

Sygn. I C 89/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w W.

przeciwko J. N. i I. N.

o ustalenie nieważności umowy

1. ustala, że umowa przeniesienia prawa własności na rzecz J. N. i I. N., objęta aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 2015 r., sporządzonym przez notariusza A. B. z Kancelarii Notarialnej w S., oznaczonym Repertorium A (...) następujących, niezabudowanych nieruchomości rolnych:

- nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 5,3300 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

- nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi działek: (...) i (...) o łącznej powierzchni 8,0000 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)

jest nieważna;

2. zasądza od pozwanych J. N. i I. N. solidarnie na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w W. kwotę 26.571 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 89/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w pozwie wniesionym przeciwko J. N. i I. N. domagała się ustalenia nieważności umowy przeniesienia prawa własności na rzecz J. N. i I. N. objętej aktem notarialnym z dnia

22 grudnia 2015 roku, sporządzonym przez notariusz A. B. z Kancelarii Notarialnej w S., oznaczonym w Repertorium A numerem (...) następujących, niezabudowanych nieruchomości rolnych;

a) nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 5,3300 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...),

b) nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerami geodezyjnym działek - (...) i (...) o łącznej powierzchni 8,0000 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Na uzasadnienie zgłoszonego żądania podała, że pozwani zawarli umowę przeniesienia własności powyższych nieruchomości, reprezentując powodową spółkę jako zbywcę pomimo, iż pełnomocnictwo materialne do reprezentowania powódki w powyższym zakresie wygasło. Wygaśnięcie pełnomocnictwa nastąpiło wskutek upływu czasu, na który zostało udzielone. Pomimo, iż pozwani wiedzieli o powyższym, zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy powódką, którą reprezentowali, jako sprzedającą, a samym sobą, jako kupującymi. W konsekwencji powyższego, umowa z dnia 22 grudnia 2015r. jako zawarta bez umocowania pochodzącego od sprzedawcy jest, zdaniem powódki, nieważna.

Pozwani J. N. i I. N. reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, w terminie określonym przez sąd nie złożyli odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 30 maja 2016r. wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska podnieśli, że zakwestionowana czynność sprzedaży nieruchomości została dokonana przez pozwanych w oparciu o nieodwołalne pełnomocnictwo materialne, udzielone im przez powódkę w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 17 maja 2013r. Podali, że w umowie tej powódka zobowiązała się przenieść na rzecz pozwanych własność nieruchomości objętych niniejszym pozwem, i jednocześnie udzieliła pozwany nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania jej do dokonania powyższej czynności prawnej, w tym również w razie sprzedaży nieruchomości na rzecz samym pozwanych.

Obie strony wносиły o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania.

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 17 maja 2013r. przed notariuszem P. K., prowadzącym Kancelarię Notarialną w W., przez powódkę oraz pozwanego, działającego również jako pełnomocnik pozwanej, doszło do zawarcia umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości położonej w S., obejmującej działkę o numerze (...) położoną w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), oraz działek o numerach (...) położonych w obrębie ewidencyjnym S., gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Umowa warunkowa zawierała następujące postanowienia i warunki.

Po pierwsze - Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w G. z siedzibą w P. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2003 r., Nr 64, poz. 592) - (§ 2 ust. 2 Umowy warunkowej).

Po drugie - zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości nastąpi najpóźniej do dnia 31 lipca 2013 roku - (§ 3 Umowy warunkowej).

Po trzecie - wydanie nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności, która zostanie zawarta najpóźniej do dnia 31 lipca 2013 roku - (§ 3 Umowy warunkowej).

Po czwarte - Umowa warunkowa określała warunki pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę J. N. I. N., zgodnie z którymi cena, w tym termin jej płatności oraz pozostałe warunki umowy przenoszącej własność muszą być zgodne z warunkami określonymi w Umowie warunkowej - (§ 7 Umowy warunkowej).

Po piąte - Umowa Warunkowa określiła cenę sprzedaży łączną za nieruchomości na kwotę 200.000 zł - (§ 3 Umowy warunkowej).

dowód; warunkowa umowa sprzedaży z dnia 17 maja 2013r., Rep. A numer (...) k. 42-62.

Na dzień zawarcia umowy warunkowej nieruchomości składająca się z działek (...) były obciążone hipoteką umowną łączną do kwoty 300.000. (...) wpisaną w działkach IV ksiąg wieczystych Kw nr (...), na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w celu zabezpieczenia wszelkich należności mogących powstać w związku z umową pożyczki Nr (...) z dnia 24 lutego 2010 roku, na warunkach określonych w porozumieniu z dnia 25 maja 2011 roku, zawartym pomiędzy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., Przedsiębiorstwem Rolnym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Powódka zobowiązała się jednak, że w terminie 30 dni od dnia 15 maja 2016r., tj. od terminu płatności ostatniej raty pożyczki na rzecz spółki pod firmą (...) spółka z o.o. w W. z tytułu umowy pożyczki z dnia 24 lutego 2010r. przekaze pozwanym zgodę na wykreślenie powyższej hipoteki umownej łącznej do kwoty 300.000 CHF z wszystkich ksiąg wieczystych, w których będzie ujawniona. Strony ustaliły również, że w przypadku niewykonania przez powódkę powyższego zobowiązania pozwani będą uprawnieni do żądania zapłaty na ich rzecz kary umownej w wysokości 600.000 zł., w terminie 14 dni po wezwaniu do doręczenia przedmiotowej zgody, a także w przypadku wszczęcia egzekucji przez wierzyciela hipotecznego.

dowód; warunkowa umowa sprzedaży z dnia 17 maja 2013r., Rep. A numer (...) k. 42-62 - paragraf 1.1. strona nr 4-5, paragraf 4.3 strona nr 17-18 aktu.

W § 7 umowy warunkowej M. K. działający jako pełnomocnik spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. udzielił J. N. oraz I. N. pełnomocnictwo do przeniesienia na ich rzecz działek gruntu o numerach (...) opisanych w treści aktu notarialnego za cenę i na warunkach określonych w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 17 maja 2013r.

bezsporne.

Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu.

Do dnia 31 lipca 2013r. pozwani nie doprowadzili do zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości opisanych w umowie z dnia 17 maja 2013r.

bezsporne.

W dniu 3 grudnia 2013r. pozwani reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, który również reprezentował ich przy negocjacjach z powódką odnośnie treści i warunków umowy warunkowej z dnia 17 maja 2013r. wezwali pismem powodową spółkę do wskazania czy Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu na podstawie art. 3 ust 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w stosunku do wskazanych w umowie warunkowej działek gruntu, oraz czy umowa przenosząca własność nieruchomości zostanie zawarta przez wskazanego przez powódkę przedstawiciela, czy też mogą oni skorzystać z udzielonego im nieodwołanego pełnomocnictwa do dokonania powyższej czynności.

dowód; pismo z dnia 3.12.2013r. k. 145.

W odpowiedzi pismem z dnia 13 grudnia 2013r. powódka poinformowała pełnomocnika pozwanych, że skoro umowa przeniesienia nieruchomości nie została wykonana do dnia 31 lipca 2013r., to pełnomocnictwo udzielone pozwany do jej zawarcia. wygasło. Jednocześnie powódka uprzedziła, że zawarcie umowy przeniesienia nieruchomości na

podstawie pełnomocnictwa z umowy warunkowej będzie czynnością nieważną. Z ostrożności oświadczyła, że odwołuje pełnomocnictwo udzielone pozwanym.

dowód; - pismo powódki z dnia 13 grudnia 2013 roku k 64.

Pismem z dnia 12 lutego 2014r. pełnomocnik pozwanych ponownie wezwał powódkę do wskazania najdalej do dnia 31 marca 2014r. kancelarii notarialnej, w której dokonana zostanie czynności przenosząca własność nieruchomości objętych umową warunkową z dnia 17maja 2013r. pod rygorem po tym terminie skorzystania przez pozwanych z nieodwoływalnego pełnomocnictwa przewidzianego w § 7 powyższej umowy i samodzielnie dokonania definitywnego przeniesienia własności nieruchomości.

dowód; pismo z dnia 3.12.2013r. k. 146.

W odpowiedzi powódka pismem z dnia 26 marca 2014r. poinformowała pełnomocnika pozwanych, że podtrzymuje swe stanowisko zaprezentowane pismem z dnia 13 grudnia 2013r. Podała, że skoro umowa przeniesienia nieruchomości nie została zawarta do dnia 31 lipca 2014r., to pełnomocnictwo udzielone pozwanym nie może być dalej wykorzystywana. Pismo to zostało przekazane do notariuszy działający na terenie S., w tym do notariusz A. B. z kancelarii notarialnej w S. oraz do Sądu Rejonowego w Słupsku.

dowód; pismo powódki z dnia 26 marca 2014 roku wraz z dowodami nadania k. 63 i 68-75.

Dnia 22 grudnia 2015r. pozwani przed notariusz A. B. z Kancelarii Notarialnej w S. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, stanowiącej działki gruntu o numerach (...) położonych w S., działając jednocześnie jako pełnomocnicy powódki oraz we własnym imieniu. Oświadczyli, że działają w imieniu powódki w oparciu o nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone im w warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 17 maja 2013r. objętej aktem notarialnym Rep. A (...). Jednocześnie w grudniu 2015r. uiścili powódce cenę nabycia, tj. 400.000 zł.

dowód; umowa przeniesienia prawa własności z dnia 22.12.2015r. Rep. A numer (...) k.77-84.

Dnia 15 stycznia 2016r. powódka złożyła przed notariuszem, P. K., prowadzącym Kancelarię Notarialnej w W., oświadczenie, w którym wskazała m.in., iż nie potwierdza czynności dokonanej przez pozwanych dnia 22 grudnia 2015r., polegającej na zawarciu umowy kupna sprzedaży nieruchomości położonych w S. opisanych w przedmiotowym akcie notarialnym.

dowód; oświadczenie powódki z dnia 15 stycznia 2016r., k. 32-41.

Postanowieniem z dnia 16 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Słupsku w sprawie z wniosku A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. z udziałem J. N. I. N. o udzielenie zabezpieczenia przyszłego powództwa, udzielił uprawnionej zabezpieczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy przeniesienia prawa własności na rzecz J. N. i I. N., objętej aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 2015 roku, sporządzonym przez notariusz A. B. z Kancelarii Notarialnej w S., oznaczonym w Rep. A numerem (...) niezabudowanych nieruchomości rolnych, bliżej określonych w akcie notarialnym, poprzez nakazanie Sądowi Rejonowemu w Słupsku wpisania w księgach wieczystych ostrzeżeń o zamiarze wytoczenia przez uprawnioną przed Sądem Okręgowym w Słupsku powództwa przeciwko J. N. I. N. o ustalenie nieważności umowy przeniesienia prawa własności na rzecz J. N. i I. N. niezabudowanych nieruchomości rolnych. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że w jego ocenie treść złożonego wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów wskazywała, że uprawniona uprawdopodobniła zarówno istnienie dochodzonego roszczenia, jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia roszczenia opartego na art. 189 k.p.c.

Zażalenie pozwanych złożone na powyższe orzeczenie zostało oddalone przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2016r.

Dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 16 lutego 2016r. i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 kwietnia 2016r. akta sprawy sygn. (...).

Sąd zważył:

W pierwszej kolejności zaznaczenia wymaga, że przesłanką skuteczności powództwa o ustalenie, a na tej instytucji zostało oparte powództwo w niniejszej sprawie, jest istnienia stosunku prawnego lub prawa po stronie powoda. Interes prawny występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Należy go rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa – w celu ochrony przed groźącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1987 r., wydany w sprawie (...), opublikowany OSNPG z 1987 r., nr 7, poz. 27). Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powyższe określenie interesu prawnego in extenso znalazło aprobatę w judykaturze (por. m.in. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007r. (...); wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014r.(...)).

Natomiast ocena interesu prawnego strony dokonywana jest na tle skonkretyzowanych okoliczności, które pozwalają ocenić rzeczywistą potrzebę ochrony jej sfery prywatnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 r., wydany w sprawie (...), niepublikowany). Zatem istnienie interesu prawnego powinno być wskazane przez powoda. On też obowiązany jest przytoczyć fakty uzasadniające ten interes, przy czym muszą być one udowodnione, a nie tylko uprawdopodobnione.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż wydanie orzeczenia o ustalenie, tak jak wnosi powódka w pozwie, dąży do zlikwidowania niepewności i sporu między stronami w zakresie prawa własności nieruchomości składających się z działek o numerach (...) położonych w S.. Zasadne stało się bowiem ustalenie, czy mocą umowy z dnia 22 grudnia 2015r., rep. A numer (...), doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności powyższych działek z powódki na rzecz pozwanych.

W ocenie Sądu powódce przysługuje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Fakt, iż czynność prawna, co do której domaga się ustalenia jej nieważności, ma wpływ na sytuację faktyczną i prawną powódki przesądza o występowaniu po jej stronie interesu prawnego.

Stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone do akt sprawy. Ich autentyczność nie była wzajemnie kwestionowana, dlatego sąd w całości dał im wiarę.

Rozstrzygnięcia wymaga okoliczność, czy pozwani, działający jako pełnomocnicy powódki przy zawieraniu umowy z dnia 22 grudnia 2015r., byli prawnie umocowani do jej reprezentowania, jako zbywcy spornych nieruchomości. Powódka twierdzi bowiem, że pełnomocnictwo udzielone pozwany do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości wygasło z dniem 31 lipca 2013r., tj. w dniu, do którego to pozwani mieli nieograniczone pełnomocnictwo materialne do zawarcia takiej umowy. Pozwani natomiast wskazują, że umową z dnia 17 maja 2013r. powódka udzieliła im nieograniczonego w czasie pełnomocnictwa do reprezentowania powódki przy zawieraniu umowy przenoszącej na rzecz pozwanych wymienione wyżej nieruchomości.

Wskazać należy, że jednostronny charakter czynności prawnej jaką jest pełnomocnictwo, powoduje, że ze swej istoty jest ono zupełnie oderwane od stosunku prawnego łączącego strony. Spór zaistniały w tej sprawie dotyczy jednak instytucji pełnomocnictwa nieodwołalnego i o ile pełnomocnictwo co do zasady jest niezależne do stosunku podstawowego, a tyle pełnomocnictwo nieodwołalne jest w szczególności sposób związane z losami tego stosunku (por. wyrok SN z dnia 15 lipca 1998r., (...), OSNC (...), nr (...), poz. (...)).

Zasadne stało się zatem ustalenie okoliczności towarzyszących zawarciu umowy dnia 17 maja 2013r., w której treści znajduje się pełnomocnictwo udzielone pozwany, by ustalić jego rzeczywisty sens i cel. W związku z powyższym, sąd uwzględnił wniosek stron i przeprowadził dowód z przesłuchania stron.

Sąd dał wiarę pozwanemu J. N. co do okoliczności towarzyszących zawarciu umowy warunkowej z dnia 17 maja 2013r., tj. iż zawarcie tej umowy wpisywało się w szerszą współpracę pozwanych z powódką, która wraz z podmiotami z nią

powiązаныmi, zajmowały się pozyskiwaniem ziemi na potrzeby prowadzenia inwestycji w postaci farm wiatrowych. Okoliczność ta nie daje jednak podstaw jak chcieli tego pozwani, do uznania, że pełnomocnictwo udzielone im w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 17 maja 2013r. było rzeczywiście niczym nieograniczone, a ujmując rzecz dokładnie czasem.

Dla uzasadnienia powyższego stanowiska należy przywołać treść całego zapisu z Umowy Warunkowej (§ 7), który dotyczy udzielenia na rzecz pozwanych pełnomocnictwa, a który brzmi - "Aktem niniejszym M. K. działający jako pełnomocnik spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. udziela J. N. oraz I. N. nieodwołane pełnomocnictwo do przeniesienia na rzecz J. i I. małżonków N. opisanych w § 1.1 niniejszego aktu notarialnego działek gruntu nr (...) o łącznym obszarze 13.3300 ha, z obciążeniami o których powyżej, za cenę i na warunkach określonych w przedmiotowym akcie notarialnym; każdy z pełnomocników jest umocowany do samodzielnego działania". Bez wątplenia z powyższego zapisu wynika, że na rzecz pozwanych udzielono pełnomocnictwa do przeniesienia na ich rzecz nieruchomości, przy czym na warunkach określonych w Umowie warunkowej czyli min. jak wynika z § 3, umowa przeniesienia własności nieruchomości zostanie zawarta najpóźniej do dnia 31 lipca 2013 roku. Pełnomocnictwo zostało udzielone do dokonania jednej, określonej czynności prawnej w określonym terminie, zaś termin "nieodwołalne" dotyczył tylko i wyłącznie okresu do tej właśnie daty, tj. do 31 lipca 2013 roku, a nie obowiązywanie pełnomocnictwa bez ograniczeń czasowych.

Kwestia wygaśnięcia pełnomocnictwa została uregulowana w art. 101 kodeksu cywilnego.

Odpierając argumenty pozwanych zmierzające do wykazania, że użyte w treści pełnomocnictwa zastrzeżenie o jego nieodwołalności przesądza o bezzasadności stanowiska powódki należy wskazać, iż pełnomocnictwo jest stosunkiem prawnym opartym na zaufaniu. Z osobistego charakteru tego stosunku prawnego wynika wyrażona w art.101 §1k.c. zasada, zgodnie z którą pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane. Odwołanie pełnomocnictwa przez mocodawcę powoduje z kolei wygaśnięcie umocowania do działania w jego imieniu, czyli innymi słowy - wygaśnięcie pełnomocnictwa. Stosownie do art. 101 § 1 k.c., dopuszczalność odwołania pełnomocnictwa może być skutecznie wyłączona w razie zrzeczenia się przez mocodawcę odwołania z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. W ujęciu powołanego przepisu nieodwołalność pełnomocnictwa uzależniona jest zatem od spełnienia dwóch przesłanek. Po pierwsze, konieczne jest poczynienie przez mocodawcę odpowiedniego zastrzeżenia w treści pełnomocnictwa. Po drugie, musi istnieć odpowiedni stosunek prawny będący podstawą pełnomocnictwa, który uzasadnia takie zastrzeżenie. Chodzi tu o stosunek podstawowy łączący mocodawcę i pełnomocnika, różny od samego stosunku pełnomocnictwa, niemniej jednak stanowiący tło prawne, na którym pełnomocnictwo zostaje udzielone. O ile pełnomocnictwo - jak przyjmuje się w nauce - nie jest związane z tym stosunkiem, o tyle pełnomocnictwo nieodwołane jest w szczególny sposób związane z losami tego stosunku. Przy ocenie istnienia i doniosłości przyczyn zrzeczenia się przez mocodawcę odwołania pełnomocnictwa, co zgodnie podkreśla się w doktrynie, trzeba zachować daleko idącą ostrożność uwagi na zagrożenie interesów mocodawcy. Obawa takiego zagrożenia aktualizuje się zwłaszcza w sytuacji, gdy pełnomocnik ma własny interes w wykonaniu udzielonego mu upoważnienia. W niniejszej sprawie nie można pominąć, że treść nieodwołanego pełnomocnictwa upoważniała pozwanych do przeniesienia własności nieruchomości za cenę i na warunkach określonych w przedmiotowym akcie notarialnym. W akcie notarialnym wskazuje się termin zawarcia umowy, i bezsprzecznie pozwani działając w oparciu o to pełnomocnictwo dokonali czynności po upływie tego terminu. W tym miejscu przywołać należy poglądy judykatury, w świetle których pełnomocnictwo może zostać udzielone z zastrzeżeniem terminu (M. P., w: P., Komentarz KC t. I, 2013, s. 356). W razie zastrzeżenia terminu końcowego pełnomocnictwo wygaśnie automatycznie z chwilą nadejścia terminu, bez konieczności jego odwoływania przez mocodawcę.

Nieograniczone w czasie pełnomocnictwo działałoby w istocie niekorzystnie dla powódki. Nie otrzymałaby ona bowiem ceny za sporną nieruchomość do czasu zawarcia umowy przenoszącej własność działek gruntu nr (...). Z § 3 umowy wynika bowiem, że cena miała zostać zapłacona przez nabywców w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Zatem powódka mogłaby w istocie przez nieograniczony czas oczekiwać aktywności pozwanych w celu sfinalizowania umowy przeniesienia własności nieruchomości i przez ten czas nie otrzymać ekwiwalentu za grunty w S.. Poza tym powódka jako właściciel działek w S. - do czasu zawarcia przez pozwanych

umowy (w dowolnym, wybranym przez nich czasie), musiałyby liczyć się z niepewnością przysługującego jej prawa własności, co ograniczałoby powódkę w podejmowaniu przez nią jakichkolwiek decyzji właścicielskich związanych np. z przeznaczeniem rzeczy, czy prowadzeniem na nieruchomości inwestycji. Brak jest racjonalnych podstaw do uznania, że powódka, jako profesjonalista zgodziłaby się na przyjęcie rozwiązania prawnego, które prowadziłoby do niepewności w podstawowym i najsilniejszym prawie, jakim jest prawo własności rzeczy. Co więcej powódka konsekwentnie, po dniu 31 lipca 2013r. prezentowała w pismach kierowanych w odpowiedzi na pisma pełnomocnika pozwanych, stanowisko, że pełnomocnictwo udzielone pozwany w umowie z dnia 17 maja 2013r. wygasło z dniem 31 lipca 2013r., co dodatkowo umacnia wiarygodność przesłuchania w charakterze strony powodowej P. B.. Dodatkowo, za przyjęciem stanowiska powódki przemawia zachowanie samych pozwanych, którzy, wzywali powódkę do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w S.. Takie zachowanie, wskazuje, że pozwani wiedzieli, że ich pełnomocnictwo wygasło z dniem 31 lipca 2013r. W konsekwencji powyższego, kierowali do powódki wezwania, do tego, by stanęła do aktu notarialnego finalizującego przeniesienie spornych nieruchomości na rzecz pozwanych. Niezależnie od tego zupełnie niezrozumiałe i nie wyjaśnione również w toku postępowania sądowego w niniejszej sprawie, było zachowanie pozwanych, którzy do dnia 31 lipca 2013r. czyli licząc od 17 maja przez ponad dwa miesiące nie podjęli działań ukierunkowanych na skuteczne zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości. Tłumaczenia pozwanych, że okolicznością wstrzymującą ich działania był fakt istnienia hipoteki, która obciążała sporne nieruchomości, nie stanowił dla sądu wystarczającego powodu dla bezczynności pozwanych, zważywszy, że ta okoliczność była im znana w chwili zawierania umowy warunkowej, bowiem w treści aktu notarialnego rep. A numer (...) wskazano, że sporne nieruchomości są obciążone hipoteką umową łączną do kwoty 300.000 CHF, zabezpieczającą roszczenia (...) spółki z o.o. w W.. Nadto powódka zobowiązała się, iż w terminie 30 dni od dnia 15 maja 2016r., tj. od terminu płatności ostatniej raty pożyczki na rzecz spółki pod firmą (...) spółka z o.o. w W. z tytułu umowy pożyczki z dnia 24 lutego 2010r. przekaże pozwany zgodę na wykreślenie powyższej hipoteki umownej łącznej do kwoty 300.000 CHF z wszystkich ksiąg wieczystych, w których będzie ujawniona. Strony przewidziały również karę umowną w wysokości 600.000 zł w razie zaniechania, przez powódkę wykonania powyższego obowiązku. Jeżeli jednak pozwani faktycznie obawiali się skutków ustanowionych na nieruchomościach hipotek, to zważywszy, że pozwani byli w trakcie negocjacji z powódką treści umowy warunkowej reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, to przecież nic nie stało na przeszkodzie by wynegocjować inny termin do którego ma zostać zawarta umowy przeniesienia własności nieruchomości, który z ich punktu widzenia lepiej zabezpieczałby ich interesy.

Z tych względów o których powyżej powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 i art.108 k.p.c.

Z uwagi na oddalenie powództwa wobec pozwanego o kosztach dla pełnomocnika strony Sąd orzekł na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności stosownie do złożonego spisu kosztów (k.260).

Na oryginale właściwy podpis