

Sygnatura akt XII C 2182/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 16 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w P. XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: Protokolant sądowy A. Z.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lipca 2014 r. w P.

sprawy z powództwa **P. S.**

przeciwko **B. K.**

### **o ustalenie**

I powództwo oddala.

II zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

III zasądza ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w P. na rzecz adwokata A. S. kwotę 4.428,00 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

SSO Anna Łosik

Sygn. akt XII C 2182/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z 21 października 2013r. skierowanym przeciwko Z. K. (obecnie po zmianie imienia - B. K.), P. S. reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu, wniósł o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P., na os. (...) zawartej przed notariuszem K. M.. W uzasadnieniu wskazał, że udzielił M. T. pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości opisanej w pozwie i uregulowania zobowiązań ciążących na powodzie. Podał, że stracił kontakt z osobą, której udzielił pełnomocnictwa, a po pewnym czasie zorientował się, że nie jest właścicielem mieszkania, które zostało sprzedane przez M. T. na rzecz pozwanego. Powód wywodził, że dowiedział się, iż pozwany pożyczył M. T. środki w kwocie 200.000zł na procent, zaś zabezpieczeniem tej pożyczki miało być przeniesienie na jego rzecz własności mieszkania powoda. Powód podnosił, że sprzedaż nieruchomości przez M. T. stanowiła czynność pozorną, gdyż pozwany nigdy nie chciał kupić mieszkania powoda ani w nim mieszkać, a nadto wiedział, że lokal jest zajęty przez powoda i nie domagał się nawet okazania odpisu księgi wieczystej przy zawieraniu umowy. Wezwanie do opróżnienia lokalu pozwany skierował do powoda dopiero w maju 2013r. Powód podał też, że M. T. nie oddała mu pieniędzy ze sprzedaży ani nie spłaciła jego zobowiązań. Domagał się również zabezpieczenia roszczenia przez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości, której dotyczy postępowanie oraz zwolnienia od kosztów sądowych.

Postanowieniem z 12 listopada 2013r. Sąd zwolnił powoda od opłat stosunkowych należnych w sprawie, oddalając wnioski o zwolnienie od kosztów sądowych w pozostałej części. Postanowieniem z tej samej daty Sąd oddalił wniosek powoda o zabezpieczenie powództwa.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powyższego, wskazał że rzeczywiście nabył od powoda działającego przez pełnomocnika M. T. nieruchomości opisaną w pozwie oraz że przedstawione przez nią pełnomocnictwo w sposób wyraźny umocowywało ją do sprzedaży lokalu. Zaprzeczył przy tym jakoby pożyczyl M. T. środki w kwocie 200.000zł a zabezpieczeniem pożyczki miało być przeniesienie na niego własności nieruchomości. Zwrócił uwagę na brak jakichkolwiek dowodów na tę okoliczność.

W piśmie z 21 stycznia 2014r. powód podniósł dodatkowo, że sporna umowa jest nieważna także ze względu na fakt, że powód nie udzielał M. T. pełnomocnictwa do zbycia prawa własności lokalu, lecz do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zaś sprostowanie pełnomocnictwa przez faktyczne rozszerzenie treści i zakresu udzielonego pełnomocnictwa przez samego pełnomocnika bez oświadczenia woli powoda jako mocodawcy uznać należy za niedopuszczalne. Domagał się przy tym ponownie zabezpieczenie roszczenia przez zawieszenie prowadzonego postępowania egzekucyjnego oraz wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ostrzeżenia o toczącym się niniejszym postępowaniu.

Postanowieniem z 17 lutego 2014r. Sąd oddalił kolejny wniosek powoda o zabezpieczenie powództwa.

W piśmie z 14 maja 2014r. pełnomocnik powoda złożyła zaświadczenie lekarza psychiatry wskazujące, iż u powoda stwierdzono zaburzenia adaptacyjne, co jej zdaniem rodzi wątpliwości co do poczytalności powoda również w okresie kiedy udzielił pełnomocnictwa M. T., wnosząc równocześnie o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego psychiatry.

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

P. S. borykał się z problemami finansowymi wynikającymi ze znacznego obciążenia zaciągniętymi zobowiązaniami kredytowymi, których wysokość przekraczała jego możliwości zarobkowe i znajomy polecił mu skorzystanie z usług (...), która zaproponowała mu znalezienie podmiotu, który dokona konsolidacji jego zobowiązań. Wskazywała, że konieczna będzie sprzedaż jego mieszkania w celu spłaty wszystkich długów ciążyących na powodzie i uzyskanie kredytu na zakup mniejszego mieszkania.

W tym celu powód w dniu 22 sierpnia 2012r. przed notariuszem I. A. udzielił M. T. pełnomocnictwa do zbycia należącej do niego nieruchomości osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, uregulowania z uzyskanej ceny kredytów i pożyczek oraz nabycia na jego rzecz lokalu. W dniu 22 sierpnia 2012r. powód był w stanie świadomie i swobodnie podjąć decyzję i wyrazić wolę składając oświadczenie o udzieleniu pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości M. T.. Powód świadomie i swobodnie podjął decyzję i wyraził wolę co do udzielenia pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości, wiedział gdzie jest, po co się tam znajduje, dlaczego to robi i czemu ma to służyć. Przedmiotowy akt notarialny, w którym zawarto pełnomocnictwo sprostowano w dniu 12 września 2012r. zgodnie z oświadczeniem powoda.

M. T. poznała pozwanego w podróży do B.. Podczas rozmowy okazało się, że pozwany jest zainteresowany kupnem mieszkania w P.. M. T. poinformowała go, że czasem zajmuje się podobnymi sprawami i da mu znać, jeśli dysponowałaby ofertą sprzedaży takiego lokalu. W momencie, kiedy uaktualniła się sprawa sprzedaży mieszkania należącego do powoda, M. T. skontaktowała się z pozwanym, który był zainteresowany kupnem przedmiotowej nieruchomości. Lokal był dla niego interesujący z uwagi na atrakcyjną cenę, a służyć miał celom inwestycyjnym bądź w przyszłości zająć miałby go syn pozwanego. Po uzgodnieniu warunków zawarcia umowy pomiędzy kupującym a pełnomocnikiem sprzedającego, w dniu 12 września 2012r. przed notariuszem K. H. M. doszło do przeniesienia własności lokalu należącego do powoda na rzecz pozwanego. W imieniu powoda działała na podstawie ważnie udzielonego pełnomocnictwa do sprzedaży - pełnomocnik M. T.. Na podstawie umowy, w dziale II księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości wpisano pozwanego. Wcześniej strony zawarły umowę przedwstępną i roszczenie pozwanego o przeniesienie na niego własności lokalu było wpisane w księdze wieczystej.

Powód twierdzi, iż o tym, że nie jest właścicielem swojego mieszkania dowiedział się dopiero w lutym 2013r. - kiedy to szukając innego rozwiązania spłaty swoich zobowiązań, sprawdzał stan księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Według jego oświadczeń, M. T. nie przekazała mu ceny, jaką uzyskała ze sprzedaży lokalu, ani też nie spłaciła jego zobowiązań.

Pismem z 14 maja 2013r. pozwany wezwał powoda opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

dowód: zeznania powoda k. 111, zeznania pozwanego k. 112, zeznania świadka M. T. k. 108-110, oświadczenie o udzieleniu pełnomocnictwa zawarte w akcie notarialnym k.5-7 wraz ze sprostowaniem k. 8-9, umowa sprzedaży lokalu zawarta w akcie notarialnym k. 10-16, pismo pozwanego z 14.05.2013r. k. 17

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów:

Zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne w części, w jakiej były zgodne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów urzędowych, których wiarygodności strony nie kwestionowały, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Podkreślić należy, że zaoferowany przez powoda materiał dowodowy nie stanowił potwierdzenia okoliczności, o których twierdził. Sprowadzał się on właściwie do gołosłownych twierdzeń, niepopartych żadnym wiarygodnym dowodem. Pozwany zaś wersji przedstawionej przez powoda stanowczo zaprzeczył.

Zeznania pozwanego ograniczały się do opisanie okoliczności, w jakich poznał M. T. i brak jest dowodów, które miałyby powyższe podważyć. Podobnie należy odnieść się do jego twierdzeń dotyczących okoliczności zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. Pozwany udał się do notariusza, gdzie zawarł umowę z osobą legitymującą się ważnym i niebudzącym wątpliwości pełnomocnictwem, natomiast co do ustaleń pomiędzy pełnomocnikiem a mocodawcą, pozwany wiedzy nie posiadał. Wątpliwości Sądu budzą zeznania pozwanego w zakresie tego, czy istotnie widział on lokal przed jego kupnem, gdyż nie potrafił on podać ani jednej cechy, która charakteryzowałaby mieszkanie, a będąc w nim niewątpliwie zapamiętałby przynajmniej ogólny rozkład pomieszczeń, jednak istotne jest, że okoliczności te nie są warunkiem koniecznym skutecznego nabycia nieruchomości i nawet gdyby pozwany faktycznie lokalu nie widział, nie miałyby to znaczenia dla ważności zawartej umowy.

Jeżeli chodzi o zeznania świadka M. T., to znajdowały one potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach urzędowych, w szczególności w dokumencie pełnomocnictwa udzielonego jej przez powoda. W odniesieniu natomiast do kwestii, które nie znalazły w nich odzwierciedlenia, to jak już wspomniano, powód nie przedstawił żadnego dowodu, dzięki któremu można byłoby zeznania świadka poddać weryfikacji. W świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego myślenia jako bardziej prawdopodobna jawi się wersja wydarzeń, jaką zaprezentowała świadek, a mianowicie, że powód będąc w tarapatkach finansowych sięgnął po właściwie jedyne środki wyjścia z długów, jakim była wówczas sprzedaż swojego mieszkania. Nieprzekonującym jest natomiast, by zamiarem powoda była nie sprzedaż mieszkania, a obciążenie go hipoteką i zaciągnięcie kolejnego kredytu czy pożyczki. Powód nie spłacał swoich poprzednich zobowiązań, albowiem był niewydolny finansowo, natomiast nie wyjaśnił, do czego miałyby prowadzić zamiana jednego długu na inny. Powód koncentrował się na tym, że działał w zaufaniu do M. T. i ona miała sprawić, by wszystkie jego zobowiązania zostały uregulowane bez sprzedaży mieszkania, przy czym brak jest jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego, by do takich ustaleń pomiędzy nim a świadkiem doszło i by przyczyna udzielenia pełnomocnictwa świadkowi była w rzeczywistości inna niż ta, która wynika z jego treści.

Podkreślić należy, że Sąd nie badał okoliczności wykonania bądź niewykonania czy też nieprawidłowego wykonania umowy łączącej powoda z M. T., gdyż nie było to przedmiotem niniejszego procesu o ustalenie.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego psychiatry. Przede wszystkim zważyć należy, że wniosek został złożony po terminie zakreślonym przez Sąd, a powód nie wykazał szczególnych okoliczności przemawiających za przeprowadzeniem dowodu pomimo spóźnienia wniosku. Dodać należy, że wnioskowany dowód nie doprowadziłby w żadnym razie do przewidywanych przez powoda efektów. Opinia miała być przeprowadzona

na okoliczność stanu zdrowia powoda w chwili udzielenia pełnomocnictwa, przy czym brak jest jakiegokolwiek dokumentacji medycznej pozwalającej biegłemu na sporządzenie opinii w tym zakresie, gdyż powód nie leczył się psychiatrycznie. Dopiero od pół roku korzysta z pomocy psychiatry, który stwierdził u niego zaburzenia adaptacyjne. Nie jest zaś możliwe, by na podstawie aktualnych zaburzeń - nawet jeśli takowe rzeczywiście u powoda występują - stwierdzić, że zaistniały w dacie udzielania pełnomocnictwa, czyli 2 lata wcześniej. Abstrahując już od tego, że powyższe jest nieweryfikowalne, nie wiadomo nawet, czy zaburzenia adaptacyjne skutkowałyby stwierdzeniem takiego obniżenia stanu intelektu powoda, który w dacie udzielenia pełnomocnictwa pozostawał w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Zauważyć należy, że czynność została dokonana przed notariuszem, który nie powziął żadnych wątpliwości co do sprawności intelektualnej powoda, a jak sam powód przyznał - nie zgłaszał też żadnych uwag czy pytań do urzędnika. Potwierdził jednoznacznie, że widział, na czym polega czynność, do której upoważnił na mocy swojego oświadczenia M. T. i jakie może wyrzucić skutki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu, powództwo było bezzasadne. Roszczenie dochodzone pozwem opierało się w pierwszym rzędzie o treść art. 83 par. 1 kc, który wskazuje, że nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Brzmienie wskazanego przepisu wskazuje, iż czynność prawna pozorna została zdefiniowana poprzez określenie trzech niezbędnych elementów: oświadczenie musi być złożone tylko dla pozorów, oświadczenie musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Wskazane elementy muszą wystąpić łącznie, a brak któregośkolwiek z nich nie pozwala na uznanie czynności prawnej za dokonaną jedynie dla pozorów. W doktrynie wyróżnia się dwie postacie pozorności: pozorność czystą zwaną też bezwzględną lub absolutną, kiedy to strony dokonując czynności prawnej nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych oraz pozorność kwalifikowaną względną zwaną też relatywną. Strony zawierają w takim przypadku czynność prawną pozorną tzw. symulowaną dla ukrycia innej, rzeczywiście przez te strony zamierzonej i dokonanej (czynność ukryta tzw. dysymulowana). Rzeczywistym zamiarem stron jest wywołanie innych skutków prawnych niż wynikałoby to z treści ujawnionych oświadczeń. Dyspozycja art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. znajduje przy tym zastosowanie, jeżeli zostaną spełnione łącznie cztery podstawowe warunki: strony są zgodne co do tego, czego oczekują w rzeczywistości, tzn. są zgodne co do tego, jakie skutki prawne chcą wywołać swoimi oświadczeniami, akt dysymulowany, ukryty musi być współczesny z aktem ujawnianym (tzw. jednoczesność intelektualna) tzn. strony w chwili dokonywania czynności pozornej wiedzą dokładnie, co naprawdę oświadczenia ich znaczą, czynność ukryta jest treściowo różna od pozornej i akt wyrażający prawdziwą wolę stron ma pozostać w ukryciu, nie może być ujawniony na zewnątrz (zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, komentarz do art. 83 k.c., LEX). W każdym przypadku do przyjęcia pozorności niezbędne jest ustalenie, że obie strony złożyły oświadczenia woli mając pełną zgodną świadomość braku zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych albo, że zgodnym, z góry powziętym zamiarem stron, było dokonanie czynności pozornej w celu ukrycia innej zamierzonej czynności. Tylko pozytywne ustalenia faktyczne w tym zakresie uprawniają do przyjęcia sankcji bezwzględnej nieważności umowy (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006r. II CK 428/05, LEX nr 180195).

Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazać trzeba, że z treści pozwu inicjującego przedmiotowe postępowanie wynika, iż powód nieważności kwestionowanej czynności prawnej upatruje w zgodnym zamiarze stron ukrycia, pod pozorem umowy sprzedaży nieruchomości, innej czynności prawnej w postaci umowy pożyczki z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie takiej umowy. Zdaniem Sądu zgromadzony w przedmiotowym postępowaniu materiał dowodowy prowadzi do wniosku, że strona powodowa nie wykazała istnienia wszystkich elementów definiujących czynność prawną pozorną. O ile bowiem z treści pozwu można wywieść istnienie po stronie powoda, czy też pełnomocnika powoda zamiaru złożenia oświadczenia woli dla pozorów, o tyle zebrane w sprawie dowody, nie pozwalają na ustalenie, że po stronie pozwanej istniała zgoda na złożenie takiego oświadczenia woli. Pozwany wyjaśnił, że nigdy nie pożyczał pieniędzy M. T.. Co więcej, pozwany podniósł, że nie wyraziłby zgody na zawarcie tego rodzaju umowy. Brak było jednocześnie dowodów pozwalających na zweryfikowanie uzgodnień poprzedzających zawarcie umowy. Wymóg zgody oznacza zaś, iż adresat

musi mieć pozytywną wiadomość o tym, że oświadczenie nie ma wywołać tych skutków prawnych jakie normalnie z niego wypływają i ponadto na stan taki musi wyrazić niebudzącą wątpliwości zgodę. Zakwestionowanie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze umowy sprzedaży wymagałoby zatem udowodnienia, że obie strony tej czynności były zgodne co do tego, iż w rzeczywistości jedynie pozorują zawarcie umowy sprzedaży, ukrywając pod nią całkiem inny skutek prawny (w analizowanym przypadku umowę pożyczki z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie). Nie stanowi natomiast pozorności tzw. *reservatio mentalis* - zastrzeżenie potajemne polegające na złożeniu oświadczenia woli bez zamiaru wywołania skutków prawnych, jednakże bez powiadomienia o tym drugiej strony - kontrahenta. Dla przyjęcia, że doszło do dokonania czynności prawnej dla pozoru nie wystarczy zatem ustalenie, iż jedna ze stron umowy nie miała zamiaru wywołania skutków prawnych, ale nie powiadomiła o tym drugiej strony. Nawet jeśli zatem powód faktycznie nie miał zamiaru wywołania skutków właściwych dla umowy sprzedaży, stwierdzenia tej okoliczności nie sposób uznać za wystarczające dla ustalenia nieważności analizowanej umowy. Przeczy zaś temu w sposób ewidentny fakt udzielenia przez niego pełnomocnictwa właśnie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Z okoliczności przedmiotowej sprawy nie wynika, by pomiędzy kontrahentami umowy występował z góry powzięty zgodny zamiar braku woli wywołania zawieraną umową innych skutków prawnych, aniżeli skutki właściwe dla umowy sprzedaży. Ciężar dowodu istnienia tego rodzaju porozumienia stron umowy sprzedaży spoczywał na powodzie, który z tego faktu wywodził określone skutki prawne. Nieprzeprowadzenie na tę okoliczność dowodu, w myśl reguły wynikającej z treści art. 6 k.c., wyłącza możliwość uznania spornej umowy za nieważną. Sąd wskazuje, że przez umowę sprzedaży, zgodnie z normą zawartą w treści przepisu art. 535 k.c., sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. W myśl natomiast dyspozycji art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży nieruchomości przenosi własność na nabywcę chyba, że przepis szczególny albo same strony postanowią inaczej. Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie, że własność spornej nieruchomości nie przeszła na pozwanego jako nabywcę z chwilą zawarcia umowy sprzedaży tj., że zamiarem stron umowy nie było wywołanie skutków prawnych, jakie prawo łączy z tego typu i treścią złożonego oświadczenia. W ocenie Sądu żadnego znaczenia dla oceny ważności przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości nie może mieć - akcentowana przez stronę powodową kwestia rozliczenia się przez pełnomocnika z uzyskanej ze sprzedaży ceny. Odnosząc się zaś do wspomnianej czynności udzielenia pełnomocnictwa, to z uwagi na zawarcie wskazanej umowy w formie aktu notarialnego, zgodnie z treścią art. 244 k.p.c., dokument ten korzysta z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Stosownie do art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Wskazane domniemanie ma co prawda charakter domniemania wzruszalnego, jednakże strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić (art. 252 k.p.c.). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy strona powodowa nie zdołała wykazać, by oświadczenie o udzieleniu pełnomocnictwa było niezgodne z prawdą, a nawet takiego zarzutu nie podnosiła. Powoływała się natomiast, jak można wywnioskować z dalszych pism procesowych, na fakt nieprawidłowego sprostowania treści pełnomocnictwa bez udziału mocodawcy, której to okoliczności również w żaden sposób nie wykazała. Świadek M. T. podała, że konieczność sprostowania wynikała z błędów popełnionych przez notariusza i sprostowanie sporządzono zgodnie z oświadczeniem powoda, który był przy czynności obecny, co również został potwierdzone przedłożonym dokumentem sprostowania aktu notarialnego.

Nadto uznać należało, iż powód powołuje się również na złożenie oświadczenia o udzieleniu pełnomocnictwa w warunkach braku świadomości przy podejmowaniu decyzji i wyrażaniu woli, a przy tym Sąd bierze nieważność umowy pod rozwagę z urzędu, gdyż zgodnie z art. 58 kc czynność taka nie wywołuje skutków prawnych.

W tym miejscu powołać trzeba dyspozycję art. 82 k.c., który wskazuje, że nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, co dotyczy w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego,

choćby nawet przemijającego zaburzenia czynności psychicznych. Brak świadomości lub swobody to wada, która może wystąpić i z reguły występuje po jednej ze stron czynności prawnej, a jej występowanie po jednej ze stron skutkuje nieważnością czynności prawnej w całości.

Podnoszona przez powoda okoliczność, że przewlekła choroba psychiczna pod postacią depresji czy też zaburzeń adaptacyjnych skutkowało stanem wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli podczas udzielania przez niego pełnomocnictwa M. T. w dniu 22 sierpnia 2012r. i składania oświadczenia woli w tym przedmiocie nie została udowodniona. Jak już wskazywano przy ocenie dowodów, biegły psychiatra na podstawie analizy dostępnych dokumentów (sprowadzających się de facto do jednego zaświadczenia o aktualnym stanie zdrowia powoda) nie byłby w stanie wypowiedzieć się, w jakiej kondycji psychicznej był powód w dacie udzielania pełnomocnictwa. Podkreślić z całą stanowczością należy, że powód nie zaoferował jakichkolwiek dowodów (także osobowych) potwierdzających jego funkcjonowanie w spornym okresie. W tych okolicznościach uznać należało, że spóźniony wniosek odwodowy zmierzał tytko i wyłącznie do przewleczenia postępowania.

Tym samym, Sąd przyjął, iż powód w dacie składania oświadczenia woli w przedmiocie udzielenia pełnomocnictwa do sprzedaży lokalu nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli i jego oświadczenie woli nie jest dotknięte wadą określoną w art. 82 k.c. Dodatkowo, za tym stanowiskiem przemawiał fakt, iż powód sam przyznał, że zdawał sobie sprawę ze skutków powziętej czynności. Również całokształt okoliczności sprawy, a nade wszystko fakt znacznego zadłużenia powoda świadczy o tym, że uzasadniony nimi - z logicznego punktu widzenia - był zamiar powoda sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Co do zasady okoliczność, że cena sprzedaży wbrew uzgodnieniom nie została zapłacona, nie świadczy o nieważności umowy sprzedaży, lecz uzasadnia roszczenie o zapłatę, które powinno być skierowane do pełnomocnika reprezentującego powoda przy sprzedaży, który odebrał pieniądze od kupującego i jego obowiązkiem było rozliczyć się z nich z mocodawcą. W kontekście powyższego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było przesądzenie, czy w istocie M. T. przekazała powodowi pieniądze ze spornej transakcji. Przypomnieć trzeba, że świadek w czasie zeznań przed Sądem i w toku postępowania przygotowawczego twierdził, że uczyniła zadość swemu zobowiązaniu, a na fakt przekazania pieniędzy posiada pokwitowanie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku. O kosztach procesu rozstrzygnął zaś na mocy art. 98 par. 1 i 3 kpc obciążając nimi powoda jako stronę, która przegrała proces w całości. Stąd Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów zastępstwa procesowego pozwanego w wysokości 3.600zł plus opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - 17zł. Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od obciążenia powoda kosztami postępowania z uwagi na szczególne okoliczności, albowiem podstawy, na których oparto powództwo od początku były wątpliwe, czemu Sąd dał wyraz oddalając oba wnioski powoda o zabezpieczenie powództwa wskazując, że twierdzenie zainteresowanego nie równa się automatycznie istnieniu roszczenia, natomiast musi przytoczyć dowody, na jego poparcie. Z uwagi na powyższe, powód miał możliwość wycofania się z procesu, by nie generować dalszych kosztów, czego jednak nie uczynił i skutkować to musi obciążeniem go kosztami postępowania.

Sąd zasądził też od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu na rzecz adwokata A. R. S. kwotę 4.428zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu, które nie zostały opłacone nawet w części. Kwota obejmuje stawkę minimalną wynikającą z przepisów rozporządzenia z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (par. 19 pkt 1 w zw. z par. 6 pkt 6), podwyższoną o podatek od towarów i usług (par. 2 pkt 3 rozporządzenia).

SSO Anna Łosik