

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 22 kwietnia 2013 roku***

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Zientara

Protokolant: sekr. sądowy Bogumiła Kanclerz

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko M. J. (1) i C. J.

o ustalenie

1. powództwo oddać;

2. zasądza od powoda H. K. solidarnie na rzecz pozwanych M. J. (1) i C. J. kwotę 8.951 zł /osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 288/11

## UZASADNIENIE

Powód H. K. wystąpił z pozwem przeciwko C. J. i M. J. (1), w którym domagał się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, położonej we wsi B., gmina Z., województwo (...), składającej się z działek gruntu o numerach: (...)i (...), o łącznej powierzchni 18,49 ha, dla której Sąd Rejonowy w (...)prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), zawartej pomiędzy T. K. (sprzedającym), a pozwanymi (kupującymi) w formie aktu notarialnego sporządzonego dnia 30 kwietnia 2003 r. Rep. A Nr (...) w Kancelarii Notarialnej K. S. w I.. Nadto domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że dnia 30 kwietnia 2003 r. pozwani C. H. i M. J. (1) przystąpili do aktu notarialnego, na podstawie którego nabyli od T. K. opisaną wyżej nieruchomość. T. K. zmarł dnia 12 kwietnia 2009 r. Spadek po nim na podstawie ustawy nabył w całości H. K..

W ocenie powoda, w dniu zawarcia umowy, T. K. nie był w stanie, z uwagi na stan zdrowia, w sposób świadomy złożyć oświadczenia woli. Na potwierdzenie powyższego wskazał, że Sąd Rejonowy w (...), w toku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, sygn. akt I Ns (...), opierając się na dwóch opiniach biegłych lekarzy, ustalił, że w dniu 27 lipca 2006 r., spadkodawca z uwagi na stan zdrowia znajdował się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Pozwani C. J. i M. J. (1) wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Motywując swe stanowisko wskazali, że opinia biegłej, jak też ustalenia Sądu Rejonowego w (...)w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku odnoszą się do stanu, w jakim znajdował się T. K. na dzień sporządzenia przez niego testamentu, a zatem na dzień 27 lipca 2006 r. Zdaniem pozwanych, w 2003 r., kiedy to doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, T. K. nie był osobą niepczytalną. O powyższym świadczy chociażby fakt, że w sposób

rozmyślny i świadomy podjął działania polegające na sprzedaży nieruchomości za cenę rynkową, a następnie za uzyskane środki dokonał zakupu mieszkania. Nadto zdaniem pozwanych znamienym jest, że powód dopiero obecnie powołuje się na stan świadomości jego brata. W czasie, gdy żył nie podjął żadnych kroków zmierzających do chociażby częściowego jego ubezwłasnowolnienia.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Do dnia 30 kwietnia 2003 r. brat powoda - T. K., był właścicielem nieruchomości rolnej, położonej we wsi B., gmina Z., składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o łącznej powierzchni 18,49 ha, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w I. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Opisaną nieruchomość nabył na podstawie umowy przekazania następcy prawnemu gospodarstwa rolnego, sporządzonej przez Naczelnika Gminy Z. w dniu 24 lipca 1980 roku za numerem (...) oraz aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 19 grudnia 1980 roku z numerem Repertorium A (...)

T. K. był osobą samotną. Zajmował się prowadzeniem gospodarstwa rolnego - uprawiał ziemię, hodował zwierzęta. Samodzielnie załatwiał też sprawy urzędowe, między innymi wnioskował o umorzenie podatku rolnego, brał też czynny udział w zebraniach wiejskich. Utrzymywał on przyjacielskie kontakty z mieszkającą po sąsiedzku J. R.. H. K. i jego rodzina rzadko odwiedzali brata.

W 2003 roku, T. K., z uwagi na pogarszający się stan zdrowia, postanowił sprzedać nieruchomość rolną, która stanowiła jego własność, a za uzyskane ze sprzedaży pieniądze kupić lokal mieszkalny, w którym mógłby zamieszkać na starość. W tym celu zwrócił się z propozycją sprzedaży ziemi do M. J. (1), który skupował grunty od okolicznych rolników. M. J. (1) przystał na propozycję T. K.. Strony podjęły wiele rozmów, jednocześnie zajęły się wspólnie gromadzeniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia transakcji. W tym samym czasie T. K. udał się do B. J. i jej męża M. J. (2), którzy zamierzali sprzedać swoje mieszkanie. Po obejrzeniu lokalu zadeklarował, że go kupi, jak tylko uda mu się sprzedać należącą do niego ziemię.

W dniu 30 kwietnia 2003 r., przed notariuszem K. S., T. K. i pozwani M. J. (1) i jego żona C. J., zawarli umowę sprzedaży opisaną wyżej nieruchomości rolnej za cenę 98 000 zł. Kwota 36 000 zł z tytułu sprzedaży została zapłacona T. K. w dniu zawarcia aktu notarialnego. Resztę ceny sprzedaży w łącznej kwocie 62 000 zł pozwani zobowiązali się zapłacić z kredytu udzielonego im na ten cel przez Bank S. w C. z linii (...), przy czym: kwota 19 404,70 zł miała zostać przelana przez Bank S. w C. na konto Urzędu Miejskiego w Z. w M. – Z. Banku S. w Z. tytułem spłaty zadłużenia zabezpieczonego hipotekami w dziale czwartym (...) Kw Nr (...) kwota 42 595,30 zł miała zostać wypłacona przez bank jednorazowo gotówką do rąk T. K.. Strony ustaliły, że zapłata obydwu kwot nastąpi do dnia 6 maja 2003 r.

W kancelarii notarialnej, M. J. (1) podpisał oświadczenie, że wyraża zgodę na zamieszkiwanie T. K. jeszcze przez 5 lat na terenie gospodarstwa.

W dniu 30 kwietnia 2003 r. T. K. cierpiał na zespół psychoorganiczny otępienny. Miał on jednak możliwość świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli.

( dowód: akt notarialny z dnia 30 kwietnia 2003 r. , repertorium A Nr (...) k. 7 – 9, przesłuchanie pozwanego w charakterze strony k. 402- 403v, przesłuchanie pozwanej w charakterze strony k. 403, częściowo opinia sądowo – psychiatryczna M. N. k. 504- 509, opinia uzupełniająca k. 572- 575, ustne wyjaśnienia biegłego psychiatry k. 641, zeznania świadków B. J. k. 145 - 147, M. J. (2) - k. 148 – 151 , T. G. k. 150 - 151, Z. G. k. 153 - 155, R. J. k. 155 - 157, J. R. k. 157- 160, B. S. k. 398 - 397, K. G. k. 552-554, P. M. k. 554- 555, B. H. - k. 555 – 556, częściowo zeznania powoda H. K. k. 401-402, oraz zeznania H. M. k. 398- 400 v, dokumentacja medyczna oraz orzeczenie w aktach sprawy IV U (...) Sądu Okręgowego w(...))

W dniu 9 maja 2003 r., przed notariuszem M. D. , M. J. (2) i jego żona B. J. sprzedali T. K. lokal mieszkalny numer (...) z przynależnościami, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, położony w Z. przy ulicy (...) wraz z udziałami w elementach wspólnych budynku i urządzeniach oraz w działce gruntu pod budynkiem, z własnością tego

lokalu związanymi, dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi Kw nr (...), za cenę 28 000 zł. Strony oświadczyły, że cała cena sprzedaży została zapłacona do rąk B. i M. J. (2) przed podpisaniem aktu notarialnego.

Przed zawarciem tej umowy, w dniu 5 maja 2003 r. r. B. K. i M. J. (2) zawarli z T. K., w zwykłej formie pisemnej, umowę przedwstępną sprzedaży tego lokalu mieszkalnego. Przy podpisaniu tej umowy był obecny J. K..

(dowód: akt notarialny A Nr (...) k. 78- 80, umowa kupna sprzedaży mieszkania z dnia 5 maja 2003 r. k. 372- 373)

Po sprzedaży ziemi i zakupie mieszkania T. K. wymeldował się z domu położonego we wsi B., jednakże nadal tam zamieszkiwał. Przez półtora roku wynajmował lokal mieszkalny położony w Z. B. S., która była koleżanką B. J.. Zgodnie z łączącą strony umową, przez okres pierwszych 3 miesięcy, kwota czynszu przekazywana była B. J. tytułem spłaty ceny mebli, które zostały sprzedane wraz z mieszkaniem. W kolejnych miesiącach B. S. przekazywała ustaloną kwotę czynszu na konto T. K. w banku.

(dowód: zeznania świadka B. S. k. 396 v – 398)

T. K. do mieszkania położonego w Z. przeprowadził się dopiero po około 2 latach po sprzedaży gospodarstwa. Pomocy w przeprowadzce udzielił mu jego brat – H. K. z rodziną. Pod koniec 2006 r., wobec pogarszającego się stanu zdrowia, T. K. zdecydował się przeprowadzić do J. R., która zaofiarowała mu pomoc i opiekę. W dniu 27 lipca 2006 r. T. K. sporządził testament notarialny, w którym do całości spadku powołał J. R..

W dniu 20 sierpnia 2007 r. J. R. złożyła wniosek o ubezwłasnowolnienie T. K.. Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2007 r. Sąd Okręgowy w E., w sprawie V Ns (...)wniosek ten oddalił, wskazując, że J. R. nie jest uprawniona do wystąpienia o ubezwłasnowolnienie T. K..

W dniu 18 czerwca 2008 r. H. K. postanowił zabrać T. K. do siebie, uznając, że J. R. sprawuje opiekę nad jego bratem w sposób niewłaściwy, zaniedbuje go, nie zapewnia jemu wyżywienia. Ze względu na pogarszający się stan zdrowia T. K. od lipca 2008 r. przebywał w szpitalu w Ż., a stamtąd został przewieziony do Zakładu (...) w K., gdzie pozostawał aż do dnia śmierci – 12 kwietnia 2009 r.

(akta sprawy I Ns (...), wypis testamentu k. 3, zeznania świadka J. R. k.157- 160, wniosek o ubezwłasnowolnienie i postanowienie Sądu Okręgowego wE. z dnia 22 sierpnia 2007 r. k. 2 i 5 akt sprawy Sądu Okręgowego w E. V Ns (...))

W dniu 4 maja 2009 r. H. K. wniósł o stwierdzenie nabycia spadku na podstawie ustawy po T. K.. Z kolei w dniu 28 maja 2009 r. wniosek o stwierdzenie nabycia spadku złożyła J. R., podnosząc, że spadkodawca sporządził testament, w którym powołał ją do całości spadku. Sąd Rejonowy w (...) połączył oba postępowania i rozpoznał sprawę pod numerem I Ns (...). Postanowieniem z dnia 11 marca 2011 r. Sąd ten stwierdził, że spadek po T. K. zmarłym 12 kwietnia 2009 r. w K., ostatnio stale zamieszkałym w Z., na podstawie ustawy nabył brat spadkodawcy, H. K., syn H. i J. – w całości. W uzasadnieniu wskazano, że sporządzony przez T. K. testament jest nieważny. Powołując się na wiarygodne opinie biegłych J. M. i A. D. stwierdzono, że spadkodawca T. K. sporządził testament w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

(dowód: postanowienie z dnia 11 marca 2011 r. o stwierdzeniu nabycia spadku wraz z uzasadnieniem k. 277, 279- 282 akt sprawy I Ns (...) Sądu Rejonowego w (...))

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo na uwzględnienie nie zasługiwało.

W myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny jako przesłanka powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest kategorią prawa materialnego. W konsekwencji pomimo, iż wskazany przepis zawarty jest w ustawie procesowej, kwestia interesu prawnego jest zagadnieniem prawa materialnego. Podkreślić

należy, że merytoryczne badanie zasadności powództwa poprzedzone być musi wykazaniem przez powoda, że ma on interes prawny w ustaleniu istnienia lub nie istnienia prawa lub stosunku prawnego. W tym kontekście zauważyć należy, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 22 listopada 2002 roku (IV CKN 1519/00, LEX nr 78333) interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw.

W ocenie Sądu powód nie wykazał, że legitymuje się interesem prawnym w ustaleniu nieważności umowy zawartej w dniu 30 kwietnia 2003 r., mocą której jego brat - T. K. sprzedał pozwanym - S. J. i C. J. opisaną w pozwie nieruchomości rolną położoną we wsi B., gmina Z..

Uzasadniając interes prawny w ustaleniu nieważności umowy powód wskazał, że wytaczając powództwo zmierzał do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, a także do uzyskania uprawnienia do żądania wydania tej nieruchomości. Zdaniem Sądu interes prawny powoda zostałby zaspokojony, w pewniejszy sposób, gdyby skorzystał z roszczenia dalej idącego - o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jakie wynika z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001, nr 124, poz. 1361 j.t.). Stosownie do treści tego przepisu, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Występując z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powód nie tylko uzyskałby orzeczenie przesądzające o tym, czy prawo to mu przysługuje, ale zlikwidowałby stan niepewności co do tego prawa, gdyż nawet uwzględnienie jego powództwa opartego na art. 189 k.p.c. nie powodowałoby wprost zmiany wpisu w księdze wieczystej. Podzielić należy bowiem stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 października 2005 r., w sprawie III CK 106/05 (Lex 371797), że wyrok ustalający wydany na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do udzielenia ochrony podmiotowi spełniającemu przewidziane w nim wymagania (wyrok SN z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1137/00, niepublikowany) i nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej. Orzeczenie, jakie w nim zapada dotyczy tylko stron umowy. Istnienie takiego wyroku może ewentualnie dopiero stanowić podstawę do wytoczenia powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zauważyć należy nadto, że nawet przy przyjęciu odmiennego poglądu, samo ustalenie nieważności umowy, w warunkach niniejszej sprawy, nie mogłoby doprowadzić do osiągnięcia postulowanego przez powoda wyniku, powód bowiem jest następcą prawnym poprzedniego właściciela (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11).

Dodatkowo wskazać trzeba, że powód mógł wykazywać, że umowa zawarta pomiędzy jego bratem - T. K., a pozwanymi była nieważna również w procesie windykacyjnym. W postępowaniu tym wykazanie przez powoda, że jest właścicielem, stanowiłoby przesłankę rozstrzygnięcia. Wnosząc powództwo windykacyjne właściciel nieruchomości, który nie jest ujawniony w księdze wieczystej, może bez uzgodnienia wpisu z rzeczywistym stanem prawnym żądać wydania nieruchomości.

Brak interesu prawnego, jak wskazano wyżej, prowadził do oddalenia powództwa zgłoszonego w trybie art. 189 k.p.c.

Ustalenie, że powód nie miał interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c., do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości stanowiło samodzielną i wystarczającą podstawę do oddalenia tego powództwa. W tych warunkach merytoryczne badanie powództwa jest zbędne, na marginesie jedynie zatem zauważyć należy, że brak jest podstaw do stwierdzenia, iż T. K. składając w dniu 30 kwietnia 2003 r. oświadczenie woli działał w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Sąd nie podzielił wniosku, wynikającego z opinii podstawowej i uzupełniającej, biegłego psychiatry M. N., że w dniu 30 kwietnia 2003 r. zaawansowanie zespołu psychoorganicznego otępiennego, na który cierpiał T. K., skutkowało niemożnością świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli.

Wydając opinię, biegła oparła się przede wszystkim na dokumentacji medycznej zawartej w aktach niniejszej sprawy, jak i w aktach spraw załączonych. Biegła wskazała, że z opinii dotyczących stanu zdrowia T. K. sporządzonych na

potrzeby postępowania w sprawie przeciwko (...) o dodatek pielęgnacyjny wynikało, że zespół psychoorganiczny stwierdzono u niego już 1992 r. Rozpoznanie to potwierdziła Obwodowa Komisja ds. Inwalidztwa i Zatrudnienia w O. w styczniu 1993 r., a następnie w dniu 18 czerwca 1999 r. (...) w M.. Biegła uznała, że w dacie sporządzania aktu notarialnego 30 kwietnia 2003 r. T. K. musiał cierpieć na zespół psychoorganiczny otepienny, ponieważ proces otepienny z czasem może jedynie się nasilać, nigdy cofać.

W ocenie Sądu dokumentacja medyczna, na którą powołuje się biegła w swej opinii nie jest na tyle jednoznaczna, aby uznać, że występujące u T. K. zaburzenia psychoorganiczne otepienne skutkowały u niego niemożnością świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Zwrócić należy uwagę chociażby na fakt, że lekarz orzecznik, komisja lekarska (...), a następnie biegli powołani w sprawie IV U (...) z odwołania od decyzji (...) odmawiającej T. K. prawa do dodatku pielęgnacyjnego, pomimo stwierdzenia u niego tego zaburzenia, uznali go za zdolnego do samodzielnej egzystencji.

Również analiza zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wskazuje, że zaburzenia, na które cierpiał w badanym okresie T. K. nie ograniczały mu możliwości rozumienia podejmowanych decyzji i wynikających z tego konsekwencji oraz możliwości kierowania swoim postępowaniem. Świadkowie B. J. (k. 145 - 147), M. J. (2) (k. 148 - 151), T. G. (k. 150 - 151), Z. G. (k. 153 - 155), R. J. (k. 155 - 157), J. R. (k. 157- 160), B. S. (k. 398 - 397), oraz K. G. (k. 552-554), P. M. ( k. 554- 555), B. H. (k. 555 - 556), a także pozwani M. J. (1) (k. 402 - 403v), C. J. (k. 403v) zeznali, że nie zauważyli w postępowaniu T. K. objawów odbiegających od normy. Przeciwnie, zgodnie podkreślali, że nie był on osobą naiwną, którą można manipulować. Wskazywali, że potrafił dbać o swoje interesy, nie wymagał pomocy w sprawach codziennych, samodzielnie załatwiał sprawy urzędowe, zawierał umowy, wcześniej dokonując uzgodnień co do kwestii istotnych. Podkreślić trzeba, że świadkowie ci znali T. K. nie tylko z relacji sąsiedzkich, ale także w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych i zawodowych. Zeznania wymienionych świadków dają więc obraz tego, w jaki sposób T. K. zachowywał się w sytuacjach, które wymagały od niego podjęcia działań wykraczających poza normalne, codzienne, powtarzalne czynności życiowe.

Przejawów braku świadomości u T. K. nie zauważyli policjanci - K. G. i P. M., którzy wykonywali z nim czynności procesowe, burmistrz Zalewa - B. H., który rozpatrywał jego ustne wnioski o umorzenie podatku rolnego, notariusze, przed którymi składał oświadczenie woli w związku z zawarciem umów sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2003 r. oraz 9 maja 2003 r., a także B. J. i M. J. (2) oraz B. S., którzy zawierali z nim umowy. Co ważne, nawet z zeznań powoda H. K. i jego córki H. M., nie wynika, aby T. K. dotyczyły przesłanki, o których mowa w art. 82 k.c. H. M. podała jedynie, że „w okresie, gdy doszło do zawarcia umowy, samodzielność wujka była bardzo dziwna”.

Postępowanie T. K. w sposób jednoznaczny wskazywało na to, że miał on rozeznanie w podejmowanych czynnościach. Rozumiał własne posunięcia i posunięcia innych osób. Musiał też zdawać sobie sprawę ze znaczenia i skutków własnego działania. Przypomnieć trzeba, że T. K. sam zgłosił się do pozwanego z zamiarem zbycia nieruchomości, podjął on z nim wiele spotkań i rozmów, brał udział w gromadzeniu dokumentacji niezbędnej do zbycia ziemi. W tym samym czasie zwrócił się do B. J. i M. J. (2), deklarując, że jest zainteresowany zakupem ich mieszkania, umówił się na spotkanie, podczas którego dokonał oględzin lokalu. W dniu zawarcia z pozwanymi umowy zastrzegł sobie na pięć kolejnych lat prawo do zamieszkiwania w domu położonym we wsi B.. Następnie część środków przeznaczył na zakup lokalu mieszkalnego, po czym mieszkanie to przez jakiś czas wynajmował. Wszystkie te działania były rozciągnięte w czasie, a zatem T. K. miał możliwość weryfikacji zamiaru sprzedaży swojej nieruchomości. Zachowanie T. K. wskazywało na konsekwencję w dążeniu do sprzedaży ziemi. Podkreślić przy tym trzeba, że działał on we własnym, dobrze pojętym interesie. Z zeznań pozwanych, a także świadków B. J. i M. J. (2) oraz B. S. wynika, że decyzja o sprzedaży ziemi była celowa, przemyślana i należycie umotywowana. T. K. konsekwentnie twierdził, że chce poprawić sobie na stare lata warunki mieszkaniowe.

W wyjaśnieniach złożonych w dniu 18 kwietnia 2013 r. biegła przyznała, że gdyby założyć, iż T. K. samodzielnie, bez pomocy osoby drugiej podejmował działania zmierzające do sprzedaży ziemi, a następnie zakupu lokalu mieszkalnego, to należałoby uznać, że stwierdzony u niego zespół psychoorganiczny otepienny nie ograniczał świadomego i swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli. Tymczasem, w ocenie Sądu, strona powodowa nie wykazała, aby

T. K. podejmował działania zmierzające do sprzedaży ziemi, a następnie kupna i wynajmu lokalu mieszkalnego niesamodzielnie, aby był on kierowany przez osobę drugą, dzięki czemu jego działanie nabierało logicznego sensu. Również zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw, aby wniosek taki formułować. Wprawdzie świadkowie B. J. i M. J. (2) wskazali, że podczas sporządzania umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu był obecny znajomy T. J. K., jednakże miał on występować jedynie w charakterze świadka dokonanej czynności.

Sam fakt, że zbywca nieruchomości miał problemy z pisaniem nie dowodzi stanu wykluczającego zdolność do skutecznego zawarcia umowy. T. K. był osobą starszą, niewykształconą, zapewne od lat umiejętność pisania wykorzystywał sporadycznie, miał także problemy ze wzrokiem, stąd nie budzi zdziwienia, że pisanie nastęczało mu wiele trudności.

W tej sytuacji przyjąć należy, że T. K. podejmował samodzielnie działania zmierzające do sprzedaży pozwanym swojej nieruchomości, co – uwzględniając niekwestionowaną w tym zakresie opinię biegłej – wskazuje, że występujący u niego zespół otępienny psychoorganiczny nie wyłączał świadomego podjęcia decyzji i wyrażenia woli w dniu 30 kwietnia 2003 r. W świetle przedstawionych rozważań, twierdzenie, że złożone przez niego oświadczenie woli jest obarczone wadą, o której mowa w art. 82 k.c. jest nieuprawnione, stąd brak było podstaw do uznania, że umowa kupna – sprzedaży, kwestionowana przez powoda, była nieważna.

Z omówionych wyżej względów powództwo o ustalenie nieważności tej umowy podlegało oddaleniu na podstawie art. 189 k.p.c. a contrario.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461 j. t.)