

*Sygn. akt I C 2430/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

06 sierpnia 2015

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Katarzyna Kudzia

po rozpoznaniu na rozprawie 23 lipca 2015 we Wrocławiu

sprawy z powództwa D. M.

przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) Spółce z o.o. spółce komandytowej z siedzibą w O.

o ustalenie i zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki D. M. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółki z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w O. kwotę 7.200 zł tytułem zastępstwa procesowego;

III. przyznaje adwokatowi M. P. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 8.856 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce D. M. z urzędu.

IV. obciąża Skarb Państwa kosztami sądowymi, od obowiązku uiszczenia których powódka została zwolniona.

*Sygn. akt I C 2430/13*

## UZASADNIENIE

Pozwem z 09 lipca 2013, uzupełnionym pismem z 14 lutego 2014, powódka D. M. (poprzednio H.) wniosła o ustalenie nieważności umowy numer (...) z 16 marca 2012 oraz zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w O. (poprzednio zorganizowany w formie spółki komandytowo – akcyjnej) kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 01 czerwca 2013 do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podała, że 16 marca 2012 zawarła z pozwanym umowę o budowę i ustanowienie odrębnej własności budynku mieszkalnego jednorodzinne. Powódka wpłaciła zadek w wysokości 5.000 zł oraz zobowiązała się do zapłaty pozostałej kwoty w wysokości 385.000 zł do 07 maja 2012. Powódka już w dniu podpisywania umowy przedwstępnej nie miała środków na zakup mieszkania ani zdolności kredytowej i miała nadzieję, że G. S. będzie współfinansował inwestycję. Ostatecznie G. S. wycofał się ze wspólnych planów. Powódka w chwili zawarcia umowy znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Od roku 1998 powódka leczy się psychiatrycznie i stale przyjmuje silne leki psychotropowe. Tuż przed i po podpisaniu umowy powódka przebywała w szpitalu i znajdowała się pod wpływem leków, które uniemożliwiały jej świadome działanie.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając odpowiedź na pozew pozwany wskazał, iż brak było podstaw do przyjęcia, że powódka prowadząc działalność gospodarczą w chwili zawierania umowy w zakresie usług tak specjalistycznych, jakimi są usługi rachunkowo-księgowe i doradztwo podatkowe, znajdowała się jednocześnie w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Wezwanie do zapłaty nie stanowi dowodu na okoliczność ustalenia skutecznego uchylenia się przez powódkę od skutków złożonego przez nią oświadczenia woli. Powódka nie wykonała swoich zobowiązań wynikających z umowy, bowiem osoba trzecia, która miała pomóc jej wypełnić zobowiązania finansowe z przedmiotowej umowy wycofała się z tego przedsięwzięcia. Powódka planowała zawarcie przedmiotowej umowy. Zawierając umowę świadomie realizowała swoją wolę i zdawała sobie sprawę ze skutków zawarcia umowy. Jedynie trudna sytuacja życiowa, finansowa powódki spowodowała, że nie była ona w stanie wypełnić swoich obowiązków umownych i żąda zwrotu zadatku, a żeby osiągnąć swój cel próbuje kwestionować ważność zawartej z pozwanym umowy powołując się na wady oświadczenia woli.

Na rozprawie 23 lipca 2015 pełnomocnik z urzędu powódki wniósł o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, oświadczając, że koszty te nie zostały uiszczone w całości ani w części. Ponadto wniósł w przypadku nieuwzględnienia powództwa o nieobciążanie powódki kosztami procesu z uwagi na jej trudną sytuację życiową. Powódka utraciła uprawnienia rentowe, utrzymuje się z zasiłku dla osób bezrobotnych, którego wysokość ledwie wystarcza na realizację jej potrzeb oraz nadal zamieszkuje w jednym lokalu ze stosującym wobec niej przemoc mężem.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:**

Decyzją z 03 stycznia 2013 Kierownik Urzędu Stanu Cywilnego w O. dokonał zmiany imienia i nazwiska powódki z D. H. na D. M..

(dowód: decyzja Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w O. z 03 stycznia 2013 k. 30)

Powódka począwszy od 13 września 2011 prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) w zakresie działalności rachunkowo-księgowej i doradztwa podatkowego, która zawieszona była w okresie 17 maja 2013 – 31 sierpnia 2013 i począwszy od 05 lipca 2014. W latach 2011 – 2012 powódka aktywnie prowadziła działalność gospodarczą. Działalność prowadzona była przez powódkę w domu.

Od 01 lutego 2012 do 30 kwietnia 2012 powódka zatrudniona była na okres próbny w przedsiębiorstwie (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. na stanowisku księgowej.

Powódka w okresach 03 stycznia 1992 – 31 sierpnia 1993, 16 października 2003 – 12 grudnia 2004, 04 lutego 2011 – 12 września 2011, 12 września 2012 – 01 stycznia 2013, 16 stycznia 2013 – 31 stycznia 2013 zarejestrowana była jako osoba bezrobotna.

(dowód: informacje z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej k. 15 i 106,

księga przychodów i rozchodów za okres grudzień 2011 – czerwiec 2012 k. 137, 138,

informacja o wysokości dochodu (straty) z pozarolniczej działalności gospodarczej w roku podatkowym 2011 k. 129,

zeznanie roczne za 2012 z załącznikami k. 129,

deklaracja dla podatku od towarów i usług za czerwiec 2012 k. 129,

świadczenie pracy z 30 kwietnia 2012 k. 26,

zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy z 13 maja 2013 k. 27,

zeznanie świadka G. S. elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:10:19-00:18:33 k. 173 i 174,

przesłuchanie powódki D. M. elektroniczny protokół rozprawy z 19 lutego 2015 00:07:23-00:41:51 k. 208 i 209)

Z powodu aktów przemocy nadużywającego alkoholu męża, który wypraszał z domu klientów powódki, zdecydowała się ona na wyprowadzkę. Powódka chciała nabyć nieruchomość, w której mogłaby mieszkać i jednocześnie prowadzić działalność gospodarczą. Klient powódki G. S. poszukiwał nieruchomości, w której mógłby prowadzić magazyn. Powódka wraz z G. S. doszli do porozumienia, iż wspólnie nabędą nieruchomość. Inicjatorką wspólnego przedsięwzięcia była powódka, która znalazła ofertę pozwanego.

W grudniu 2011 powódka rozpoczęła rozmowy z pozwanym w przedmiocie nabycia nieruchomości. Powódka kilkakrotnie odbywała rozmowy telefoniczne z pracownikiem pozwanego zajmującym się sprzedażą nieruchomości w celu uzyskania wielu szczegółowych informacji na temat ewentualnej transakcji. Powódka pytała między innymi czy jest możliwość zakupu nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, czy jest możliwość kupna przez dwóch przedsiębiorców łącznie, czy jest możliwość założenia dwóch ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz jaką stawką podatku od towarów i usług objęta by została transakcja. Powódka nie sprawiała wrażenia osoby, która nie ma świadomości w zakresie podejmowanych przez siebie czynności. Powódka dokonała oględzin lokalu.

Na realizację przedsięwzięcia powódka i G. S. starali się uzyskać kredyt gotówkowy, po uzyskaniu odmownej decyzji kredytowej G. S. zrezygnował z zakupu nieruchomości.

16 marca 2012 Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z o.o. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w O. oraz D. H. (obecnie M.) zawarli umowę numer (...) o budowę i ustanowienie odrębnej własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Pozwany zobowiązał się do wybudowania na prowadzonej przez siebie inwestycji na działce numer (...), położonej w S., gmina O., o powierzchni 0,1717 ha, dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi księgę wieczystą numer (...) budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy o łącznej powierzchni użytkowej 152,84 m<sup>2</sup> usytuowany na działce gruntu o powierzchni 0,0366 ha, a następnie ustanowienia odrębnej własności budynku mieszkalnego wraz z gruntem i zbycia go powódce. Umowa ustanowienia odrębnej własności budynku wraz z gruntem oraz jego sprzedaży miała zostać zawarta do 30 września 2012. Powódka zobowiązała się do zapłaty ceny w wysokości 390.000 zł. Powódka wpłaciła w dacie zawarcia umowy pozwanemu kwotę 5.000 zł tytułem zadatku, pozostała część ceny uiszczona miała być do 07 maja 2012. Umowa przewidywała w kwestii zadatku odpowiednie stosowanie art. 394 k.c. Powódka nie zapoznała się z pełną treścią umowy przed jej podpisaniem.

Powódka nie wpłaciła ceny nabycia nieruchomości. Odpowiadając na wystosowane przez pracownika pozwanego zapytanie oświadczyła, że brak wpłaty spowodowany jest trudnościami w uzyskaniu kredytu. W odpowiedzi na kolejne telefoniczne ponaglenie powódka wskazywała, iż ze względu na problemy zdrowotne nie jest w stanie dopilnować zrealizowania procedury kredytowej. Ostatecznie powódka nie dokonała zapłaty i została poinformowana, iż zadatek nie zostanie jej zwrócony.

Pozwany ma w zwyczaju dokonywać zwrotu uiszczzonego przez swoich klientów zadatku w sytuacji niezawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli z działań kontrahenta wynika, iż starał się uzyskać kredyt na zakup nieruchomości, lecz instytucje, które miały kredytować transakcję podejmowały decyzje odmowne. Powódka nie podjęła jakichkolwiek działań względem pozwanego pozwalających na przyjęcie, iż czyniła starania o zawarcie umowy kredytowej na sfinansowanie zakupu nieruchomości. Pomimo zobowiązania powódka nie przedłożyła dokumentu potwierdzającego odmowę przyznania kredytu. Po zawarciu umowy przedwstępnej pozwany otrzymał wiele zapytań o możliwość zakupu stanowiącej przedmiot umowy z 16 marca 2012 nieruchomości.

(dowód: umowa numer (...) z 16 marca 2012 k. 7-13,

faktura VAT numer (...) z 16 marca 2012 k. 14,

zeznania świadka G. S. elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:10:19-00:18:33 k. 173 i 174,

zeznania świadka A. J. elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:18:57-00:37:27 k. 173 i 174,  
przesłuchanie powódki D. M. elektroniczny protokół rozprawy z 19 lutego 2015 00:07:23-00:41:51 k. 208 i 209)

Powódka dwukrotnie telefonicznie kontaktowała się z pozwanym w celu odzyskania zadatku i otrzymywała odpowiedź odmowną.

16 kwietnia 2013 powódka skontaktowała się z pozwanym drogą elektroniczną zwracając się z zapytaniem o możliwość zwrotu uiszczzonego zadatku w związku z jej trudną sytuacją finansową. Powódka wskazywała, iż w wyniku wycofania się jej współnika z inwestycji nie otrzymała kredytu gotówkowego na zakup nieruchomości.

(dowód: korespondencja elektroniczna z 16 kwietnia 2013 k. 104, 105,

zeznania świadka A. J. elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:18:57-00:37:27 k. 173 i 174,  
przesłuchanie powódki D. M. elektroniczny protokół rozprawy z 19 lutego 2015 00:07:23-00:41:51 k. 208 i 209)

Pismem z 20 maja 2013, doręczonym 22 maja 2013, powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 5.000 zł tytułem zadatku uiszczonego 16 marca 2012. W treści pisma wskazała, iż znalazła się w ciężkiej sytuacji zdrowotnej i życiowej, korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Do podpisania ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło z przyczyn od powódki niezależnych, a w dacie podpisania umowy powódka znajdowała się w stanie uniemożliwiającym świadome złożenie oświadczenia woli.

Pozwany odmówił zapłaty.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 20 maja 2013 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 65, 66,

pismo pozwanego z 27 maja 2013 k. 107,

zeznania świadka A. J. elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:18:57-00:37:27 k. 173 i 174)

Powódka od roku 1998 leczy się psychiatrycznie w rozmaitych placówkach służby zdrowia. Podstawą występowania schorzeń jest trudna sytuacja rodzinna, a w szczególności stosowanie wobec powódki przemocy przez nadużywającego alkoholu męża, problemy zawodowe oraz ciężka sytuacja finansowa. Powódka z powodu zaburzeń swojego stanu psychicznego kilkakrotnie była hospitalizowana.

W okresie od 28 sierpnia 2006 do 02 listopada 2006 powódka przebywała na Oddziale psychiatrycznym (...) we W.z powodu zaburzeń nastroju. U powódki stwierdzono świadomość jasną, orientację autopsychiczną i allopsychiczną prawidłową, nastrój obniżony, afekt zgodny z nastrojem, napęd psychomotoryczny w normie, myśli samobójcze, poczucie bezradności, liczne objawy somatyczne lęku. W dacie opuszczenia Szpitala powódka pozostawała w rzeczowym, spontanicznym kontakcie, świadomość nie była zaburzona, orientacja prawidłowa, nastrój wyrównany, afekt dostosowany, napęd psychomotoryczny w normie, tok myślenia zwarty, bez urojeń, omamów i myśli samobójczych. Sen i apetyt pozostawały w normie. Utrzymywały się jedynie miernie nasilone objawy lękowe.

W trakcie badań psychologicznych powódki, która w związku z różnymi schorzeniami przebywała w (...) Szpitalu (...) we W. w okresie od 06 stycznia 2010 do 14 stycznia 2010 rozpoznano zespół depresyjny. Powódka została określona jako logiczna w kontakcie i zorientowana w zakresie sytuacji w jakiej się znajduje. Stwierdzono występowanie silnego komponentu nerwicowego i liczne somatyzacje.

W okresie od 15 lipca 2010 do 02 sierpnia 2010 powódka przebywała w (...)w M.z rozpoznaniem zaburzeń adaptacyjnych i osobowości nieprawidłowej. Powódka skierowana została na leczenie szpitalne z powodu złego samopoczucia i stanów lękowych z somatyzacjami. W trakcie pobytu świadomość i orientacja powódki były

prawidłowe, nastrój obniżony, afekt depresyjny, występowały zaburzenia koncentracji uwagi, snu i apetytu, apatia, męczliwość. Nie zaobserwowano u powódki objawów psychotycznych oraz myśli i tendencji samobójczych.

W trakcie wizyty w (...)w (...)w O.06 marca 2012 stwierdzono u powódki brak energii, niepokój wewnętrzny, brak koncentracji, znaczne spowolnienie, problemy ze snem, natłok myśli, osłabienie, okresowe lęki, rezygnację, trudności w radzeniu sobie ze zwykłymi zajęciami, występowanie sytuacji stresogennych z powodu utraty pracy i konfliktu z mężem. Powódce zalecono terapię farmakologiczną.

Od 27 kwietnia 2012 do 11 czerwca 2012 powódka przebywała na (...) we W.z rozpoznaniem zaburzeń nastroju. Powódka uskarżała się na pogorszenie poczawszy od jesieni 2011 samopoczucia poprzez: spowolnienie, brak energii, lęk przed wszystkim, natłok myśli, trudności ze skupieniem uwagi i pamięcią, bezsensowność, zamartwianie się swoją sytuacją, myśli rezygnacyjne. W dacie przyjęcia do szpitala zaobserwowano u powódki obniżony nastrój, napęd łagodnie zredukowany, płaczliwość, rozżalenie, napięcie, afekt spiętrzający się, trudności ze skupieniem się i przypominaniem, myśli rezygnacyjne i samobójcze bez tendencji do realizacji. Powódka podkreślała swoją trudną sytuację i obwiniała otoczenie o złe traktowanie. Nie stwierdzono występowania wytwórczych objawów psychozy. W trakcie pobytu w Szpitalu powódka pracowała przy komputerze, korzystała z poczty elektronicznej m. in. do kontaktu z pracodawcą, wykazywała troskę związaną z problemami rodzinnymi, finansowymi i zawodowymi, starała się uzyskać informacje o możliwych formach pomocy w poprawie jej sytuacji po zakończeniu leczenia, sporządziła i wniosła do sądu pozew o rozwód, w trakcie przepustek odbierała kierowaną do niej korespondencję, rozważała zaciągnięcie kredytu konsolidacyjnego w celu spłaty wszystkich swoich zobowiązań.

12 września 2012 w trakcie wizyty u lek. med. B. U. stwierdzono u powódki zaburzenia depresyjno-lękowe.

Powódka przebywała na Oddziale psychiatrycznym (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. w okresie od 13 marca 2013 do 08 kwietnia 2013 z rozpoznaniem zaburzeń typu schizofrenii. Na początkowym etapie hospitalizacji stwierdzono u powódki świadomość niezaburzoną, orientację autopsychiczną prawidłową, orientację allopsychiczną co do czasu przybliżoną, nastrój obniżony, afekt blady, napęd psychomotoryczny prawidłowy, apatię, anhedonię, zaburzenia snu, zmniejszony apetyt, halucynacje słuchowe, w tym o charakterze imperatywów, urojenia, wątki depresyjne, myśli samobójcze bez tendencji do realizacji. Kontakt z powódką był spontaniczny i rzeczowy. Tok myślenia powódki pozostawał zwarty i w miarę rzeczowy. Pogorszenie stanu psychicznego powódki nastąpiło 2 miesiące przed hospitalizacją.

21 sierpnia 2014 podczas pobytu na (...) we W. rozpoznano u powódki epizod depresyjny umiarkowany lub zaburzenia lękowe i depresyjne mieszane. Stwierdzono świadomość i orientację niezaburzone, demonstracyjne zachowanie, obniżony nastrój, płaczliwość, trudności ze skupieniem się i przypominaniem, napęd łagodnie zredukowany, funkcje poznawcze łagodnie pogorszone, myśli rezygnacyjne i samobójcze bez tendencji do realizacji, brak wytwórczych objawów psychozy.

Powódka zażywała wszelkie przepisywane jej leki związane ze schorzeniami psychicznymi zgodnie z zaleceniami.

Orzeczeniem z 17 lipca 2012 Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w O. uznał powódkę za osobę niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym ze względu na upośledzenie narządów ruchu (symbol (...)) oraz chorobę psychiczną (symbol (...)). Ustalony stopień niepełnosprawności istniał od 23 grudnia 2005. Orzeczenie wydano do 31 lipca 2014.

(dowód: dokumentacja medyczna powódki prowadzona przez lek. med. B. U. k. 206,

zaświadczenie z 12 września 2012 k. 20,

zaświadczenie z 05 września 2012 k. 20,

zaświadczenie z 08 maja 2013 k. 25,

zaświadczenie z 01 października 2013 k. 62,  
karta informacyjna z 02 listopada 2006 k. 17,  
epikryza z 2006 roku k. 123,  
karta informacyjna leczenia szpitalnego z 14 stycznia 2010 k. 53, 54,  
konsultacja psychologiczna powódki w (...) Szpitalu (...) we W. z 14 stycznia 2010 k. 153,  
karta informacyjna leczenia szpitalnego numer (...) k. 18, 19,  
historia choroby powódki prowadzona przez (...) w Zespole (...) w O. k. 126,  
historia choroby powódki z (...)we W.k. 132,  
przebieg leczenia na (...)we W.k. 132,  
zaświadczenie z 30 kwietnia 2012 k. 56,  
wywiad do planowania opieki pielęgniarskiej na (...) we W.k. 132,  
karta procesu pielęgnowania na (...) we W.k. 132,  
karta informacyjna leczenia szpitalnego z 08 czerwca 2012 k. 23, 24,  
karta informacyjna leczenia szpitalnego z 25 czerwca 2012 k. 132,  
skierowanie do szpitala psychiatrycznego z 20 lutego 2013 k. 123,  
karta informacyjna z 08 kwietnia 2013 k. 21, 22,  
karta konsultacyjna Izby Przyjęć (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. z 28 lutego 2013 k. 123,  
wywiad medyczny przy przyjęciu z 14 marca 2013 k. 123,  
przebieg choroby i leczenie powódki w (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. k. 123,  
karta badań psychologicznych i oddziaływań terapeutycznych k. 123,  
karta procesu pielęgnowania k. 123,  
epikryza  
zaświadczenie lekarskie numer (...) k. 25,  
wywiad z powódką z 21 sierpnia 2014 k. 132,  
orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z 17 lipca 2012 k. 16,  
zeznania świadka G. S. elektroniczny protokół rozprawy z 02 października 2014 00:10:19-00:18:33 k. 173 i 174,  
przesłuchanie powódki D. M. elektroniczny protokół rozprawy z 19 lutego 2015 00:07:23-00:41:51 k. 208 i 209)  
Decyzją z 04 marca 2013 powódce przyznano z uwagi na ustalenie umiarkowanego stopnia niepełnosprawności i spełnienie kryterium dochodowego (dochód w wysokości 0 zł) zasiłek stały z pomocy społecznej w wysokości 529 zł w okresie od 01 lutego 2013 do 31 lipca 2014.

(dowód: decyzja MOPS z 04 marca 2013 k. 28, 29)

Powódka ujawnia zaburzenia osobowości: ksobność, lekkomyślność, reagowanie zaburzeniami emocji, lękiem, obniżeniem nastroju, a nawet dekompensacjami psychotycznymi w trudnych subiektywnie sytuacjach. Powódka nie jest chora psychicznie w rozumieniu psychozy, nie jest upośledzona umysłowo i nie wykazuje cech otępiennych. Decyzja o zawarciu umowy podjęta została w sposób mało przemyślany, lekkomyślny i niebiorący pod uwagę wszystkich konsekwencji, co nie miało podłoża chorobowego i było wynikiem sytuacji i cech osobowości powódki. Cechy osobowości i trudna sytuacja wpływały na decyzje powódki, modyfikowały je, ale na 16 marca 2012 nie znosiły zdolności do świadomego i swobodnego podejmowania decyzji i wyrażania woli. 16 marca 2012 powódka nie cierpiała na zaburzenia psychiczne w rozumieniu choroby psychicznej, nie była upośledzona umysłowo ani otępiała.

(dowód: opinia biegłego sądowego psychiatry z 24 kwietnia 2015 k. 216 – 242)

***W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powódka domagała się stwierdzenia nieważności zawartej 16 marca 2012 umowy o numerze (...) oraz zasądzenia od pozwanego uiszczonych na mocy postanowień tejże umowy zadatku w kwocie 5.000 zł.

Powództwo w zakresie stwierdzenia nieważności umowy znajduje swoje oparcie procesowe w treści art. 189 k.p.c. Z przepisu tego wynika, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Zgodnie z treścią 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.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 07 lutego 2006 wydanym w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt IV CSK 7/05 (LEX numer 180191), 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. Postawiona przez Sąd Najwyższy teza została rozbudowana przez Sąd Apelacyjny w Łodzi, który w wyroku z 12 listopada 2013 wydanym w sprawie I ACa 575/13 (LEX numer 1388861) stwierdził dodatkowo, iż decydujące znaczenie ma wówczas określenie stopnia zmniejszenia udziału świadomości w postępowaniu człowieka, stopnia zaburzenia czynności psychicznych w momencie składania oświadczenia woli.

Jak ustalono, powódka począwszy od roku 1998 cierpi na zaburzenia stanu psychicznego, które występują nadal. Z powodu zaburzeń tych powódka pozostaje pod stałą opieką poradni zdrowia psychicznego i kilkakrotnie była hospitalizowana. Koniecznym wobec tego stało się ustalenie, czy powódka w dacie zawarcia przedmiotowej umowy miała świadomość w przedmiocie dokonywanych przez siebie czynności oraz konsekwencji swoich działań. W tym celu koniecznym stało się przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego psychiatry. Wnioski sporządzonej w sprawie przez biegłą sądową J. B. pisemnej opinii są jasne, kategoryczne i przekonujące dla Sądu, a także zgodne z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Poziom wiedzy biegłego jest odpowiedni do jego specjalizacji, zaś podstawy teoretyczne opinii nie budzą wątpliwości. Sposób motywowania opinii oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków jest właściwy. Opinia sporządzona została przez osobę dysponującą fachową wiedzą i doświadczeniem zawodowym, w oparciu o zgromadzoną w sprawie dokumentację medyczną powódki i po bezpośrednim jej przebadaniu. Biegła wykorzystała zatem wszystkie dostępne źródła, mogące stanowić podstawę dla sporządzenia

opinii. Ponadto dokonane przez biegłą ustalenia nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron, co dodatkowo przemawia za ich prawidłowością.

W ocenie biegłej sądowej powódka ujawnia zaburzenia osobowości w postaci ksbności, lekkomyślności, zaburzeń emocji, reakcji lękowych, obniżenia nastroju, a nawet w subiektywnie trudnych sytuacjach dekompensacjami psychotycznymi. Powódka nie jest obecnie, ani nie była w dacie zawarcia z pozwanym umowy numer (...) upośledzona umysłowo, otępiła bądź chora psychicznie. Cechy osobowości i trudna sytuacja wpływały na decyzje powódki, modyfikowały je, ale nie znosiły zdolności do świadomego i swobodnego podejmowania decyzji i wyrażania woli. Podjęta w sposób nieprzemysłany, lekkomyślny i bez wzięcia pod rozwagę wszystkich konsekwencji decyzja o zawarciu umowy z pozwanym, nie miała podłoża chorobowego i była wynikiem sytuacji i cech osobowości powódki.

Ustalenia biegłej sądowej korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Długotrwałe leczenie psychiatryczne powódki związane jest z występującymi u niej zaburzeniami nastroju w postaci zaburzeń depresyjno – lękowych. Z załączonej do akt sprawy dokumentacji medycznej powódki nie wynika, aby kiedykolwiek występowały u niej dolegliwości uniemożliwiające świadome bądź swobodne podjęcie decyzji lub wyrażenie woli. W trakcie hospitalizacji powódki w roku 2006 stwierdzono świadomość jasną, orientację autopsychiczną i allopsychiczną prawidłową, w roku 2010 określono powódkę jako osobę logiczną w kontakcie i zorientowaną w zakresie sytuacji, w jakiej się znajduje, podczas kolejnej hospitalizacji w 2010 stwierdzono prawidłową świadomość i orientację, w 2013 świadomość niezaburzoną, orientację autopsychiczną prawidłową, orientację allopsychiczną co do czasu przybliżoną, a w 2014 świadomość i orientację niezaburzone.

Powódka wskazywała, iż bezpośrednio przed, jak i po zawarciu umowy była hospitalizowana i znajdowała się pod wpływem leków, które uniemożliwiały jej świadome działanie. Dlatego też ze szczególną uwagą należało prześledzić proces leczenia powódki w 2012 roku. 06 marca 2012, a zatem zaledwie 10 dni przed zawarciem umowy, powódka zgłosiła się do (...)w Zespole (...)w O., skarżąc się na brak energii, niepokój wewnętrzny, brak koncentracji, znaczne spowolnienie, problemy ze snem, natłok myśli, osłabienie, okresowe lęki, rezygnację, trudności w radzeniu sobie ze zwykłymi zajęciami, występowanie sytuacji stresogennych z powodu utraty pracy i konfliktu z mężem. Żaden z tych objawów nie wpływał na świadomość bądź swobodę w zakresie składania oświadczeń woli. Zaburzenia te badający powódkę lekarz psychiatra postanowił leczyć jedynie farmakologicznie, co wskazuje, iż nie miały one zbyt silnego charakteru. Natomiast od 27 kwietnia 2012 do 11 czerwca 2012 powódka przebywała na (...)we W.. Przyczyną hospitalizacji tej były zaburzenia nastroju. W dacie przyjęcia do Szpitala powódka wskazywała, iż jej stan zdrowia pogorszył się jesienią 2011. Od tego czasu miały u powódki występować spowolnienie, brak energii, lęk przed wszystkim, natłok myśli, trudności ze skupieniem uwagi i pamięcią, bezsenność, zamartwianie się swoją sytuacją, myśli rezygnacyjne. Również te dolegliwości nie mogły powodować wadliwości składanych przez powódkę oświadczeń woli. Lekarz przyjmujący zaobserwował natomiast u powódki obniżony nastrój, napęd łagodnie zredukowany, płacliwość, rozżalenie, napięcie, afekt spiętrzający się, trudności ze skupieniem się i przypominaniem, myśli rezygnacyjne i samobójcze bez tendencji do realizacji. Nie stwierdzono zaś występowania wytwórczych objawów psychozy. Rozpoznane u powódki dolegliwości w ocenie Sądu także nie pozwalały na przyjęcie, iż miała ona zniesioną zdolność do swobodnego i świadomego podejmowania decyzji bądź wyrażania woli.

Co więcej podejmowane przez powódkę czynności w trakcie leczenia szpitalnego w powyższym okresie wskazują jednoznacznie na pełne rozeznanie w bieżących sprawach. Otóż powódka przez cały ten okres wykazywała troskę związaną z problemami rodzinnymi, finansowymi i zawodowymi. Powódka korzystała z komputera osobistego w celu wykonywania obowiązków zawodowych, a także prowadziła korespondencję drogą elektroniczną między innymi ze swoim ówczesnym pracodawcą. Powódka sporządziła pozew rozwodowy i nadała go drogą listowną do sądu. W trakcie przebywania na przepustkach powódka obierała kierowaną do niej korespondencję. Starła się uzyskać informacje w przedmiocie możliwych w jej sytuacji rodzinnej do otrzymania po zakończeniu leczenia form pomocy. Powódka nosiła się również z zamiarem zaciągnięcia kredytu konsolidacyjnego w celu spłaty wszystkich swoich zobowiązań finansowych.



Udokumentowany przebieg leczenia powódki w pierwszej połowie roku 2012 nawet w najmniejszym stopniu nie wskazywał na występowanie dolegliwości zaburzających świadomość w zakresie skutków podejmowanych działań. Ponadto z dokumentacji medycznej można wysnuć zgola odmienne wnioski. Zachowanie powódki jednoznacznie wskazywało, iż miała ona pełną świadomość w zakresie celu oraz konsekwencji podejmowanych przez siebie działań. Czynności te należało w świetle sytuacji rodzinnej, zawodowej i finansowej powódki ocenić za w pełni racjonalne i uzasadnione.

Odnosząc się zatem do przywołanych twierdzeń powódki wskazać należy, iż okazały się w znacznej mierze chybione. Przede wszystkim powódka bezpośrednio przed zawarciem umowy nie była hospitalizowana z powodu zaburzeń psychicznych, zaś późniejszy pobyt w szpitalu pozostawał bez jakiegokolwiek związku z ograniczeniami w zakresie swobody i świadomości w kierowaniu swoim postępowaniem. Powódka nie przedłożyła Sądowi żadnego dowodu na okoliczność negatywnego wpływu zażywanych przez siebie leków na jej świadomość.

O braku negatywnego wpływu stanu psychicznego powódki na jej zdolności do składania wiążących oświadczeń woli świadczyć może również wydane przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w O.17 lipca 2012 orzeczenie. Organ ten zakwalifikował powódkę do grona osób niepełnosprawnych w stopniu umiarkowanym. Sam ustalony stopień niepełnosprawności świadczy o natężeniu schorzenia powódki, które wobec tego nie mogło uznane zostać przez Sąd za silne, takie zaś natężenie mogłoby przemawiać za wystąpieniem okoliczności skutkujących wadliwością składanych oświadczeń woli. Należy mieć na uwadze również fakt, iż schorzenia psychiczne powódki nie były jedynymi przesłankami orzeczenia o niepełnosprawności, albowiem stwierdzono również występowanie upośledzenia narządów ruchu. Ustalony stopień niepełnosprawności istniał od 23 grudnia 2005, co pozwala przyjąć, iż od tego czasu stan zdrowia powódki nie uległ pogorszeniu. Orzeczenie wydane zostało do 31 lipca 2014, a zatem istniały przesłanki do uznania, iż zaburzenia powódki nie miały charakteru stałego i mogły z czasem ustąpić.

W dacie zawarcia umowy numer (...), jak również w okresie czynność tą poprzedzającym powódka prowadziła działalność gospodarczą w zakresie usług księgowo-rachunkowych oraz doradztwa podatkowego i wywiązywała się należycie ze wszystkich obowiązków z tego faktu wynikających (np. składanie właściwych zeznań podatkowych). Przyjęte zlecenia powódka wykonywała w sposób prawidłowy, zaś z jej zachowania w stosunku do klientów nie wynikało, aby nie miała świadomości co do własnych czynów, co zeznał świadek G. S., a powódka temu nie zaprzeczała. Z zeznań wskazanego świadka, jak również z przesłuchania samej powódki wynika, iż z powodu problemu alkoholowego i agresji męża powódka nie miała możliwości należytego prowadzenia działalności gospodarczej w swoim domu. Wobec tego powódka poszukiwała lokalu, w którym mogłaby jednocześnie mieszkać i prowadzić biuro rachunkowe. To powódka znalazła ofertę pozwanego i wystąpiła do G. S. z inicjatywą wspólnego nabycia nieruchomości, a następnie dokonania jej podziału na dwie części. Działania te świadczą o występowaniu po stronie powódki pełnej świadomości, co do podejmowanych czynności.

O całkowitym rozeznaniu powódki w podejmowanych przez siebie działaniach świadczą również wzajemne relacje pomiędzy stronami na etapie poprzedzającym zawarcie przedmiotowej umowy. Powódka kilkakrotnie kontaktowała się telefonicznie z pozwanym w celu uzyskania informacji w przedmiocie ewentualnej transakcji kupna nieruchomości. Powódka zadawała wiele szczegółowych pytań i interesowała się m. in. możliwością zakupu nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, możliwością kupna przez dwóch przedsiębiorców łącznie, możliwością założenia dwóch ksiąg wieczystych dla nieruchomości, czy też wysokością stawki podatku od towarów i usług, jaką objęta by została transakcja. W ocenie zeznającego w charakterze świadka pracownika pozwanego, powódka nie sprawiała wrażenia osoby, która nie ma świadomości w zakresie podejmowanych przez siebie czynności.

Mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd uznał, iż zawierając umowę numer (...) powódka nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome bądź swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Ustaleń w tej materii Sąd dokonał w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci opinii biegłego sądowego, złożonych do akt sprawy dokumentów, zeznań świadków oraz przesłuchania powódki. Sąd w pełni dał wiarę osobowemu źródłu dowodowemu. Zeznający w sprawie świadkowie przedstawili przebieg wzajemnych kontaktów z powódką dotyczący kwestii zawarcia przedmiotowej umowy i nie mieli oni żadnych wątpliwości w zakresie zdolności psychicznych i

intelektualnych powódki do zawierania umów cywilnoprawnych, co korespondowało z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Natomiast z przesłuchania powódki wynika, iż doskonale zdawała sobie sprawę z charakteru dokonywanej czynności prawnej, jej celu i obowiązków związanych z nabyciem nieruchomości.

Skoro zatem nie zaistniały przesłanki pozwalające na ustalenie nieważności umowy z 16 marca 2012 strony były związane jej postanowieniami. Powódka uiściła na rzecz pozwanego zadatek w kwocie 5.000 zł. Strony w umowie ustaliły, iż do zadatku odpowiednie zastosowanie będzie miał art. 394 k.c. Zapis takowy mieścił się w wyrażonej w treści art. 353<sup>1</sup> k.c. swobody zawierania umów. W ocenie Sądu powyższa regulacja umowna nie stała w sprzeczności z właściwościami samej umowy, obowiązującymi przepisami prawa bądź zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z treścią art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Co do zasady zadatek jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, którego funkcją jest stymulowanie stron do wykonania umowy. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości (art. 394 § 1 k.c.) ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy, jak też zrekompensowanie stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualnej szkody, jaką poniosła z tego tytułu, o czym orzekł w wyroku z 11 lutego 2014 w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt I ACa 1035/13 Sąd Apelacyjny w Łodzi (LEX numer 1438077). Bezsprzecznie pozostawało w sprawie, iż powódka nie uiściła na rzecz pozwanego pozostałej do zapłaty ceny nabycia nieruchomości, nie wywiązując się tym samym z przyjętych na siebie zobowiązań umownych. Nie ulega wobec tego wątpliwości, iż pozwany mógł zatrzymać wpłacony przez powódkę zadatek zwłaszcza, że wielu potencjalnych klientów było zainteresowanych nabyciem nieruchomości, której dotyczyła umowa numer (...). Zawarcie zaś tej umowy powodowało, iż pozwany nie mógł zbyć nieruchomości tej innemu niż powódka podmiotowi. Istnieje wobec tego prawdopodobieństwo powstania po stronie pozwanego jako podmiotu profesjonalnie zajmującego się usługami deweloperskimi szkody w związku z oczekiwaniem na wywiązanie się przez powódkę z postanowień umownych. Powódka nie kwestionowała nadto, iż pozwany od umowy odstąpił.

Wskazać na marginesie należy, iż pozwany w szczególnie uzasadnionych przypadkach zwracał swoim klientom uiszczony zadatek wobec niezawarcia umowy. Jedną z przesłanek zwrotu zadatku było uzyskanie przez klienta odmownej decyzji kredytowej, czyli sytuacja, w jakiej znalazła się powódka. Przy czym koniecznym było przedłożenie dokumentów, z których uzyskanie takiej odmownej decyzji by wynikało. Tymczasem powódka nie tylko nie przedłożyła pozwanemu takowego dokumentu, ale również do pozwanego nie dotarły jakiegokolwiek dokumenty, które potwierdzałyby okoliczność, iż powódka w ogóle podjęła starania w celu uzyskania kredytu na zakup nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Powódka przegrała proces w całości, zaś pozwany w tym zakresie go wygrał. Na poniesione przez pozwanego koszty składała się kwota 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Przyjęta stawka kosztów zastępstwa procesowego wynikała z treści § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013, pozycja 490 ze zmianami).

Pomimo trudnej sytuacji rodzinnej i finansowej powódki, Sąd nie przychylił się do wniosku o odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu. Trudna sytuacja strony nie może bowiem stanowić wyłącznej przesłanki odstąpienia od obciążenia kosztami procesu. Powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika mając świadomość, iż jej żądanie jest całkowicie bezzasadne wniosła pozew w niniejszej sprawie i konsekwentnie go popierała mimo, że z przebiegu procesu mogła wywnioskować, iż nie uzyska korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia. Wobec

tego powódka musiała zdawać sobie sprawę z jakimi konsekwencjami wiązać się będzie wytoczenie niniejszego powództwa. Wszczynając powództwo powódka zaangażowała w udział w sprawie pozwanego, który w celu ochrony swoich interesów korzystał z usług zawodowego pełnomocnika. Co więcej powódka całkowicie ignorowała zgłaszane przez pozwanego propozycje ugodowe, narażając się tym samym na możliwość ponoszenia kosztów postępowania.

Powódka reprezentowana była w niniejszej sprawie przez adwokata z urzędu, który złożył oświadczenie, iż koszty udzielonej pomocy prawnej nie zostały przez powódkę uiszczone w całości lub w części. Stąd też stosownie do treści § 19 w zw. z § 2 ust. 3 i § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013, pozycja 461 ze zmianami) Sąd przyznał pełnomocnikowi powódki ze środków Skarbu Państwa kwotę 8.856 zł.

Pozostałe koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu, od której powódka została zwolniona, wynagrodzenia biegłego sądowego oraz zwrotu wydatków za sporządzenie kserokopii dokumentacji medycznej na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014, pozycja 1025 ze zmianami) w zw. z art. 98 k.p.c. obciążały Skarb Państwa.