

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 maja 2015 r., wydanym w sprawie z powództwa R. S. i M. S. przeciwko J. L. (1) z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej W. C. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, nakazał w ramach tego uzgodnienia wpisać w działach II ksiąg wieczystych Nr (...), prowadzonych dla nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...), powodów jako współwłaścicieli w udziałach po 1/4 części w miejsce pozwanego w udziale wynoszącym 1/2, a także nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych: od pozwanego kwotę 34.670,00 zł, a od interwenienta ubocznego kwotę 3.467,00 zł.

Wyrok ten został następnie uzupełniony postanowieniem z dnia 23 lipca 2015 r. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwot po 23.306,42 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że R. S., M. S. i C. vel H. F. vel F. ujawnieni byli w działach II ksiąg wieczystych Nr (...), prowadzonych dla nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...), jako ich współwłaściciele w udziałach po 1/6 części, jak również byli oni współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...); nad wszystkimi tymi nieruchomościami zarząd sprawował w ich oraz pozostałych współwłaścicieli imieniu M. H. (1). W dniach 12 grudnia 2008 r. i 29 marca 2009 r. powodowie udzielili W. C. wstępnych pełnomocnictw do sprzedaży nieruchomości „na warunkach według uznania pełnomocnika”, a w dniu 19 grudnia 2008 r. W. C. zawarł z pozwanym umowę, w której zobowiązał się do doprowadzenia do przeniesienia na J. L. (1) praw własności do powyższych nieruchomości za łączną kwotę 1.200.000,00 \$, przy czym transakcja ta miała zostać poprzedzona zawarciem umów przedwstępnych, w których zbywcy zobowiążą się do przeniesienia własności udziałów wynoszących po 2/6, potem udziałów wynoszących po 3/6 i wreszcie udziałów wynoszących po 1/6. W dniu 21 grudnia 2008 r. R. S. i M. S. udzielili W. C. pełnomocnictw, w których każdy z powodów upoważnił do sprzedaży należących do niego udziałów w przedmiotowych nieruchomościach oraz w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za łączną cenę nie niższą niż 200.000,00 \$; przedtem M. S. wspominała pełnomocnikowi, że zamiarem powodów jest dokonanie tych transakcji niezależnie od tego, czy dojdzie do skutku zbycie udziałów należących do rodziny M.. W chwili udzielania pełnomocnictw powodowie nie wiedzieli, że nieuregulowany stan prawny nieruchomości przy ul. (...) uniemożliwia jej sprzedaż. W dniu 29 marca 2009 r. analogicznego pełnomocnictwa udzieliła W. M. N. działająca jako ustanowiony orzeczeniem Sądu Rodzinnego w Tel Awiwie kurator C. vel H. F. vel F., z tym, że cena sprzedaży miała być w tym przypadku nie niższa niż 202.000,00 \$.

W dniu 9 kwietnia 2009 r. W. C., działając w imieniu C. vel H. F. vel F., zawarł z J. L. (1) umowę przedwstępną sprzedaży przysługujących mocodawcy udziałów we współwłasności przedmiotowych nieruchomości oraz nieruchomości położonej przy ul. (...), przy czym zobowiązał się do przeniesienia ich własności za łączną kwotę 689.628,00 zł stanowiącą równowartość 202.000,00 \$ według ówczesnego kursu wymiany, zaś pozwany oświadczył, że zobowiązuje się te udziały kupić, uzależniając cenę „od możliwości zakupu pełnych 100 % udziałów we wszystkich opisanych nieruchomościach”. Złożono też zgodnie oświadczenie, że pozostali poza powodami współwłaściciele nieruchomości również sprzedadzą swoje udziały J. L. (1). Pozwany zobowiązał się zapłacić tytułem zaliczki równowartość 20.000,00 \$, a wypłatę „pełnej kwoty wartości transakcji uzupełniających” uzależnił od zakupu „pełnych 100 % udziałów w przedmiotowych nieruchomościach”. Postanowiono jednocześnie, że w przypadku niedojścia do sprzedaży z przyczyn niezależnych od stron jednej z 4 nieruchomości, wartość całej transakcji zmniejszy się o 2/5 jej wartości ogólnej, czyli wartość pozostałych trzech nieruchomości nie przewyższy 3/5 ustalonej ceny sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, przy czym zapis ten miał dotyczyć wyłącznie nieruchomości przy ul. (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczono na 25 maja 2009 r. W dniu 9 stycznia 2009 r. umowy analogicznej treści zostały zawarte z J. L. (1) przez W. C. działającego jako pełnomocnik R. S. i M. S.. Wkrótce po zawarciu umów przedwstępnych W. C. poinformował pozwanego, że zbywcy żądają wyższej ceny sprzedaży.

W styczniu 2009 r. A. P. poinformował zarządcę przedmiotowych (...), że zawarł umowę przedwstępną, na mocy której nabył wynoszące po 2/6 części udziały w tych nieruchomościach, a także że wkrótce nabędzie jeszcze udziały wynoszące po 1/6 części. Treść umów przedwstępnych zawartych przez J. L. (1) została udostępniona M. H. (1) w kilka dni po ich zawarciu. Zarządca poczuł się oburzony tym, że właściciele bez poinformowania go rozporządzają swoimi udziałami w nieruchomościach, i uznał to za postępowanie nielojalne względem niego; skontaktował się z powodami i powiadomił ich, że ich pełnomocnik W. C. podejmuje działania sprzeczne z ich interesami. Powodowie uzyskali też od członków rodziny M., będących współwłaścicielami nieruchomości, wiadomość, że rzeczywista wartość nieruchomości znacznie przekracza kwotę oszacowania, w oparciu o które w pełnomocnictwach udzielonych W. C. została ustalona minimalna cena sprzedaży. Spowodowało to, że w dniu 11 czerwca 2009 r. M. S. przesłała W. C. oświadczenie o odwołaniu udzielonego pełnomocnictwa, a w dniu 22 czerwca 2009 r. R. S. przesłał W. C. podobne oświadczenie drogą elektroniczną; w odpowiedzi W. C. odpisał, że zgodnie z art. 394 § 1 k.c. skuteczność odstąpienia od umowy i cofnięcia udzielonego mu pełnomocnictwa uzależniona jest od zwrotu przez mocodawców dwukrotności zapłaconego zadatku. O odwołaniu tych pełnomocnictw A. M. (1) poinformował M. H. (1), a ten z kolei powoływał się na ten fakt w kontaktach z J. L. (1), który wiadomość tę zbył stwierdzeniem, iż jest to wyłącznie problem W. C..

Sąd meriti ustalił dalej, że mimo wypowiedzenia pełnomocnictw W. C. w dniu 3 listopada 2009 r. jako pełnomocnik powodów zbył na rzecz J. L. (1) należące do nich udziały we współwłasności trzech przedmiotowych nieruchomości za kwoty po 350.340,00 zł w odniesieniu do udziałów każdego ze współwłaścicieli, co stanowiło równowartość 120.000,00 \$ według średniego kursu NBP na dzień zawarcia umowy. W umowie zapisano, że ustalenie takiej ceny transakcji jest skutkiem tego, iż z winy zbywców nie ma możliwości nabycia wszystkich udziałów w nieruchomościach objętych umowami przedwstępnymi; strony umowy oświadczyły też, że nie jest możliwe rozwiązanie umów przedwstępnych, ani też zwrot wpłaconych zadatków w podwójnej wysokości. Pozwany zadeklarował ponadto gotowość kupna udziałów powodów w nieruchomości przy ul. (...) za cenę 240.000,00 \$ pod warunkiem uregulowania jej stanu prawnego do dnia 31 grudnia 2010 r. W dniu 4 listopada 2009 r. J. L. (1) udzielił W. C. pełnomocnictwa do reprezentowania go w postępowaniu zmierzającym do uzyskania prawa własności przedmiotowych nieruchomości oraz nieruchomości przy ul. (...), a także poddał się egzekucji w zakresie kwoty 300.000,00 zł jako wynagrodzenia za doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia poprzedniego. M. S. dowiedziała się o sprzedaży należących do powodów udziałów w nieruchomości od M. H. (1) w lutym 2010 r., a w dniu 20 czerwca 2013 r. J. L. (1) zawarł przedwstępną umowę zbycia tych udziałów na rzecz spółki (...) reprezentowanej przez A. P.. Sąd Rejonowy ustalił także jako bezsporny fakt śmierci C. vel H. F. vel F., jak również to, że z mocy postanowienia z dnia 14 lipca 2011 r. wydanego w sprawie I Ns 150/11 spadek po nim odziedziczyli w równych częściach R. S. i M. S..

Sąd I instancji przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy odmówił wiary wyjaśnieniom pozwanego i zeznaniom świadka M., z których wynikało, że J. L. (1) miał dowiedzieć się o odwołaniu pełnomocnictw dopiero po zamieszczeniu w prowadzonych dla nieruchomości księgach wieczystych ostrzeżenia o niezgodności stanu ujawnionego wskutek zawarcia umowy przyrzeczonej z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie Sądu bardziej prawdopodobna i przekonująca była wersja przedstawiona przez świadka M. H., który twierdził, że po uzyskaniu w drodze korespondencji prowadzonej z A. M. (1) wiedzy o odwołaniu pełnomocnictw poinformował pozwanego o tym fakcie. Sąd uznał, że w sytuacji, kiedy J. L. (1) skontaktował się z zarządcą nieruchomości, aby powiadomić go o zawarciu umów przedwstępnych, a M. H. (1) był osobiście zainteresowany tym, by ostatecznie do finalnej transakcji nie doszło, to wysoce prawdopodobne było, iż zarządca skorzysta z nadarzającej się okazji do przekazania znanej mu okoliczności, która mogłaby zniweczyć plany ostatecznego zbycia nieruchomości; z kolei całkowicie niezrozumiałe i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego byłoby zachowanie przez M. H. (1) tej informacji dla siebie, skoro w jego interesie było zapobieżenie zmianie właścicieli, która stanowiłaby zagrożenie dla jego pozycji wynikającej ze sprawowania zarządu. Potwierdzeniem starań zarządcy zmierzających do przeszkodzenia zbyciu nieruchomości było niezwłoczne przekazanie R. S. wiadomości, że w jego opinii W. C. postępuje nielojalnie względem swoich mocodawców. Sąd nie miał wątpliwości, że interesy M. H. (1) i J. L. (1) były sprzeczne, a zarządca postrzegał zmianę stanu prawnego jako niekorzystną dla siebie, zważywszy, iż M. H. (1) był zdania, że pozwany działa jedynie jako pośrednik w celu dalszej odsprzedaży nieruchomości A. P., którego firma sama zarządza posiadanymi posesjami, i w związku z tym czynił przeszkody w celu opóźnienia przekazania zarządu J. L. (1) nawet po ujawnieniu zmiany stanu własności

zarządzanych nieruchomości. Dodatkowo M. H. (1) sam nosił się z zamiarem nabycia tych nieruchomości i regulował w porozumieniu z powodami obciążenia publicznoprawne, traktując ten wkład jako formę inwestycji w rzeczy, których właścicielem stanie się w przyszłości. Sąd zwrócił także uwagę w tym kontekście, że nabycie praw do nieruchomości przez J. L. (1) skutkowało zawiadomieniem urzędu skarbowego o nieprawidłowościach przy sprawowaniu zarządu przez M. H. (1), a kolejny potencjalny nabywca nieruchomości nosił się nawet z zamiarem ewentualnego dochodzenia na drodze sądowej związanych z tym roszczeń odszkodowawczych.

Sąd meriti oddalił wniosek o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków A. M., M. N. i P. M., ponieważ bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy były przyczyny odwołania przez powodów pełnomocnictw udzielonych W. C., jak również rola, jaką miała przy tym odegrać kancelaria prawna, która obecnie ich reprezentuje. Fakt dysponowania przez A. M. (1) wiedzą o odwołaniu pełnomocnictw wystarczająco wykazany został dokumentami stanowiącymi korespondencję prowadzoną przez tego świadka i M. H. (1), zaś przesłuchanie M. N. na okoliczność odwołania pełnomocnictwa udzielonego w imieniu C. vel H. F. vel F. nie mogło mieć wpływu na zasadność powództwa, skoro dla uwzględnienia żądań powodów wystarczające było ustalenie faktu wykroczenia przez pełnomocnika poza granice pełnomocnictwa w zakresie ceny zbycia udziałów tego współwłaściciela. Podobnie jako pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ocenione zostały wnioski dowodowe interwenienta ubocznego o przeprowadzenie dowodu z billingu rozmów telefonicznych pomiędzy powodami i reprezentującą ich obecnie kancelarią prawną, a także dowodu z korespondencji pomiędzy pozwanym i M. H. (1) na okoliczność tego, że J. L. (1) powiadamiał zarządcę o zawieranych z powodami umowach, ponieważ okoliczności te nie miały wpływu na kwestię zgodności umowy przyrzeczonej z treścią udzielonych W. C. pełnomocnictw. Niecelowe było też ponowne przesłuchanie świadków M. H. i K. S., ponieważ odnotowane przez stronę powodową sprzeczności w złożonych przez nich zeznaniach okazały się nieistotne.

Sąd Rejonowy stwierdził także, że nie było potrzeby przesłuchiwania w charakterze świadków I. L., B. D. i M. C. w celu wykazania sprzeczności interesów świadków M. H. i D. S. z interesami pozwanego, ponieważ – jak już stwierdzono wyżej na podstawie innych dowodów – okoliczność ta nie budziła wątpliwości; ponadto Sąd podniósł, że owa sprzeczność w myśl przedstawionego wcześniej rozumowania nie odbiera waloru wiarygodności zeznaniom tych świadków. Oceny Sądu nie zmienił fakt prowadzenia w pewnym okresie czasu negocjacji przez świadka M. H. z pozwanym jako właścicielem nieruchomości, ponieważ z materiału dowodowego wynika, że zarządca był gotów zaakceptować w roli współwłaściciela każdego, kto przystałby na jego warunki co do zasad rozliczenia sprawowanego przez niego zarządu i zaspokojenia jego roszczeń finansowych. Z uwagi na dokonane ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną kwestii zgodności umowy przyrzeczonej z treścią udzielonych pełnomocnictw pominięto dowód z opinii biegłego dopuszczony postanowieniem z dnia 23 września 2014 r.

Sąd I instancji odmówił wiary wyjaśnieniom J. L. (1) w zakresie, w jakim utrzymywał on, że wiadomość o wyższej cenie sprzedaży, jaka dotarła do niego po podpisaniu umów przedwstępnych, dotyczyła wyłącznie oczekiwań rodziny M., ponieważ pozwany zawarł te umowy jedynie z pełnomocnikiem reprezentującym powodów, a tym samym ewentualna informacja o zamiarach innego współwłaściciela – z którym żadna umowa go nie wiązała – byłaby dla niego pozbawiona jakiegokolwiek znaczenia. Za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego uznano twierdzenie J. L. (1), że pełnomocnik powodów powiedział mu, iż jego mocodawcy godzą się na obniżenie ceny sprzedaży, ponieważ powodowie nie uczyniliby tego z bliżej nieznanymi przyczynami w sytuacji, gdy równocześnie inny współwłaściciel, z którym pozostawali w ścisłym kontakcie, dążył do podwyższenia ceny za swoje udziały. W ocenie Sądu pozwany, przystępując do zawarcia umowy przyrzeczonej – niezależnie od wiedzy o odwołaniu pełnomocnictw – miał wystarczające podstawy do tego, by zdawać sobie sprawę, że umowa o takiej treści nie odpowiadała intencjom zbywców, co wyłączało jego dobrą wiarę. Jeśli treść umowy odbiegała od warunków, na jakich zgodnie z udzielonymi pełnomocnictwami nieruchomości miały być zbyte, to obowiązkiem J. L. (1) było podjęcie aktów szczególnej staranności przed zawarciem umowy przyrzeczonej polegających na upewnieniu się, czy takie postanowienia umowne są istotnie przez powodów akceptowane. Sąd meriti wyraził przekonanie, że właśnie wiedzą pozwanego o niezgodności treści dokonywanej czynności z rzeczywistą wolą współwłaścicieli należy tłumaczyć zapisy umowne świadczące o przewidywaniu trudności, jakie powodowie mogą czynić przy ujawnianiu go w księdze wieczystej jako nabywcy ich udziałów, zaś wiedza taka uzasadnia odmowę udzielenia ochrony zaufaniu J. L. (1) jako

kontrahenta powodów. Powołano również pogląd wyrażony w wyroku SA w Białymstoku z dnia 4 kwietnia 2010 r., I ACa 83/08, gdzie Sąd wskazał, że do nadużycia umocowania dochodzi wtedy, gdy pełnomocnik działa w granicach ważnego umocowania, ale wbrew woli mocodawcy, zaś jego czynności przynoszą reprezentowanemu straty; czynność prawna dokonana w warunkach nadużycia umocowania jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, a tym samym nieważna z mocy art. 58 § 2 k.c.

Bezzasadny, zdaniem Sądu Rejonowego, okazał się zarzut pozwanego twierdzącego, że mnogość udzielonych W. C. pełnomocnictw rodziła uzasadnione wątpliwości co do tego, które z nich zostały odwołane. Sąd zwrócił uwagę, że wszystkie ujawnione w toku postępowania pełnomocnictwa dotyczyły zbycia udziałów powodów w przedmiotowych nieruchomościach, a zatem ich odwołanie nie mogło być odczytane inaczej niż jako rezygnacja przez współwłaścicieli z zamiaru zbycia ich udziałów za pośrednictwem uprzednio umocowanego pełnomocnika. Ponieważ tylko pełnomocnictwa z dnia 21 grudnia 2008 r. stanowiły podstawę reprezentowania powodów przez W. C. przy czynnościach notarialnych z udziałem J. L. (1) i tylko one były pozwanemu dostępne, nie było wątpliwości, że to do nich musiał on odnosić informację o złożeniu przez kontrahentów oświadczeń o ich odwołaniu. Sąd nie zgodził się, że na skutek braku możliwości zbycia udziałów we wszystkich czterech nieruchomościach, jakimi zainteresowany był pozwany, pełnomocnika nie obowiązywało ograniczenie co do minimalnej kwoty transakcji. Choć w pełnomocnictwach nie zastrzeżono konieczności jednoczesnego zbycia udziałów we wszystkich nieruchomościach, to jednak niebudzącą wątpliwości intencją zbywców było uzyskanie ze sprzedaży kwot po 200.000,00 \$ dla R. S. i M. S. i kwoty 202.000,00 \$ dla C. vel H. F. vel F.. Choć w ramach zakresu udzielonego mu umocowania W. C. mógł zbyć udziały tylko w niektórych spośród wymienionych nieruchomości, to jednak nie mógł tego uczynić za cenę niższą niż minimalna – a umowa przez niego zawarta nie czyni zadość temu wymogowi.

Wobec powyższego, Sąd I instancji ocenił żądanie pozwu jako znajdujące oparcie w art. 103 § 1 k.c., z którego wynika, że jeżeli osoba zawierająca umowę jako pełnomocnik nie ma do tego umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność tej umowy zależy od jej potwierdzenia przez tego, w którego imieniu zawarto umowę. Skoro więc dokonywana przez W. C. czynność prawna w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej była sprzeczna z wolą mocodawców wyrażoną w treści pełnomocnictw, zaś czynności pełnomocnika nie zostały następczo potwierdzone, należy zawartą umowę ocenić jako nieważną. Podstawą odmiennej oceny skutków zaistniałej sytuacji nie może być art. 105 k.c. – stanowiący, że jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna – ponieważ w toku postępowania ujawniono okoliczności wykluczające ochronę kontrahenta z uwagi na to, iż wiedział on o wygaśnięciu umocowania, jednak uznał, że wygodniej będzie mu tę wiedzę zignorować. Wiedza taka może pochodzić nie tylko od mocodawcy, ale z dowolnego źródła, a ochronę przewidzianą w treści art. 105 k.c. wyłącza także łatwość dowiedzenia się o odwołaniu pełnomocnictwa, zaś w ramach związanych z tym obowiązków kontrahent winien reagować na dające się dostrzec okoliczności o tym fakcie świadczące. W sprawie niniejszej Sąd upatrywał takich okoliczności w wiedzy J. L. (1), iż życzeniem zbywców jest uzyskanie ceny sprzedaży wyższej niż wskazana w udzielonych wcześniej pełnomocnictwach, zwrócił też uwagę, że pozwany miał kontakt z M. H. (1), który wiedział o odwołaniu pełnomocnictw i który usiłował na to zwrócić uwagę pozwanego.

Zdaniem Sądu meriti, podstawą zastosowania w niniejszej sprawie powołanych wyżej przepisów jest art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 46 z 1965 r., poz. 290 ze zm.), a jednocześnie Sąd powołał się na pogląd wyrażony w wyroku SA w Katowicach z dnia 27 lipca 2012 r., V ACa 331/12, iż dla stosunku pełnomocnictwa właściwe jest prawo miejsca działania pełnomocnika. Pełnomocnictwa udzielone W. C. mogły zostać, stosownie do art. 101 § 1 k.c., odwołane w każdym czasie, a odwołanie to mogło nastąpić w dowolnej formie, chyba że szczególny przepis ustawy lub postanowienia umowy, z której umocowanie wynika, stanowią inaczej; o ile art. 99 k.c. wymaga zachowania dla udzielenia pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej tej samej szczególnej formy, w jakiej winna być ta czynność dokonana, to jednak wymóg ten nie dotyczy odwołania pełnomocnictwa. Z uwagi zatem na to, że R. S. i M. S. odwołali udzielone pełnomocnictwa, jak również na to, że czynność prawna prowadząca do zbycia udziałów w nieruchomości została dokonana z przekroczeniem zakresu zarówno tych pełnomocnictw, jak i pełnomocnictwa udzielonego przez C. vel H. F. vel F., Sąd stwierdził, że zachodzi rozbieżność pomiędzy stanem

ujawnionym w księdze prowadzonej dla przedmiotowych nieruchomości i rzeczywistym ich stanem prawnym, a w konsekwencji zasadne jest roszczenie oparte na art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.). Wyrażono też przekonanie – w ślad za poglądem zaprezentowanym w wyroku SN z dnia 6 listopada 2003 r. wydanym w sprawie II CK 192/02 – że w sprawie niniejszej nie zachodzi zwiążanie Sądu żądaniem pozwu w odniesieniu do sposobu usunięcia niezgodności, co umożliwiło uwzględnienie w orzeczeniu aktualnej wielkości udziałów R. S. i M. S. we współwłasności nieruchomości, co znajduje podstawę w spadkobraniiu po C. vel H. F. vel F.. Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach należnych Skarbowi Państwa był art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.).

W uzasadnieniu postanowienia uzupełniającego wyrok w zakresie rozliczenia kosztów procesu między stronami Sąd I instancji wskazał, że powodowie wygrali sprawę w całości, a wobec tego zgodnie z art. 98 k.p.c. winni otrzymać od pozwanego zwrot poniesionych kosztów postępowania. Na koszty te, zdaniem Sądu, złożyły się w przypadku każdego z powodów: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł, połowa opłaty od zażalenia – 15,00 zł, połowa wykorzystanej zaliczki na koszty biegłego tłumacza – 158,42 zł, połowa kosztów zabezpieczenia dowodu – 40,00 zł, połowa kosztów, jakie poniósł ich poprzednik prawny C. vel H. F. vel F. – 8.676,00 zł (opłata od pozwu w kwocie 17.335,00 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł), a także wynagrodzenie reprezentującego powoda pełnomocnika w kwocie 14.400,00 zł – w sumie 23.306,42 zł w odniesieniu do każdego z powodów. Koszty zastępstwa procesowego obliczono w kwocie równej dwukrotności stawki minimalnej, na podstawie § 6 ust. 7 w związku z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.), z uwagi na zwiększony nakład pracy pełnomocnika.

Apelację od tego orzeczenia wniósł pozwany, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego – wobec nierozpoznania istoty sprawy. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

- nierozpoznanie istoty sprawy i niewyjaśnienie okoliczności faktycznych wskutek:

pominięcia i nierozważenia znaczenia daty udzielenia W. C. przez opiekuna prawnego C. vel H. F. vel F. N. pełnomocnictwa do reprezentowania tego powoda przy sprzedaży udziałów w przedmiotowych nieruchomościach oraz daty wypowiedzenia tego pełnomocnictwa, a także możliwości dokonania tego wypowiedzenia bez zgody sądu rodzinnego;

nieustalenia przyczyn wypowiedzenia pełnomocnictwa udzielonego W. C. przez opiekuna prawnego C. vel H. F. vel F. N. oraz faktu i sposobu doręczenia tego wypowiedzenia pełnomocnikowi;

pominięcia wszystkich znanych przyczyn wypowiedzenia pełnomocnictwa udzielonego W. C. przez R. S. i M. S.;

oddalenia wniosku dowodowego o przesłuchanie M. N. w charakterze świadka na opisane wyżej okoliczności oraz co do przyczyn zawyżenia wartości udziału we współwłasności należącego do jej podopiecznego, co, zdaniem skarżącego, stanowiło przesąd, skoro według Sądu „(...) co innego wykazały (...) inne okoliczności (...)” i Sąd ujawił tym samym pogląd na sprawę przed wydaniem orzeczenia;

nieustalenia przyczyn niepoinformowania pozwanego przez powodów o odwołaniu pełnomocnictw mimo posiadania realnych możliwości dokonania takiego zawiadomienia;

pominięcia okoliczności wynikających z wyjaśnień powodów – zawarcia z W. C. w Izraelu umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i przyczyn odwołania pełnomocnictw (niedotrzymanie terminu zawarcia umowy sprzedaży, zaniżenie ceny, niewywiązanie się z zobowiązania do sprzedaży udziałów w czterech nieruchomościach);

pominięcia treści stenogramu rozmowy pozwanego i W. C. znajdującego się w aktach sprawy 2 Ds 1973/10 Prokuratury Rejonowej Ł. potwierdzającego brak wiedzy pozwanego o odwołaniu pełnomocnictw udzielonych W. C. przez powodów oraz zeznań interwenienta ubocznego złożonych w sprawie II C 1774/12 Sądu Okręgowego w Łodzi;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na błędnych i dowolnych ustaleniach faktycznych wskutek:

błędno ustalenia, że M. S. i inni powodowie dowiedzieli się o sprzedaży udziałów dopiero w lutym 2010 r. od M. H. (1), chociaż M. S. i R. S. otrzymali w dniu 13 stycznia 2009 r. zaliczki w kwotach po 20.000,00 \$ i poznali dane osobowe nabywcy ich udziałów oraz tytuł dokonanych wpłat wraz z opisem aktu notarialnego, a pełnomocnik C. vel H. F. vel F. N. otrzymała te pieniądze i dane w dniu 20 kwietnia 2009 r.;

dowolnego i sprzecznego z treścią dokumentów przyjęcia, że z korespondencji mailowej pomiędzy M. H. (1) i A. M. (1) wynika, iż we wrześniu 2009 r. M. H. (1) dowiedział się o odwołaniu pełnomocnictw przez powodów, podczas gdy z treści tych dokumentów wynika, że A. M. (1) poinformował go o odstąpieniu przez powodów od umowy sprzedaży, a jedynie w wiadomości mailowej pochodzącej od M. H. (1) pojawia się „w sposób nieuprawniony” informacja o odwołaniu pełnomocnictw;

dowolnego ustalenia, że W. C. przekroczył zakres pełnomocnictwa, obniżając cenę sprzedaży udziałów, podczas gdy z jednej strony Sąd ustalił, że powodowie w dacie udzielania pełnomocnictw nie wiedzieli o niemożliwości zbycia jednej z nieruchomości wymienionych w treści pełnomocnictwa, a z drugiej strony przyjęto, że „(...) należało zapłacić także i za tę niemożliwą do zbycia nieruchomość, uznając obniżenie ceny za niedopuszczalne i sprzeczne z hipotetyczną wolą powodów (...)”;

dowolnego i sprzecznego z zasadami doświadczenia życiowego przyjęcia, że nie istniały żadne ustalenia dotyczące nabycia przez pozwanego udziałów we współwłasności nieruchomości należących do rodziny M., mimo że takie ustalenia potwierdzają maile M. H. (1) skierowane do A. M. (1) – a tym samym pominięcia znaczenia istotnych postanowień umów przedwstępnych i umowy końcowej;

błędnych ustaleń co do prawdziwości zeznań świadka M. H., K. S. i D. S. pomimo sprzeczności ich twierdzeń o datach i okolicznościach rzekomego informowania pozwanego o odwołaniu pełnomocnictw przez powodów, a także dowolnego ustalenia przyczyn zachowań M. H. (1), który we wrześniu 2009 r. nie mógł wiedzieć o odwołaniu pełnomocnictw;

oczywiście błędno i dowolno ustalenia, że pozwany miał podstawy, by wiedzieć, że zawarta umowa sprzedaży udziałów nie odpowiada życzeniom powodów, co miałyby wyłączać jego dobrą wiarę, a także dowolnego i sprzecznego z zasadami logicznego rozumowania oraz „zasadami ekonomii” ustalenia, że niezależnie od zmniejszenia ilości nieruchomości możliwych do zakupu o najbardziej wartościową i przy uwzględnieniu stanu zbywanych przez powodów nieruchomości cena ustalona w pełnomocnictwach winna być niezmienna i zgodna z życzeniami powodów.

W piśmie procesowym z dnia 28 lipca 2015 r. pozwany uzupełnił zarzuty apelacyjne o następujące:

- zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków M. N. i A. M., mimo że okoliczności, na które dowody te zostały zgłoszone nie zostały wyjaśnione zgodnie z twierdzeniami pozwanego, co skutkowało niewyjaśnieniem wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;
- zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek dokonania oceny dowodów w sposób:

sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego w odniesieniu do dowodu z zeznań świadka M. H., który jest pełnomocnikiem powodów i zeznawał zgodnie z ich stanowiskiem procesowym;

nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia logicznego rozumowania, w świetle których nie można zaakceptować zeznań świadka M. H., który twierdził, że mówił pozwanemu o tym, iż pełnomocnik powodów nie ma umocowania do sprzedaży nieruchomości, choć w korespondencji z A. M. (1) nie zadeklarował, że taką informację przekaze, natomiast stwierdził, że zgodnie z prawem polskim pozwany nie nabędzie nieruchomości, ponieważ nie uiścił podatków; świadek M. H. nie mógł powiedzieć pozwanemu o wypowiedzeniu pełnomocnictwa w październiku 2009 r., ponieważ nie miał kontaktów z powodami, „(...) będąc obrażonym za sprzedaż nieruchomości bez jego udziału (...)” i nie reprezentował ich przy sprzedaży; ponadto wiadomość mailowa świadka M. H. z lutego 2010 r. potwierdza, że uważał pozwanego za nabywcę nieruchomości i czekał na jego polecenia dotyczące jej wydania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2017 r. przed Sądem Okręgowym w Łodzi skarżący sprostował zakres zaskarżenia, stwierdzając, że w apelacji jedynie skutek niedopatrzania objął tym zakresem rozstrzygnięcie nakazujące interwenientowi ubocznemu zwrot kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa, a także złożył alternatywny wniosek apelacyjny zmierzający do zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności za dość kuriozalny uznać trzeba przewijający się w złożonej apelacji i jej późniejszym uzupełnieniu (a także w toku wystąpienia na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi) zarzut skarżącego sprowadzający się do twierdzenia, iż wobec cofnięcia powodom R. S. i M. S. zwolnienia od kosztów sądowych postanowieniem z dnia 14 września 2010 r. i wobec nieuiszczenia przez nich w dalszym toku postępowania opłaty od pozwu, Sąd winien pozew odrzucić w zakresie ich roszczeń. Pomijając już oderwaną od podstawowych zasad procedury cywilnej kwestię powiązania nieuzupełnienia braków fiskalnych pisma wszczynającego postępowanie z decyzją o odrzuceniu pozwu, która – jak każdemu prawnikowi wiadomo – podejmowana jest w wypadku stwierdzenia pierwotnej niedopuszczalności powództwa wskutek niezastnienia pozytywnych lub zaistnienia negatywnych przesłanek procesowych, odnotować trzeba, że profesjonalny pełnomocnik reprezentujący stronę skarżącą nie zwrócił najwyraźniej uwagi na treść art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c., z którego wynika, iż w sytuacji, gdy obowiązek uiszczenia opłaty powstał po wysłaniu odpisu pisma innym stronom (a w sprawie niniejszej doręczenie takie nastąpiło w dniu 25 czerwca 2010 r.), sprawa prowadzona jest bez wstrzymywania biegu postępowania, zaś o obowiązku tym Sąd orzeka w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, stosując odpowiednio zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu, choćby nawet uprzednio bezskutecznie wzywał zobowiązaną stronę do uiszczenia należnej opłaty.

Przed szczegółowym odniesieniem się do podniesionych przez skarżącego argumentów warto pokrótce usystematyzować nieco chaotyczną argumentację Sądu I instancji, co ułatwi przeprowadzenie analizy jej poprawności i pozwoli ocenić prawidłowość zapadłego rozstrzygnięcia. Nie ulega wątpliwości, że Sąd dopatrył się przyczyn niezgodności treści prowadzonych dla nieruchomości ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w nieważności czynności prawnej, która potencjalnie miałyby doprowadzić do przeniesienia na pozwanego własności udziałów należących do powodów i ich ojca. Sąd meriti wywodził tę nieważność z treści art. 103 § 1 i 2 k.c. i art. 105 in fine k.c., przy czym w toku wywodów zaprezentowanych w uzasadnieniu wyroku przemienne prezentowano argumenty, które, zdaniem Sądu, przemawiały za zaistnieniem przesłanek do zastosowania w sprawie dyspozycji powołanych unormowań. Zauważyć w tym miejscu warto, że hipotezy tych dwóch przepisów są rozłączne, odmienne są też przewidziane ustawą skutki zaistnienia opisanego w tych hipotezach stanu rzeczy (tak np. J. Strzebińczyk [w:] Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. E. Gniewka, Warszawa 2006, teza 2 do art. 103, s. 243). Art. 103 § 1 k.c. znajduje zastosowanie wtedy, gdy pełnomocnik nigdy nie legitymował się pełnomocnictwem udzielonym przez

mocodawcę albo gdy takie pełnomocnictwo co prawda zostało udzielone, ale dokonanie określonej czynności prawnej wykraczało poza jego zakres; konsekwencją takiej sytuacji jest bezskuteczność zawieszona dokonanej czynności, która staje się ostatecznie nieważna w razie odmowy jej potwierdzenia przez mocodawcę. Z kolei art. 105 k.c. dotyczy sytuacji odmiennej, a mianowicie takiej, gdy pełnomocnictwo zostało udzielone i – co więcej – obejmowało swoim zakresem dokonywaną przez pełnomocnika czynność prawną, ale przed jej dokonaniem wygasło. W takich okolicznościach ustawodawca słusznie dostrzegł z jednej strony potrzebę ochrony pozostającego w dobrej wierze kontrahenta, który mógł wcześniej poznać zakres udzielonego umocowania, ale nie miał możliwości dowiedzieć się – mimo zachowania należytej staranności – o odwołaniu pełnomocnictwa, z drugiej jednak strony uznał, że jeśli kontrahent ten działał w złej wierze, wiedząc lub z łatwością mogąc się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania, sankcją nie jest – jak w przypadku sytuacji przewidzianej w art. 103 k.c. – bezskuteczność zawieszona czynności, ale jej bezwzględna nieważność. Innymi słowy mówiąc – choć lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku mogłaby prima facie nasunąć odmienne wnioski – czynność prawna nie może być jednocześnie nieważna z mocy art. 103 § 1 k.c. i z mocy art. 105 in fine k.c., a kwestia wiedzy drugiej strony określonej czynności prawnej o wygaśnięciu pełnomocnictwa lub możliwości łatwego dowiedzenia się o tym fakcie staje się aktualna i może mieć znaczenie dla jej ważności dopiero wówczas, gdy zostanie przesądzone, że dokonanie tej czynności mieściło się w zakresie udzielonego pełnomocnictwa przed jego wygaśnięciem. Sąd I instancji stanął na stanowisku, że zawarcie przez działającego w imieniu powodów W. C. umowy przenoszącej własność przekraczało granice udzielonych mu pełnomocnictw, i stwierdzić trzeba, że ewentualna trafność tego poglądu przesądza już sama przez się o nieważności przedmiotowej czynności prawnej. Ewentualne wywody dotyczące tego, czy pełnomocnictwa te zostały następnie odwołane i czy pozwany o tym fakcie wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć, mogą stanowić jedynie alternatywną argumentację przemawiającą za stwierdzeniem nieważności zawartej umowy, przedstawioną na wypadek, gdyby pogląd o przekroczeniu zakresu umocowania, skutkujący możliwością zastosowania art. 103 k.c., okazał się ostatecznie z jakichś przyczyn chybiony.

Zauważyć trzeba, że skarżący w swej apelacji jedynie w bardzo ograniczonym zakresie podejmuje polemikę ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż przedmiotowa czynność prawna wykraczała poza zakres udzielonych W. C. pełnomocnictw; zdecydowana większość podniesionych zarzutów zmierza natomiast do zakwestionowania faktu ich wypowiedzenia i przeciwstawia się pogładowi Sądu o posiadaniu przez pozwanego wiedzy o ewentualnie dokonanym wypowiedzeniu (lub o możliwości łatwego jej uzyskania), co – jak powiedziano wyżej – mogłoby być istotne dla rozstrzygnięcia sprawy tylko w wypadku, gdyby skarżący uprzednio wykazał, że Sąd I instancji nie miał racji, wskazując na przekroczenie przez pełnomocnika zakresu udzielonego mu umocowania. Odnosząc się więc do tego ostatniego zagadnienia – które Sąd II instancji winien rozważyć także z urzędu, ponieważ sprowadza się ono do prawidłowego zastosowania w sprawie przepisu prawa materialnego – trzeba w pierwszej kolejności odnotować, że W. C., zawierając umowę sprzedaży z dnia 3 listopada 2009 r., powoływał się na swoje umocowanie do działania wynikające z konkretnych pełnomocnictw udzielonych mu w dniach 21 grudnia 2008 r. i 29 marca 2009 r. i treść tych właśnie dokumentów powinna być przedmiotem dalszej analizy; bez znaczenia więc w omawianym kontekście jest podnoszona przez skarżącego okoliczność, że W. C. udzielono także innych pełnomocnictw, z których mógłby ewentualnie wynikać inny zakres jego umocowania. Stwierdzić trzeba dalej, że w każdym z pełnomocnictw, jakimi podczas zawierania umowy posłużył się W. C., zawarto umocowanie do sprzedaży przysługujących mocodawcy udziałów w czterech oznaczonych nieruchomościach z zastrzeżeniem, że cena ich sprzedaży nie może być niższa od konkretnie określonej kwoty pieniężnej. Przy odczytywaniu treści tych oświadczeń woli mocodawców, a zwłaszcza przy wywodzeniu z niej, jaki zakres umocowania zakreślony został przez umieszczone tam zastrzeżenia ograniczające swobodę działania pełnomocnika, posłużyć się trzeba przede wszystkim regułami logicznego myślenia. Należy też, zgodnie z podstawowymi zasadami wykładni, ustalić, w jaki sposób znaczenie tych oświadczeń mógł odczytać typowy, lecz racjonalny, odbiorca znajdujący się w sytuacji ich adresata; oświadczenie woli ma bowiem takie znaczenie, jakie nadałaby mu rozsądna osoba, mająca te same cechy istotne, co rzeczywisty adresat (wiek, wykonywany zawód, itd.). W realiach sprawy niniejszej należy zatem – przy badaniu, czy przy dokonywaniu konkretnej czynności prawnej pełnomocnik przekroczył granice udzielonych pełnomocnictw – mieć na uwadze również i to, czy właściwy zakres swego umocowania, wyprowadzony z oświadczeń woli mocodawców po zastosowaniu do nich zasad logicznego rozumowania, mogła w ten sposób odczytać z treści udzielonych pełnomocnictw osoba będąca – jak W. C.



– doświadczonym prawnikiem i podejmująca się reprezentowania innych osób w zakresie czynności prawnych dokonywanych w ramach obrotu nieruchomościami.

Zgodzić się tu należy z Sądem meriti, że brzmienie przedmiotowych pełnomocnictw wykluczało możliwość zbycia w ich ramach przez pełnomocnika udziałów tylko w niektórych spośród wymienionych nieruchomości za kwoty niższe od wskazanej. Warunki określone w pełnomocnictwach, których spełnienie decydowało o pozostawaniu przez pełnomocnika przy dokonywaniu czynności prawnej w imieniu mocodawców w granicach udzielonego umocowania, zostałyby zachowane tylko wówczas – jak słusznie podkreślił Sąd Rejonowy – gdyby w ramach dokonanej transakcji mocodawcy uzyskali zapłatę co najmniej na poziomie określonym w pełnomocnictwach. Pełnomocnictwa te bowiem z jednej strony upoważniały W. C. do zbycia przysługujących mocodawcom udziałów w czterech nieruchomościach, z drugiej jednak strony zastrzeżono w nich, iż koniecznym warunkiem, od którego uzależniono możliwość dokonania przez pełnomocnika takich transakcji, jest uzyskanie w zamian przez zbywców świadczeń o wartości co najmniej wskazanej w treści przedmiotowych dokumentów. Oznacza to a contrario, że mocodawcy nie upoważnili W. C. do zawarcia w ich imieniu umowy sprzedaży dotyczącej wymienionych nieruchomości, jeśli uzyskana cena byłaby niższa niż podana w pełnomocnictwach. W szczególności nie sposób wywodzić w zgodzie z logiką, że pełnomocnictwa takie uprawniały pełnomocnika do zbycia udziałów tylko w niektórych z tych nieruchomości za cenę niższą, a więc do dokonania jednej z kilku czynności potencjalnie prowadzących w sumie do zbycia udziałów we wszystkich nieruchomościach i uzyskania w ramach wzajemnego świadczenia wskazanych przez mocodawców cen. Przyjęcie takiej koncepcji oznaczałoby, że rozstrzygnięcie kwestii pozostawania przez pełnomocnika przy dokonywaniu tego rodzaju czynności w granicach umocowania uzależnione byłoby od przyszłych i niepewnych zdarzeń, a mianowicie od tego, czy pełnomocnikowi uda się w przyszłości zbyć udziały w pozostałych nieruchomościach za takie kwoty, które łącznie z już uzyskaną ceną wypełniłyby zakreszony przez mocodawców limit. W ocenie Sądu odwoławczego treść pełnomocnictw winna być interpretowana w ten sposób, by nadać jej znaczenie pozwalające na ustalenie już w chwili dokonywania czynności przez pełnomocnika, czy działa on w granicach umocowania, czy też poza nie wykracza, zważywszy, że z punktu widzenia mocodawcy, umocowanego i kontrahenta jest to kwestia pierwszorzędnej wagi, jako że – z uwagi na treść art. 103 § 1 k.c. – decyduje o ważności dokonywanej czynności; nie sposób zatem sobie wyobrazić, by to, czy dokonanie określonej czynności mieści się w granicach pełnomocnictwa czy też nie (a w konsekwencji, czy czynność ta jest ważna i wywołuje skutki prawne), zależało od zdarzeń przyszłych i niepewnych. Dodać można, że realia sprawy niniejszej takie zdarzenie byłoby szczególnie niepewne – z czego zdawał sobie sprawę pełnomocnik – ponieważ polegać musiałoby na ewentualnym zbyciu udziałów w nieruchomości przy ul. (...) za odpowiednio wysoką cenę, pozwalającą na osiągnięcie wraz z kwotą uzyskaną z przedmiotowej sprzedaży ustalonego w pełnomocnictwach limitu. Można bez większego ryzyka stwierdzić, że gwarancji dokonania takiej transakcji nie byłoby nawet wówczas, gdyby nie było jakichkolwiek wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...), zważywszy, że w warunkach wolnego rynku brak jest pewności co do uzyskania zamierzonej przez zbywcę ceny sprzedaży; tym bardziej o pewności takiej nie można mówić w sytuacji, kiedy z uwagi na toczące się – jak wskazuje skarżący – postępowanie w sprawie zasiedzenia, niewykluczone było ustalenie na drodze sądowej, że mocodawcy W. C. utracili już prawa do nieruchomości i w ogóle nie będą mogli nimi rozporządzać. Jasne więc jest, że sprzedaż udziałów dokonana w dniu 3 listopada 2009 r. nastąpiła w okolicznościach niepozwalających na stwierdzenie, że szczególny wymóg, ograniczający możliwość działania w ramach udzielonego umocowania, został spełniony, jeśli pełnomocnik zbył udziały tylko w niektórych nieruchomościach za kwotę niższą od ustalonego limitu; co więcej, pełnomocnik nawet nie mógł zasadnie i z rozsądnym prawdopodobieństwem liczyć na to, że warunek ten zostanie ewentualnie zachowany dzięki przyszłej sprzedaży udziałów w nieruchomości przy ul. (...).

Dla Sądu II instancji nie ulega też wątpliwości, że każdy będący prawnikiem pełnomocnik – jako osoba niemająca z racji wykonywanego zawodu problemów z prawidłowym stosowaniem zasad logiki oraz posiadająca specjalistyczną wiedzę z zakresu prawa – musiałby zdawać sobie sprawę z zakresu swego umocowania określonego w przedmiotowych pełnomocnictwach i orientować się, że sprzedaż udziałów w trzech nieruchomościach za ułamek ceny minimalnej nie mieści się w granicach tego umocowania. Ewidentne dla W. C. musiało być to, że zawarcie przedmiotowej umowy w imieniu mocodawców warunkach doprowadziło ostatecznie do efektu odmiennego od tego, który był objęty ich zamiarami wyrażonymi w treści pełnomocnictw. Pełnomocnik z pewnością zdawał sobie sprawę, że sprzedając udziały

jedynie w trzech nieruchomościach za kwotę niższą od poziomu ustalonego przez mocodawców nie wypełnia jasno sformułowanego w pełnomocnictwach warunku ich zbycia przy jednoczesnym uzyskaniu określonej ceny minimalnej, a zatem działanie takie pozostaje bez wątpienia poza granicami jego umocowania. Należy podkreślić, że stosunek pełnomocnictwa jest oparty na szczególnym zaufaniu pomiędzy mocodawcą i pełnomocnikiem, a ten ostatni z pewnością nie jest uprawniony do dokonywania jakiegokolwiek rozszerzającej wykładni oświadczenia woli mocodawcy określającego granice udzielonego umocowania. W przekonaniu Sądu odwoławczego zakres udzielonego umocowania był dla W. C. jasny, a treść pełnomocnictw z całą pewnością nie dawała podstaw do jednoznacznego wywiedzenia z niej wniosków przeciwnych, a mianowicie że wolą mocodawców jest dokonanie sprzedaży udziałów w niektórych tylko nieruchomościach za część wskazanej w pełnomocnictwach kwoty. Gdyby jednak nawet W. C. miał jakieś wątpliwości co do tego, w jaki sposób należy interpretować złożone przez mocodawców oświadczenia woli i czy uprawniają go one do dokonania czynności wprost nie wymienionej w treści pełnomocnictwa, jego obowiązkiem było skontaktować się z mocodawcami przed zawarciem umowy i wyjaśnienie tej kwestii. Pełnomocnik zbywców nie próbował jednak skorzystać z możliwości ustalenia ich woli co do ewentualnego poszerzenia zakresu umocowania w zaistniałej sytuacji, a co więcej, prawidłowo – jak zostanie wywiedzione poniżej – wywiedzione okoliczności sprawy przemawiają za tym, iż w chwili zawierania przedmiotowej umowy miał podstawy, by sądzić, że co najmniej dwoje z trojga jego mocodawców nie chce już, aby w ogóle działał w ich imieniu. Fakt, że mimo tego W. C. zdecydował się na dokonanie przedmiotowej czynności prawnej, utwierdza Sąd II instancji w przekonaniu, że treść pełnomocnictwa nie budziła jego wątpliwości, jednak zdecydował się na działanie przekraczające zakres udzielonego umocowania; motywy takiego postępowania mogą być powiązane z faktem, że W. C. zobowiązał się równocześnie wobec pozwanego do doprowadzenia do takiej transakcji i otrzymał za to niemałe wynagrodzenie.

Chybione są te nieliczne argumenty, jakie zdecydował się podnieść skarżący w ramach polemiki zmierzającej wprost do podważenia tożsamości z wyżej przedstawionym – choć zaprezentowanego z zdecydowanie zwięzlejszych słowach – stanowiska Sądu Rejonowego. J. L. (1) zdaje się twierdzić, że po ujawnieniu się wątpliwości dotyczących stanu prawnego jednej z należących do powodów nieruchomości ich pełnomocnik był uprawniony do samowolnego zmodyfikowania zakresu umocowania dla celów zawarcia umowy na warunkach odpowiadających zmienionej sytuacji. Rozumowanie to jest błędne i nie ma żadnego oparcia w przepisach prawa, ponieważ skutkiem udzielenia pełnomocnictwa jest powstanie między mocodawcą a pełnomocnikiem stosunku prawnego, którego treścią jest kompetencja do składania oświadczeń woli w imieniu mocodawcy z bezpośrednim skutkiem dla niego tylko w granicach umocowania i jedynie od mocodawcy zależy to, czy zakres tego umocowania zostanie zmieniony. Skarżący zarzuca Sądowi meriti ustalenie w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, „(...) że niezależnie od ilości nieruchomości (...) cena zakupu udziałów powinna być taka sama, bo tak postanowili powodowie w treści pełnomocnictw (...)” oraz że „(...) można dowolnie określić cenę sprzedaży i nie zmieniać jej mimo zmiany warunków (...)”. Twierdzenie takie budzi uzasadnione zdumienie Sądu odwoławczego, zważywszy, że sformułował je reprezentujący J. L. (1) profesjonalny pełnomocnik, który nie powinien mieć jakichkolwiek problemów ze zrozumieniem jasnego w tym zakresie stanowiska Sądu I instancji. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd ten w żadnym razie nie formułuje przecież przypisywanych mu twierdzeń, w szczególności nie wywodzi, że umowa sprzedaży udziałów w trzech nieruchomościach winna być zawarta na warunkach zakładających uzyskanie minimalnej ceny sprzedaży określonej w pełnomocnictwach. Z przedstawionego tam rozumowania wynika jedynie, że W. C. był upoważniony do zawarcia umowy sprzedaży udziałów w nieruchomościach – niezależnie od tego, ilu nieruchomości to dotyczyło – tylko wówczas, gdyby kontrahent zgodził się zapłacić ową minimalną cenę; jeśli natomiast takiej zgody ze strony potencjalnego nabywcy nie było, czynność prawna po prostu nie mogła dojść do skutku, ponieważ dokonanie jej wykraczało poza granice umocowania. W takiej sytuacji lojalność wobec mocodawców nakazywałaby pełnomocnikowi nawiązanie z nimi kontaktu i przedstawienie im nowych okoliczności sprawy – w szczególności niepewnego stanu prawnego jednej z nieruchomości i związanego z tym stanowiska J. L. (1) zaprezentowanego w toku prowadzonych negocjacji – wraz z pozostawieniem ich woli, czy po uzyskaniu tych informacji zdecydują się na taką modyfikację jego umocowania, która pozwoli na zawarcie umowy. Prawidłowe działanie pełnomocnika nie może polegać – jak chce tego skarżący – na „urealnieniu warunków i ceny sprzedaży przez niezbędne modyfikacje”, a więc na kierowaniu się domniemaną i hipotetyczną wolą mocodawców wykraczającą poza granice umocowania, jeśli jednocześnie nie ma przeszkód, by poinformować ich o zaistniałej sytuacji i umożliwić im w ten sposób podjęcie decyzji

co do ewentualnego poszerzenia tych granic – choćby nawet pełnomocnik starał się tę wolę odgadnąć w najlepszej wierze, starając się w ten sposób działać w interesie mocodawców. Podobnie należy potraktować zarzut, w ramach którego skarżący podnosi, że Sąd ustalił w sposób sprzeczny „(...) z zasadami logicznego rozumowania i zasadami ekonomii (...)”, iż cena transakcyjna za zbycie udziałów w trzech nieruchomościach powinna odpowiadać cenie, jaką ustalono w pełnomocnictwach w odniesieniu do sprzedaży udziałów w czterech nieruchomościach. Zwrócić należy ponownie uwagę, że kwestią zasadniczą dla rozstrzygnięcia sprawy nie jest to, czy wskazana w pełnomocnictwach kwota jest rzeczywistym ekwiwalentem udziałów w trzech nieruchomościach i czy pozwany winien ją być zaoferować jako cenę nabycia, ale to, czy w sytuacji, gdy się tak nie stało, pełnomocnik zbywców był upoważniony do dokonania przedmiotowej czynności prawnej.

Z daleko idącej ostrożności Sąd odwoławczy odniesie się tu również do tej części wywodów apelacji, gdzie J. L. (1) zarzuca, iż Sąd Rejonowy nie ustalił, kiedy jego kontrahenci otrzymali od niego ustalone w umowie przedwstępnej zaliczki i „(...) jaki wpływ na ocenę działań powodów miały te okoliczności (...)”, twierdząc jednocześnie, że powodowie działali w złej wierze, ponieważ ukrywali fakt otrzymania zaliczek. Jedynym dostrzegalnym przez Sąd II instancji sposobem nadania temu wywodowi zrozumiałego sensu jest powiązanie go z innym zarzutem, dotyczącym błędnego ustalenia przez Sąd, że powodowie dowiedzieli się o zbyciu nieruchomości dopiero w roku 2010 od M. H. (1), podczas gdy już znacznie wcześniej otrzymali od pozwanego zaliczki, w których wskazano dane nabywcy i numer aktu notarialnego obejmującego umowę przedwstępną. Być może – choć są to już daleko idące domysły – skarżący stara się w ten sposób przekonać Sąd odwoławczy, że powodowie, otrzymując zaliczki i znając dane wskazane w dokumentach przelewów, orientowali się na bieżąco w równej mierze jak ich pełnomocnik w okolicznościach związanych z dokonanymi i planowanymi transakcjami dotyczącymi ich nieruchomości i mając taką wiedzę akceptowali działania W. C., co można byłoby ewentualnie uznać za dorozumiane rozszerzenie zakresu umocowania. Odnosząc się do tej kwestii, stwierdzić trzeba jednak, że z faktu dysponowania przez zbywców informacjami o danych osobowych kontrahenta, o oznaczeniu repertorium i numeru bieżącego aktu notarialnego oraz z faktu otrzymania zaliczki związanej z postanowieniami umowy przedwstępnej z pewnością nie można wyciągać tak daleko idących wniosków. Z powołanych przez J. L. (1) okoliczności sprawy nie wynika z pewnością, by powodowie wiedzieli o treści umowy przedwstępnej cokolwiek więcej niż to, że została zawarta i że jej elementem jest zobowiązanie pozwanego do uiszczenia zaliczek czy zadatków w otrzymanych przez nich kwotach. Skarżący w swej apelacji twierdzi także, że w sprawie II C 1774/12 Sądu Okręgowego w Łodzi W. C. zeznawał, iż spotykał się z powodami, przekazując im informacje o okolicznościach związanych z dążeniem do zbycia nieruchomości oraz o zawieranych w ich imieniu umowach, a następnie czyni Sądowi Rejonowemu zarzut, że na tej podstawie nie poczynił stosownych ustaleń faktycznych. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że dokumenty z akt wymienionej sprawy nie zostały zaliczone w skład materiału dowodowego, a nawet gdyby tak się stało, to zgodnie z zasadą bezpośredniości protokołów zeznań złożonych w innej sprawie nie stanowiłyby dowodu prawdziwości okoliczności, których te zeznania dotyczyły. Reasumując, powyższe zarzuty nie osłabiły przekonania Sądu odwoławczego, że W. C. zdecydował się na samowolne wykroczenie poza granice umocowania, nie tylko nie próbując skonsultować się z mocodawcami, ale wręcz działając wbrew wiadomej mu ich woli, co daje podstawy do przypuszczeń, że nie miał na uwadze interesu zbywców, ale starał się realizować przy zawieraniu umowy przenoszącej własność udziałów w nieruchomościach przede wszystkim własne cele.

Podsumowując powyższe wywody, stwierdzić trzeba, że Sąd II instancji podziela pogląd Sądu Rejonowego, na którym oparte zostało zaskarżone rozstrzygnięcie, i w ślad za nim przyjmuje, że W. C., zawierając w dniu 3 listopada 2009 r. umowę sprzedaży należących do powodów i ich ojca udziałów w nieruchomościach wymienionych w treści pozwu i sentencji wyroku, przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa. Zważywszy, że żadna z osób, w których imieniu działał, nie potwierdziła jego czynności, a co więcej – każda z nich poprzez wniesienie pozwu jasno im się sprzeciwiła, uznać należy tę czynność za nieważną z mocy art. 103 § 1 i 2 k.c.

Pozostałe zarzuty apelacyjne dotyczą ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd w zakresie przesłanek składających się na hipotezę normy umożliwiającej uznanie czynności prawnej za nieważną na gruncie art. 105 k.c. oraz prawidłowości zastosowania tego przepisu w rozpoznawanej sprawie. Jak już powiedziano wyżej, stwierdzenie, że pełnomocnik wykroczył poza granice pełnomocnictwa nie daje podstaw do posłużenia się art. 105 k.c., ponieważ

przepis ten dotyczy sytuacji, w której pierwotne umocowanie obejmowało swoim zakresem dokonanie określonej czynności prawnej. Zważywszy jednak, że Sąd meriti rozważał zastosowanie tego unormowania, niejako licząc się z możliwością nietrafności swego stanowiska zajętego w przedmiocie nieważności umowy przenoszącej własność z mocy art. 103 k.c., celowe będzie odniesienie się także i do licznych zarzutów, które tym rozważaniom przeciwstawia skarżący. Autor apelacji zarzuca Sądowi I instancji niedokonanie ustaleń w zakresie istotnych, jego zdaniem, kwestii mogących mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia. W pierwszej kolejności zgłaszany jest postulat dotyczący konieczności stwierdzenia daty i przyczyn wypowiedzenia pełnomocnictwa udzielonego W. C. przez opiekuna C. vel H. F. vel F. oraz skuteczności dokonania takiego wypowiedzenia bez uzyskania właściwej zgody sądu rodzinnego, przy czym – zapewne wskutek niezbyt wnikliwej lektury uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia – skarżącemu umknął fakt, że Sąd Rejonowy w ogóle nie ustalił, by pełnomocnictwo udzielone przez opiekuna C. vel H. F. vel F. zostało skutecznie wypowiedziane. Sąd meriti trafnie nie dopatrywał się w przedstawionym przez stronę powodową materiale podstaw dla stwierdzenia takiego faktu i należy przyznać mu rację w tym zakresie, zważywszy, że choć w aktach znajduje się podpisane przez M. N. pismo wypowiadające pełnomocnictwo, to jednak brak dowodu, iż dotarło ono do W. C. (a sam interwenient temu zaprzeczył), wobec czego na gruncie art. 61 § 1 k.c. nie jest możliwe przyjęcie, że oświadczenie woli zawarte w piśmie zostało pełnomocnikowi skutecznie złożone. Trudno zatem pojąć, w jakim celu i z jakich powodów Sąd miałby badać zagadnienia związane z datą i przyczynami wypowiedzenia pełnomocnictwa, a także z potrzebą uzyskania zgody sądu rodzinnego na dokonanie takiej czynności, skoro fakt tego wypowiedzenia nie stał się w ogóle elementem stanu faktycznego sprawy. Wydaje się, że w piśmie uzupełniającym apelację jego autor dostrzegł fakt niepowiadomienia W. C. jako pełnomocnika C. vel H. F. vel F. o wypowiedzeniu jego pełnomocnictwa, ponieważ domaga się wyjaśnienia przyczyn takiego stanu rzeczy w drodze przesłuchania świadków, jednak nadal nie jest jasne, dlaczego uważa te przyczyny za okoliczności istotne na gruncie art. 105 k.c. Jako uchybienie Sądu traktuje też skarżący pominięcie ustalenia daty udzielenia pełnomocnictwa W. C. przez opiekuna C. vel H. F. vel F., jednak ustosunkowanie się do tego zarzutu następuje zasadniczo trudnościami, ponieważ data ta w rzeczywistości została ustalona przez Sąd I instancji, a J. L. (1) nie rozwinął w jakikolwiek sposób tego zarzutu w dalszej części apelacji.

Nie można również podzielić poglądu autora apelacji, że Sąd Rejonowy winien był zanalizować wszystkie przyczyny odwołania pełnomocnictw przez R. S. i M. S., przy czym skarżący wyjaśnia swą myśl, zwracając uwagę na to, że powodowie wskazali, że pełnomocnictwa te zostały wypowiedziane z uwagi na przekroczenie terminu do dokonania transakcji, podczas gdy w treści pełnomocnictw taki termin nie został określony. Także i ten zarzut nie jest jasny dla Sądu II instancji, jako że J. L. (2) nie wyjaśnia w żaden sposób, jakie wnioski wywodzi z tego spostrzeżenia, w szczególności jakie znaczenie może mieć przyczyna wypowiedzenia pełnomocnictwa na gruncie art. 105 k.c., którego dyspozycja wiąże się wszakże z samym faktem wygaśnięcia umocowania. Przypomnieć tu trzeba, że wygaśnięcie umocowania jest konsekwencją wypowiedzenia pełnomocnictwa z jakiegokolwiek przyczyny, a nawet bez uzasadnionego powodu, ponieważ udzielenie czy cofnięcie umocowania jest zależne wyłącznie od woli mocodawcy, nie zaś od tego, czy istniały zasadne ku temu przesłanki; art. 101 § 1 k.c. wyraźnie stwierdza, że pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca zrzekł się jego odwołania, co w sprawie niniejszej nie miało miejsca. Nie ma też znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy dokonane wypowiedzenia dotyczyły także innych pełnomocnictw udzielonych W. C. niż te, które miały formę aktu notarialnego, zważywszy, że zawierając kwestionowaną umowę pełnomocnik powoływał się właśnie na pełnomocnictwa z dnia 21 grudnia 2008 r. i 29 marca 2009 r. sporządzone w formie wymaganej przez art. 99 § 1 k.c., a zatem na gruncie art. 105 k.c. istotna jest kwestia ewentualnego wygaśnięcia umocowania wynikającego z tych właśnie, a nie innych, pełnomocnictw. Skarżący nie wyjaśnia też, dlaczego traktuje przyczynę określenia przez opiekuna C. vel H. F. vel F. ceny minimalnej za udziały należące do jego podopiecznego na poziomie kwoty o 1 % wyższej od cen ustalonych przez pozostałych współwłaścicieli jako fakt mogący mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia o ważności umowy, a Sąd odwoławczy nie jest w stanie domyśleć się argumentacji, która mogła autora apelacji do takiego wniosku doprowadzić.

Kolejna grupa podniesionych zarzutów odnosi się już do ustaleń związanych nie z faktem wypowiedzenia pełnomocnictw i okolicznościami mu towarzyszącymi, ale z wiedzą o tym fakcie istniejącą po stronie pozwanego, zaś J. L. (1) koncentruje się w tym zakresie na zakwestionowaniu dokonanej przez Sąd meriti oceny zeznań świadka M. H. i poczynionych na podstawie tego dowodu ustaleń. Sąd odwoławczy podziela jednakże stanowisko zaprezentowane

w tej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyznaje rację Sądowi niższej instancji w zakresie twierdzenia, że przy rozważaniu kwestii wiarygodności tego dowodu kluczowe znaczenie ma jego ocena dokonana w świetle zasad doświadczenia życiowego. Zwrócić należy uwagę w ślad za Sądem Rejonowym, że z powodzeniem można uznać zeznania świadka M. H. dotyczące jego postępowania za zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, jako że wysoce prawdopodobne jest, iż w taki właśnie sposób zachowywałby się zarządca nieruchomości, nie chcąc narazić się na negatywne konsekwencje zmiany jej właściciela, która z jego punktu widzenia – w związku z sygnalizowanym brakiem zaufania ze strony J. L. (1) oraz A. P. jako przedstawiciela kolejnego potencjalnego nabywcy udziałów we współwłasności – najprawdopodobniej wiązałaby się z pozbawieniem go pełnionej funkcji i związanych z nią profitów, a być może nawet z dochodzeniem wobec niego przez nowych właścicieli na drodze sądowej roszczeń związanych ze sprawowanym zarządem. Trafnie przyjęto, że takie okoliczności sprawy skutecznie motywowały M. H. (1) do podejmowania wszelkich działań mogących przeszkodzić zmianie stanu prawnego nieruchomości, o ile tylko leżały one w jego możliwościach, a zatem jeśli tego rodzaju okoliczności wynikają z jego relacji, to w świetle zasad doświadczenia życiowego można z powodzeniem uznać jego zeznania za wiarygodne. Trudno byłoby zwłaszcza uznać, że M. H. (1) po uzyskaniu wiadomości o zamiarze sprzedaży udziałów przez powodów nie próbował skontaktować się z nimi i odwieść ich od tego planu – także za pośrednictwem członków rodziny M., do których zdania, jak wynika z materiału dowodowego, powodowie mieli zaufanie – a jeśli udało mu się ten cel osiągnąć i doprowadzić do wypowiedzenia pełnomocnictw udzielonych W. C. – że przy nadarzającej się okazji zaniedbał powiadomienia potencjalnego nabywcy o zaistniałym stanie rzeczy. Nie można zgodzić się z wywodami apelującego, który stara się przekonać Sąd, że powyższe okoliczności nie są zgodne z rzeczywistością, a świadek w rzeczywistości postępował zupełnie odmiennie, natomiast składając zeznania w toku postępowania mijał się z prawdą z tej przyczyny, iż łączy go z powodami stosunek pełnomocnictwa, a w związku z tym zainteresowany jest korzystnym dla nich rozstrzygnięciem sprawy. Tej ostatniej okoliczności nie ma powodu kwestionować, jednak nie oznacza to automatycznie, biorąc pod uwagę przedstawioną wyżej argumentację, że świadek w interesującym nas zakresie składał relację nieodpowiadającą rzeczywistości. Wskazać też trzeba, że nie podważa wiarygodności tego świadka fakt prowadzenia przez niego w lutym 2010 r. z J. L. (1) i osobami działającymi w jego imieniu korespondencji dotyczącej uzgodnienia kwestii związanych ze sprawowaniem dalszego zarządu nieruchomościami, czy nawet wydania ich pozwanemu. Choćby M. H. (1) wiedział o wypowiedzeniu pełnomocnictw, to jednak po zawarciu umowy sprzedaży i dokonaniu wpisu nowego współwłaściciela do działu II księgi wieczystej jego ewentualnym wątpliwościom związanym z ważnością dokonanej transakcji przeciwstawiło się domniemanie zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Trudno się dziwić, że świadek działał w tym czasie w zaufaniu do treści księgi, nie czując się powołanym do samodzielnego rozstrzygania o stanie prawnym nieruchomości, rozsądnie oceniając, że wszystkie okoliczności sprawy mogły nie być mu znane (np. powodowie po wypowiedzeniu pełnomocnictw mogli wszakże udzielić ich W. C. na nowo), i mając na uwadze ewentualne konsekwencje zanegowania praw osoby ujawnionej w księdze do nieruchomości przez niego zarządzanych.

Chybione są pozostałe argumenty, które podnosi skarżący dla wykazania, że świadek M. H. nie wiedział przed zawarciem umowy sprzedaży udziałów w nieruchomościach o wypowiedzeniu pełnomocnictw, a zatem nie mógł także o tym fakcie powiadomić J. L. (1). Dość naiwna jest teza, że nie mogło się tak stać dlatego, iż M. H. (1) był obrażony na powodów i nie kontaktował się z nimi, świadek nie twierdził bowiem nigdy, że wiadomość o wygaśnięciu umocowania W. C. uzyskał od jego mocodawców, natomiast fakt „bycia obrażonym” z pewnością nie powstrzymałby go przed przekazaniem tej informacji pozwanemu w celu zapobieżenia planowanej transakcji. Bezasadny jest też zarzut, iż ustalenia Sądu w tym zakresie są niezgodne z zasadami logicznego rozumowania. Autor apelacji popiera taką tezę spostrzeżeniem, że w wiadomości mailowej otrzymanej przez M. H. (1) od A. M. (1) nie wspomniano o wypowiedzeniu pełnomocnictwa, ale jedynie o odstąpieniu od umowy sprzedaży. Nie zmienia to jednak faktu, że w odpowiedzi na tę wiadomość M. H. (1) – co bezsporne – napisał, że dowiedział się od A. M. (1) o odwołaniu pełnomocnictw (notabene, nie jest dla Sądu jasne, co miał na myśli skarżący, pisząc, że informacja ta pojawiła się w tej wiadomości „(...) w sposób nieuprawniony (...)”) – a zatem taką wiedzę już wówczas posiadał, natomiast bez znaczenia dla dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych jest to, kiedy i w jakich okolicznościach ją uzyskał. Możliwe, że stało się to podczas wcześniejszych kontaktów z A. M. (1), choć de facto najbardziej prawdopodobne jest, iż sformułowanie „(...) F. family cancelled their agreement to sell (...)” zawarte w wiadomości A. M. (1) z dnia 18 września 2009 r.

świadek zinterpretował – niewykluczone nawet, że zgodnie z intencjami nadawcy – jako tekst „Rodzina F. odwołała swoją zgodę na sprzedaż”, nie zaś „Rodzina F. odstąpiła od umowy sprzedaży”; spekulacje te jednak nie mają zresztą istotnego znaczenia w kontekście zarzutów apelacyjnych, ponieważ – jak powiedziano wyżej – decydujące jest to, czy we wrześniu 2009 r. M. H. (1) wiedział o wypowiedzeniu pełnomocnictw, nie zaś to, skąd tę wiedzę uzyskał. Trudno też zgodzić się ze skarżącym, który uważa, że nielogiczne jest przyjęcie przez Sąd, iż M. H. (1) powiadomił go o wygaśnięciu umocowania W. C., skoro nie zobowiązywał się do tego wobec A. M. (1) ani wobec innych osób; Sąd odwoławczy w żadnym razie nie uważa, aby taka zależność logiczna istniała pomiędzy powołanymi faktami, natomiast inne okoliczności sprawy prowadzą do wniosku – co wyłożono już powyżej – że świadek miał uzasadnione powody do przekazania przysłuszanemu nabywcy posiadanej wiedzy, niewynikające z jakichkolwiek zobowiązań wobec osób trzecich, ale po prostu z należytej dbałości o własne interesy. Sąd II instancji nie podziela też zarzutu o niewiarygodności zeznań M. H. (1) z uwagi na ich rzekomą sprzeczność z zeznaniami świadków K. S. i D. S.. Sąd meriti stanął na stanowisku, że rozbieżności pomiędzy tymi relacjami dotyczą okoliczności niemających zasadniczego znaczenia dla poczynienia ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, natomiast w zasadniczej części są ze sobą zgodne. Wszyscy trzech świadkowie zgodnie relacjonowali, że M. H. (1) we wrześniu 2009 r. wiedział o wypowiedzeniu pełnomocnictw i że spotykał się na przełomie września i października tego roku z pozwanym w swojej kancelarii. Rozbieżność pojawia się między zeznaniami świadka M. H., który twierdził, że wówczas poinformował J. L. (1) o wygaśnięciu umocowania W. C. w rozmowie w cztery oczy, natomiast pozostali świadkowie zeznali, że rozmowa ta odbyła się w obecności A. P. i K. S. (2), przy czym świadek D. S. słyszał końcówkę rozmowy na ten temat, kiedy wszystkie te osoby wychodziły z pokoju, gdzie się ona odbywała. Sąd odwoławczy podziela pogląd Sądu I instancji, że niezgodność ta w świetle całokształtu okoliczności sprawy nie może doprowadzić do wniosku, iż to spotkanie w rzeczywistości się nie odbyło, bądź też w jego toku nie doszło do przekazania pozwanemu informacji o odwołaniu pełnomocnictw W. C.. Fakt stałych kontaktów z M. H. (1) w roku 2009 potwierdził sam pozwany, natomiast – jak powiedziano już wyżej – nie można uznać za prawdopodobne, że zarządca nieruchomości zaniechał podzielenia się z J. L. (1) wiedzą o wygaśnięciu umocowania pełnomocnika jego kontrahentów; w świetle doświadczenia życiowego i praktyki sądowej stwierdzić można, że niejednokrotnie świadkowie myślą się co do okoliczności towarzyszących zdarzeniom sprzed kilku lat, tym bardziej, że z punktu widzenia M. H. (1) istotny i godny zapamiętania był przebieg rozmowy z pozwanym i jej treść, natomiast niekoniecznie to, kto był przy niej obecny i się jej przysłuchiwał.

Skarżący w swojej apelacji wywodzi ponadto, że do zadań Sądu Rejonowego należało również ustalenie przyczyn, dla których powodowie zaniechali powiadomienia go o wypowiedzeniu pełnomocnictw, jednak nie prezentuje jakiegokolwiek uzasadnienia takiego poglądu, które mogłoby przekonać, że są to okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Przede wszystkim zauważyć trzeba, że potencjalni zbywcy nie uczynili tego z tej prostej przyczyny, że takiego obowiązku nie nakładały na nich ani przepisy prawa, ani nawet zasady uczciwości kupieckiej wobec niedoszłego kontrahenta. Normalnym skutkiem wypowiedzenia pełnomocnictwa w toku negocjacji jest powiadomienie drugiej ich strony przez samego pełnomocnika, że jego umocowanie do reprezentowania mocodawców wygasło, a powodowie nie mieli jakichkolwiek podstaw do podejrzeń, iż W. C. postąpi wobec nich niełojalnie, nie ujawniając przed J. L. (1) wygaśnięcia umocowania nie tylko bez nieuzasadnionej zwłoki, ale nawet przy okazji zawierania finalizującej rokowania umowy sprzedaży. Fakt niepowiadomienia pozwanego przez mocodawców o wypowiedzeniu pełnomocnictw nie ma zresztą decydującego znaczenia na gruncie zastosowania art. 105 k.c., ponieważ pozostały materiał dowodowy pozwala na ustalenie, że J. L. (1) uzyskał tę informację przed zawarciem kwestionowanej umowy z innego źródła.

Bezzasadne są zarzuty dotyczące oddalenia przez Sąd meriti wniosków dowodowych składanych przez pozwanego. Przede wszystkim podnieść trzeba, że nastąpiło to postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2015 r., jednak obecny na rozprawie pełnomocnik pozwanego nie powołał się po oddaleniu tych wniosków na ewentualne uchybienie przepisom postępowania w tym zakresie poprzez zgłoszenie zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., co w myśl tego unormowania odbiera skarżącemu prawo powoływania takiego zarzutu w dalszym toku sprawy. Podkreśla się w orzecznictwie, że przepis ten ma zastosowanie wobec takich uchybień popełnionych przy dokonywaniu czynności procesowych przez sąd, których podjęcie zostało stronom zakomunikowane przez wydanie postanowienia lub zarządzenia (tak np. w wyroku SN z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 286/09, OSNC Nr 9 z

2010 r., poz. 125), a w praktyce powołane unormowanie znajduje zastosowanie najczęściej właśnie do postanowień oddalających wnioski dowodowe stron. Celem tej instytucji jest pobudzenie inicjatywy stron w doprowadzeniu do szybkiego usunięcia dostrzeżonych przez nie naruszeń przepisów postępowania i umożliwienie Sądowi niezwłocznego naprawienia popełnionego błędu dla przyspieszenia i usprawnienia postępowania. Ewentualne naruszenie art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie zgłoszonych wniosków dowodowych nie jest uchybieniem, które Sąd bierze pod uwagę z urzędu, a skarżący w żaden sposób nie uprawdopodobnił swojego braku winy przy zaniechaniu wymaganej czynności procesowej. W tej sytuacji, jeśli pełnomocnik pozwanego uważał niekorzystną dla swego mocodawcy decyzję za nieprawidłową, winien skorzystać z odpowiednich uprawnień przewidzianych w Kodeksie postępowania cywilnego, a jeżeli tego nie zrobił, to prawo skarżącego do powoływania zarzutu dotyczącego tej kwestii wygasło. Powszechnie przyjęty i niebudzący wątpliwości pogląd głosi, że wobec treści art. 162 k.p.c. ewentualne uchybienia przez sąd przepisom postępowania, dotyczące wydania postanowienia oddalającego wnioski o przeprowadzenie dowodów, nie mogą być brane pod uwagę przez Sąd II instancji, jeżeli w toku postępowania pierwszoinstancyjnego strona nie zwróciła we właściwym trybie uwagi sądu na to uchybienie (tak np. w wyroku SA w Warszawie z dnia 4 kwietnia 2014 r., VI ACa 130/13, niepubl., w wyroku SA w Łodzi z dnia 10 grudnia 2013 r., I ACa 784/13, niepubl. lub w wyroku SN z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 713/12, niepubl.).

Można dodać jeszcze, że dowody te w przeważającej mierze powołane zostały na okoliczności niesporne lub pozostające bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bądź też – jak w przypadku faktu skutecznego zawiadomienia W. C. o wypowiedzeniu pełnomocnictwa udzielonego przez opiekuna prawnego C. vel H. F. vel F. – ciężar ich udowodnienia nie spoczywał na stronie pozwanej, a zatem decyzja Sądu I instancji o oddaleniu przedmiotowych wniosków dowodowych była w pełni trafna. Powiedziano już wyżej, że fakty, które skarżący zamierzał wykazać za pomocą zeznań świadków M. N. i A. M. mieszczą się w powyższych kategoriach. Dodatkowo stwierdzić trzeba w tym miejscu, że wbrew wywodom apelacji Sąd Rejonowy nie oddalił wniosku o przesłuchanie świadka M. N. dlatego, że jego zdaniem, inne dowody dawały podstawę do poczynienia ustaleń odmiennych od twierdzeń pozwanego, ale – co zostało dobitnie wyjaśnione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku – dlatego, że uznał okoliczności objęte tą dowodową i dotyczące wypowiedzenia pełnomocnictwa przez tego świadka za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy i w ogóle nie uważał czynienia ustaleń co do tych okoliczności za niezbędne. Stanowisko Sądu zostało uzasadnione tym, iż w przekonaniu tego Sądu dla rozstrzygnięcia sprawy wystarczające jest stwierdzenie, że przy zawieraniu przedmiotowej umowy W. C. wykroczył poza granice udzielonego mu umocowania, wobec czego kwestia ewentualnego wcześniejszego wypowiedzenia umocowania, bądź braku tego wypowiedzenia, nie miała już wpływu na zasadność dochodzonych przez powodów roszczeń. Również wzmiankowany w apelacji dowód ze stenogramu nagrania rozmowy J. L. (1) i W. C. znajdującego się w aktach sprawy karnej dotyczyć miał okoliczności niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, zważywszy, że z treści pisma procesowego z dnia 31 grudnia 2013 r., gdzie pozwany powołuje się na to nagranie, wynika, iż zamierzał on w ten sposób wykazać, że W. C. go szantażował i wprowadził go w błąd w toku negocjacji co do tego, że posiada umocowanie zbywców do dokonania transakcji, nie informując go o odwołaniu pełnomocnictw. Ta ostatnia okoliczność nie jest sporna, zważywszy, że powodowie nie opierali podstawy faktycznej powództwa na twierdzeniu, iż ich pełnomocnik ujawnił wobec ich kontrahenta fakt wygaśnięcia umocowania, natomiast Sąd ustalił, że pozwany dowiedział się o tej okoliczności od M. H. (1); nie zostało natomiast przez skarżącego wyjaśnione, jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy mogłoby mieć ujawnienie szantażowania go przez W. C., a nawet i to, na czym ten szantaż miałby ewentualnie polegać. Na zakończenie tych rozważań można jeszcze stwierdzić, że Sąd II instancji – podobnie jak uczynił to Sąd Rejonowy – akceptuje wyjaśnienia R. S. co do omyłkowego złożenia wyjaśnień o zawarciu z W. C. umowy przedwstępnej w Izraelu; zarówno kontekst wypowiedzi powoda, jak i całością dokonanych ustaleń faktycznych, pozwala zgodzić się, że osoba niebędąca profesjonalnym prawnikiem mogła omyłkowo użyć zaczerpniętego z języka prawniczego pojęcia „umowa przedwstępna” na określenie pełnomocnictwa, w którym ustalono warunki, na jakich pełnomocnik miał być upoważniony do dokonania sprzedaży. Jednocześnie żadne inne dowody nie przemawiają za przyjęciem, że między powodami i W. C. została zawarta jakakolwiek umowa przedwstępna, a fakt taki byłby ponadto trudny do ewentualnego wyjaśnienia na gruncie logiki, zważywszy, że wszelkie ujawnione w niniejszej sprawie negocjacje – których elementem mogłaby być umowa przedwstępna – toczyły się pomiędzy powodami i pozwanym jako stronami

przyszłej transakcji zmierzającej do zbycia udziałów w nieruchomości i brak podstaw do przyjęcia możliwości zawarcia przez R. S. umowy przedwstępnej, której drugą stroną miały być W. C..

Podsumowując powyższą argumentację, powtórzyć trzeba, że w ocenie Sądu odwoławczego Sąd meriti prawidłowo uznał, że W. C. przy zawieraniu z J. L. (1) umowy z dnia 3 października 2009 r. przekroczył zakres udzielonego mu umocowania, co – wobec braku późniejszego potwierdzenia dokonanej czynności przez mocodawców – powoduje, że istnieją podstawy do uznania jej za nieważną z mocy art. 103 § 1 i 2 k.c. Za niezasadne należało także uznać zarzuty apelacyjne w przedmiocie rzekomego poczynienia nieprawidłowych ustaleń faktycznych dotyczących okoliczności składających się na przesłanki uznania tej umowy w określonym zakresie za nieważną w myśl art. 105 k.c. i ostatecznie stwierdzić można, że Sąd odwoławczy podziela w całości ustalenia dokonane w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, przyjmując je za własne. Okoliczności kwestionowane przez skarżącego – a mianowicie fakt skutecznego wypowiedzenia przez R. S. i M. S. pełnomocnictw udzielonych W. C. oraz uzyskania wiedzy w tym przedmiocie przez pozwanego przed dokonaniem czynności prawnej z byłym pełnomocnikiem powodów – nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy przy przyjęciu wykładni zawartych w pełnomocnictwach oświadczeń woli pozwalającej uznać, że określony tam zakres umocowania nie upoważniał W. C. do zawarcia przedmiotowej umowy w imieniu zbywców, jednak w razie ewentualnej odmiennej interpretacji treści tych oświadczeń fakty ustalone w tym zakresie przez Sąd I instancji dawałyby na gruncie art. 105 k.c. podstawy do uznania umowy sprzedaży za nieważną przynajmniej w odniesieniu do zbycia udziałów w nieruchomości należących do R. S. i M. S., co do których zostało ustalone, że udzielone przez siebie pełnomocnictwa skutecznie wypowiedzieli. Nieważność umowy przenoszącej własność ustalona w oparciu o treść art. 103 k.c. powoduje, że nie zaszły skutki prawne w niej przewidziane, a zatem własność udziałów we współwłasności należących do R. S., M. S. i ich ojca nie przeszła na pozwanego, zaś niedoszli zbywcy nadal zachowali swoje prawa do nieruchomości. Aktualny stan prawny ukształtował się w drodze spadkobrania po zmarłym C. vel H. F. vel F., po którym spadek w równych udziałach odziedziczyła dwójka powodów. Można w tym miejscu odnotować, że tę ostatnią okoliczność Sąd niższej instancji uznał za bezsporną i w istocie żadna ze stron owego faktu nie kwestionowała w toku całego procesu, niemniej jednak Sąd II instancji uznał za celowe dla stwierdzenia tak istotnej kwestii zażądanie akt sprawy I Ns 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym powódzie w celu zapoznania się ze znajdującymi się dokumentami; przeprowadzona kwerenda potwierdziła ustalenia Sądu meriti, jako że w aktach tych znajduje się prawomocne postanowienie stwierdzające spadkobranie po C. vel H. F. vel F. przez pozostałych powodów w równych udziałach. Oznacza to, że w chwili obecnej współwłaścicielami przedmiotowych nieruchomości w zakresie udziałów objętych pozwem i będących przedmiotem umowy z dnia 3 października 2009 r. są R. S. i M. S. w udziałach po 1/4 części, tymczasem w działach II ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości wpisany jest J. L. (1) w udziałach wynoszących 1/2 część. Uzasadnia to stwierdzenie niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej i rzeczywistym stanem prawnym, co czyni zasadnym powództwo oparte na treści art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.). Zaskarżone orzeczenie prowadzi do dokonania w przedmiotowych księgach wpisu, który będzie odpowiadał rzeczywistemu aktualnemu stanowi prawnemu nieruchomości, a więc do ujawnienia w nich praw własności powodów.

Dodać w tym miejscu można, że treść zapadłego wyroku nie odpowiada żądaniu pozwu, jako że dochodzone roszczenie, zmierzające do ujawnienia w księgach wieczystych praw trojga występujących początkowo w sprawie powodów, nie zostało zmodyfikowane w toku procesu, mimo że wskutek śmierci C. vel H. F. vel F. jego prawa przeszły na dwójkę jego dzieci, a w związku z tym aktualny stan prawny nieruchomości nie odpowiada opisanemu w treści pozwu żądania. Sąd meriti zwrócił na to uwagę, jednak stanął na stanowisku, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest związany żądaniem pozwu i niezależnie od jego treści zobowiązany jest swoim orzeczeniem doprowadzić do ujawnienia w treści księgi aktualnego stanu prawnego nieruchomości, o ile istnieją do tego uzasadnione podstawy. Choć można mieć wątpliwości co do trafności tego poglądu, zważywszy na liczne i bogato umotywowane orzeczenia Sądu Najwyższego opowiadające się za brakiem podstaw do wyłączenia stosowania art. 321 § 1 k.p.c. w sprawach, w których strona powodowa dochodzi roszczenia z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), to jednak zwrócić uwagę trzeba, że zagadnienie to nie mogło być przedmiotem analizy Sądu odwoławczego. Utrwalone jest bowiem w doktrynie i orzecznictwie stanowisko,



iż choć Sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, to jednak bezsprzecznie wiążą go zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (tak przede wszystkim w uznanej za zasadę prawną uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC Nr 6 z 2008 r., poz. 55). Zarzut ewentualnego naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wykroczenie poza granice żądania pozwu jest typowym zarzutem dotyczący prawa procesowego, który w granicach zaskarżenia mógłby być rozważany w toku postępowania odwoławczego tylko wówczas, gdyby został przez skarżącego podniesiony w złożonej apelacji – tak się jednak nie stało.

W rezultacie apelacja musi zostać oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. jako niezasadna. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd II instancji orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., a więc stosując zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania nakazującą stronie przegrywającej zwrócić koszty poniesione przez pełnomocnika procesowego. Na koszty poniesione przez każdego z powodów w rozpoznawanej sprawie złożyło się wynagrodzenie procesowe reprezentującego go pełnomocnika. Ponieważ skarżący w swojej apelacji określił wartość przedmiotu zaskarżenia, odnosząca się do równych udziałów obojga powodów, na łączną kwotę 1.074.546,00 zł, Sąd odwoławczy podstawą wyliczenia kosztów zastępstwa prawnego świadczonego przez pełnomocnika każdemu z powodów uczynił wartość jego udziału we współwłasności, a więc kwotę 537.273,00 zł. Wartość tych kosztów w odniesieniu do każdego z powodów, obliczona na podstawie § 13 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 8 pkt. 8 i § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) oraz w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynność adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), wynosi 1.800,00 zł – i takie też kwoty na ich rzecz zasądzono od J. L. (1).