

Sygn. akt VI ACa 329/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 14 sierpnia 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska*

*Sędzia SA – Ewa Śniegocka*

*Sędzia SO (del.) – Beata Waś (spr.)*

*Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska*

*po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa R. L. (1)*

*przeciwko A. S. i G. S.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego G. S.*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 21 czerwca 2011 r., sygn. akt IV C 641/06*

*I zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3 w ten tylko sposób, że zasądza od pozwanego G. S. na rzecz powoda R. L. (1) kwotę 160 000 (sto sześćdziesiąt tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lipca 2005 r. do dnia zapłaty i oddala powództwo o odsetki za okres od dnia 24 maja 2005 r. do dnia 12 lipca 2005 r.;*

*II oddala apelację w pozostałej części;*

*III zasądza od G. S. na rzecz powoda R. L. (1) kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.*

*Sygn. akt VI ACa 329/12*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 lipca 2005 r. R. L. (2) wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, zobowiązującego pozwaną A. S. do uiszczenia na jego rzecz kwoty 320.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2005 r. do dnia zapłaty.

Sąd uwzględniając w całości żądanie powoda w dniu 5 grudnia 2005 r. wydał nakaz zapłaty.

Pozwana w złożonym sprzeciwie zaskarżyła wydany nakaz w całości i wносиła o oddalenie powództwa.

W piśmie z dnia 12 października 2007 r. powód wniósł o dopozwanie w trybie art. 194 § 3 k.p.c. G. S..

Sąd uwzględniając ten wniosek w dniu 2 stycznia 2008 r. wezwał G. S. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

Ostatecznie powód sprecyzował swoje powództwo w ten sposób, że wnosił o zasądzenie od A. S. jak dotychczas kwoty 320.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2005 r. do dnia zapłaty, a w przypadku nieuwzględnienia tego powództwa zgłosił żądanie ewentualne zasądzenia od G. S. kwoty 160.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2005 r.

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w stosunku do pozwanej A. S., oraz zasądził od powoda R. L. (1) na jej rzecz kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto w punkcie 3 wyroku Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego G. S. na rzecz powoda R. L. (1) kwotę 160.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2005 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od G. S. rzecz powoda kwotę 3.660 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Nadto Sąd Okręgowy nakazał ściągnąć od pozwanego G. S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 8.000 złotych tytułem opłaty sądowej od roszczenia ewentualnego, w pozostałym zakresie przejmując nieuiszczoną opłatę sądową na rachunek Skarbu Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 21 kwietnia 2005 r. doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, należącej do pozwanej nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...). W imieniu pozwanej, umowę podpisywał działający jako jej pełnomocnik mąż G. S., kupującym był powód. Nieruchomość miała zostać sprzedana za kwotę 200.000 zł, a notarialna umowa przeniesienia własności miała zostać podpisana w dniu 23 maja 2010 r. Zabezpieczeniem wykonania umowy miał być zadatek w kwocie 160.000 zł wpłacony przez powoda w dniu 22 kwietnia 2005 r. na wskazany w § 8 umowy rachunek bankowy, należący do matki pozwanego J. S.. Zadatek ten powód uiszczył zgodnie z umową. W zawarciu powyższej umowy pośredniczyła prowadząca Agencję (...), która skontaktowała ze sobą strony, w jej biurze doszło do podpisania umowy. Jej koleżanka M. K. uzupełniła odręcznie blankiet umowy. Przy podpisywaniu umowy pozwany legitymował się pełnomocnictwem między innymi do zbycia przedmiotowej nieruchomości w drodze sprzedaży, do odbioru i pokwitowania ceny. Pełnomocnictwo było udzielone w dniu 22 listopada 1997 r. w formie aktu notarialnego. Pozwany zapewniał, że nie zostało odwołane. R. P. prosiła, aby telefonicznie skontaktował się z kancelarią notariusza, który je sporządził, w celu potwierdzenia jego aktualności i pozwany tak zrobił. O konkretnym terminie podpisania aktu notarialnego pozwany został powiadomiony odrębnym pismem. Mimo tego pozwany nie stanął się. Na tę okoliczność został sporządzony, na prośbę powoda protokół, stwierdzający niestawiennictwo G. S., a ze strony powoda gotowość do podpisania aktu. W rzeczywistości pełnomocnictwo w oparciu o które działał pozwany, zostało mu przez pozwaną wypowiedziane, o czym pozwana powiadomiła Sąd Rejonowy w P. pismem datowanym 4 września 2004 r., które nadała w Urzędzie Pocztowym 18 października 2004 r. Powód, pismem z dnia 30 maja 2005 r. skierował do pozwanego ostateczne wezwanie do zapłaty wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości. Pozwany na to nie zareagował. W tym stanie rzeczy powód w dniu 7 lipca 2005 r. wystąpił z niniejszym powództwem. W dniu 12 września 2005 r. Prokuratura Rejonowa (...) wszczęła śledztwo w sprawie doprowadzenia R. L. (2) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 160.000 zł, gdzie pozwanemu przedstawiono zarzut z art. 286§ 1 k.k. W dniu 31 października 2006 r. do Sądu Rejonowego (...) wpłynął akt oskarżenia w tej sprawie. W dniu 9 października 2006 r. został orzeczony rozwód małżonków A. i G. S.. Pozwana A. S. w sprzeciwie złożonym od wydanego przeciwko niej nakazu zapłaty wniosła w całości o jego uchylenie i oddalenie powództwa. W uzasadnieniu sprzeciwu podniosła, że cofnęła udzielone swemu mężowi w dniu 22 października 1997 r. pełnomocnictwo i pismem z dnia 4 sierpnia 2004 r. poinformowała o tym fakcie Sąd Rejonowy w P.. Ponieważ fakt ten został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, powód miał możliwość uzyskania wiedzy o nim przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej. Nadto podnosiła, iż wskazana w akcie cena nieruchomości tj. 200.000 zł jest absurdalna, bo nieruchomość jest warta ok. 700.000 zł. Na potwierdzenie tej okoliczności pozwana złożyła umowy z pośrednikami i operat szacunkowy. Twierdziła, że zarówno powód jak i R. P. wiedzieli o odwołaniu pełnomocnictwa i że jej mąż G. S. złożył doniesienie o dokonaniu przestępstwa sfalszowania umowy przez R. P. przez wypełnienie jej niezgodnie z rzeczywistym stanem faktycznym. Komisariat Policji w R. pod sygn. (...) prowadzi dochodzenie w tym zakresie.

Wniosła też o przesłuchanie na tę okoliczność świadków. Przesłuchani świadkowie K. J. i E. Z. nie wnieśli nic istotnego dla sprawy. Z powodu trudności z przesłuchaniem świadków G. i K. i z powodu iż wskazane okoliczności na które mieli zeznawać nie mają znaczenia dla sprawy i zostały wykazane dokumentami, Sąd postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2011 r. oddalił wnioski o ich przesłuchanie. Dopozwany G. S. przez większą część trwania niniejszego procesu nie zajmował w sprawie żadnego stanowiska, usprawiedliwiał tylko swoje niestawiennictwa złym stanem zdrowia. W piśmie z dnia 24 maja 2006 r. w formie faxu złożył powodowi propozycję zawarcia ugody w celu uregulowania jego należności finansowych wynikających z przedwstępnej umowy. Proponował, że po sprzedaży domu w R. przekaże powodowi, w obecności notariusza uzgodnioną kwotę, rozwiążą przedwstępną umowę, a powód w zamian złoży wnioski o umorzenie toczących się postępowań sądowych. Po raz pierwszy stanął na ostatnią rozprawę. Wniósł o oddalenie powództwa i złożył zeznania. Stwierdził, że sam padł ofiarą oszustwa popełnionego przez R. P., z którą pozostawał w intymnym związku. Ona działając w porozumieniu z powodem chciała wyłudzić od niego mieszkanie warte 700.000 zł za 200.000 zł. Przyznał jednak fakt, że powód wpłacił na konto jego matki kwotę 160.000 zł i że pieniądze te nie zostały mu zwrócone. Pozwany nie umiał wyjaśnić jaki interes miał powód we wpłaceniu tej kwoty na konto jego matki. Stwierdził, że nawet mówił matce, żeby te pieniądze mu zwrócić, ale się nie zgodziła. Zeznał, iż z powodu jego romansu z R. P. miał złe relacje z żoną i ta cofnęła mu udzielone pełnomocnictwo. W 2006 r. pozwani rozwiedli się. Pozwany przesłuchiwany w postępowaniu karnym złożył podobne zeznania. Twierdził, że powód działał wspólnie z R. P., a wpłacone 160.000 zł pochodziły z ich wspólnego konta. Zaprzeczył, że podpisywał jakąkolwiek umowę z powodem, zeznał, iż P. bez jego zgody wypełniła umowę, którą podpisał jej in blanco jak chciała mu sprzedać mieszkanie, dlatego podpisał się jako kupujący. Pozwany potwierdził, iż kwota 160.000 zł od R. L. (1) wpłynęła na konto jego matki i że korzystał z tego konta. W aktach(...) znajdują się też wyciągi z rachunku bankowego prowadzonego na nazwisko J. S., a pod datą 22 kwietnia 2005r. widnieje wpłata kwoty 160.000 zł przez R. L. (1). Istnieją też potwierdzenia wypłat z tego rachunku przez G. S..

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w stosunku do pozwanego.

Jak wskazał Sąd Okręgowy stosownie do treści art. 105 k.c. jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba, że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Z kolei art. 103 k.c. stanowi, że jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w imieniu której umowa została zawarta. W braku potwierdzenia, ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu.

Mając na uwadze powyższe przepisy, Sąd Okręgowy stwierdził, iż pozwana A. S. wykazała, że cofnęła udzielone mężowi w 1997 r. pełnomocnictwo i powiadomiła o tym prowadzący dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą Sąd Rejonowy w P.. Powyższa informacja została bowiem ujawniona w aktach tej księgi.

Następnie Sąd Okręgowy analizując treść art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 124 poz 1361 ze zm.) oraz zeznań powoda oraz R. P. uznał, że trudno mówić o dochowaniu przez powoda jakichkolwiek aktów staranności w ustaleniu aktualności pełnomocnictwa.

Tym samym biorąc pod uwagę, że pozwana nie potwierdziła dokonanej przez G. S. czynności oraz, że powód mógł z łatwością dowiedzieć się o wygaśnięciu jego pełnomocnictwa, Sąd Okręgowy przyjął, że przedmiotowa umowa nie odniosła w stosunku do pozwanej skutku prawnego, i w konsekwencji skierowane przeciwko niej roszczenie powoda oddalił.

Oceniając natomiast zasadność roszczenia w stosunku do pozwanego G. S., Sąd I instancji uznał je za zasadne. Sąd I instancji nie dał wiary zarówno zeznaniom pozwanego w zakresie jego twierdzeń o sfalszowaniu umowy, jak też o wspólnym przestępczym działaniu powoda z R. P.. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe twierdzenia pozwanego nie

zostały w żaden sposób udowodnione. Ponadto jak zauważył Sąd, sam pozwany nie umiał wytłumaczyć jaki interes miałby powód wpłacając kwotę 160.000 zł na konto matki pozwanego. W sprzeczności z zeznaniami pozwanego w tym zakresie stoi też zdaniem Sądu I instancji pismo które skierował on do powoda trakcie trwania niniejszego procesu, a w którym mówi o rozwiązaniu zawartej umowy przedwstępnej i o potrzebie uregulowania roszczeń finansowych wobec powoda wynikających z tej umowy. Mając na uwadze fakt, że pozwany zawarł umowę przedwstępną w imieniu A. S., nie mając do tego umocowania, a pozwana tej czynności nie potwierdziła, Sąd Okręgowy, stosownie do art. 103 § 3 k.c. zobowiązał pozwanego do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy. O kosztach postępowania orzekła na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, który zaskarżając przedmiotowe rozstrzygnięcie w całości Sądowi I instancji zarzucił:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez wybiórczą ocenę materiału dowodowego i pominięcie faktu, że powód R. L. (1) wpłacił pieniądze nie pozwanemu G. S., lecz jego matce i powództwo winno być skierowane przeciwko matce pozwanego.
2. naruszenie przepisów w zakresie zasądzenia odsetek od powództwa począwszy od dnia 24 maja 2005 r., mimo że pozwany G. S. postanowieniem z dnia 2 stycznia 2008 r. został wezwany do udziału w trybie art. 194 § 3 k.p.c. w sprawie w charakterze pozwanego.

Podnosząc powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa z zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

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

**Apelacja pozwanego jest niezasadna a podniesione w niej zarzuty należy uznać za chybione.** Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji poza ustaleniem, że informacja o odwołaniu pełnomocnictwa została ujawniona w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości albowiem pismo A. S. informujące o odwołaniu pełnomocnictwa zostało załączone do akt księgi wieczystej. Poza poczynionym zastrzeżeniem Sąd Apelacyjny ustalenia Sadu Okręgowego przyjął za własne.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów apelacji wskazać należy, że zarzut naruszenia art. 233 par.1 kpc poprzez wybiórczą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego nie znajduje w nim potwierdzenia.

Wybiórcza ocena materiału dowodowego polega na pominięciu tych dowodów, które niejako nie wpasowują się w wersję wydarzeń przyjętą przez sąd. Takiego zarzutu nie można postawić Sądowi I instancji. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd ustalił ponad wszelką wątpliwość, iż powód wpłacił zadatek na konto matki pozwanego, które zostało przez niego wskazane. Sąd I instancji natomiast dokonał innej oceny prawnej tego faktu niżby chciał skarżący. Brak wprawdzie ustosunkowania się Sądu do tej kwestii w uzasadnieniu, ale przyjęć należy, że Sąd I instancji uznał tę kwestię za irrelevantną dla rozstrzygnięcia. Także w ocenie Sądu Apelacyjnego bez znaczenia dla zasadności roszczenia powoda przeciwko skarżącemu pozostaje fakt wpłaty zadatku na rachunek nie należący do pozwanego a do jego matki albowiem powód spełnił świadczenie w sposób wskazany przez powoda. Ponadto zostało wykazane, że pozwany wypłacił z konta matki kwotę wpłaconą przez powoda.

Za częściowo zasadny należało natomiast uznać zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów dotyczących odsetek. W ocenie Sądu Apelacyjnego odsetki należało zasądzić od daty wniesienia pozwu. Wprawdzie pozwany był wzywany do spełnienia świadczenia listem poleconym z dnia 2 czerwca 2005r. ale brak w aktach zwrotnego poświadczenia odbioru pisma, którego otrzymania strona pozwana nie kwestionowała. Sąd Apelacyjny przyjął zatem, że w tej dacie pozwany wiedział o wezwaniu do wykonania świadczenia.

W uchwale podjętej w składzie siedmiu sędziów z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55), Sąd Najwyższy uznał, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Sąd Najwyższy, prezentując powyższy pogląd, kierował się funkcjonowaniem w systemie prawa cywilnego procesowego tzw. apelacji pełnej. Dokonanie przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych umożliwia temu sądowi – stając się zarazem jego obowiązkiem – ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz podjęcie aktu subsumcji. Sąd Najwyższy uznał, że zgodnie z podstawowymi zasadami procesowymi określającymi relacje między stroną a sądem (da mihi factum, dabo tibi ius oraz facta probantur, iura novit curia), sąd apelacyjny – bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów – powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji. Nienaprawienie tych błędów byłoby równoznaczne ze świadomym ich powieleniem w postępowaniu rozpoznawczym na wyższym szczeblu instancji, czego – zważywszy na istotę wymiaru sprawiedliwości i cele postępowania odwoławczego – nie można zaaprobować. Dlatego Sąd Apelacyjny zobowiązany jest do wskazania błędów w prawnej analizie dokonanej przez Sąd I instancji mimo iż rozstrzygnięcie ostatecznie odpowiada prawu.

Sąd I instancji zamiennie wymienia przepisy dotyczące przedstawicielstwa, mimo różnicy co do zakresu unormowania art. 103 § 1 i art. 105 k.c. Pierwszy z wymienionych dotyczy działania w cudzym imieniu przy zawieraniu umowy przez osobę nie będącą pełnomocnikiem w ogóle lub przekraczającą zakres umocowania. W takim wypadku potwierdzenie umowy usuwa jej wadliwość określaną mianem czynności niezupełnej. W art. 105 k.c. chodzi natomiast o szczególną postać wadliwości czynności prawnej, jeśli dokonuje jej były pełnomocnik. W takim wypadku ustawodawca udziela silniejszej ochrony interesom kontrahenta, wprowadzając jako zasadę ważność dokonanej czynności.

Ważna czynność prawna zgodnie z istotą pełnomocnictwa wywiera skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. W przedmiotowej sprawie słusznie natomiast Sąd I instancji rozważał zarówno kwestię czy druga strona tj powód o wygaśnięciu umocowania wiedziała i czy z łatwością mogła się o tym dowiedzieć albowiem stan świadomości strony zawierającej umowę co do wygaśnięcia umocowania udzielonego pełnomocnikowi drugiej strony nie stanowi jedynej przesłanki oceny ważności umowy. Treść art. 105 k.c. nie budzi wątpliwości, że tzw. dobra wiara drugiej strony polegająca na niewiedzy, iż pełnomocnictwo wygasło, nie jest wystarczająca do przyjęcia ważności umowy; wymagane jest ponadto wykazanie, że nie było można łatwo dowiedzieć się o wygaśnięciu pełnomocnictwa (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2002 r. II CKN 723/00)

Odpowiedź na to pytanie ma kardynalne znaczenie albowiem z treści art. 105 kc a contrario należy wnioskować , że gdyby druga strona umowy o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć umowę należałoby uznać za nieważną.

Sąd słusznie dostrzega łatwość dowiedzenia się powoda o wygaśnięciu pełnomocnictwa. Łatwość, o której mowa w przepisie art. 105 k.c., oznacza obowiązek reagowania na dające się dostrzec okoliczności podważające trwanie udzielonego niegdyś pełnomocnikowi umocowania

Ustalenie katalogu wypadków, w których kontrahentowi można przypisać łatwość ustalenia, że pełnomocnictwo wygasło, nie jest możliwe, dlatego musi być ono dokonywane indywidualnie, na zarzut byłego mocodawcy, na którym spoczywa ciężar (art. 3 k.p.c. i art. 6 k.c.) wskazania i udowodnienia okoliczności zwalniających mocodawcę od skutków czynności dokonanej w jego imieniu po wygaśnięciu pełnomocnictwa ( tak Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 r. IV CKN 1210/00 )

W niniejszej sprawie mocodawczyni próbowała wykazać , że powód nie tylko wiedział , że pełnomocnictwo, którego udzieliła mężowi wygasło na skutek odwołania ale , że działał w porozumieniu z właścicielką Agencji Doradztwa (...). Słusznie Sąd Okręgowy nie dał wiary tej wersji wydarzeń albowiem nie została ona potwierdzona zebrany materiałem dowodowym a postępowanie karne toczyło przeciwko pozwanemu a nie powodowi. Jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje , że powód mógł się z łatwością dowiedzieć o

odwołaniu pełnomocnictwa a nadto zaistniały podważające trwanie udzielonego niegdyś umocowania, które powinny w pozwanym wzmóc ostrożność takie jak data udzielenia pełnomocnictwa czy zdecydowanie zaniżona wartość nieruchomości. Błędem powoda było także nie zawarcie przedmiotowej umowy w formie aktu notarialnego. Notariusz jako osoba zaufania publicznego dokonałaby stosownych aktów staranności (sprawdzenie księgi wieczystej wraz z jej aktami, ustalenie u notariusza sporządzającego akt pełnomocnictwa czy nie zostało ono odwołane). Jeśli idzie o samą łatwość dowiedzenia się o odwołaniu pełnomocnictwa wskazać należy, że wystarczyło zapoznanie się powoda z treścią akt księgi wieczystej do których załączone było wypowiedzenie pełnomocnictwa. Powód jako osoba mająca interes prawny mogła i powinna to uczynić. Jedną z naczelnych reguł prawnych jest, że niezajomość prawa nie stanowi okoliczności, na którą można się powoływać w celu usprawiedliwienia niepodjęcia działań, od których norma prawna uzależnia określony skutek a porzucenie na wiedzy polegającej na przekazaniu informacji od pracownika agencji pośrednictwa finansowego nie można zakwalifikować jako choćby minimalne akty staranności do których powód był zobowiązany. Tym samym przedmiotową umowę należy uznać za nieważną. Skoro tak a w przedmiotowej sprawie bezspornie doszło do nienależnego świadczenia na rzecz pozwanego w ocenie Sądu Apelacyjnego zasadnym jest posiłkowe zastosowanie art. 103 par.3 kc poprzez zasadzenie od pozwanego, który zawarł umowę w cudzym imieniu mając świadomość odwołania pełnomocnictwa kwoty zadatku uiszczony przez powoda. Wprawdzie jak zostało wyżej powiedziane art. 103 i 105kc nie można stosować zamiennie albowiem dotyczą one odmiennych stanów faktycznych to w ocenie Sądu Apelacyjnego wobec faktu, że intencją art.105 kc jest ochrona osoby trzeciej pozostawienie powoda bez ochrony prawnej z uwagi na nieważność umowy byłoby godzące w ratio legis tego przepisu. Przypomnieć bowiem należy, że powód nie miał wiedzy co do odwołania darowizny a jedynie w ocenie Sadu mógł się o tym z łatwością dowiedzieć. Art. 103 par3 kc uwalnia rzekomego pełnomocnika od odpowiedzialności tylko w przypadku gdy strona umowy wiedziała o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu. Skoro tak sytuacja strony do której stosuje się art.105kc nie może być zatem gorsza i uwalniać od odpowiedzialności pełnomocnika dlatego, że stronie umowy można zarzucić jedynie niezachowanie aktów staranności a nie wiedzę o odwołaniu pełnomocnictwa.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację. O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu stosownie do przepisu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 roku Nr 163, poz. 1348 ze zm.)