

Sygn. akt: I C 234/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2021 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa K. L.

przeciwko M. S. (1) i P. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ewentualnie o zapłatę

I. oddała powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

II. zasądza solidarnie od pozwanych: M. S. (1) i P. S. na rzecz powódki K. L. kwotę 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od 26 lutego 2021 r. do dnia zapłaty,

III. oddała powództwo – żądanie ewentualne w pozostałej części,

IV. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powódkę,

V. odstępuje od obciążania stron kosztami sądowymi poniesionymi przez Skarb Państwa.

sędzia R. K.

Sygn. akt: I C 234/18

UZASADNIENIE

Powódka K. L. wniosła o:

1) orzeczenie, że pozwani M. S. (1) i P. S. zobowiązani są do zawarcia umowy sprzedaży z powódką, przedmiotem której jest lokal mieszkalny nr (...), którego są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, położony przy ul. (...) w O., dla którego Sąd Rejonowy w (...)VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) i udziału (...) części

w nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) za cenę 150.000 zł,

ewentualnie:

2) zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 150.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9.04.2018 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazała, że zobowiązanie pozwanych wynika z umowy przedwstępnej, sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 29.04.2013 r. Na podstawie tejże umowy, powódka zobowiązała się kupić, a małżonkowie P. i M. S. (1) sprzedać lokal mieszkalny, którego są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności budynku i jego urządzeniach nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz taki sam udział w prawie własności gruntu, na którym budynek jest posadowiony za cenę 150.000 zł. Cena została zapłacona w dacie zawarcia umowy przedwstępnej, zaś umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do 31 stycznia 2018 r. Mimo zapłaty ceny i upływu określonego umową terminu, pozwani odmówili zawarcia umowy przyrzeczonej. Żądanie ewentualne zostało sformułowane w toku procesu, po sporządzeniu przez biegłych opinii psychiatryczno-psychologicznych, na wypadek nieuwzględnienia żądania głównego, a uzasadnieniem stał się zwrot uiszczonej ceny – świadczenia nienależnego.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wyjaśniając, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości jest dotknięta wadą oświadczenia woli poprzez to, że zawierając ją znajdowali się w stanie wyłączającym świadome powzięcie i wyrażenie decyzji, wobec czego jest nieważna z mocy ustawy. Zakwestionowali otrzymanie od powódki kwoty 150.000 zł tytułem ceny. W dalszej części wskazali, że powódka wynajmowała u nich pokój i w ten sposób strony zaczęły darzyć się sympatią. Kiedy powódka wyjechała za granicę, poprosiła pozwanych, by nadal traktowali ją jako domownika. W zamian przysyłała niewielkie kwoty tytułem utrzymania pokoju oraz środki na spłatę swoich długów powstałych w Polsce. W dniu 29.04.2013 r. powódka podczas jej pobytu w Polsce zawiozła pozwanych do umówionego przez siebie notariusza, gdzie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Pozwany P. S. wówczas nie był świadomy ani rozeznany w dokonywanej czynności prawnej. Z kolei pozwana M. S. (1) działała pod wpływem polecenia małżonka. Na uzasadnienie swojego stanu wyłączającego świadome powzięcie i wyrażenie woli podnieśli, że pozwany P. S. jest osobą niezdolną do samodzielnej egzystencji. Ma zaburzoną pamięć i nie jest w stanie tworzyć adekwatnych relacji społecznych. Stan taki istnieje od dnia 5.09.2012 r. jako skutek doznanego udaru niedokrwiennego mózgu. Ponadto w dniu 13.03.2013 r. doznał ataku padaczki poudarowej co spowodowało dalsze pogłębienie jego stanu chorobowego. Natomiast pozwana M. S. (1) jest osobą o nieznacznej sprawności intelektualnej, ukończyła jedynie szkołę podstawową w trybie sanatoryjnym wskutek częstych chorób w wieku dziecięcym. Jest osobą niezdolną do pracy. Od dziecka u pozwanej występowały braki intelektualne, nie potrafi podejmować samodzielnych decyzji i musi polegać na innej osobie. W życiu codziennym ulegała decyzjom męża. Nadto, w okresie od 30.07.2016 r. do 3.08.2016 r. przebywała w Wojewódzkim Szpitalu (...) w O. z powodu zawału mięśnia sercowego, nadciśnienia tętniczego, cukrzycy typu II oraz hiperlipidemii. Wskazany stan chorobowy istniał u pozwanej w 2013 r. i istnieje obecnie.

Prokurator, zawiadomiony przez Sąd o sprawie w trybie art. 59 k.p.c. (z uwagi na charakter sporu oraz stan psychiczny pozwanego ujawniony na rozprawie), wniósł po przeprowadzeniu przez Sąd opinii biegłych o oddalenie powództwa w zakresie żądania głównego, zaś rozstrzygnięcie żądania zapłaty pozostawił do uznania Sądu.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwani P. S. i D. S. są właścicielami, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, lokalu położonego w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...). Wraz z lokalem przysługuje im udział (...) części nieruchomości wspólnej KW nr (...), która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(**dowód:** wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych MS k. 7-8 oraz k. 28-62, wniosek o przydział mieszkania k. 536-537)

W małżeństwie stron, pozwany był osobą decyzyjną. Natomiast pozwana przejawiała tendencję do podporządkowywania się pozwanemu. Nie był to jednak związek polegający na dominacji. Relacja ta nie miała również charakteru silnie zależnościorowej czy też opartej na przemocy uniemożliwiającej jej swobodne wyrażenie woli, co odzwierciedla fakt podejmowania przez pozwaną samodzielnych decyzji. Wśród członków swojej rodziny oraz znajomych, pozwana uchodziła za osobę ufną i polegającą na innych, czasami zapominalską. W dzieciństwie przeszła szereg chorób, które jednak nie odbiły się znacząco na jej funkcjonowaniu w zakresie wykonywania czynności życia codziennego. Pozwana pomimo tego, że legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności i jest określona jako osoba trwale niezdolna do samodzielnej egzystencji, bez trudu zajmowała się domem, dokonywała płatności bieżących rachunków czy też w obliczu pogorszenia się stanu zdrowia małżonka – otaczała go należytą opieką, a nadto wspomagała proces terapii neurologicznej. Możliwości intelektualne pozwanej są przeciętne, adekwatne do uzyskanego wykształcenia na poziomie podstawowym.

(**dowód:** zeznania świadka R. C. k. 356, zeznania świadka A. K. k. 562v563v, opinia sądu psychiatryczna k. 663-667 oraz opinia uzupełniająca k. 756-766, historia choroby M. S. (1) orz dokumentacja medyczna k. 169-198, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 199, orzeczenie lekarza ZUS k. 200, opinia sądu psychologiczna k. 668-677 oraz opinia uzupełniająca k. 746-748, zeznania świadka R. K. (2) k. 356v-357, zeznania świadka H. A. k. 358-358v, zeznania świadka S. Z. k. 358v)

W okresie od 5.09.2012 r. do 20.09.2012 r. pozwany P. S. był hospitalizowany z rozpoznaniem udaru niedokrwiennego lewej półkuli mózgu, choroby niedokrwiennej serca oraz napadowego migotania przedsionków. Przebywał w szpitalu na oddziale neurologii, a następnie na oddziale rehabilitacji neurologicznej przez łączny okres 2,5 miesiąca. U pozwanego wskutek doznanego udaru doszło do utrwalonego niedowładu połowiczego prawostronnego. W konsultacji psychologicznej z dnia 21.09.2012 r. stwierdzono m.in., że kontakt werbalny jest znacznie utrudniony (afazja), zaś ogólna sprawność intelektualna jest znacznie obniżona. Kolejno, w dniu 13.03.2013 r. pozwany doznał ataku padaczki poudarowej. Wszystko to wpłynęło na trwałą niezdolność pozwanego do samodzielnej egzystencji. Stan zdrowia pozwanego nie uległ poprawie na przestrzeni minionych lat. Atak padaczki poudarowej nasilił skutki przebytego udaru niedokrwiennego. Krótko po udarze, pozwany był osobą leżącą, potrafił odpowiedzieć wyłącznie na proste pytania stwierdzeniem „tak” lub „nie”. Nie rozumiał znaczenia większości słów. Przebył terapię neurologiczną, w trakcie której uczył się mówić i pisać. Przejawiał problemy ze zrozumieniem poleceń i mową. W późniejszym okresie, pozwany zaczął się poruszać na krótkie dystanse po domu i wyłącznie z pomocą balkonika.

(**dowód:** zeznania świadka M. K. (1) k. 355-356, historia choroby wraz z dokumentacją medyczną k. 201-346, zaświadczenie o stanie zdrowia k. 125, orzeczenie lekarza orzecznika ZUS k. 124, zeznania świadka A. A. (1) k. 563v-564, zeznania świadka E. P. k. 354v, wysłuchanie informacyjne pozwanego P. S. k. 127)

Powódka K. L. poznała pozwanych, poszukując mieszkania.

W okresie od 2000 do 2005 r. mieszkała z pozwanymi, wynajmując u nich pokój w spornym lokalu. Strony wówczas darzyły się wzajemną sympatią, nawiązując serdeczną relację. Pozwana wręcz nazywała powódkę „swoją trzecią córeczką”. Wkrótce powódka wyjechała do Irlandii w celach zarobkowych, jednocześnie zwróciła się z prośbą do pozwanych

o traktowanie jej jako domownika. Na poczet utrzymania pokoju, systematycznie przesyłała pozwanym pieniądze. Na przestrzeni 2005-2012 comiesięcznie dokonywała przekazów pieniężnych w kwotach rządu 100-200 euro, czasami kwoty były większe. Z racji tego, że posiadała zobowiązania finansowe w Polsce, część przekazywanych środków była przeznaczana przez pozwanych na uregulowanie długu (co było objęte ustaleniami stron).

W większości to pozwana M. S. (1) regulowała zobowiązania powódki. W ten sposób pozwani spłacili koszt pożyczki pozwanej zaciągniętej na sprzęt RTV. Przyjeżdżając do kraju, zatrzymywała się u pozwanych. Oprócz wsparcia finansowego, powódka od czasu do czasu przesyłała im prezenty. Wkrótce także sfinansowała pozwanemu P. S. kurs prawa jazdy i zakupiła samochód. Środki pieniężne pochodziły z jej zarobków.

(**dowód** : umowa kredytu wraz z dowodami uiszczenia wpłat k. 88-107, potwierdzenia i polecenia przelewów k. 499-532, umowa pożyczki k. 533, zeznania świadka R. C. (2) k. 356, zeznania świadka A. K. k. 562v-563v, zeznania świadka K. Ł. k. 359, zeznania świadka M. K. (1) k. 355-356, zeznania pozwanej M. S. (1) k. 126v, wniosek o rejestrację pojazdu k. 543, umowa kupna – sprzedaży auta k. 544, polisa i wniosek ubezpieczeniowy k. 542, zeznania powódki K. L. k. 565v-566)

W trakcie jednego z pobytów pozwanej w Polsce, strony przed notariuszem A. U., w Kancelarii Notarialnej w O. w dniu 29 kwietnia 2013 r., zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, Repertorium A nr (...). Na mocy tejże umowy, pozwani zobowiązali się sprzedać pozwanej swój lokal mieszkalny objęty KW nr (...) wraz z udziałami w prawach związanych z jego własnością, za cenę 150.000 zł. Powódka zaś zobowiązała się do ustanowienia na przedmiotowym lokalu, na czas nieokreślony służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie dożywotniego korzystania przez M. S. (1) i P. S. z całego lokalu mieszkalnego. W § 5 strony oświadczyły, że cena została zapłacona (30.000 zł tytułem zadatku i 120.000 tytułem zaliczki). Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 stycznia 2018 r. Pozwani nie stawili się w celu zawarcia przyrzeczonej umowy.

Z dokumentu w postaci pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 9.12.2009 r. wynika, że pozwani dokonywali rozeznania co do warunków podpisania umowy notarialnej przenoszącej własność ww. lokalu. Bezsprornie, pismo to stanowiło odpowiedź na wniosek złożony przez pozwanych. Warunkiem zawarcia przeniesienia własności lokalu było brak zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu oraz dokonanie wpłaty należności przypadającej z tytułu wykupu gruntu od Gminy O. w wysokości 130,46 zł i nominalnej kwoty umorzenia kredytu w wysokości 19.68 zł. W dniu 17.07.2012 r. pozwany P. S. dokonał wpłaty na poczet ww. należności w wysokości 150,14 zł. Następnie, aktem notarialny Rep. A Nr (...), sporządzonym przed notariuszem A. U. w Kancelarii Notarialnej w O. w dniu 30.07.2012 r. zawarto umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności na rzecz członka spółdzielni (pozwanych).

(**dowód:** umowa przedwstępna sprzedaży k. 23, zeznania świadka A. U. k. 353-353v, pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dn. 9.12.2009 r. k. 534, wydruk potwierdzenia wykonanej operacji w sesji kasjerskiej k. 535, protokół k. 23, wydruk z elektronicznych ksiąg wieczystych MS k. 58)

W ocenie biegłych sądowych: psychologa klinicznego i psychiatry, całokształt informacji medycznych pozwala przyjąć, że pozwany P. S. w dacie sporządzenia aktu notarialnego tj. 29.04.2013 r. przejawiał istotne zaburzenia funkcji poznawczych. Nie uruchamiał swobodnej wymowy, nie wypowiadał prostych słów. Pozwany przejawiał zaburzenia pamięci operacyjnej, pamięci długotrwałej semantycznej oraz pamięci epizodycznej. W ocenie biegłego, nie ulegało wątpliwości, że wstępująca u pozwanego afazja mieszana nie pozwalała pozwanemu ani na rozumienie mowy, ani na prawidłowy kontakt werbalny, zaś rozumienie zapisów umowy przedstawionej przez notariusza nie było możliwe. Obniżona zdolność rozumienia, zburzona zdolność czytania uniemożliwiała pozwanemu zrozumienie treści aktu zarówno w formie słownej jak i pisanej. W związku

z powyższym, zdolność do świadomego podjęcia decyzji i wyrażenia woli przez pozwanego P. S. w dacie zawarcia umowy przedwstępnej była wyłączona. Podpisanie się przez pozwanego najprawdopodobniej mogło mieć charakter jedynie mechaniczny i/lub przy pomocy osoby drugiej. Podpisanie się przez pozwanego w czasie aktu notarialnego nie mogło być, przy istniejących zaburzeniach pozwanego, efektem autonomicznej motywacji. Pozwany przejawiał istotne zaburzenia funkcji poznawczych i w dacie sporządzenia aktu notarialnego był w stanie wyłączającym zdolność zarówno do świadomego jak i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Przeprowadzenie samodzielnego procesu decyzyjnego przez P. S. (udanie się do notariusza, zrozumienie sytuacji i treści aktu notarialnego) nie było możliwe. Pozwany w wyniku ćwiczeń wyćwiczył swój podpis, podpisanie się przez niego w ocenie psychologicznej najprawdopodobniej mogło mieć charakter jedynie mechaniczny i/lub przy pomocy osoby drugiej. Na dzień 29.04.2013 r. pozwany z racji swojego stanu fizycznego, deficytów poznawczych oraz trudności w regulacji emocji i motywacji, wynikających z doznanego udaru pozostawał w pełnej zależności od innych.

(**dowód:** opinia sądowo – psychiatryczna k. 658-662, uzupełniająca opinia sądowo – psychiatryczna k. 758-759, opinia sądowo – psychologiczna k. 678-685, uzupełniająca opinia sądowo – psychologiczna k. 750-751)

Z kolei u pozwanej M. S. (1) ci sami biegli stwierdzono przeciętny poziom intelektualny, pozwalający na rozumienie zasad i norm obowiązujących w sytuacjach społecznych oraz do prawidłowego planowania i przewidywania zachowań społecznych, ich skutków. W świetle wyników badania psychologicznego klinicznego i testowego, poziom sprawności procesów poznawczych umożliwiał badanej świadome rozeznanie sytuacji przy dokonywaniu czynności prawnych jak sprzedaż mieszkania oraz swobodne wyrażenie woli ww. sytuacji. W związku z powyższym brak jest podstaw do przyjęcia, że na dzień sporządzenia przedwstępnej umowy sprzedaży, pozwana M. S. (1) znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Biegły psychiatra wskazał, że poziom sprawności procesów poznawczych umożliwiał pozwanej świadome rozeznanie sytuacji przy dokonywaniu czynności prawnej jak objęta sporem przedwstępna umowa sprzedaży. Brak jest także przesłanek do przyjęcia, że opisywana relacja między pozwaną a jej mężem miała charakter silnie zależnościowej czy opartej na przemocy uniemożliwiającej jej swobodne wyrażenie woli w dacie 29.04.2013 r. W dacie zawierania umowy przedwstępnej pozwana M. S. (1) miała zachowaną zdolność do świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Nadto nie stwierdzono u niej zaburzeń pamięci.

(**dowód:** opinia sądowo – psychologiczna k. 668-677, uzupełniająca opinia sądowo – psychologiczna k. 746-748, opinia sądowo – psychiatryczna k. 663-667, uzupełniająca opinia sądowo – psychiatryczna k. 756-766)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd oparł rozstrzygnięcie na przedłożonych przez strony dokumentach, które (z wyjątkiem prawdziwości pokwitowania ceny w akcie notarialnym umowy przedwstępnej) nie były kwestionowane przez strony i nie budzą żadnych zastrzeżeń Sądu. W toku procesu Sąd dopuścił dowód z licznych zeznań świadków, których relacje nie były spójne, tym bardziej, że znaczna część z nich posiadała informacje o konflikcie jedynie z relacji jednej ze stron, co w szczególności dotyczy członków rodziny pozwanych. Świadek pozwanych – J. S. (osoba najbliższa dla pozwanych) odmówił składania zeznań (k. 353). Wniosek pozwanych dotyczący świadka A. T. (k. 491) został cofnięty na rozprawie 12.02.2019 r.

Sąd dał wiarę świadkowi A. U. (notariuszowi), choć jej zeznania uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia. Jej zeznania wcale nie są sprzeczne z wnioskami opinii biegłych. Do zawarcia aktu notarialnego mogło dojść przy pozorach właściwej kondycji intelektualnej pozwanego. Pozwany mógł wyrazić zgodę na treść umowy kiwnięciem głowy lub pojedynczym słowem. Notariusz nie pamięta zna przy tym okoliczności tej konkretnej umowy, nie sposobu w jaki pozwany dostał się do jej kancelarii na piętrze, ponadto nie zna okoliczności zapłaty ceny – w tym całym zakresie zeznania świadka nie były przydatne dla rozstrzygnięcia.

Sąd nie dostrzegł istotnych sprzeczności pomiędzy relacją świadków zajmujących się zawodowo pozwanym przed procesem a wnioskami opinii biegłych. Wiarygodni świadkowie: A. B. i E. P. i A. A. (2) (lekarze) potwierdzili bezsporne schorzenia pozwanego, nie mają szczegółowej wiedzy na temat schorzeń pozwanej. Stwierdziły, że niemożliwe jest, by pozwany w 2013 r. samodzielnie chodził, ale nie stoi to w sprzeczności z relacją pozwanej, że pomogła swemu mężowi wejść na górę do notariusza, wspierając go ramieniem. Świadcowie ci są potwierdzeniem opinii biegłych – że w 2013 r. pozwany nie rozumiał znaczenia słów i odpowiadał tylko na proste pytania. E. P. ponadto jest ponadto potwierdzeniem opinii biegłych w tym zakresie, że według jej obserwacji aktywność psychiczna pozwanej nie odbiega znacząco od normy.

W części stanowiącej opis kondycji psychicznej pozwanej Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków – członków rodziny pozwanych. Z góry zasygnalizować trzeba, że zachodzi podejrzenie, że postawa procesowa pozwanych została zainspirowana właśnie przez ich rodzinę, która w czasie, gdy między stronami układało się dobrze, żyła w oddaleniu od pozwanych, a „zbliżyła” się w czasie powstania konfliktu. Były to zeznania przesadzone (dopasowane do strategii strony pozwanej). W ocenie Sądu, są spójne

i wzajemnie się uzupełniają w zakresie zgodnego twierdzenia, że pozwany P. S. po przebytych chorobach był w stanie co najmniej znacznie ograniczającym jego możliwości do samodzielnej egzystencji. Odmienne natomiast Sąd ocenił je w zakresie, który dotyczy pozwanej M. S. (1). Sąd uznał je za przesadzone w tym zakresie, w którym mowa o jej ewentualnych niedoskonałościach czy też deficytach utrudniających podejmowanie świadomych decyzji. Świadkowie M. K. (1), W. K., M. K. (2) wyraźnie starali się przypisać pozwanej M. S. (1) cechy sprzeczne z ustaleniami biegłych – mające świadczyć o jej braku rozeznania w sytuacjach życia codziennego, w celu udaremnienia skuteczności umowy przedwstępnej z dnia 29.04.2013 r. M. K. (1) wskazywała, że „mama nie zna wartości pieniądza”, „nie czyta ze zrozumieniem” (k. 355). Podobnie W. K.: „braki intelektualne teściowej polegają na tym, że jest łatwowierna. Umów chyba w ogóle nie czyta tylko podpisuje” (k. 357). Podobnie zeznawał M. K. (2) (k. 357v). Również siostra pozwanej R. C. (2) upatrywała niskiego myślenia przyczynowo – skutkowego pozwanej w braku dostatecznego wykształcenia wynikającego z częstych przewlekłych chorób wieku dziecięcego (k. 356). Przedstawione zeznania miały na celu umniejszenie waloru inteligencji pozwanej i ukazanie ją w świetle osoby nieporadnej, która nie zdołała nawet kończyć szkoły o kierunku krawiec. Oceniając jednak powyższe zeznania, należało dojść do wniosku, że były one naturalną chęcią opowiedzenia się po jednej stronie procesu – najbliższej rodzinie. Zauważyć jednocześnie należy, że to właściwie świadkowie: W. K. i M. K. podnieśli, że na przełomie 2017 – 2018 r. powstał pomysł, by pozwani sprzedali swoje mieszkanie i kupili inne, bliżej córek na Z.. Potwierdziła to w swoich zeznaniach pozwana (protokół z dnia 6 grudnia 2018 r.), że faktycznie w Ś. W., dzieci prowadziły z nią rozmowę, przedstawiając propozycję odkupu mieszkania pozwanych i kupienie innego – bliżej miejsca zamieszkania córek pozwanej. Propozycja ta mogła wynikać z faktu, że pozwany P. S. po przebytych chorobach wymagał całodobowej opieki i taki stan rzeczy ułatwiłby sprawowanie nad nim opieki (córkami byłyby blisko na wszelki wypadek). Wszystko to zbiegło się w czasie z oznaczoną w akcie notarialnym datą zawarcia umowy przyrzeczonej, co wydaje się być jedną z przyczyn zaistniałego pomiędzy stronami sporu oraz uchylecia się przez pozwanych od zawarcia umowy przyrzeczonej. Zwłaszcza, że dowody z dokumentów, a w szczególności w postaci pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 9.12.2009 r. wskazują na to, że pozwani poczynili starania celem stworzenia warunków zmierzających do podpisania umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu. Następnie, dnia 17.07.2012 r. pozwany P. S. uregulował wszelkie należności, by później dokonać przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo zbywalne – własnościowe, co miało miejsce odpowiednio w dniu 30.07.2012 r. Co istotne, przekształcenia dokonano przed tym samym notariuszem, przed którym zawarto przedwstępną umowę sprzedaży z 29.04.2013 r. Wszystko to miało miejsce niedługo przed pierwszą hospitalizacją pozwanego (od 5.09.2012 r.). Poza tym świadkowie składający się na rodzinę pozwanych dosyć jaskrawo podkreślali, że pozwani padli ofiarą oszustwa ze strony powódki. Jednocześnie większość z nich nie знаła faktycznego obrazu sytuacji, uzyskując informacje z relacji samej pozwanej M. S. (1), jako skutek zainicjowania przez powódkę niniejszego procesu. Dlatego też ich wersja wydarzeń, w ocenie Sądu, wydaje się być w dużym zakresie uzgodniona jako strategia procesowa. Z przyczyn obiektywnych, skonfrontowanie treści zeznań świadków z zeznaniami samego pozwanego nie było możliwe bowiem stan jego zdrowia nie pozwalał na nawiązanie z nim rzeczowego kontaktu.

Świadkowie – sąsiedzi pozwanych: H. A., K. G., S. Z. mogli jedynie opowiedzieć swoje spostrzeżenia co do stanu zdrowia, bądź jego ujemnych skutków, w odniesieniu do pozwanych, nie wnosząc istotnej treści w zakresie sporu powstałego na tle przedwstępnej umowy sprzedaży. Ich zeznania były dość różne – jak to obserwacje sąsiadów, w żadnym jednak fragmencie nie mogą być uznane za sprzeczne z wnioskami biegłych. Przeciwnie – co do pozwanej świadczą one tylko

o drobnych mankamentach zachowania, takich jak zapomnienie o potrzebie oddania pożyczonych rzeczy.

Pomijając kwestię oceny kondycji psychicznej pozwanych w dacie zawarcia spornej umowy, za wiarygodne i szczere Sąd uznał zeznania powódki, zwłaszcza te które korespondowały z pozostałymi dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy. Zauważyć należy, że powódka w toku procesu pozostała sama, w tym znaczeniu, że strona pozwana powołała licznych świadków, czego siłą rzeczy powódka uczynić nie mogła. Natomiast dla pewnej przeciwwagi to właśnie powódka, skrupulatnie, za pomocą dokumentów przedstawiła dowody popierające wersję wydarzeń w zakresie przekazywanych pozwanym systematycznych przekazów pieniężnych na przestrzeni lat 2005-2012 jak na kartach od 380. Okoliczność ta okazała się ostatecznie bezsporna, pozwana bowiem potwierdziła, że faktycznie

otrzymywała przekazy pieniężne. Nie zaprzeczyła przy tym, by wartość tych przekazów nie została odzwierciedlona w złożonych dokumentach. Okoliczność otrzymywania przez pozwanych pieniędzy potwierdził również świadek M. K. (1). Tak samo jak zakup przez powódkę samochodu i sfinansowanie pozwanemu P. S. kursu prawa jazdy. Przedstawiona przez powódkę wersja wydarzeń jest w tym zakresie na tyle zbieżna z pozostałym materiałem dowodowym, by móc przypisać jej walor wiarygodności.

I tak, nakreślając obraz sytuacji, powódka wskazała, że strony umówiły się w ten sposób, że ona spłaci w ciągu 6-7 lat cenę mieszkania. Ustaleń tych strony miały dokonać w 2006 r., zatem okres spłaty mógł dobiec końca na przestrzeni 2012-2013 r., to jest w czasie, w którym, jak wcześniej wskazano, pozwani poczynili starania celem zbycia lokalu. Sąd nie znalazł także podstaw dla przypisania powódce złej woli. Nikt nie kwestionował, że strony utrzymywały dobre, serdeczne relacje. Co więcej, powódka zobowiązała się do ustanowienia na przedmiotowym lokalu, na czas nieokreślony służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie dożywotniego korzystania przez M. S. (1) i P. S. z całego lokalu mieszkalnego. Powyższe pozwała przyjąć, że los pozwanych nie był powódce obojętny. Hipotetycznie zakładając, że powódka chciała w jakiś sposób oszukać pozwanych, to z dużą dozą prawdopodobieństwa, nie zobowiązałyby się do kupna mieszkania z „lokatorami”. Siłą rzeczy pozwani także darzyli powódkę zaufaniem, skoro zobowiązali się – i dokonywali spłaty jej zadłużeń powstałych w Polsce. Zapis stanowiący w akcie notarialnym pokwitowanie zapłaty ceny nie jest sprzeczny z taką wersją wydarzeń, ponieważ nie oznacza on, że do zapłaty ceny doszło jednorazowo. Chodziło tu o pokwitowanie sumy, a nie o przedstawienie okoliczności, w jakich doszło do spełnienia świadczenia pieniężnego.

Za niewiarygodne uznać należy natomiast zeznania pozwanej M. S. (1) - z tego względu, że jej zeznania oraz przyjęta w toku postępowania postawa (w zakresie zdolności do samodzielnych decyzji oraz ogólnego obeznania) budzi wiele wątpliwości na tle ustalonego stanu faktycznego, a w szczególności opinii biegłych – psychologa klinicznego i psychiatry. Pozwana upatrywała wady oświadczenia woli w swoim stanie umysłowym, wykluczającym możliwość rozeznania przy dokonaniu czynności prawnej. Stan ten miał być uzasadniony tym, że M. S. (1) jest osobą o nieznacznej sprawności intelektualnej.

Przyjrząc się należało postawie procesową pozwanej. Początkowo pozwana wyjaśniała informacyjnie i próbowała przekonać, że od początku nie wiedziała, w jakim celu jest zabierana do notariusza, u którego otrzymała dokumenty do podpisu (wysłuchanie informacyjne M. S. k. 126v). W odbiorze Sądu, na początku swych wyjaśnień informacyjnych sprawiała wrażenie osoby rzeczywiście posiadającej poważny defekt intelektualny, jednak była to postawa udawana, ponieważ w wyniku kolejnych zadawanych jej pytań pozwana odpowiadała z coraz większą swobodą i szczegółowością, co obrazuje nie tylko pisemny protokół, ale i nagranie przebiegu rozprawy. Później ze szczegółami opisała, że to właściwie ona pomogła sprowadzić swojego męża do taksówki, a następnie przy jej pomocy doprowadziła go do kancelarii, trzymając go pod pachę. W badaniu psychiatrycznym wskazała, że u notariusza sądziła, że jest to umowa przedwstępna przekazania mieszkania (k. 665), czego nie wskazywała w przesłuchaniu przed Sądem. Podobne wiele innych podnoszonych przez pozwaną okoliczności zostało przez nią uwypuklone odmiennie w badaniu psychiatrycznym aniżeli w wersji przedstawionej przed Sądem. Przykładowo, zaprzestanie edukacji nie było spowodowane deficytem umysłowym pozwanej a kwestiami finansowymi (k. 677).

Dowód z przesłuchania pozwanego nie mógł przynieść żadnych ustaleń i nie może być traktowany jako wiarygodny dowód w sprawie, ponieważ z uwagi na swój stan psychiczny i fizyczny pozwany nie był w stanie złożyć zeznań - milczał na rozprawie. Dodać trzeba, że pozwany nie jest ubezwłasnowolniony, miał więc zdolność samodzielnego udziału w procesie cywilnym. Jego prawa były zapewnione poprzez udział po jego stronie zawodowego pełnomocnika procesowego, a dodatkowo poprzez uczestnictwo w sprawie Prokuratora. Warto przytoczyć uchwałę Sądu Najwyższego z 26.02.2015 r. (III CZP 102/14), z której wynika, że osoba z zaburzeniami psychicznymi, mająca zdolność procesową, może udzielić pełnomocnictwa procesowego - jako argumentu za ważnością postępowania i za brakiem sprzeczności pomiędzy dopuszczeniem pozwanego do działania w procesie w takiej formule a ustaleniem, że w 2013 r. nie był on zdolny do zawarcia ważnego aktu notarialnego.

W sprawie poza sporem pozostawało, że powódka i pozwani zawarli opisaną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków S.. Strona pozwana wskazywała, że zawarta pomiędzy stronami umowa jest nieważna, albowiem jest dotknięta wadą oświadczenia woli w postaci znajdowania się przez pozwanych w stanie wyłączającym świadome powzięcie i wyrażenie woli. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych z zakresu psychologii klinicznej oraz psychiatrii. Wyniki tych opinii wskazały na to, że nie było konieczne zasięgnięcie biegłych innych specjalności zaproponowanych we wnioskach dowodowych odpowiedzi na pozew: kardiologa, neurologa i lekarza chorób wewnętrznych. Biegłe: psychiatra i psycholog wypowiedziały się kategorycznie, w sposób uzasadniający przekonanie Sądu, że nie są potrzebne wiadomości specjalne lekarzy o innych specjalnościach niż psychiatria.

Walurowi wiarygodności nie odbiera opiniom fakt, że w opinii psychologicznej pojawiła się oczywista omyłka w dacie (dzień i miesiąc) aktu notarialnego – umowy przedwstępnej, Wbrew zarzutowi powódki nie jest również mankamentem fakt, że biegłe nie podpisały się pod jedną opinią – ściśle łączną (łączna opinia została im zlecona postanowieniem Sądu). Otóż cel łącznej opinii został spełniony – jako pierwsza opinie wydała biegła psycholog, zaś biegła psychiatra opiniowała po zapoznaniu się z opiniami psychologicznymi, na ich podstawie i z pełną ich aprobatą. Można wręcz pokusić się o wniosek, że tak właśnie powinna wyglądać opinia łączna biegłych różnych specjalności, którzy w ten sposób nie są zmuszeni do podpisywania się pod ustaleniami, co do których nie dysponują wiedzą specjalną. Wbrew stanowisku powódki nie jest wadą opinii zestawienie jej z wpisem lekarskim z 14.11.2012 r., którego wynika stan ogólny dobry pacjenta, parametry życiowe

w normie, chód po płaskiej powierzchni i po schodach wydolny przy użyciu laski. Treść tego wpisu nie przeczy temu, że pozwany przy pomocy żony i powódki przyjechał do notariusza, wszedł po schodach na piętro i wziął udział w czynności notarialnej, sprawiając wrażenie komunikatywnego, lecz w istocie będąc w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji. Najistotniejszym zarzutem powódki skierowanym wobec biegłych było jednak to, że opinie zostały wydane w odniesieniu do pozwanego bez jego zbadania, a tylko na podstawie akt. Zacząć należy od tego, że jeszcze przed podjęciem się opinii biegłe poinformowały Sąd

(k. 647), że z uwagi na przebyty udar pozwany znajduje się w takim stanie (nie chodzi, jest osobą leżącą z afazją), że nie może być wezwany na badanie. Brak możliwości przetransportowania pozwanego na badanie został potwierdzony następnie przez pełnomocnika pozwanych (k. 648). Biegła psychiatra stwierdziła jednak na podstawie akt sprawy jeszcze przed sporządzeniem opinii – co zostało jednolicie potwierdzone w opiniach – że zupełnie wystarczający jest materiał dowodowy znajdujący się w aktach, w tym przebieg rozprawy. Na podstawie samej dokumentacji biegłe stwierdziły, że ich wnioski są jednoznaczne i nie zmieniliby ich ewentualne zbadanie pozwanego. To stwierdzenie nie budzi żadnych wątpliwości Sądu. To do biegłych należy wybór metod badawczych, ponadto przebieg rozprawy wskazuje kategorycznie na to, że z pozwanym w toku procesu kontaktu niemal nie ma, więc nie ma też podstaw by zakładać wbrew biegłym, by jego zbadanie przyniosło inne ustalenia opinii.

Zastrzeżenia obu stron biegłe odparły z powodzeniem w opiniach uzupełniających. Odnosząc się do zastrzeżeń pozwanej, wskazać należy, że bezpodstawne były uwagi do biegłych oparte na przebiegu wysłuchania pozwanej przed Sądem, ponieważ – jak już wskazano – początek jej wysłuchania to fragment w ocenie Sądu udawany, mający na celu przekonanie o jej nieporadności życiowej.

W ocenie biegłego psychologa, charakter zaburzeń stwierdzonych u pozwanego wskazuje na to że, przeprowadzenie przez niego samodzielnego procesu decyzyjnego polegającego na udaniu się do notariusza, zrozumienia sytuacji i treści aktu notarialnego,

w ocenie psychologicznej nie było możliwe na dzień aktu notarialnego. Pozwany w wyniku ćwiczeń wyćwiczył swój podpis, jednak podpisanie aktu notarialnego najprawdopodobniej mogło mieć charakter jedynie mechaniczny i/lub przy pomocy osoby drugiej. Opinię tę podzielił w całości biegły psychiatra, podkreślając, że afazja mieszana nie pozwalała pozwanemu ani na rozumienie mowy, ani na prawidłowy kontakt werbalny. W dacie sporządzenia aktu notarialnego u pozwanego stwierdzono przebyty udar niedokrwienny mózgu z afazją mieszaną, niedowład połowiczny prawostronny i padaczką poudarową. Wskutek powyższego doznał zaburzenia mowy uniemożliwiającego swobodną komunikację oraz przejawiał zaburzenia pamięci operacyjnej, długotrwałej

semantycznej oraz pamięci epizodycznej. Tak obniżona zdolność rozumienia w połączeniu z zaburzona zdolnością czytania uniemożliwiła pozwanemu zrozumienie treści aktu zarówno w formie słownej jak i pisanej. Reasumując, pozwany P. S., w dacie sporządzenia aktu notarialnego, tj. 29.04.2013 r. był w stanie wyłączającym zdolność zarówno do świadomego, jak i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli.

Natomiast ocena poziomu funkcji poznawczych pozwanej M. S. (1) (w tym intelektu i pamięci) wykazała przeciętny poziom intelektu, pozwalający na rozumienie zasad i norm obowiązujących w sytuacjach społecznych oraz do prawidłowego planowania i przewidywania zachowań społecznych, ich skutków; nie stwierdzono zaburzeń pamięci. Biegle psycholog i psychiatra zgodnie nie znalazły podstaw do przyjęcia, że wymieniona znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Nie było także przesłanek natury psychopatologicznej w jej stanie psychicznym, w dniu sporządzenia aktu notarialnego, wyłączających jej zdolność do świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli.

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. Przy czym choroba psychiczna i niedorozwój umysłowy nie powodują same przez się skutków z art. 82 k.c., między nimi a stanem w konkretnym momencie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli musi zachodzić związek przyczynowy. Stan wyłączający świadomość to – najogólniej rzecz ujmując – brak rozeznania, niemożność rozumienia zachowań własnych i zachowań innych osób, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Stan taki musi przy tym wynikać z przyczyny wewnętrznej, a więc ze stanu w jakim znajduje się osoba składająca oświadczenie woli, a nie z okoliczności zewnętrznych, w jakich osoba ta się znalazła (por. wyrok SN z 07.02.2006 r., IV CSK 7/05). Bez znaczenia pozostaje przy tym, czy stan ten ma charakter trwały czy tylko przejściowy (System Prawa Prywatnego, Prawo cywilne, T. 2, pod red. Z. Radwańskiego, wyd. C.H. Beck Warszawa 2002, s. 382). Do przyjęcia, że oświadczenie woli zostało złożone przez osobę znajdującą się w stanie, o którym mowa w art. 82, nie jest konieczne, ażeby osoba ta była ubezwłasnowolniona w chwili składania oświadczenia. Przepis art. 82 ma na względzie osobę, która ma zdolność do czynności prawnych. Nieważność czynności prawnej jest wynikiem określonego stanu psychicznego tej osoby w momencie składania oświadczenia woli. Uregulowanie powyższe obejmuje dwie niezależne od siebie sytuacje. Jedna charakteryzuje się brakiem świadomości osoby składającej oświadczenie woli, druga zaś brakiem swobody w momencie podejmowania decyzji i uzewnętrznienia swej woli w tym zakresie. Nie ma znaczenia fakt, czy stan, o którym mowa w art. 82 k.c., był znany czy też nie był znany kontrahentowi. Nie stanowi przesłanki nieważności czynności prawnej dopiero całkowity brak świadomości. Nie jest wymagane, aby nastąpił zupełny zanik świadomości i ustanie czynności mózgu. W przytoczonym przepisie tylko przykładowo wskazane zostały przyczyny wyłączające świadomość i swobodę. Jako przyczyny nieważności złożonego oświadczenia woli wskazano natomiast stan wyłączający świadomość oraz stan wyłączający swobodę podejmowania decyzji i wyrażania woli (wyrok SA w Katowicach z 10.03.2015 r., I ACa 1078/14).

W myśl art. 35 k.r.i.o., w czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzenia swoim udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku. Małżonkowie mogą dokonywać rozporządzenia poszczególnymi składnikami majątku tylko wspólnie. Brak wspólnych oświadczeń woli wyklucza możliwość skutecznego przeniesienia własności nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego. W takim stanie rzeczy, gdy jedno z oświadczeń woli małżonków jest nieważne z mocy art. 82 k.c., nieważna jest cała umowa, w przeciwnym razie doszłoby do omińnięcia zakazu wynikającego z art. 35 k.r.i.o. i pozwoliłoby na dysponowanie przez jednego z małżonków swoim udziałem w majątku wspólnym z wyłączeniem

drugiego małżonka (por. postanowienie SN z 15.02.2012 r., I CSK 284/11, lex nr 1129356, wyrok SA w Katowicach z 6.03.2013 r., I ACa 66/13, lex 1294776).

Odnosząc powyższe tezy do realiów sprawy, należy stwierdzić że u pozwanego P. S. doszło do wyłączenia świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli przy sporządzeniu przedwstępnej umowy sprzedaży objętej niniejszym sporem. Bezsprzeczne zaś było, że będący przedmiotem umowy lokal wchodził w skład wspólności majątkowej małżeńskiej pozwanych.

Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, gdyż stanowi tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej. Gdy bowiem umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej,

w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Rozwinięcie tej normy przewiduje art. 1047 § 1 k.p.c. na podstawie którego jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika (art. 64 k.c.). Dokonując wykładni art. 37 ust. 1 pkt 1 i § 2 krio pamiętać należy, że przed nowelizacją Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dokonana ustawą z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1691), ustawodawca dzielił czynności zarządu majątkiem wspólnym małżonków na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Do dokonania przez małżonka czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna była zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej (art. 36 § 2 zdanie drugie kro przed zm.). W znowelizowanym kro ustawodawca zrezygnował z pojęć czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków i stworzył zamknięty katalog czynności prawnych, do dokonania których przez jednego małżonka potrzebna jest zgoda drugiego małżonka (art. 37 § 1 krio). W doktrynie wskazuje się jednak, że katalog czynności wymienionych w art. 37 krio zasadniczo odpowiada dotychczasowym czynnościom przekraczającym zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym (porównaj: Magdalena Olczyk, Komentarz do zmiany art. 37 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego wprowadzonej przez Dz.U. z 2004 r., Nr 162, poz. 1691, Lex; Jacek Ignaczewski, Małżeńskie ustroje majątkowe, Komentarz do art. 31-54 KRO, rok wydania 2008, Wydawnictwo: C.H. Beck, Wydanie 1). W świetle przyjętej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 36 § 2 krio, umowa przedwstępna sprzedaży wspólnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, ale o tyle tylko, o ile wywierała ona skutek silniejszy, tj. czyniła zadość wymaganiom ważności umowy przyrzeczonej. Natomiast nie uznawano za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym umowę przedwstępną do sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, o skutku słabszym, z uwagi na ograniczoną sankcję w razie jej niewykonania (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1997 r., sygn. akt I CKN 390/07, Lex nr 79960 i powołane tam orzecznictwo). Regułę tę należy przenieść na grunt przepisu art. 37 § 1 pkt 1 krio uznając, że „czynnością prawną prowadzącą do odpłatnego nabycia nieruchomości”, wymagającą zgody drugiego małżonka, będzie umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, ale o tyle tylko, o ile czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. Tylko taka umowa przedwstępna w perspektywie prowadzi do przeniesienia prawa. Jeżeli więc z zawarciem umowy przedwstępnej nie łączy się uprawnienie drugiej strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, to na taką umowę nie jest wymagana zgoda małżonka, gdyż nie prowadzi ona nieuchronnie, niejako „w linii prostej”, do zawarcia przyrzeczonej umowy. W takim przypadku po stronie uprawnionego powstaje jedynie roszczenie odszkodowawcze (wyrok Sądu Rejonowego w Przasnyszu z 28 października 2014 r., sygn. akt: I C 15/14).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego, to dla zawarcia tej umowy wymagana była zgoda małżonki powoda. Zawarcie takiej umowy w sposób ważny przez jednego małżonka, bez ważnej zgody na to ze strony drugiego jest prawnie bezskuteczne.

Powyższe wywody nie zmieniają faktu, że w spornym akcie notarialnym doszło do ważnego pokwitowania otrzymania pełnej ceny przez jednego z małżonków (pozwaną). Cena stanowiła w części zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., a w części zaliczkę. Funkcje zadatku w rozumieniu powołanego przepisu, może pełnić także suma uiszczona kontrahentowi

po zawarciu umowy. Czas wręczenia kontrahentowi kwoty, która – zgodnie z porozumieniem stron – ma stanowić zadatek, nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2011 roku w sprawie III CSK 115/11 (Lex nr 1147760). Zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy. W razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, każda z nich ma możliwość wyboru – w zależności od tego co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu – czy chce skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c. czy z żądania odszkodowania na zasadach ogólnych. Zawarte w art. 394 k.c. określenie „niewykonanie umowy przez jedną ze stron” jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 kc pojęcia „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Tak więc niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może być następstwem „uchylenia się” od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przy czym w rozumieniu obu tych przepisów chodzi o zachowanie zawinione przez stronę. Okoliczności tej sprawy nakazują dokonanie oceny skuteczności czynności prawnej (umowy przedwstępnej) przez pryzmat podniesionego zarzutu wady oświadczenia woli. W ocenie Sądu, przypadek zawarcia umowy nieważnej nie może być równoznaczny z sytuacją uchylenia się jednego z kontrahentów z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, zatem zwrot podwójnego zadatku odpada. Pozostaje ocena – zgodnie z żądaniem ewentualnym – czy powódce przysługuje zwrot pełnej uiszczonyj ceny 150.000 zł.

Jak wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z 27.03.2018 r. (III Ca 52/18), oświadczenie powoda o otrzymaniu kwoty na poczet ceny sprzedaży, ujęte w tekście umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, jest pokwitowaniem i nie nosi w sobie elementu oświadczenia woli oraz nie kształtowało umowy stron. Oświadczenie to stwierdza jedynie fakt spełnienia uzgodnionego świadczenia. Z punktu widzenia prawa procesowego pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. i jako takie potwierdza jedynie, że osoba, która go podpisała złożyła tej treści oświadczenie. Nie korzysta natomiast z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, wobec czego osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości. Pokwitowanie należy do oświadczeń wiedzy, mających charakter potwierdzenia faktów. Nie wpływa na ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego. Jego funkcją jest ułatwienie dłużnikowi udowodnienia, że spełnił świadczenie. Pokwitowanie może być jednak zakwestionowane, ponieważ stan w nim stwierdzony jako fakt podlega ocenie w kategoriach prawdy lub fałszu. Podważenie zaś prawdziwości oświadczenia zawartego w pokwitowaniu może być dokonane wszelkimi środkami dowodowymi. Nie mają przy tym zastosowania ograniczenia przewidziane w art. 247 k.p.c., które odnoszą się do treści czynności prawnej, to znaczy do oświadczeń woli zawartych w dokumencie, a nie do ujętych w nim oświadczeń wiedzy. Domniemanie faktyczne, z którego korzysta dokument urzędowy, może zostać obalone, a ciężar dowodu spoczywa na stronie, która zmierza do podważenia oświadczenia w nim zawartego jako niezgodnego z rzeczywistością (art. 252 k.p.c.). Zatem to przeciwnik otrzymującego cenę powinien był wykazać, że zawarte w treści aktu notarialnego oświadczenie wiedzy o otrzymaniu pieniędzy nie odpowiadało prawdzie. Materiał dowodowy w tym zakresie podlega ocenie na zasadach ogólnych.

W ocenie Sądu, pozwani z obowiązku tego się nie wywiązali. Rolą powódki nie było ściśle potwierdzenie innymi niż akt notarialny dowodami, że wręczyła pozwanym kwotę 150.000 zł. Fakt, że świadczyła pozwanym pieniądze w znacznych sumach na przestrzeni wielu lat pozostaje poza wszelką wątpliwością. W ocenie Sądu chybione były starania pozwanych zmierzające do ustalenia, że chodziło wyłącznie o pieniądze mające na celu zarezerwowanie zwolnionego pokoju na przyszłość czy też o darowizny. Niekwestionowane przez pozwanych i niebudzące wątpliwości Sądu zestawienie samych tylko wpłat dokonanych przez powódkę na rzecz pozwanych przekazami pocztowymi (k. 568-569) wskazuje na to, że do 2012 r. powódka przekazała im tylko w ten sposób sumę stanowiącą równowartość 67.390 zł (wg kursu średniego NBP z daty poszczególnej wpłaty). Jeśli uwzględnić przy tym dodatkowe świadczenia wynikające z ustalonego wcześniej stanu faktycznego realne, prawdopodobne i wiarygodne staje się przyjęcie, że suma ich wszystkich mogła sięgnąć 150.000 zł. Jest to kwota wykazana przez powódkę ważnym pokwitowaniem dokonany przez pozwaną i niepodważona dowodowo przez pozwanych.

Sąd stwierdza więc, że kwota ta była zatem świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 k.c. (gdyż świadczonym w wykonaniu nieważnej umowy) i podlega zwrotowi na podstawie art. 405 k.c. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (art. 481 § 1 i 2 k.c.). Nie zachodzą przy tym przesłanki negatywne wymienione w art. 411 k.c., ponieważ powódka nie wiedziała, że nie jest zobowiązana (świadczyła przed zawarciem nieważnej umowy notarialnej). Odsetki za opóźnienie należało jednak w wyroku określić od daty późniejszej niż żądana – tj. od daty wniesienia pozwu z żądaniem ewentualnym zapłaty, ponieważ wcześniej powódka nie wzywała pozwanych do zapłaty, a tylko do wykonania umowy przedwstępnej.

Odnosząc się do odpowiedzi pozwanych na powództwo zawierające żądanie ewentualne, należy zacząć od tego, że od samego początku postępowania dowodowego przedmiotem aktywności stron była nie tylko kwestia ważności umowy, ale i wysokości kwot płaconych pozwany. Dlatego bezzasadny był wniosek pozwanych, by umożliwić im złożenie dalszego pisma przygotowawczego dotyczącego żądania zapłaty i by ponownie przesłuchać w tym kierunku świadków wymienionych w punkcie 5 tejże odpowiedzi (k. 825) oraz by ponownie przesłuchać strony. Wszystkie te osoby zeznawały już również na temat wysokości przekazywanych kwot i ich charakteru, a strona pozwana nie wskazała, co mogłyby zeznać dodatkowo. Żaden z dokumentów, na które powołała się strona pozwana w punkcie 3. tej odpowiedzi, nie przełamuje domniemania faktycznego związanego z pokwitowaniem notarialnym otrzymania ceny.

Dlatego ostatecznie na rozprawie Sąd pominął wnioski dowodowe pozwanych dotyczące ponownego przesłuchania świadków i stron. Pominął również wnioski dotyczące dalszego uzupełnienia opinii biegłych i zasięgnięcia opinii innych biegłych, uznając, że dotychczasowe opinie stanowią wystarczający, wiarygodny materiał dowodowy w zakresie wiadomości specjalnych.

Z tych przyczyn na podstawie art. 82 k.c., art. 37 ust. 1 pkt 1 i § 2 krio oraz art. 1047 § 1 k.p.c. i art. 64 k.c. oddalono powództwo w zakresie żądania głównego, a na podstawie art. 410 k.c. i art. 405 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. uwzględniono żądanie ewentualne (w całości w zakresie kwoty głównej i częściowo w zakresie odsetek).

Uwzględnienie niemal w całości żądania ewentualnego sprawia, że stronę powodową uznaje się za wygrywającą proces w całości, jednak w punkcie III wyroku Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powódkę, ponieważ wymaga tego poczucie słuszności. Pozwani są osobami w złej sytuacji materialnej – co jest bezsporne choćby w świetle uzasadnienia wniosku powódki o udzielenie zabezpieczenia żądania ewentualnego. Konieczność zwrotu otrzymanej ceny wywoła u nich z pewnością sytuację dość dramatyczną, by na tym poprzestać i wobec wieloletnich bliskich relacji stron nie rozstrzygać dodatkowo na ich niekorzyść kosztów procesu. Jednocześnie Sąd uznał, że z podobnych przyczyn zasadne jest odstąpienie od obciążania obu stron kosztami sądowymi poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa.

sędzia Rafał Kubicki