Powodowi wówczas pomagała pasierbica A. C. do chwili, gdy siostra powoda W. W. przejęła opiekę na nim. Na początku 2009 roku powód powziął zamiar sprzedaży gospodarstwa. W dniu 17 marca 2009 r. wraz z K. A. (1) i W. W. pojechali do Z. W. (brata stryjecznego powoda), któremu powód przedstawił propozycje kupna gospodarstwa rolnego przez K. A. (1). Następnie Z. W. przyjechał do powoda najpierw z żoną, a później z zięciem P. A. w sprawie kupna gospodarstwa za wyższą kwotę niż przez K. A. (1). Od czasu, kiedy Z. W. dowiedział się, że powód chce sprzedać gospodarstwo zaczął odwiedzać go częściej i przywozić alkohol.

Do B. W. przyjechał również pozwany A. J. w sprawie kupna nieruchomości. Ustalono cenę sprzedaży na łączną kwotę 550.000 zł. Zobowiązał się on do wyremontowania domu, a także ustalił z W. W., że przedstawi ona na piśmie żądanie powoda, co też uczyniła zaznaczając, że poza remontem mieszkania, powód będzie mógł swobodnie poruszać się po obejściu, będzie miał drogę wjazdu i budynek gospodarczy do swojego użytku. Powód wraz z W. W. udali się do pozwanego, gdzie miało być spisane porozumienie. Pozwany sporządził umowę przedwstępną sprzedaży gospodarstwa rolnego z dnia 26 marca 2009 r., gdzie stronami umowy byli B. W. i A. i I. J..

Umowa dotyczyła sprzedaży całego gospodarstwa rolnego położonego w S. (...) o pow. 11,10 ha oznaczonej nr ew. (...)dla której jest urządzona księga wieczysta Kw (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie za cenę 350.000 zł.

Kupujący zobowiązali się do wykonania prac modernizacyjnych w budynku szczegółowo opisanych w § 2 umowy w terminie 4 m-cy od dnia przeniesienia własności, a nadto zapewnili, że sprzedający będzie miał prawo mieszkać w budynku mieszkalnym, który w obecnej chwili znajduje się w gospodarstwie.

W dniu podpisania tej umowy kupujący wpłacił sprzedającemu 20.000 zł tytułem zadatku, co sprzedający potwierdził oraz ustalono, że w dniu podpisania warunkowej umowy notarialnej kupujący wpłaci sprzedającemu kwotę 30.000 zł, a pozostała część zostanie uiszczona w ciągu 7 dni od daty zawarcia notarialnej umowy sprzedaży z przeniesieniem własności. Nadto uzgodniono termin zawarcia warunkowej umowy sprzedaży do dnia 19 kwietnia 2009 r. umowy przenoszonej własność nieruchomości do dnia 20 marca 2009 r. i wydania nieruchomości do dnia 20 maja 2009 r.

Nieco później, to jest 14 kwietnia 2009 r. została zawarta z B. W. druga umowa przedwstępna sprzedaży gospodarstwa rolnego, gdzie kupującymi byli P. i M. A.. Dotyczyła ona 2 działek gruntu o nr geodezyjnych (...) o łącznej pow. 2,73 ha, dla której jest urządzona księga wieczysta Kw (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie. Została ustalona cena nabycia na kwotę 30.000 zł. W dniu podpisania umowy kupujący wpłacili sprzedającemu 100% wartości, czyli 30.000 zł tytułem zadatku.

W dniu 17 kwietnia 2009 r. B. W. zawarł z A. i I. małżeństwem J. warunkową umowę sprzedaży prawa własności zabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów nr ewidencyjnymi:(...) o powierzchni 8,1300 ha i 388 o powierzchni 0,2400 ha, o łącznej powierzchni 8,3700 ha położonej w miejscowości S., gm. Ś. objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Koninie pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 320.000 zł, oświadczając, że kwota 20.000 zł została już zapłacona, a pozostała kwota zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności.

Następnie w dniu 17 kwietnia 2009 r. B. W. zawarł z P. i M. małżeństwem A. warunkową umowę sprzedaży prawa własności niezabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów nr geodezyjnymi: (...) o łącznej powierzchni 2,7300 ha położonej w miejscowości S. gm. Ś. objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Koninie pod warunkiem, że Agencja (...) nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 30.000 zł oświadczając, że cena została zapłacona w całości oraz, że nastąpiło wydanie nieruchomości.

W tym samym dniu tj. 17 kwietnia 2009 r. między powodem a pozwanym A. J. została spisana umowa: uzgodnienia dotyczące budynku mieszkalnego. Zgodnie z zawartą umową A. J. oświadczył, że powód będzie miał prawo mieszkać w budynku mieszkalnym do chwili swojej śmierci. Nadto A. J. zobowiązał się do wykonania prac modernizacyjnych szczegółowo opisanych w § 1 pkt 2, a wartość tych prac została określona na kwotę 30.000 zł.

W dniu zawierania umowy warunkowej umowy notarialnej po powoda przyjechał P. A. i wspólnie pojechali do Z. W., gdzie powód pił alkohol. U notariusza była również siostra powoda W. W.. W tym samym dniu były zawierane dwie umowy warunkowe sprzedaży jedna dotyczyła pozwanych a druga małżeństwa A.. W czasie odczytywania aktu była obecna W. W., która zauważyła, że cena sprzedaży jest niższa od ustalonej oraz, że brak jest ustaleń dotyczących mieszkania.

Po kilku dniach W. W. pojechała do notariusza, gdzie odczytała akt notarialny i stwierdziła, że inne były wcześniejsze ustalenia i spisywane umowy. Następnie wytłumaczyła bratu, że sprzedał całe gospodarstwo za kwotę 350.000 zł, a nie 550.000 zł jak było ustalone, że nie ma zapewnionej opieki, mieszkania i że były zawarte dwie umowy i powinien się z tych umów wycofać. B. W. nie stawiał się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości.

Na podstawie opinii Instytutu Ekspertyz Sądowych w K. Sąd Okręgowy ustalił, że u powoda stwierdzono upośledzenie umysłowe w stopniu lekkim oraz zaburzenia osobowości na podłożu zmian organicznych ośrodkowego układu nerwowego. Obniżona jest u niego sprawność pamięci trwałej, zdolność abstrakcyjnego myślenia, oceny i rozumienia bardziej złożonych sytuacji. Funkcjonuje on samodzielnie w znanych sobie i przewidywalnych okolicznościach. Potrafi on zaspokoić swoje codzienne, podstawowe potrzeby. Natomiast w sytuacjach nieznanach i trudnych całkowicie podporządkowuje się decyzjom i oczekiwaniom innych oraz może ulegać ich sugestiom. W niniejszej sprawie wystąpiła taka sytuacja. Powód świadomie i samodzielnie podjął decyzję o sprzedaży gospodarstwa rolnego, ale już dalszy tok zdarzeń w tym zawarciu warunkowej umowy sprzedaży z uwagi jego widoczne deficyty intelektualne było podjęte w stanie wyłączającym swobodne i świadome podjęcie decyzji, nie rozumiał treści aktu notarialnego. Nawet w sytuacji gdy w czasie odczytywania aktu jego siostra stwierdziła, że treść aktu notarialnego odbiega od wcześniejszych ustaleń, nie zareagowała na to, bowiem nie miał orientacji co do treści tego aktu i jego skutków.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji istotne jest również to, że jego problem z komunikacją i ograniczony zasób słownictwa jest zauważalny. Natomiast pozwani są osobami wykształconymi, a jak wynika z ich zeznań była to ich kolejna transakcja kupna nieruchomości (inwestycja pieniędzy). Zdaniem Sądu Okręgowego bez trudności powinni zauważyć jego deficyty intelektualne. Również mimo wcześniejszych uzgodnień, iż w dniu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, pozwani uiszcza powodowi kwotę 30.000 zł nie uczynili tego. Natomiast to, że powód zawarł warunkową umowę sprzedaży nie orientując się, że pozwani nie uiszcili mu zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami kwoty 30.000 zł (brak tego zapisu jak i zapisu dotyczącego mieszkania, inna cena sprzedaży) również przemawia za stwierdzeniem, że nie rozumiał on treści zawieranego aktu. Jego rola ograniczyła się jedynie do przytakiwania. Zawarcie warunkowej umowy sprzedaży były dokonywane pod wpływem Z. W., jak również pozwanego A. J.. Powód nie rozumiał nie tylko treści zawieranej warunkowej umowy sprzedaży ale również umów przedwstępnych. O braku rozeznania w podejmowanych czynnościach świadczy fakt, że podpisał on najpierw umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży całego gospodarstwa rolnego, a później kolejną dotyczącą sprzedaży części tego samego gospodarstwa rolnego. Przemawia za uznaniem, że już w tym okresie nie orientował się w przebiegu zdarzeń. Natomiast działanie pozwanego, który te umowy sporządził są niezrozumiałe, powodowały one chaos w ustaleniach i powód stracił zupełnie orientację co do warunków sprzedaży gospodarstwa. Również okoliczność, że to W. W. na piśmie sporządziła ustalenia

co do zamieszkiwania powoda w domu po sprzedaży nieruchomości, remontu domu i prawa poruszania się po gospodarstwie przemawia za stwierdzeniem, że powód nie był w stanie samodzielnie zadbać o swoje interesy. Był w całości zdany w tym zakresie na osoby trzecie, był im podporządkowany. Również nie potrafił samodzielnie załatwić spraw urzędowych związanych ze sprzedażą gospodarstwa. Zawsze towarzyszyły mu osoby trzecie. W ocenie Sądu Okręgowego stwierdzone u powoda uzależnienie od alkoholu, spowodowało skłonność do podporządkowania się tym osobom.

W rezultacie Sąd Okręgowy uznał, że u powoda występujące lekkie upośledzenie umysłowe (niedorozwój umysłowy) zmiany organiczne mózgu i poważne zaburzenia osobowości, uzależnienie od alkoholu zakłóciły możliwość jego sprawnego funkcjonowania w rozumieniu sytuacji społecznych i przewidywania skutków działań własnych jak i innych. Spowodowało to jego niezdolność należytego rozumienia treści zawartej umowy notarialnej w dniu 17 kwietnia 2009r.

W apelacji z 21 stycznia 2013 r. pozwani zarzucili zaskarżonemu wyrokowi sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 kpc m.in. poprzez pominięcie treści zeznań biegłego z dziedziny psychologii M. W. złożonych na rozprawie w dniu 5 lipca 2010 r. i opinii uzupełniającej – rewizji wydanej przez biegłego M. W., a nadto pominięcie sprzeczności co do stanu psychicznego B. W. ujawnionych w opinii Instytutu Ekspertyz Sądowych w K. z 18 lipca 2011 r. w stosunku do ustnej opinii uzupełniającej z rozprawy z 20 października 2011 r. wydanej przez biegłego z tegoż Instytutu oraz pominięcie części opinii Instytutu i treści zeznań biegłej E. S. z 20 października 2011 r. dotyczących niedostatków słuchowych B. W.. Pozwani zarzucili też sprzeczność zaskarżonego wyroku z zasadami doświadczenia życiowego polegające na uznaniu, że B. W. zdecydowany był sprzedać nieruchomość za cenę 550.000 zł w sytuacji, gdy z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że przed spotkaniem z pozwanymi zdecydowany był sprzedać nieruchomość innemu oferentowi za cenę 200.000 zł.

Wskazując na powyższe pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje.***

Apelacja pozwanych jest zasadna.

Podstawą prawną żądania pozwu jest przepis art. 82 kc, który stanowi, że nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, nawet przemijającego zaburzenia czynności psychicznych.

Stan określony jako brak świadomości nie został zdefiniowany w kodeksie cywilnym. W nauce i judykaturze przyjmuje się, że stanowi on brak rozeznania, niemożność zrozumienia posunięć własnych lub innych osób, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia własnego postępowania. Bez znaczenia jest, czy stan ten ma charakter trwały, czy tylko przejściowy, z tym, że może on być tylko rozumiany jako stan, w którym możliwość wolnego wyboru jest całkowicie wyłączona (Kodeks cywilny, tom 1, Komentarz do artykułów 1-449<sup>11</sup>, pod. red. K. Pietrzykowskiego, 5. Wydanie, Warszawa, C.H. Beck, s. 426). Jednakże samo niedołęstwo umysłowe lub nieporadność nie uzasadnia nieważności oświadczenia woli (Kodeks cywilny, Komentarz, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1972, s. 208).

Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłych sądowych M. W. (psychologa) i M. R. (psychiatry), którzy w konkluzji pisemnej opinii z 27 maja 2010 r. stwierdzili u powoda B. W. (powód zmarł w toku procesu i w jego miejsce weszli spadkobiercy testamentowi A. C. i M. C.) lekkie upośledzenie umysłowe oraz cechy osobowości zależnej, a nadto uzależnienie od alkoholu (był w ciągu picia alkoholu), co nie pozwalało mu na świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli (k. 238). Biegły M. W. wycofał się jednak z tez zawartych w opinii, po ponownym przeanalizowaniu akt

sprawy, a w szczególności po przeprowadzeniu dodatkowego wywiadu psychologicznego z siostrą powoda W. W. i Z. W. wskazując, że choroba alkoholowa nie rozwinęła się u B. W. w stopniu wystarczającym do pojawienia się zaburzeń psychicznych, a stopień wtórnego upośledzenia poznawczego nie jest wystarczająco silny, aby uznać jako decydującą przyczynę, szkodliwy wpływ alkoholu na centralny układ nerwowy. W rezultacie, skoro do podpisania umowy z 17 kwietnia 2009 r. doszło po wielokrotnych rozmowach z bliskimi osobami i z sąsiadami, powód dobrze rozumiał jakiej czynności dokonał (k. 263 i 275).

Wnioski drugiej opinii wykonanej przez Instytut (...) J. S. (1) w K. są zbieżne z pisemną opinią biegłych sądowych. Zgodnie z opinią Instytutu zespół depresyjny w przebiegu przewlekłego uzależnienia od alkoholu w powiązaniu z lekkim upośledzeniem umysłowym i zmianami organicznymi mózgu, mogły spowodować niezdolność do należytego zrozumienia treści umowy z 17 kwietnia 2009 r. (k. 341). Już jednak w ustnych wyjaśnieniach biegła E. S. stwierdziła, że powód B. W. uczestniczył w czynnościach rozciągniętych w czasie, co pozwala wykluczyć możliwość wyłączenia świadomości przy podejmowaniu czynności (k. 375 v).

A zatem obie opinie nie są tak stanowcze, jak uznał Sąd pierwszej instancji na co trafnie wskazują skarżący w apelacji, podnosząc sprzeczności w nich zawarte.

Nie podważając ustaleń biegłych w zakresie cech osobowościowych B. W. w powiązaniu z nadużywaniem alkoholu, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób przyjąć w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy, że B. W. w czasie zawarcia umowy znajdował się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na zawarte w pozwie twierdzenia, które stanowiły podstawę faktyczną żądania. Otóż w pozwie wskazuje się, że to pozwani P. J. i I. J. podali B. W. alkohol bezpośrednio przed wizytą u notariusza. Co więcej, że do alkoholu dosypali inne nieustalone substancje o pochodzeniu narkotycznym, gdyż powód nie pamięta samego zawarcia umowy i był wówczas pobudzony, agresywny, a nawet utracił świadomość.

Powyższych okoliczności powód nie udowodnił, a nawet nie przedstawił w tej materii żadnych wniosków dowodowych. Ubocznie należy zauważyć, że w pozwie zawarte jest twierdzenie, iż alkohol podał podstępnie powodowi Z. W., jego kuzyn.

Natomiast jako druga przesłanką żądania, wymieniono obustronny niedosłuch B. W..

A zatem, w pozwie jako podstawę faktyczną przywołano okoliczności, które nie miały miejsca. Zarówno pozwani, jak i Z. W. zaprzeczyli, aby przed wizytą u notariusza częstowali powoda alkoholem. Nadto, notariusz P. N. (2) i pracownik kancelarii (...) zeznali, że podczas pobytu powoda w kancelarii nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności i nic nie wskazywało na to, że powód był pod wpływem alkoholu. Także siostra B. W., W. W. zeznała, że była obecna przy wszystkich formalnościach z bratem w chwili, kiedy podpisywano akt notarialny, że nie był on w ciągu alkoholowym i że pilnowała, aby nie pił. Jej zeznania są jednak niekonsekwentne, ponieważ wcześniej zeznawała, że mówiła bratu, aby nie podpisywał umowy, ale jemu było wszystko jedno „bo był upity” (k. 166-167). Ta sprzeczność, nie przemawia jednak na niekorzyść pozwanych, ponieważ wszystkie osoby obecne przy podpisywaniu umowy z 17 kwietnia 2009 r. – oprócz B. W. – zeznały, że nie był on wówczas pod wpływem alkoholu. Jest zresztą mało prawdopodobne, aby notariusz dopuścił powoda do podpisania aktu notarialnego, gdyby powód rzeczywiście był pod wpływem alkoholu.

Tak więc, przytoczone w pozwie okoliczności zmierzające do wykazania, że w trakcie zawierania umowy powód był pod wpływem alkoholu, który celowo podali mu pozwani lub Z. W., okazały się nieprawdziwe.

Natomiast co do obustronnego niedosłuchu B. W., to do pozwu dołączył on zaświadczenie lekarskie z 8 maja 2009 r., z którego wynika, że cierpiał on na takie schorzenie, a aparatu słuchowego zaczął używać później, po zawarciu umowy. Nie kwestionując tego, iż B. W. chorował na obustronny niedosłuch, to schorzenie to nie było na tyle poważne, że nie słyszał on rozmów i tego co mówił notariusz w kancelarii notarialnej. Świadkowie P. N. (2), notariusz i P. G., pracownik kancelarii zeznali, iż nic nie wskazywało na to, iż powód niedosłyszy i nie rozumie zadawanych pytań. Z kolei nawet ci świadkowie, którzy mówili o niedosłuchu B. W., nie twierdzili, że nie można się z nim porozumieć. Nadto w kancelarii

cały czas była obecna siostra powoda W. W., która słyszała i rozumiała, co odczytuje notariusz i jak zeznała „brat wiedział co sprzedaje, komu sprzedaje i za ile” (k. 166).

Reasumując, twierdzenia zawarte w pozwie, które zdaniem B. W. uzasadniały żądanie, tylko w niewielkiej części okazały się prawdziwe.

Dla Sądu pierwszej instancji rozstrzygające były natomiast opinie biegłych, którzy – o czym była wyżej mowa – wskazali na cechy osobowości B. W. i nadużywanie przez niego alkoholu.

Powód niewątpliwie nadużywał alkoholu, ale osoby z jego otoczenia różnie postrzegały problem picia przez niego alkoholu i niektórzy z nich sądzili, jak J. S. (2) (sąsiad) i K. A. (1) (sąsiad), że nie miał on raczej problemów z alkoholem. Są to osoby niezainteresowane wynikiem procesu. Natomiast sam powód – B. W. nadmiernie eksponował swoje skłonności do picia alkoholu, co zdaniem Sądu Apelacyjnego, czyni jego zeznania w tym zakresie nie do końca wiarygodnymi.

B. W. z pewnością nadużywał alkoholu, ale nie był alkoholikiem, co potwierdziła jego siostra W. W. (k. 164v).

Reasumując, zeznania świadków w kwestii picia alkoholu przez powoda różniły się między sobą. Z jednej strony świadkowie zeznali, że nie miał on problemów z alkoholem (świadkowie J. S. (2), K. A. (2)), z drugiej, że gdy sprzedawał ziemię, to pił non stop (świadek K. H.). Z kolei biegli wskazują na przewlekłe uzależnienie od alkoholu, przy czym biegły M. W., że było ono umiarkowane i nie doprowadziło do zaburzeń psychicznych. Jak stwierdził biegły, nikt nie widział niewłaściwego zachowania powoda, które występuje przy głębszym uzależnieniu od alkoholu. Picie alkoholu nie zaburzało też relacji społecznych (k. 275).

W opinii biegli wskazują na zaburzenia osobowości B. W. co w połączeniu z nadużywaniem przez niego alkoholu, mogło spowodować niezdolność do należytego zrozumienia treści umowy z 17 kwietnia 2009 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przebieg zdarzeń nie potwierdza tezy biegłych.

Nie negując ich ustaleń w zakresie cech osobowości powoda, a mianowicie, że miał on skłonności do podporządkowywania się decyzjom i oczekiwaniom innych osób, a także że mógł niewłaściwie ocenić sytuację w jakiej się znalazł, to jednak należy pamiętać, że B. W. uczestniczył w czynnościach rozciągniętych w czasie co pozwala wykluczyć możliwość, iż miał wyłączoną świadomość podczas zawarcia umowy. Taki pogląd wyraziła biegła E. S. na rozprawie w dniu 20 października 2011 (k. 375v). Zawarcie umowy z 17 kwietnia 2009 r. stanowiło niejako epilog całej sekwencji zdarzeń, którego początek przypadał na połowę marca 2009 r., przy czym jak ustalił Sąd pierwszej instancji, B. W. powziął zamiar sprzedaży gospodarstwa już w styczniu 2009 r. W dniu 17 marca 2009 r. odbyło się spotkanie B. W. z K. A. (1), w którym uczestniczyła także siostra powoda, W. W. i jego kuzyn Z. W.. Wówczas powód nosił się z zamiarem sprzedaży gospodarstwa (...). Z kolei w dniu 26 marca 2009 r. B. W. zawarł z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży całego gospodarstwa za kwotę 350.000 zł. A zatem zakwestionowana umowa sprzedaży została podjęta z rozmysłem. Wizyta u notariusza w dniu 17 kwietnia 2009 r. nie była dla B. W. nową sytuacją, skoro od kilku tygodni był on zaabsorbowany sprzedażą gospodarstwa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, B. W. powziął zamiar wycofania się z umowy pod wpływem siostry W. W. i pasierbicy A. C., które uznały, że cena jaką uzyskał jest zbyt niska. Świadek W. W. zeznała wprost, że „gdyby nie moja namowa, to brat na pewno by się z tej umowy nie wycofał” (k. 166). Z jej zeznań wynika też, że już u notariusza nakłaniała powoda, aby umowy nie podpisywał. Powód był zatem świadomy tego co robi i dopiero później dał się przekonać, że umowa jest dla niego niekorzystna. W świetle art. 82 kc kwestia ta nie ma jednak żadnego znaczenia.

Trafnie podnosi się w apelacji, że jeżeli uznać, iż powód był podatny na sugestie osób trzecich, to równie dobrze można przyjąć, że decyzja o wycofaniu się z transakcji została podjęta pod wpływem innych osób. Na to wskazuje materiał dowodowy.

Kwestia wysokości ceny za sprzedane pozwanym dwie działki (w ramach gospodarstwa rolnego) nr (...) – pozostałe dwie działki nr (...) B. W. sprzedał M. A. i P. A. – nie była przedmiotem postępowania. Powód twierdzi, że za całe gospodarstwo (cztery działki) powinien otrzymać około 550.000 zł, bo tyle jest ono warte. Faktycznie sprzedał je za 350.000 zł (działki nr (...) za 320.000 zł i nr (...) za 30.000 zł). Uszło uwadze powoda, że w umowie przedwstępnej sprzedaży całego gospodarstwa zawartej z pozwanymi strony określiły cenę na kwotę 350.000 zł (k. 72). A zatem, cena 320.000 zł w umowie z 17 kwietnia 2009 r. nie pojawiła się nagle, skoro kilka tygodni wcześniej strony oszacowały wartość całego gospodarstwa na 350.000 zł.

Z kolei, gdy chodzi o służebność mieszkania, to w odrębnej umowie z tego samego dnia, strony uzgodniły, że powód będzie miał prawo mieszkać w budynku na terenie gospodarstwa do swojej śmierci (zgodnie z § 6 umowy notarialnej z 17 kwietnia 2009 r. termin wydania nieruchomości miał być ustalony w umowie przeniesienia własności nieruchomości). W tejże umowie ustalono też, że pozwani wykonują prace modernizacyjne w budynku mieszkalnym (k. 66). Dlatego formalnie nie ustanowiono służebności, ponieważ wiązało się to z zapłatą wysokiego podatku (k. 184 – zeznania P. G.).

Reasumując, B. W. podpisując umowę z 17 kwietnia 2009 r. działał świadomie, wiedząc co sprzedaje i za ile. Wszystkie jego poczynania kontrolowała jego siostra, W. W.. Dopiero po zawarciu umowy na skutek nalegań ze strony W. W. i A. C. powód uznał, że umowa jest dla niego niekorzystna i wystąpił z niniejszym powództwem.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 386 § 1 kpc należało orzec jak w sentencji wyroku.

M. Głowacka M. Tomaszewski J. Nowicki