

Sygn. I C 266/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. (1) i W. K. (1)**

przeciwko **A. C. i T. C.**

o ustalenie nieistnienia prawa

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 551, 56 zł (pięćset pięćdziesiąt jeden złotych 56/100) tytułem nieuiszczonych kosztów stawienia świadka i opinii biegłego.

Na oryginale właściwy podpis.

UZASADNIENIE

Powodowie - A. K. (1) i W. K. (1) w pozwie skierowanym przeciwko A. C. i T. C. domagali się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 23 października 2014 roku zawartej przed notariuszem P. C. Rep. A (...) w Kancelarii Notarialnej w S., na mocy której A. K. (1) przeniosła na pozwanych własność nieruchomości stanowiących: zabudowaną działkę nr (...) o obszarze 0,0777 ha położoną w N. objętą księgą wieczystą nr (...) oraz zabudowaną działkę nr (...) o obszarze 0,0777 ha położoną w N. objętą księgą wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że przedmiotowa umowa jest nieważna z mocy prawa albowiem do aktu notarialnego stanęła wyłącznie powódka A. K. (1), która zawarła umowę bez wymaganej zgody swojego męża W. K. (1), w sytuacji gdy nieruchomości stanowiące przedmiot umowy stanowiły ich majątek wspólny.

W toku procesu strona powodowa, pismem z dnia 25 lutego 2016 roku wskazała, że sporna umowa jest nieważna także z uwagi na wadę oświadczenia woli określoną w art. 82 k.c. z uwagi na zażywane przez powódkę leki

przeciwhistaminowe, tymczasowo zaburzące czynności psychiczne powódki. Nie mogła ona zatem zawrzeć ważnej i skutecznej umowy sprzedaży.

Pozwani A. C. i T. C. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona pozwana podnosiła, że zarówno z zapisów w księgach wieczystych prowadzonych dla spornych nieruchomości jak i z dokumentacji przedkładanej pozwanym przez powodów i ich twierdzeń wynikało, że właścicielem tych działek jest wyłącznie powódka A. K. (1). Tym samym, w ocenie pozwanych, zgoda małżonka powódki do zbycia przedmiotowych działek nie była w żadnej mierze potrzebna. Sam zaś fakt pozostawania małżonków w ustroju wspólności majątkowej nie wykluczał i nie przesądzał o tym, że nieruchomości, które powódka zbywała stanowiły majątek wspólny małżonków. Powołując się na przysługującą im ochronę wynikającą z rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwani wskazywali jednocześnie, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodzi żadna z przesłanek, która mogła by wyłączyć jej działanie. Pozwani zaprzeczyli też by powódka w dacie podpisywania spornej umowy znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. (1) i W. K. (1) pozostają w małżeńskim od 1964 roku.

Dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa k. 339

W dniu 14 marca 1995 roku A. K. (1) nabyła w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) wraz z poczynionymi na nich nakładami. A. K. (1) oświadczyła, że nie zawierała z mężem W. K. (1) umów majątkowych małżeńskich i że prawa te kupuje za środki pochodzące z jej majątku odrębnego, co stawający wówczas do aktu W. K. (1) potwierdził.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 14 marca 1995 r. Rep. A nr (...) k. 13- 14, wypis aktu notarialnego z dnia 14 marca 1995 roku nr (...) k. 15-16.

Na działkach tych wybudowany został następnie ośrodek (...), gdzie powódka prowadziła działalność gospodarczą. Do ośrodka przyjeżdżali m.in. A. i T. C..

Bezsporne

Z uwagi na zadłużenie Ośrodka i wyznaczoną na grudzień 2014 roku datę licytacji komorniczej A. i W. K. (2) poszukiwali w 2014 roku nabywcy spornej nieruchomości. Z propozycją tą zwrócili się do A. i T. C..

Bezsporne

W trakcie spotkań stron poświęconych na omówienie istotnych aspektów transakcji, ustalanie stanu prawnego nieruchomości i jej zadłużenia małżonkowie K. konsekwentnie utrzymywali, że nieruchomość mająca być przedmiotem zbycia na rzecz małżonków C., a składająca się z działek nr (...) położonych w N. stanowi własność wyłącznie A. K. (1), natomiast pozostałe działki wchodzi w skład ich majątku wspólnego. W. K. (1) niejednokrotnie podkreślał, że wszelkie decyzje w zakresie sprzedaży spornych działek może podjąć jedynie żona albowiem to do niej one należą. Niezależnie od tych zapewnień C. ustalając stan prawny nieruchomości zapoznawali się z dokumentacją jej dotyczącą, przedkładaną przez małżonków K. oraz z zapisami w księgach wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. Zarówno w księgach wieczystych jak i w dokumentach jako właścicielka nieruchomości mających być przedmiotem sprzedaży ujawniona była tylko A. K. (1).

Dowód: częściowo zeznania powoda k. 449v.-550v., zeznania pozwanego k. 550v.- 551v., zeznania pozwanej k. 551v.-552, dokumenty k.103-108, k.115-115v., k. 117-117 v., wydruki z treści ksiąg wieczystych k. nr (...) i nr (...) k. 126- 143.

W dniu 23 października 2014 roku pomiędzy A. K. (1) a małżonkami A. i T. C. zawarta została umowa sprzedaży, na podstawie której A. K. (1) sprzedała małżonkom A. C. i T. C. nieruchomości stanowiące: zabudowaną działkę nr (...) o obszarze 0,0777 ha położoną w N., objętą KW nr (...) oraz zabudowaną działkę nr (...) o obszarze 0,0777 ha położoną w N. objętą księgą wieczystą nr (...), za cenę 230.000,00 zł. Strony ustaliły, że zapłaty ceny nastąpi do dnia 21 listopada 2014 roku.

W § 2 umowy A. K. (1) oświadczyła, że jest zamężna, w jej małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności majątkowej, a nieruchomości wyżej opisane nabyła do majątku osobistego dnia 31 grudnia 1998 roku w drodze przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności.

A. i T. C. w całości uiścili cenę sprzedaży, A. K. (1) wydała pozwanym nieruchomości.

W. K. (1) był obecny przy akcie kupna przez małżonków C. od jego żony nieruchomości. Wiedział, że nie będzie on stroną umowy.

Dowód: częściowo zeznania powódki k.548v.-549v., częściowo zeznania powoda k. 549-550, zeznania pozwanego k. 550v.-551v., zeznania pozwanej k. 551v.-552.

W dzień poprzedzający zawarcie przedmiotowej umowy małżonkowie K. przyjechali do S.. Nocowali u A. i T. C. i razem z nimi udali się do notariusza.

Bezsporne.

Notariusz przed podpisaniem aktu informował strony o tym że zawierają umowę sprzedaży oraz o skutkach jakie czynność ta wywołuje. Akt przed jego podpisaniem został stronom przez notariusza odczytany. Zarówno kupujący jak i małżonkowie K. dysponowali jego formą papierową i mogli na bieżąco śledzić jego treść. Mogli zgłaszać uwagi, prosić o wyjaśnienie przez notariusza niezrozumiałych dla nich kwestii. Mieli także nieograniczoną czasowo możliwość na zapoznanie się z treścią aktu przed jego podpisaniem

Dowód: zeznania świadka P. C. k. 526-527, zeznania pozwanego k. 550v.-551v., zeznania pozwanej k. 551v.-552.

Notariusz nie miał jakichkolwiek wątpliwości co do zdolności do czynności jak i świadomości co do podejmowanych czynności osób uczestniczących w akcie.

Dowód: zeznania świadka P. C. k. 526-527.

Pozwani spłacili zadłużenie wstrzymując tym samym licytację Ośrodka.

Bezsporne.

W okresie poprzedzającym zawarcie umowy przez A. K. (1) z małżonkami C. A. K. (1) jak i W. K. (1) niejednokrotnie, jako kupujący, zawierali umowy sprzedaży nieruchomości.

Bezsporne.

A. K. (1) od przeszło 20 lat leczy się z powodu powikłań zapalenia zatok nosa i gardła na tle alergicznym. Przyjmuje leki przeciwhistaminowe, najczęściej A., C., T. oraz antybiotyk - Z.. Nie skarżyła się lekarzowi prowadzącemu, by któryś z przepisywanych jej leków powodował u niej rozkojarzenie z dekoncentracją.

Dowód: zeznania świadka A. Z. k.420-420v.

Od roku 2016 powódka leczy się w (...) Przychodni (...) w S. z rozpoznaniem zespołu depresyjnego polietologicznego z wyraźnym podłożem organicznym datowanym na jesień 2006 roku. Z wizyt lekarskich korzysta sporadycznie.

Dowód: informacja z dnia 28 września 2016 r. k. 488

Przyjmowane przez A. K. (1) w dawkach terapeutycznych leki nie mogły spowodować u niej w dniu 23 października 2014 roku stanu wyłączającego świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Dowód: opinia biegłej L. K. k.447-450.

W lutym 2016 roku A. i T. C. zbyli nieruchomości objętą sporną umową na rzecz osoby trzeciej.

Bezsporne, nadto dowód: zeznania pozwanego k. 550v.-551v, treść KW Nr (...) i (...).

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie domagali się ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonych w N., zawartej między powódką a pozwanymi w formie aktu notarialnego w dniu 23 października 2014 roku.

Materialną podstawę tak skonstruowanego powództwa stanowi art.189 k.p.c. w myśl którego strona powodowa może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub praw, o ile ma w tym interes prawny. Istnienie interesu prawnego należy z kolei rozumieć jako istniejącą po stronie powodów obiektywną potrzebę uzyskania określonej korzyści w sferze jego sytuacji prawnej. Jednocześnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i od tego czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 1 kwietnia 2004 roku, (...), LEX nr; 31 stycznia 2008 roku,(...), LEX).

Zważyć jeszcze należy, iż stosownie do treści art. 316 § 1 k.p.c., interes prawny, jako przesłana materialnoprawna powództwa o ustalenie, musi być badany na datę zamknięcia rozprawy.

W ocenie Sądu powodowie nie posiadają interesu prawnego w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy.

Dla oceny powyższego istotne jest bowiem to, iż w toku procesu sporne nieruchomości zostały przez pozwanych zbyte osobie trzeciej. Orzeczenie stwierdzające nieważność umowy z dnia 23 października 2014 roku nie będzie zatem mogło stanowić podstawy wpisu w księgach wieczystych powodów jako właścicieli tych działek. Wyrok ustalający nieważność umowy, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 maja 2013 roku ((...), LEX nr (...)), może być orzeczeniem stwierdzającym niezgodność stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym, pod warunkiem że wpisy w księdze nie wykazują dalszych przejść prawa własności, a więc że ujawniony stan jest następstwem wpisu dokonanego na podstawie umowy uznanej za nieważną. W takim wypadku ustalenie nieważności umowy wyjaśnia stan prawny, ponieważ przesądza, że wpis nabywcy dokonany został nieprawidłowo i wówczas do wykreślenia tego wpisu nie jest konieczne korzystanie przez właściciela z drogi przewidzianej w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako kwih). Jeżeli jednak po zawarciu umowy, której ważność jest podważana w drodze powództwa o ustalenie, nastąpiło kolejne rozporządzenie i w księdze wieczystej figuruje następny nabywca, ustalenie nieważności wcześniejszej umowy nie przesądza o ważności tej, która stała się podstawą aktualnego wpisu i nie wystarczy do przywrócenia stanu księgi „o dwa kroki wstecz”, co oznacza że powództwo o ustalenie nie stanowi obiektywnie skutecznej drogi do ochrony praw powoda. Sąd powyższe stanowisko Sądu Najwyższego w pełni podziela. Zważywszy, że przedmiotem niniejszej sprawy jest nie samo prawo własności lecz konkretna umowa sprzedaży z udziałem pozwanych, nie będzie miał tu zastosowania przepis art. 192 pkt. 3 k.p.c. Wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy z dnia 24 października 2014 roku, nie mógłby wprost odnieść skutku przeciwko kolejnemu nabywcy działek albowiem chroni go rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 kwih.

Niezależnie od powyższego, nawet gdyby przyjąć, że powodowie mieli interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa, to i tak podlegałoby ono oddaleniu jako bezzasadne.

Powodowie nieważności umowy z dnia 23 października 2014 roku upatrywali w dwóch okolicznościach.

Przede wszystkim za nieważnością tejże umowy przemawiać miał w ocenie strony powodowej fakt, iż została ona zawarta przez powódkę A. K. (1) bez prawnie wymaganej zgody swojego męża - W. K. (1), w sytuacji gdy nieruchomości stanowiące przedmiot umowy stanowiły ich majątek wspólny. Wywodząc, że zawarcie umowy przez jednego małżonka bez wymaganej zgody drugiego z nich powoduje bezskuteczność zawieszoną tej umowy (art. 37 § 2 i kro w zw. z art. 63 § 1 k.c.), strona powodowa podnosiła, że odmowa potwierdzenia umowy przez współmałżonka przekształca sankcję wadliwej umowy w nieważność bezwzględną. To z kolei oznacza, że umowa taka jest nieważna od chwili jej zawarcia.

Powodowie prezentując powyższe stanowisko zdają się nie uwzględniać, że w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży, wpisana była jako właścicielka jedynie powódka A. K. (1). Jednocześnie powódka dokonując z pozwanymi zaskarżonej czynności prawnej złożyła w akcie notarialnym oświadczenie, że działki te stanowią składnik jej majątku osobistego, czego nie zakwestionował powód.

Okoliczność, że w księgach wieczystych prowadzonych dla działek objętych niniejszym sporem powódka wpisana była jako wyłączna ich właścicielka skutkowało szeregiem domniemań wynikających z celu jaki mają spełniać księgi wieczyste tj. zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami oraz wyeliminowania ewentualnych wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości. Treść księgi wieczystej umożliwia uczestnikom obrotu działającym w zaufaniu do ksiąg wieczystych, zapoznanie się ze stanem prawnym nieruchomości, w tym najważniejszą informacją odnoszącą się do właścicieli.

Wpis w księdze wieczystej rodzi domniemanie prawdziwości - zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 kwih). Domniemania tego w żaden sposób nie podważa okoliczność, iż osoba wpisana do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości pozostaje w związku małżeńskim. W sytuacji, gdy prawo własności nieruchomości stanowiącej przedmiot majątku wspólnego małżonków, jest wpisane do księgi wieczystej jako należące wyłącznie do jednego z nich, istnieje niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność tę może we własnym interesie usunąć nieujawniony w księdze wieczystej małżonek, ewentualnie zadbać o wpisanie stosownego ostrzeżenia. Konsekwencją zaniedbań w tym zakresie jest to, że z mocy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nieruchomość w obrocie prawnym będzie traktowana jako wyłączna własność wpisanego małżonka (por. orzeczenie SN z dnia 11 września 1961 r., I CR(...), LEX nr (...), zachowujące aktualność w obecnym stanie prawnym).

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 38 krio, jeżeli na podstawie czynności prawnej dokonanej przez jednego małżonka bez wymaganej zgody drugiego osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem. W odniesieniu do nieruchomości są to właśnie przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zgodnie z art. 5 kwih w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Jak stanowi natomiast art. 6. ust. 1 powyższej ustawy, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, to jest tego, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo tego, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 2).

Oznacza to, że w sytuacji gdy nabywca nieruchomości nie wie, i przy dołożeniu należytej staranności nie mógł się dowiedzieć, że do zawarcia umowy sprzedaży niezbędna jest zgoda drugiego małżonka, może dojść do skutecznego nabycia nieruchomości przez nabywcę pomimo właśnie braku zgody drugiego małżonka na dokonanie czynności prawnej stosownie do przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wobec ustalenia, że w dniu zawierania spornej umowy sprzedaży w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem tej transakcji, wpisana była jako właścicielka tylko A. K. (2), a nadto stan taki wynikał też z dokumentacji dotyczącej nieruchomości i twierdzeń powodów, to pozwani mieli uzasadnione podstawy, aby sądzić, że nieruchomość, którą nabywają nie wchodzi w skład majątku objętego ustawową wspólnością majątkową. Jednocześnie w toku procesu nie zostało skutecznie obalone domniemanie działania powodów w dobrej wierze, którzy na podstawie odpłatnej czynności prawnej nabyli prawo własności nieruchomości. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał zaś na powodach (art. 6 k.c.). Podkreślenia wymaga, że z treści art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie można wyprowadzić wniosku, by na pozwanych jako nabywcach ciążył obowiązek podejmowania czynności wymagających szczególnej staranności w ustalaniu, upewnianiu się co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, którą zamierzają nabyć. Wystarczające w tym zakresie było podjęcie czynności mieszczących się w granicach przeciętnej staranności, jakie też pozwani niewątpliwie podjęli. Sprawdzili oni bowiem w księdze wieczystej kto jest właścicielem nieruchomości, co stanowiło podstawę wpisu prawa własności powódki. Informacje dotyczące wyłącznego prawa własności powódki do przedmiotowych nieruchomości znalazły odzwierciedlenie w przedkładanych pozwany przez powodów dokumentach odnoszących się do nieruchomości a także w oświadczeniach samych powodów. W tych okolicznościach nie sposób jest zarzucać pozwany, iż z łatwością mogli powziąć wątpliwości co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a w szczególności że z samego faktu pozostawania przez powodów w związku małżeńskim, mogli samodzielnie stwierdzić, że nieruchomość weszła w skład majątku wspólnego. Kwestię tę można byłoby odmiennie ocenić gdyby powodowie, czy nawet sam powód wyrażał w stosunku do pozwanych, notariusza, swoje wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie. Jeszcze raz podkreślenia wymaga, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie można było oczekiwać od pozwanych badania prawidłowości sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy, stanowiącej podstawę wpisu prawa własności powódki w księdze wieczystej, a następnie zakwestionowania wpisu widniejącego w księdze wieczystej tylko dlatego, że powodowie pozostają w związku małżeńskim. To że W. K. (1), będąc jak twierdzi współwłaścicielem nieruchomości objętej umową sprzedaży i mając świadomość iż wpis w księdze wieczystej jako właściciela jedynie powódki jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, nie podjął przez szereg lat żadnych działań by tę niezgodność usunąć prowadzi do wniosku, iż godził się z tym by nieruchomość ta w obrocie prawnym traktowana była jako wyłączna własność powódki. Trudno znaleźć inne wyjaśnienie dla powyższego zwłaszcza jeśli dodatkowo się zważy, iż powodowie na żadnym etapie ani pozwany ani innym potencjalnym kupcom nie udzielili informacji, że wpis w księdze wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Nie może także ostać się argument strony powodowej wywiedziony z orzecznictwa, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni pozwanych, albowiem przedmiotowa umowa sprzedaży wobec braku zgody drugiego małżonka na jej dokonanie jest nieważna. O ile zgodzić należy się z poglądem że z rękojmiami nie można skorzystać, gdy czynność prawna, obejmująca nabycie prawa własności jest nieważna, to jednak chodzi tu o inne przyczyny nieważności, niż ta, że dokonano jej z osobą nieuprawnioną. Kwestię tę można byłoby rozstrzygnąć pozytywnie dla powodów w sytuacji gdyby wskazywali na inne przyczyny nieważności spornej umowy.

Brak też jest podstaw do twierdzenia, że w okolicznościach niniejszej sprawy zaistniały przesłanki nieważności umowy przewidziane w art. 82 k.c. Sąd miał tu na względzie przede wszystkim opinię biegłego psychiatry L. K., z której wynika, że A. K. (1) z uwagi na przyjmowane leki przeciwhistaminowe, składając w dniu 23 października 2014 roku oświadczenie woli o sprzedaży spornych działek, nie znajdowała się w stanie wyłączającym zdolność świadomego powzięcia decyzji i wyrażenia woli. Opinia jednoznacznie wskazywała, że u powódki nie występują objawy upośledzenia umysłowego, choroby psychicznej, zaburzeń afektywnych ani otępienia. Dotychczasowe funkcjonowanie powódki i obecny stan psychiczny nie wskazują na tego typu nieprawidłowości. Według biegłej analiza linii życiowej powódki i jej wypowiedzi świadczy o dostatecznej zaradności życiowej i poprawnym planowaniu w zakresie codziennych wydarzeń. Powodowie skutecznie nie zakwestionowali wniosków płynących z tej opinii.

W szczególności nie podważają ich zaświadczenie lekarza psychiatry J. K. z dnia 30 czerwca 2016 roku stwierdzające iż powódka cierpi na depresję o ciężkim przebiegu oraz zaświadczenie dr A. Z. z dnia 19 lutego 2016 roku wskazujące, że powódka od wielu lat leczona jest lekami przeciwhistaminowymi, które mogą ograniczać sprawność myślenia

„otumaniać” organizm. Jak wynika z informacji z dnia 28 września 2016 roku przedłożonej na żądanie sądu przez lekarza psychiatrę J. K. rozpoznanie depresji nastąpiło jesienią 2016 roku. Z kolei dr A. Z. słuchana w charakterze świadka w sposób jednoznaczny stwierdziła, że w swojej praktyce lekarskiej nie spotkała się z przypadkiem by leki przeciwhistaminowe powodowały objawy mogące utrudniać rozeznanie, czy zaburzać świadomość. Wykluczyła też, by powódka uskarżała się, że którykolwiek z przepisanych jej leków powoduje u niej rozkojarzenie połączone z dekoncentracją.

Wnioski płynące z opinii biegłej znajdują też potwierdzenie w zeznaniach pozwanych oraz świadka P. C. - notariusza przed którą powódka i pozwani zawarli sporną umowę. Z zeznań tych w sposób jednoznaczny wynika, że w zachowaniu powódki w dniu 23 października 2014 roku brak było oznak wskazujących na to, by nie rozumiała ona znaczenia dokonywanej czynności. A. K. (1) nie sygnalizowała ani notariuszowi ani mężowi czy pozwany, że źle się czuje, że nie może się skoncentrować, że nie rozumie treści odczytywanego aktu i że nie wie co podpisuje. Co więcej na taką niedyspozycję powódki nie zwracał uwagi również obecny przy podpisywaniu aktu W. K. (1). Nie można przy tym nie dostrzegać, iż pozwani mieli niejednokrotny kontakt z powódką, w tym także i w dniu poprzedzającym wizytę u notariusza. Tym samym Sąd odmówił wiarygodności twierdzeniom powodów zmierzających do wykazania, że w dacie zawierania spornej umowy powódka nie wiedziała, że akt notarialny zawiera oświadczenie o sprzedaży nieruchomości, że nie była ona świadoma celu stawiennictwa u notariusza i treści czynności prawnej.

Powyższe oraz fakt, że powódka dopiero podczas informacyjnego wysłuchania po raz pierwszy argumentowała, że w dniu 23 października 2014 roku znajdowała się w stanie wyłączającym świadome wyrażenie woli z uwagi na wieloletnie przyjmowanie leków przeciwhistaminowych, nie pozostawia natomiast wątpliwości, iż okoliczność ta podniesiona została jedynie na użytek niniejszego postępowania. Trudno też znaleźć racjonalne wytłumaczenie dlaczego akurat fakt przyjmowania leków przeciwhistaminowych wpływał na świadomość powódki przy zawieraniu spornej umowy, a skutków takich nie wywoływał w odniesieniu do szeregu innych umów zawieranych przez powódkę w okresie ją poprzedzającym. Wobec powyższego nie znajduje uzasadnienia teza strony powodowej, iż A. K. (1) składając oświadczenie woli w dniu 23 października 2014 roku przed notariuszem znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, które mogło wynikać z zażycia przez nią leków przeciwhistaminowych i przeciwbólowych.

Okoliczność, iż powodowie po oddaleniu zagrożenia utraty nieruchomości w drodze licytacji komorniczej, być może zaczęli żałować podjętego kroku prowadzącego do wyzbycia się nieruchomości, nie ma wpływu na ocenę ważności przedmiotowej umowy w niniejszej sprawie.

Sąd uznając zatem brak interesu prawnego powodów w ustaleniu nieważności spornej umowy, powództwo oddalił, o czym orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego pozwanych Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasadzając je solidarnie od powodów na rzecz pozwanych. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 7200 zł oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.

W punkcie trzecim sentencji Sąd rozstrzygnął natomiast o nieuiszczonych kosztach sądowych w postaci kosztów stawiennictwa świadka i opinii biegłego w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c.

Na oryginale właściwy podpis.