

Sygn. akt II Ca 1261/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Sędziowie:	SSO Sławomir Krajewski SSO Marzenna Ernest
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 maja 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **S. B.**

przeciwko **A. D.**

o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu

z dnia 2 października 2012 r., sygn. akt I C 105/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej A. D. na rzecz powódki S. B. kwotę 1.200 (jednego tysiąca dwustu) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Uzasadnienie wyroku z dnia 17 maja 2013 r.:

Powódka S. B. wniosła powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, żądając dokonania w dziele II księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu dla nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) usunięcia niezgodności, tj. zamiast wpisu A. D. - wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz S. B., córki A. T.. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana działając jako pełnomocnik zmarłej dniu 1 kwietnia 2009 r. A. T. zawarła w dniu 29 kwietnia 2009 r. w swoim oraz w imieniu zmarłej umowę sprzedaży wyżej opisanego lokalu. W ocenie powódki pozwana nie mogła nabyć własności spornego lokalu po śmierci A. T., gdyż z chwilą jej śmierci prawa wszelkie prawa i obowiązki A. T. przeszły na jej spadkobierczynię S. B.. Powódka podniosła nadto, iż przeniesienie własności przedmiotowego lokalu zostało dokonane z uzyskaniem niedołęstwa a także niedoświadczenia A. T..

Pozwana A. D. zażądała oddalenia powództwa podnosząc, iż z zakresu pełnomocnictwa udzielonego pozwanej wynika, że A. T. miała do niej ogromne zaufanie. Pozwana przez kilka lat przed śmiercią A. T. opiekowała się nią, w szczególności od chwili śmierci jej męża, tj. od dnia 10 sierpnia 2005r. Pozwana podniosła, że zdarzeniem prawnym powodującym wygaśnięcie pełnomocnictwa ex lege jest zgodnie z art. 101 § 2 kc śmierć mocodawcy, a także śmierć pełnomocnika, to jednak w treści pełnomocnictwa udzielonego pozwanej skutecznie zastrzeżono jego niewygaśnięcie z chwilą śmierci mocodawczyni, gdyż stosownie do wymogu art. 101 kc pełnomocnictwo związane było ze stosunkiem prawnym będącym jego podstawą i stanowiącym zarazem przyczynę i cel, dla których zostało udzielone pozwanej, tj. przeniesienie własności lokalu mieszkalnego.

Wyrokiem z dnia 2 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu uzgodnił treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, dla nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II tej księgi - w miejsce wpisanej A. D. nakazuje wpisać S. B. jako właściciela nieruchomości oraz obciążył pozwaną kosztami postępowania poniesionymi przez powódkę.

Rozstrzygnięcie to Sąd I instancji oparł o następujące ustalenia faktyczne:

Aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2006 r. Gmina M. ustanowiła w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr (...) przy ul. (...) w M., odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 28,90 m² i sprzedała go najemcy A. T. wraz z prawami związanymi. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego po uwzględnieniu 90% bonifikaty wyniosła 1.965,10 zł i kwotę tę strona kupująca zapłaciła stronie sprzedającej w całości przed podpisaniem umowy.

W dniu 8 maja 2006 r. A. T. i A. D. zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży powyższego lokalu, na podstawie której zobowiązały się wzajemnie do zawarcia umowy sprzedaży, mocą której A. T. sprzeda A. D. przedmiotowy lokal mieszkalny za cenę 4.000 zł, a A. D. lokal ten za podaną cenę kupi. A. T. pokwitowała odbiór od A. D. kwoty 4.000 zł jako zaliczalnej na poczet ceny zadatku. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie do dnia 6 maja 2011 r. oraz, że w umowie przyrzeczonej termin wydania lokalu stronie kupującej określony zostanie: „w dniu dzisiejszym po podpisaniu tej umowy”.

W dniu 9 maja 2006 r. w M. przed notariuszem A. T. udzieliła A. D. pełnomocnictwa do: przeniesienia w jej imieniu prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...), na swoją rzecz, w drodze umowy sprzedaży, a zgodnie z zawartą przedwstępną umową sprzedaży, przy czym pełnomocnik może być drugą stroną tych umów - za cenę i na innych warunkach według uznania pełnomocnika oraz do zarządu i administracji całym jej majątkiem, i reprezentowania jej w jak najszerszym zakresie przed sądami, organami administracji rządowej i samorządowej w zakresie procedury meldunkowej, zakładami opieki zdrowotnej, zakładami ubezpieczeń społecznych, energetycznymi, gazowniczymi, telekomunikacją, osobami fizycznymi, we wszystkich jej sprawach majątkowych, do odbioru z urzędów pocztowych wszelkiej adresowanej do niej korespondencji - wszystko na warunkach i według uznania pełnomocnika.

A. T. oświadczyła, że pełnomocnictwo to nie jest odwołalne, ani też nie wygasa na wypadek jej śmierci.

Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 30 kwietnia 2009r. notariusz poświadczył, że spadek po A. T. zmarłej w dniu 1 kwietnia 2009r. w M., ostatnio zamieszkałej w M., na podstawie ustawy nabyła wprost w całości córka S. B..

Aktem notarialnym z dnia 29 kwietnia 2009 r. A. D., działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. T., na podstawie nieodwołalnego i niegasnącego z chwilą śmierci pełnomocnictwa udzielonego jej dnia 9 maja 2006r. przeniosła na siebie własność przedmiotowego lokalu za cenę 4.000 zł, która została już w całości zapłacona.

Wnioskiem z dnia 5 maja 2009r. powódka zwróciła się do Sądu Rejonowego w Świnoujściu Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpisanie siebie do księgi wieczystej jako właściciela lokalu położonego w Ś. przy ul. (...) na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia.

Postanowieniem z dnia 18 września 2009 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu oddalił wniosek powódki o dokonanie wpisu w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, polegającego na wykreśleniu A. T. i wpisaniu S. B.. Sąd w uzasadnieniu wskazał, iż w dziale II wpisana została A. D..

Burmistrz M. poinformował powódkę, że w dniu 11 maja 2009r. nieruchomości została już zgłoszona do opodatkowania przez nowego właściciela.

Z lokalem mieszkalnym A. T. położonym przy ul. (...) sąsiedował przez ścianę sklep spożywczy prowadzony przez A. D.. Pozwana pomagała najpierw państwu T. a po śmierci ojca powódki, pomagała jej matce.

Wyrokiem z dnia 7 października 2011 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu oddalił powództwo S. B. wytoczone przeciwko A. D. o unieważnienia umowy przedwstępnej zawartej w dniu 8 maja 2006r. pomiędzy A. D. i A. T. i umowy sprzedaży spornego lokalu zawartej w dniu 29 kwietnia 2009r. przez A. D. działającą w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. T.. Wyrok ten został podtrzymany przez Sąd Okręgowy w Szczecinie. Powódka w postępowaniu tym dowodziła, iż powyższe umowy zawarte zostały w warunkach wyzysku, dopiero w toku postępowania powołała się na nieważność umowy sprzedaży z powodu jej niezgodności z art. 8 §1 kc, art. 58 §1 kc oraz art. 101 §2 kc. W uzasadnieniu wyroku z dnia 22 marca 2012 r. Sąd Okręgowy wskazał, iż Sąd ten zgodnie z zasadą wynikającą z treści art. 321 §1 kpc związany był roszczeniem wyartykułowanym w pozwie przez powódkę reprezentowaną przez zawodowego pełnomocnika, zatem wyłącznie zarzutem wyzysku.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne. Sąd I Instancji uznał, iż istniejący w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu stan prawny nie jest zgodny ze stanem rzeczywistym. W ocenie Sądu Rejonowego umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu jest nieważna, zatem wpisanie w dziale II powyższej księgi jako właściciela lokalu A. D. nie jest zgodne z aktualnym stanem prawnym, a właścicielem przedmiotowego lokalu ujawnionym w księdze winna być S. B. jako jedyna spadkobierczyni A. T.. W ocenie Sądu Rejonowego nieważnością dotknięta była cała umowa z dnia 29 kwietnia 2009r. a nie tylko jej część w zakresie określenia strony sprzedającej, bowiem w chwili zawarcia tej umowy ze względu na nieustalenie spadkobierców nie było możliwości prawidłowego określenia stron umowy. Oznacza to, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana, czyli umowa sprzedaży nie mogłaby być zawarta.

Opierając się na poglądzie prawnym wyrażonym w uzasadnieniu wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2008 r. (I CSK 362/07publ. OSNC 2009/3/46), iż pełnomocnictwo niegasnące ze śmiercią mocodawcy umocowuje do działania w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy Sąd Rejonowy uwzględnił zarzut nieważności umowy sprzedaży lokalu położonego w M. przy ul. (...) zawartej w dniu 29 kwietnia 2009r. ze względu na naruszenie art. 8 §1 kc, art. 58 §1 kc oraz art. 101 § 2 kc. Sąd Rejonowy stwierdził, iż przyczyną uznania za nieważną umowy sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2009r. było to, iż stroną tej umowy była nieżyjąca w chwili jej zawierania A. T.. Sąd przy tym podzielił pogląd prezentowany w toku postępowania przez pozwaną, iż udzielone jej w dniu 9 maja 2006r. pełnomocnictwo nie wygasło z chwilą śmierci A. T.. Podstawą do udzielenia pełnomocnictwa nie wygasającego mimo śmierci mocodawcy był stosunek podstawowy łączący A. T. z A. D., tj. przedwstępna umowa sprzedaży lokalu położonego w M. przy ul. (...). Zastrzeżenie niewygasalności pełnomocnictwa nie może nastąpić w oderwaniu od treści stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Nie budzi także wątpliwości fakt, iż zgodnie z art. 108 kc co do zasady pozwana mogła zawrzeć umowę przyrzeczoną „z samym sobą”. Powyższe nie uprawniało jednak pozwanej do zawarcia umowy przez pełnomocnika w imieniu nieżyjącego już mocodawcy.

Za istotny uznał Sąd Rejonowy fakt, iż w momencie zawierania umowy przyrzeczonej, tj. w dniu 29 kwietnia 2009 r. spadkobiercy A. T. nie byli jeszcze ustaleni. Protokół dziedziczenia został sporządzony w dniu 30 kwietnia 2009 r. W ocenie Sądu I instancji oznacza to, iż w dniu 29 kwietnia 2009 r. nie było możliwe zawarcie ważnej umowy przenoszącej własność spornego lokalu, bowiem nie była wówczas znana strona tej umowy.

Pozwana posiadając pełnomocnictwo udzielone jej przez A. T. w dniu 9 maja 2006 r. mogłaby zawrzeć umowę przyrzeczoną pod warunkiem, iż działałaby w imieniu i na rzecz spadkobiercy mocodawczyni, ustalonego i wskazanego w akcie notarialnym. Nieuzasadnioną nadinterpretacją byłoby przyjęcie, iż pomimo literalnego brzmienia aktu notarialnego z dnia 29 kwietnia 2009 r., z którego jasno wynikają strony umowy, rzeczywistą stroną w imieniu i na rzecz której działała pozwana była S. B.. Zgodnie z treścią art. 65 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wskazać jednak należy, iż możliwość stosowania wykładni dotyczy oświadczenia woli a nie określenia stron umowy, które należy raczej uznać za oświadczenie wiedzy a nie woli.

Sąd I instancji za niezasadny uznał zarzut wyzysku określony w art. 388 § 1 k.c. a dotyczący zarówno umowy sprzedaży jak i poprzedzającej ją umowy przedwstępnej, gdyż po pierwsze powódka nie wykazała, aby umowy z dnia 8 maja 2006r. jak też z dnia 29 kwietnia 2009r. zawarte zostały przez A. D. w warunkach wyzyskania przymusowego położenia, niedoświadczenia lub niedoświadczania A. T., po wtóre powódka pominęła kolejność żądań wynikającą z treści art. 388 § 1 kc.

Apelację od wyroku z dnia 2 października 2012 r. złożyła pozwana, zarzucając wyrokowi Sądu Rejonowego:

1. obrazę prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 101 § 2 kc oraz przez niewłaściwe zastosowanie art. 101 § 2 kc w związku z art. 58 § 1 kc, prowadzące do uznania, iż umowa z dnia 29 kwietnia 2009 r. jest nieważna,
2. obrazę prawa materialnego przez niezastosowanie art. 922 kc i 924 kc, a w konsekwencji uznanie, że istnieje prawny obowiązek uzyskania stwierdzenia nabycia spadku, względnie poświadczenia dziedziczenia w sytuacji gdy osoba trzecia nie kwestionuje przymiotu spadkobiercy,
3. naruszenie przepisu art. 65 § 2 kodeksu cywilnego i niedokonanie wykładni umowy z dnia 29 kwietnia 2009r. w kontekście celu umowy.

Pozwana zażądała uchylecia wyroku i przekazanie sprawy w całości do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania. Dodatkowo pozwana składając oświadczenie z dnia 26 października 2012 r. o sprostowaniu umowy z dnia 29 kwietnia 2009 r. , Rep. (...) wniosła o dopuszczenie dowodu z tego dokumentu podnosząc, iż do tego czasu pozwana nie miała wiedzy jak powinien zostać sporządzony akt wskazanego rodzaju. Pozwana z uwagi na brak kwalifikacji nie była w stanie zweryfikować prawidłowości sposobu sporządzenia aktu notarialnego z dnia 29 kwietnia 2009r.

Następnie pozwana wskazała, iż w dacie zawierania umowy z dnia 29 kwietnia 2009 r. nie musiała wiedzieć, że powinna działać w imieniu spadkobiercy. Pogląd wyrażony w wyroku SN z dnia 24 stycznia 2008r., sygn. I CSK 362/07 do dziś nie zawsze znajduje odzwierciedlenie w praktyce notarialnej, co nie powinno rodzić negatywnych skutków w zakresie praw i obowiązków strony czynności prawnej. Zgodnie z art. 80 § 2 i 3 Prawa o notariacie, przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, jak również udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Pozwana w ramach aktu notarialnego Rep. A nr (...) wyraźnie oświadczyła, iż mocodawczyni zmarła przedkładając na dowód odpis skrócony aktu zgonu.

Pozwana nie składała oświadczeń dotyczących spadkobierców, ponieważ nie została pouczona o takiej konieczności, a sama nie miała takiej świadomości interpretując instytucję niewygasającego na skutek śmierci pełnomocnictwa literalnie. Pozwana nie posiada wykształcenia prawniczego, a nawet dla prawników instytucja niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa może być kontrowersyjna (różna praktyka, różne orzeczenia). Brak jest podstaw

do interpretowania tego faktu na niekorzyść pozwanej, bowiem nie zatajała ona okoliczności w postaci śmierci mocodawcy.

Odrębnym zagadnieniem jest to, czy spadkobiercy A. T. byli znani już w dniu 29 kwietnia 2009 r. Strona pozwana podnosi, iż spadkobierca nabywa spadek z mocy samego prawa już z chwilą otwarcia spadku, Można określić charakter stwierdzenia nabycia spadku jako deklaracyjny, mający znaczenie legitymacyjno-dowodowe. Nie istnieje prawny obowiązek uzyskania stwierdzenia nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia przez spadkobiercę.

Pozwana знаła sytuację osobistą A. T.. Pozwana wiedziała, że A. T. nie sporządziła testamentu. Pozwana wiedziała, że powódka nie ma ona męża, ani dzieci innych niż córka. W przeciwieństwie do wiedzy z zakresu instytucji niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa - podstawowa wiedza na temat reguł dziedziczenia jest powszechna, nawet wśród osób bez wykształcenia prawniczego. Pozwana nigdy nie kwestionowała przymiotu spadkobiercy, kwestionowała jedynie tytuł powódki do lokalu przy ul. (...) w M..

Nie bez znaczenia dla oceny ważności umowy jest również charakter relacji pozwanej i zmarłej A. T.. Pełnomocnictwo nieodwołalne jest w szczególności sposób związane z losami stosunku podstawowego. Pełnomocnictwo nie zostało odwołane.

W ocenie pozwanej, mając na uwadze rozbieżności w orzecznictwie i praktyce dotyczącej zawierania umów na podstawie niewygasających na skutek śmierci pełnomocnictw, jak również fakt, iż umowa z dnia 29 kwietnia 2009r. stanowiła przejaw realizacji woli zmarłej A. T., związanej w sposób szczególny z A. D. nie sposób uznać orzeczenia Sądu I instancji za słuszne. Umowa z dnia 29 kwietnia 2009r. nie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, a jako, że nie notariusz nie odmówił dokonania czynności, nie sposób uznać, iż umowa jest sprzeczna z prawem.

Powódka zażądała oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego. Powódka akceptując ustalenia i oceny wyrażone przez Sąd rejonowy podkreśliła, iż czynność prawna dokonana przez pozwaną w dniu 29 kwietnia 2009 r. jest bezwzględnie nieważna w całości, a oświadczenia złożone przez strony czynności nie wywołują żadnego skutku. Z tej przyczyny całkowicie bezskuteczne jest dokonywanie sprostowania czynności z dnia 26 października 2012 r. w treści nieważnej czynności, ponieważ nieważność ma charakter definitywny - nie staje się ważna, gdy przyczyny jej nieważności odpadną. W ocenie powódki nieważna czynność prawna nie podlega konwalidacji, a dla wywołania zamierzonych skutków konieczne jest dokonanie nowej, już ważnej czynności prawnej. Powódka zwróciła uwagę na to, iż pozwana nie dokonała żadnych zmian w treści złożonych oświadczeń, lecz usiłuje dokonać zmiany strony tej umowy. Jest to niedopuszczalne ponieważ nie chodzi tu o skorygowanie elementu treści oświadczenia woli, lecz de facto - wywołanie skutku złożenia całego oświadczenia zupełnie innej stronie. Nie jest to dopuszczalne i fakt, że pozwana dokonywała tej czynności, w sposób fizycznie „jednoosobowy”, nie ma znaczenia, ponieważ odnosi się do różnych stron. W ocenie powódki sprostowanie aktu notarialnego może dotyczyć niedokładności, błędów pisarskich, rachunkowych lub innych oczywistych omyłek i to nie pozwana powinna dokonywać niezbędnych sprostowań w formie oświadczenia, lecz notariusz protokołem. Poza tym, zakres sprostowania dokonanego przez pozwaną wykracza poza możliwy zakres sprostowania, bo dotyczy zmiany treści stron, której znacznie wykracza poza zakres wskazany w art. 80 § 4 prawa o notariacie. Powódka wniosła o oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z treści oświadczenia o sprostowaniu z dnia 26 października 2012 r. Następnie podniosła, iż fakt nieważności umowy zawartej 29 kwietnia 2009 r. wynika z jej sprzeczności z przepisami ustawy, a ewentualne błędy czy niedopatrzienia notariusza sporządzającego akt notarialny nie mają na to żadnego wpływu. Fakt sporządzenia aktu o takiej, a nie innej treści może wskazywać na nienależyte wywiązanie się notariusza z jego obowiązków, jednakże stanowi to, co najwyżej, podstawę roszczeń odszkodowawczych, a nie pozwala na uzdrowienie nieważnej czynności prawnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Aczkolwiek zarzut pozwanej, iż Sąd Rejonowy dopuścił się obrazy prawa materialnego przez niezastosowanie art. 922 k.c. i 924 k.c., a w konsekwencji uznanie, że istnieje prawny obowiązek uzyskania stwierdzenia nabycia spadku, względnie poświadczenia dziedziczenia w sytuacji, gdy osoba trzecia niekwestionuje przymiotu spadkobiercy, był

słuszny, to nie mogło to prowadzić do uznania apelacji za zasadną (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007 r. wydany w sprawie o sygn. akt I CNP 51/07).

Sąd odwoławczy zwraca uwagę, iż stan faktyczny, który legł u podstaw rozstrzygnięcia zawartego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2008 r. (I CSK 362/07 publ. OSNC 2009/3/46) był w części istotnej dla czynienia zabiegów interpretacyjnych w niniejszej sprawie podobny do stanu sprawy rozpoznawanej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu pod sygn. akt I C 105/10. Stąd też za uzasadnione uznać należy odwołanie się przez Sąd I instancji do poglądów prawnych wyartykułowanych przy ocenie stanu zaistniałego w sprawie. Istota tych poglądów sprowadza się do konkluzji, iż pełnomocnictwo niegasnące ze śmiercią mocodawcy umocowuje do działania w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy, a konsekwencją podjęcie próby dokonania czynności prawnej z osobą, która utraciła podmiotowość prawną jest bezwzględnie nieważna czynność prawna.

Sąd Najwyższy stwierdził, iż nie można przyjąć, że art. 101 § 2 k.c. przedłuża zdolność prawną mocodawcy i przyznaje mu ją także po śmierci, pozwalając pełnomocnikowi działać w sytuacjach określonych w tym przepisie w jego imieniu i ze skutkiem dla niego.

Konsekwencją nieważności czynności prawnej z dnia 29 kwietnia 2009 r. jest to, że następuje ona z mocy samego prawa, nie wywołuje skutków względem żadnej osoby oraz co istotniejsze, ze względu na sekwencję czynności w niniejszej sprawie, nie da się jej konwalidować (zob. „System Prawa Cywilnego - część ogólna” red. Stefan Grzybowski 1974 str. 595). Co prawda autorzy przytoczonego tu opracowania wyrazili opinię, że dla wywołania skutków odpowiadających treści oświadczenia woli w nieważnej czynności prawnej należało by dokonać nowej czynności, pozbawionej cechy nieważności (przypis nr 232 str. 595), tym niemniej akt notarialny z dnia 26 października 2012 r. zawarł w swoim § 2 oświadczenie A. D. o sprostowaniu umowy z dnia 29 kwietnia 2009 r., które nie może być uznane za nową czynność prawną, gdyż zawiera jedynie sprostowanie oznaczenia sprzedającej, nie przytaczając jednocześnie innych przedmiotowo istotnych elementów ewentualnej „nowej” czynności prawnej.

Sądowi odwoławczemu nie są znane inne poglądy orzecznicze czy doktrynalne bądź przejawy utartej praktyki notarialnej pozwalające potraktować czynność z dnia 29 kwietnia 2009 r. jako ważną czynność prawną. Marginalnie zwrócić uwagę należy na to, iż w treści glosy aprobującej poglądy prawne Sądu Najwyższego wyrażone w sprawie I CSK 362/07 jej autor K. T. postulował nawet potraktowanie czynności prawnej dotkniętej tak istotnymi wadami jak w analizowanej sprawie, gdzie jeden z kontrahentów nie ma zdolności prawnej, jako czynności nieistniejącej (Monitor Prawny Nr 24/2008, s. 1327).

Zaprobowanie poglądu o nieważności umowy z dnia 29 kwietnia 2009 r. czyni bezprzedmiotowym rozważania dotyczące aktów staranności przedsiębranych przez pozwaną w trakcie czynności notarialnej z tego dnia, tj. podania notariuszowi faktu śmierci mocodawczyni, kwestie relacji pozwanej ze zmarłą, kwestie świadomości prawnej pozwanej, czy praktycznych aspektów związanych z analizowanym orzeczeniem Sądu Najwyższego zawartych w piśmie pozwanej z dnia 8 maja 2013 r. Analiza tych aspektów nie może prowadzić do konwalidacji nieważnej czynności prawnej z dnia 29 kwietnia 2009 r.

W świetle powyższych rozważań apelację pozwanej uznać należy za nieuzasadnioną i jako taką w oparciu o treść art. 385 k.p.c. oddalić. Uwzględniając zaś wynik postępowania apelacyjnego, w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. od pozwanej należało zasądzić na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów zastępstwa radcowskiego kwotę 1200 zł. ustaloną w oparciu o treść § 12 ust. 1, w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.).