

Sygn. akt I ACa 832/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SA Halina Zarzeczna SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko E. K.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 1496/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. ustala, iż umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami składającej się z działek nr (...) o łącznym obszarze 2,09 ha położonej w obrębie (...) – Z., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w D. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawarta w dniu 19 lipca 2013 roku w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza P. C. (rep. A nr (...)) pomiędzy powódką M. P. reprezentowaną przez T. K. a E. K. jest nieważna;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.617 (osiem tysięcy sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.700 (siedem tysięcy siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Halina Zarzeczna Ryszard Iwankiewicz Edyta Buczkowska-Żuk

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 grudnia 2013 r. powódka M. P. wniosła przeciwko pozwanej E. K. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 19 lipca 2013 r. zawartej przed notariuszem P. C. objętej aktem notarialnym Rep. A (...), której przedmiotem była nieruchomość stanowiąca gospodarstwo rolne z zabudowaniami, składające się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze 2,09 ha położonej w obrębie (...) – Z., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w D. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że wymieniona nieruchomość została sprzedana pozwanej przez jej syna T. K., byłego konkubenta powódki, w sytuacji gdy powódka już w czerwcu 2013 r. odwołała pełnomocnictwo udzielone jemu w dniu 31 sierpnia 2011r. m.in. do zbycia tej nieruchomości, zaś pozwana - jako matka T. K. - doskonale orientowała się co do zerwania ich konkubinatu, a nieruchomość nabyła za ułamkową część jej rzeczywistej wartości.

Pozwana E. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, podając, że w dacie zawierania z nią umowy w dniu 19 lipca 2013 r. T. K. - syn pozwanej dysponował pełnomocnictwem powódki, udzielonym mu przez nią w dniu 31 sierpnia 2011r., które nie było odwołane. Pozwana wskazała, że do odwołania pełnomocnictwa doszło dopiero z dniem 19 sierpnia 2013 r., kiedy T. K. pokwitował odbiór korespondencji zawierającej kopię aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 2013 r. nr Rep A (...). Zaprzeczyła, aby cena transakcji była zaniżona.

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 1496/13, Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy wydał wyrok tej treści po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynikało, że M. P. była właścicielką nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, składające się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze 2,09 ha położonej w obrębie (...) – Z., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w D. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), którą nabyła w dniu 5 listopada 2007 r. od D. P., a którego reprezentował T. K. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 21 czerwca 2004 r. W okresie nabycia nieruchomości objętej KW (...) powódka pozostawała w konkubinacie z T. K.. Powódka prowadziła działalność gospodarczą na swoje nazwisko, przy prowadzeniu której pomagał jej T. K.. Konkubinaty trwał do czerwca 2013 r. Po burzliwym rozstaniu się stron T. K. wprowadził się do swojej matki E. K., z którą zamieszkuje obecnie i której przekazał informację o rozstaniu. Byli konkubenci są w bardzo złych relacjach. Aktualnie toczy się nawet postępowanie przygotowawcze pod sygn. 2Ds 2431/13. W dniu 31 sierpnia 2011 r. powódka M. P. udzieliła T. K. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) bardzo szerokiego w swym zakresie pełnomocnictwa m.in. do sprzedaży (w tym na rzecz samego pełnomocnika, nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami składające się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze 2,09 ha położonej w obrębie (...) – Z., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w D. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)), a także m.in. do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, hipotek w kwotach na warunkach i według uznania pełnomocnika, zaciągania kredytów, pożyczek, ustanawiania dalszych pełnomocnictw itd. Nieruchomość położona w obrębie Z. została przez powódkę zgłoszona w Biurach Obrotu Nieruchomościami do sprzedaży za kwotę 900.000 zł.

Nadto Sąd ustalił, że w dniu 19 lipca 2013 r. T. K., działając jako pełnomocnik powódki, aktem notarialnym Rep. A nr (...) sprzedał za kwotę 100.000 zł pozwanej E. K. ww. nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w D. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na dzień sprzedaży było już wszczęte postępowanie egzekucyjne przeciwko M. P.. Pierwsza licytacja odbyła się w dniu 14 lutego 2013 r. z ceną wywoławczą 560.805 zł, a druga licytacja - z ceną wywoławczą 498.493 zł, lecz nie doprowadziły one do znalezienia nabywcy. Powódka w dniu 18 lipca 2013 r. przysłała T. K. wiadomość e-mail, otrzymaną od W. Z. a zawierającą oferty dot. ubezpieczenia nieruchomości w obrębie Z.. Następnie powódka zwróciła się w dniu 19 lipca 2013 r. w formie wiadomości tekstowej sms do T. K., aby się skontaktował z W. Z. w tej sprawie. Aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 1 sierpnia 2013 r. powódka odwołała udzielone T. K. pełnomocnictwo, zaś kopia tego dokumentu została doręczona T. K. listem poleconym w dniu 19 sierpnia 2013 r.

W oparciu o takie ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na art. 189 k.p.c. nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż było merytorycznie nieuzasadnione, mimo że istnienie po stronie powódki interesu prawnego w rozumieniu tego przepisu nie budziło wątpliwości Sądu.

Sąd wskazał, że osią sporu w niniejszej sprawie jest to, czy odwołanie pełnomocnictwa T. K. przez M. P. zostało rzeczywiście dokonane w czerwcu 2013 r. w formie ustnej, oraz czy matka T. K. - pozwana E. K. przystępując do aktu notarialnego w dniu 19 lipca 2013 r. posiadała wiedzę w tym zakresie, bądź przy zachowaniu należytej staranności mogła ją poznać. Sąd podniósł, że odwołalność pełnomocnictwa w każdej chwili jest konsekwencją stosunku zaufania mocodawcy do pełnomocnika i dlatego jest regułą, którą wyraża art. 101 § 1 k.c. Przy czym skuteczność odwołania pełnomocnictwa jest możliwa w sytuacji, gdy pełnomocnik zapozna się z oświadczeniem woli mocodawcy. Natomiast przepis art. 105 k.c. dotyczy skuteczności czynności prawnej pełnomocnika dokonanej po wygaśnięciu umocowania, czyli bez umocowania, które istniało, ale wygasło. Przy czym znajduje tam swój wyraz ochrona kontrahenta, która polega na obciążeniu mocodawcy ryzykiem, z jakim związane jest każde udzielenie pełnomocnictwa, jeśli druga strona umowy jest w dobrej wierze. Ten zaś kto twierdzi, że druga strona wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania, powinien to udowodnić (art. 6 k.c. ).

W niniejszej sprawie Sąd ocenił, że powódka nie zdołała udowodnić, iż ustnie odwołała pełnomocnictwo T. K. w czerwcu 2013 r., ani tego że oświadczenie woli powódki w przedmiocie odwołania pełnomocnictwa T. K. dotarło do niego przed datą zawarcia umowy sprzedaży (19 lipca 2013 r.). Nadto, zdaniem Sądu powódka nie zdołała udowodnić, że przystępując do aktu notarialnego w dniu 19 lipca 2013 r. E. K. posiadała wiedzę w tym zakresie, bądź przy zachowaniu należytej staranności mogła ją poznać.

Sąd zauważył, że powódka w ogóle nie przytoczyła żadnych konkretnych dat i okoliczności, w jakich miało dojść do ustnego odwołania pełnomocnictwa, wykazujących, że stało się to właśnie w czerwcu 2013 r. Powódka swoje twierdzenie popierała przedkładając swoje pismo z dnia 24 czerwca 2013 r. (vide k. 19), skierowane do pośrednika w obrocie nieruchomościami, z którego wynika, że T. K. już jej nie reprezentuje. Sąd jednak wyjaśnił, że brak jest prezentaty, z której wynikałoby, iż pismo to istotnie w dacie 24 czerwca 2013 r. wpłynęło do tego pośrednika, a zatem nie można z niego wywodzić o rzeczywistej dacie odwołania pełnomocnictwa. Do tego zeznania świadka B. J. w żadnym zakresie nie okazały się pomocne, albowiem nie wskazała ona 24 czerwca 2013 r. jako bezspornej daty dotarcia do T. K. oświadczenia woli powódki w kwestii wypowiedzenia pełnomocnictwa T. K.. Poza tym Sąd zaznaczył, iż wątpliwości pojawiają się na tle przyczyn dla których powódka, po otrzymaniu w dniu 17 lipca 2013 r. od agentki ubezpieczeniowej W. Z. ofert dotyczących dalszego ubezpieczenia nieruchomości, nie podjęła niezwłocznie osobiście czynności zmierzających do przedłużenia polisy ubezpieczeniowej, lecz w dniu 18 lipca 2013 r. przesłała tę korespondencję na adres e-mail do T. K., a następnie zwróciła się w dniu 19 lipca 2013 r. w formie wiadomości tekstowej sms (vide k.71) do T. K., aby się skontaktował z W. Z. w tej sprawie. Jak wynika z zeznań świadka W. Z., mimo zwrócenia się przez nią do powódki z ofertą przedłużenia polisy w lipcu 2013 r., powódka na to nie zareagowała. Z dalszych zeznań świadka zaś wynikało, że dopiero znacznie później to T. K., działając już jako pełnomocnik nowego właściciela - pozwanej, podpisał przedłużenie polisy ubezpieczeniowej. Nadto Sąd zważył, iż powódka oraz T. K. nie rozstali się w przyjaznej atmosferze, ale w okolicznościach wzajemnych pretensji. Orzekając w niniejszej sprawie Sąd przyjął, że wypowiedzenie pełnomocnictwa przez powódkę T. K. nastąpiło dopiero aktem notarialnym z dnia 1 sierpnia 2013 r., zaś wiadomość o tym dotarła do niego dopiero z dniem 19 sierpnia 2013 r. Tym samym Sąd uznał, że w dniu 19 lipca 2013 r., przy zawieraniu kwestionowanej pozwem umowy, dysponował on ważnym i aktualnym pełnomocnictwem powódki udzielonym mu w dniu 31 sierpnia 2011 r.

Wyjaśnił też Sąd, że powódka nie zdołała wykazać w toku procesu, iż pozwana wiedziała o ustnym odwołaniu przez powódkę pełnomocnictwa T. K. w czerwcu 2013 r. Pozwana jako matka T. K., mająca na bieżąco wiedzę o synu i jego aktualnej konkubinie, wiedziała, że nieruchomość w obrębie Z. jest niezamieszkała, że nie jest tam już prowadzona działalność agroturystyczna, że nastąpiły tam zniszczenia związane z zalaniem, że nieruchomość jest bardzo mocno obciążona, przy czym tak syn, jak i powódka nie mieli środków na spłatę zobowiązań, których zabezpieczenie nastąpiło poprzez obciążenie nieruchomości. Sąd uznał, że jedynym logicznym rozwiązaniem, po rozstaniu się konkubentów,

była sprzedaż nieruchomości, a być może dla pozwanej było to nawet swoiste zamknięcie sprawy rozliczeń między synem a jego konkubiną.

Powyższe okoliczności doprowadziły Sąd do przekonania, że w kontekście zgromadzonego materiału dowodowego powództwo podlegało oddaleniu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, domagając się jego zmiany w całości poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie:

1) art. 233 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym, a także niewszechstronną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż:

a) wypowiedzenie przez powódkę T. K. pełnomocnictwa nastąpiło w dniu 19 sierpnia 2013 roku, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na poczynienie takiego ustalenia i wskazuje, iż do jego odwołania doszło znacznie wcześniej, tj. w czerwcu 2013 roku. Konsekwencją tego było bezzasadne uznanie przez Sąd, iż T. K. w dniu 19 lipca 2013 roku dysponował ważnym i aktualnym pełnomocnictwem udzielonym przez powódkę, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż pełnomocnictwo to było odwołane w czerwcu 2013 roku, zatem w dniu 19 lipca 2013 roku T. K. nie miał umocowania do zawarcia w imieniu powódki ww. umowy, oraz iż umowa sprzedaży z dnia 19 lipca 2013 roku była ważna i skuteczna, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wysuwa się wniosek przeciwny;

b) zachowaniu pozwanej nie można przypisać cech rażącego niedbalstwa, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jawi się wniosek przeciwny. Konsekwencją tego było bezzasadne uznanie przez Sąd, iż pozwana w dniu zawarcia umowy z dnia 19 lipca 2013 roku nie wiedziała o odwołaniu przez powódkę pełnomocnictwa T. K., a także przy zachowaniu należytej staranności wiedzy takiej powziąć nie mogła;

c) z zeznań świadka B. J. nie wynika bezsporna data wpływu pisma powódki z 24 czerwca 2013 r., podczas gdy z zeznań świadka wynika, iż doręczenie ww. pisma nastąpiło „w okolicy tego terminu a może nawet i ten sam dzień”;

2) art. 227 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. poprzez nie rozpatrzenie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z zapisu obrazu audiowizualnego z mieszkania powódki oraz zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa - obu znajdujących się w aktach sprawy prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową Szczecin-Zachód w S. pod sygnaturą akt 2 Ds. 2431/13 (aktualna sygnatura: 2 Ds. 2174), podczas gdy dowody te miały na celu ustalenie faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie przyczyn powtórnego odwołania przez powódkę pełnomocnictwa T. K. w formie aktu notarialnego w dniu 1 sierpnia 2013 roku;

3) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku, które nie spełnia wymogów określonych w tym przepisie, a mianowicie:

a) braku wskazania przez Sąd którym z dowodów w postaci zeznań świadków i przesłuchania stron dał wiarę, a którym odmówił wiarygodności i z jakich przyczyn;

b) zaniechanie odniesienia się do dowodu z przesłuchania powódki, a w konsekwencji brak oceny wiarygodności i mocy dowodowej ww. dowodu;

II. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że umowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego z dnia 19 lipca 2013 roku jest ważna, bez zbadania czy zawarta umowa nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji, gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że zawarta umowa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (tj. zasadą lojalności, uczciwości, zaufania, rzetelnego postępowania), a zatem jest nieważna.

Apelująca argumentowała, że świadkowie w sposób dość precyzyjny umiejscowili zdarzenia w czasie, a nadto datę odwołania pełnomocnictwa potwierdza dokument sporządzony przez powódkę i przedłożony przez nią B. J., prowadzącej biuro nieruchomości, w którym powódka informuje o wygaśnięciu umocowania T. K.. Dokument ten opatrzony jest konkretną datą, a przesłuchiwana B. J. potwierdziła fakt jego otrzymania w dacie jego sporządzenia lub „w okolicy tego samego terminu”. Zdaniem powódki skoro na terenie nieruchomości znajdowały się rzeczy o znacznej wartości należące do T. K., to jego udział w kwestiach związanych z ubezpieczeniem nieruchomości był uzasadniony. Strona skarżąca zaznaczała, iż okoliczności ponownego odwołania pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego przedstawiały się w ten sposób, że w dniu 27 lipca 2013 roku w jej mieszkaniu miało miejsce włamanie i powódka - zgodnie z poradą funkcjonariusza Policji - po raz drugi odwołała pełnomocnictwo udzielone T. K. w formie aktu notarialnego, czego dowodzić miały wnioskowane przez nią dowody z akt dochodzenia. Poza tym, apelująca zwracała uwagę, że nawet gdyby przyjąć - jak to uczynił Sąd - iż T. K. w dniu zawarcia umowy sprzedaży legitymował się ważnym i aktualnym pełnomocnictwem, to czynność ta jest dotknięta bezwzględną nieważnością wobec sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, tj. zasadą zaufania, lojalności, rzetelnego postępowania, uczciwości. Powódka powołała się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 458/12, i zarzuciła, że Sąd całkowicie zaniechał analizy przedmiotowej w sprawie transakcji sprzedaży w kontekście art. 58 § 2 k.c., a mimo naprowadzania przez powódkę szeregu dowodów i okoliczności świadczących o niezgodności czynności z zasadami współżycia społecznego - nie odniósł się do nich w żadnej mierze. Podkreślono, że zawarcie przez T. K. umowy sprzedaży na określonych w jej treści warunkach - w atmosferze konfliktu z mocodawcą i utraty zaufania - winno być uznane za nadużycie zaufania i lojalności wobec powódki. Nadto, powódka oferowała nieruchomość po cenie 900.000 zł, a gotowa ją była sprzedać za cenę nie niższą niż 700.000 zł, zaś syn pozwanej jako pełnomocnik powódki zbył ją za cenę 100.000 zł, co jest rażąco sprzeczne z wolą mocodawcy, a w konsekwencji sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Apelująca wskazywała, iż pozwana wiedziała, a z pewnością przy dołożeniu należytej staranności mogła bez trudu dowiedzieć się, że czynność prawna dokonywana przez pełnomocnika T. K. jest sprzeczna z wolą mocodawcy. Pozwana bardzo dobrze orientowała się w sytuacji byłych konkubentów, wiedziała o definitywnym rozstaniu stron i zakończeniu ich związku w czerwcu 2013 roku, wyprowadzeniu się T. K. od powódki po kilku latach wspólnego zamieszkiwania, ich konflikcie. Stąd złożona przez syna pozwanej propozycja nabycia nieruchomości w G. - w tajemnicy przed jej właścicielką oraz po zakończeniu konkubinatu w atmosferze konfliktu - powinna budzić jej zasadnicze wątpliwości.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości, dzielając w pełni argumentację Sądu Okręgowego i zaprzeczając nieważności umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 58 § 2 k.c.

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

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie.

W istniejącym systemie apelacyjnym postępowanie prowadzone przez sąd drugiej instancji - pozostając postępowaniem odwoławczym i kontrolnym - zachowuje walor postępowania rozpoznawczego, co oznacza, że sąd ten ma z jednej strony pełną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, swobodę jurysdykcyjną, natomiast z drugiej strony ciąży na nim obowiązek rozważenia podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Sąd odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny. Nie budzi już obecnie wątpliwości w judykaturze i doktrynie stanowisko, iż sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest zatem związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W konsekwencji, sąd ten powinien naprawić wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wyknięte w apelacji, o ile mieszczą się w granicach zaskarżenia (zob. uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Na kanwie realiów niniejszego przypadku Sąd Apelacyjny w pierwszym rzędzie stwierdził, iż niezasadnym był podstawowy zarzut apelacji podniesiony w stosunku do zaskarżonego wyroku, a dotyczący dokonania przez Sąd Okręgowy dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Wbrew zarzutowi strony powodowej nie doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi się do pozostałego materiału dowodowego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNP 2000/17/655). Wskazać zatem trzeba, iż stwierdzenie naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. byłoby możliwe tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza zaś twierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Nie jest natomiast dostateczne tylko żywione przez skarżącego przekonanie o innej - niż przyjął sąd - wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie przez skarżącego. W judykaturze przyjmuje się więc powszechnie, że zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758). Jeżeli bowiem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, OSNC 2000/7-8/139).

Wskazując na powyższe Sąd odwoławczy uznał, iż dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena materiału dowodowego w tej sprawie jest swobodna, nie zaś dowolna, a uzasadnienie zaskarżonego wyroku należyście wyjaśnia motywy wyroku. Sąd ten prawidłowo ustalił stan faktyczny w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy i takie ustalenia Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, bez potrzeby ich powtarzania. Podziela także Sąd Apelacyjny wyprowadzony przez Sąd Okręgowy wniosek, iż w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie było dostatecznych podstaw do uznania za wykazaną okoliczności, że M. P. skutecznie wypowiedziała pełnomocnictwo udzielone T. K. w czerwcu 2013 r. bądź później, lecz przed 19 lipca 2013 r. czyli dniem zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości.

Apelacja powódki sprowadzała się zaś właściwie do przedstawienia alternatywnej wersji oceny dowodów, a jest to dalece niewystarczające, aby podważyć ocenę dowodów, do której uprawniony był Sąd I instancji zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Nawet więc jeśli na tle zebranych dowodów można byłoby próbować zrekonstruować dwie różne wersje zdarzeń w omawianym zakresie, to w tym właśnie wyraża się uprawnienie sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, że sąd może dokonać wyboru jednej z tych wersji i taka ocena musi się ostać, jeśli pozostaje w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego oraz jest logicznie poprawna. Sąd Apelacyjny nie dostrzega zaś takich wadliwości w rozumowaniu Sądu Okręgowego, który na tle zaoferowanych dowodów przyjął, iż do odwołania przez powódkę pełnomocnictwa udzielonego T. K. doszło dopiero w sierpniu 2013 r., a zatem już po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, której ustalenia nieważności domagała się M. P. w ramach niniejszego procesu.

Przypomnieć pokrótce trzeba, iż Sąd pierwszej instancji powołał się na treść wiadomości SMS wysłanej przez powódkę do T. K. jeszcze w dniu 19 lipca 2013 r., a która zawierała prośbę o zajęcie się kwestią ubezpieczenia przedmiotowej nieruchomości, oraz na fakt przesłania jemu przez powódkę w poprzedzającym dniu ofert dotyczących dalszego ubezpieczenia owej nieruchomości stanowiącej jej własność. Powyższe okoliczności logicznie wskazywałyby zatem na nieprzerwanie łączący ich jeszcze wtedy stosunek mocodawca - pełnomocnik. Racjonalnie rzecz ujmując nielogiczne byłoby wszak kierowanie tego typu próśb przez M. P. do osoby, której pełnomocnictwo wypowiedziała na skutek utraty do niej zaufania, nawet jeśli by na tej nieruchomości znajdowały się jakieś rzeczy należące do T. K.. Nie można przy tym zapominać, że sam fakt zakończenia w tym czasie wieloletniego konkubinatu samoistnie nie niweczy stosunku pełnomocnictwa, który trwa nadal mimo rozstania mocodawcy oraz pełnomocnika na polu życia prywatnego. Do tego wypadu dodać, że wersję podawaną przez powódkę wysoce osłabia pochodzący z 1 sierpnia 2013 r. dokument w postaci odwołania przez nią pełnomocnictwa T. K. w formie aktu notarialnego, który – co także znamienne - został przedłożony do akt sprawy dopiero przez pozwaną w odpowiedzi na pozew. Trzeba się przeto zgodzić ze stroną pozwaną, iż z logicznego punktu widzenia fakt ten obiektywnie przemawia za stanowiskiem o braku wcześniejszego ustnego odwołania pełnomocnictwa przez powódkę. Tym bardziej, że M. P., będąc osobą prowadzącą działalność gospodarczą oraz obeznaną z zasadami obrotu prawnego, powinna zdawać sobie sprawę z pierwszorzędного znaczenia okoliczności odwołania pełnomocnictwa dla T. K., które miało nadzwyczaj szeroki zakres, a w związku z tym z celowości pisemnego udokumentowania tej istotnej okoliczności, zwłaszcza w obliczu ich burzliwego rozstania.

Jednocześnie trzeba zauważyć, że przesłuchani w sprawie świadkowie swą wiedzę o rzekomym odwołaniu pełnomocnictwa T. K. przez powódkę, wyzbytą zresztą bliższych szczegółów, mieli czerpać z relacji przedstawionej im przez samą zainteresowaną - M. P.. Jak już natomiast podkreślano, sam fakt ustania konkubinatu nie może być utożsamiany z automatycznym zerwaniem łączącego strony stosunku prawnego pełnomocnictwa. Co się zaś tyczy zeznań złożonych przez B. J., pośrednika w obrocie nieruchomościami, odnośnie terminu otrzymania przez nią pisma powódki datowanego na dzień 24 czerwca 2013 r., które nie zostało opatrzone prezentatą dzienną, to - jak wskazywał Sąd I instancji - jej zeznania nie były w tej mierze precyzyjne, zaś polegała ona bardziej na swych domysłach, opartych na okazanym jej dokumencie z k. 19, aniżeli rzeczywistej wiedzy co do konkretnej daty oraz okoliczności otrzymania tego pisma od powódki. Poza tym Sąd Apelacyjny wyjaśnia, że nawet gdyby przyjąć, iż fakt ten miał miejsce jeszcze przed 19 lipca 2013 r., to nie miało to istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia spornej kwestii, którą było ustne odwołanie pełnomocnictwa T. K. przez M. P.. Nie można wszak tracić z pola widzenia, iż oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa - dla jego skuteczności - powinno dotrzeć do samego pełnomocnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2002 r., V CKN 1234/00, LEX nr 359459; zob. art. 61 § 1 k.c.). Z zeznań świadka B. J. zaś nie wynika, aby poinformowała T. K. o treści wskazanego pisma powódki, natomiast treść wiadomości e-mail z dnia 2 października 2013 r. wydaje się jedynie dodatkowo wspierać taki wniosek.

Takiej oceny Sądu Okręgowego nie były w stanie zmienić wnioskowane przez powódkę dowody z zapisu obrazu audiowizualnego z jej mieszkania oraz z zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa, które miały się znajdować w aktach sprawy prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową Szczecin-Zachód w S. pod sygn. akt 2 Ds. 2431/13. Wypada rozpocząć od tego, iż taki materiał dowodowy w żaden sposób nie mógł samoistnie dowieść okoliczności, z którymi powódka wiązała skutek prawny, a mianowicie, iż otrzymała wówczas poradę od funkcjonariusza policji, w ślad której to właśnie dokonała w dniu 1 sierpnia 2013 r. powtórnego odwołania pełnomocnictwa T. K. w formie aktu notarialnego. Tymczasem strona powodowa nie powołała dowodu z przesłuchania owego policjanta w charakterze świadka, a który mógłby potwierdzić takie twierdzenia M. P.. Natomiast owe wnioskowane dowody co najwyżej mogłyby potwierdzić wyłącznie okoliczność, iż w dniach 26 i 27 lipca 2013 r. doszło do włamania w mieszkaniu należącym do powódki. Należy do tego zaakcentować, iż zdarzenie to miało miejsce już po dacie dokonania sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pozwanej w dniu 19 lipca 2013 r. Z kolei T. K. nie przeczył na rozprawie apelacyjnej, iż w postępowaniu przygotowawczym (po wydaniu zaskarżonego wyroku) zostały mu postawione zarzuty dotyczące tego zdarzenia, stąd zbędne stało się również przeprowadzenie wnioskowanych w apelacji dowodów w tym przedmiocie. Z uwagi na powyższe zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. nie zasługiwał na

uwzględnienie, albowiem Sąd ten nie pominął żadnych wniosków dowodowych strony powodowej, które dotyczyłyby okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Uwzględniając całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, zdaniem Sądu drugiej instancji, wolna od wewnętrznych sprzeczności, błędów logicznych oraz uchybień zasadom doświadczenia życiowego jest zatem ocena Sądu Okręgowego, iż nie zostało wykazane przez powódkę jej twierdzenie o ustnym odwołaniu pełnomocnictwa T. K. przed dniem 19 lipca 2013 r. Sąd ten przekonująco umotywował także swoje stanowisko w zakresie takiej, a nie innej oceny dowodów, czego oczywistą konsekwencją musiała się stać odmowa waloru wiarygodności tym newralgicznym twierdzeniom M. P.. Samo przecież twierdzenie strony, w sposób naturalny i oczywisty zainteresowanej korzystnym dla niej wynikiem sprawy, a dotyczące okoliczności istotnych dla sprawy, nie stanowi dowodu, lecz wymaga udowodnienia innymi środkami dowodowymi. Niezasadnym okazał się więc w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut apelacji uchybienia dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c., niezależnie nawet od tego, iż w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia tego przepisu może być skutecznie podniesiony tylko w sytuacji, w której treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do jego wydania, a takiej sytuacji z pewnością nie stwierdza się w niniejszej sprawie.

Podsumowując tę część rozważań, Sąd Apelacyjny pragnie zatem wskazać, iż wobec braku udowodnienia przez powódkę, że T. K. jako jej pełnomocnik zawarł z pozwaną E. K. (jego matką) umowę sprzedaży nieruchomości z 19 lipca 2013 r. już po wygaśnięciu jego umocowania, choć na mocy art. 6 k.c. to na niej spoczywał w tej mierze ciężar dowodu, odpadła tym samym możliwość powoływania się przez M. P. na treść przepisu art. 105 k.c.

Równocześnie Sąd odwoławczy doszedł jednak do przekonania, że identyczne stanowisko wyrażone w tym zakresie przez Sąd Okręgowy, nie było wystarczające, ażeby przesądzić wynik tej sprawy. Za zasadny uznał bowiem Sąd drugiej instancji podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 58 § 2 k.c., upatrując wadliwości objętej niniejszym pozwem czynności prawnej w jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak podstaw do zastosowania w okolicznościach sprawy art. 105 k.c. nie wyłączał bowiem możliwości badania, czy mimo to czynność prawna dokonana z udziałem osoby trzeciej i pełnomocnika mocodawcy była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Taki pogląd pozostaje z kolei w zgodzie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 21 marca 2013 r. (II CSK 458/12, LEX nr 1324268, OSNC-ZD 2014/1/10), na które powoływała się także strona powodowa w apelacji, i zawartą tam argumentację prawną Sądu Najwyższego w pełni podzielił Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę.

Mianowicie, w przytoczonym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że okoliczność dokonania przez pełnomocnika czynności prawnej w imieniu reprezentowanego w granicach umocowania nie wyklucza uznania działania pełnomocnika za sprzeczne z łączącą ich ewentualnie umową albo zasadami współżycia społecznego, gdyż pełnomocnik zgodnie z istotą pełnomocnictwa, tj. stosunku prawnego opartego na zaufaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2008 r., I CSK 362/07, Biul. SN 2008, nr 6), powinien działać zgodnie z domniemaną wolą mocodawcy, a w każdym razie nie powinien podejmować czynności w imieniu mocodawcy sprzecznych z rzeczywistą lub domniemaną wolą, chociażby mieściły się one w zakresie udzielonego pełnomocnictwa. Takie działanie pełnomocnika, aczkolwiek formalnie poprawne, może być zatem uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Najwyższy kontynuował swój wywód akcentując, iż uznanie działania pełnomocnika w stosunku do jego mocodawcy za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie przesądza jeszcze samoistnie o tym, że czynność prawna zawarta przez pełnomocnika z osobą trzecią jest automatycznie nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c. Zgodnie bowiem z art. 95 § 2 k.c. czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Z tego względu Sąd Najwyższy podkreślał, że istotna jest ocena dokonanej czynności prawnej z punktu widzenia jej zgodności z zasadami współżycia społecznego na dwóch płaszczyznach: relacji pomiędzy mocodawcą i jego pełnomocnikiem oraz relacji pomiędzy mocodawcą i osobą trzecią. Nie jest zatem wykluczone uznanie za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego czynności prawnej dokonanej pomiędzy pełnomocnikiem i osobą trzecią, wtedy gdy osoba trzecia wiedziała lub ewentualnie przy

dolożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć o zawieraniu czynności prawnej przez pełnomocnika sprzecznej z wolą jego mocodawcy. Nadto, Sąd Najwyższy przypomniał w cytowanym orzeczeniu, że przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnej, co oznacza, iż sąd powinien ją uwzględnić z urzędu w każdym stanie sprawy.

Na kanwie okoliczności niniejszej sprawy oznaczało to, że pomimo wykazanego faktu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 19 lipca 2013 r. przez pełnomocnika powódki działającego w granicach umocowania, taka czynność prawna – z uwagi na naruszenie zasady zaufania, lojalności i działania w zgodzie z rzeczywistością lub domniemaną wolą mocodawcy, które powinny obowiązywać w jego relacji z pełnomocnikiem – jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co z kolei uzasadniało ustalenie jej nieważności na mocy art. 58 § 2 k.c., co sąd zobligowany był uwzględnić z urzędu.

Zauważyć trzeba, iż okoliczności powoływane przez powódkę w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a następnie także w apelacji, oprócz nieskutecznej próby wykazania, że doszło do ustnego odwołania pełnomocnictwa T. K., wpisywały się także w sferę oceny kwestionowanej umowy sprzedaży pod kątem jej zgodności z zasadami współżycia społecznego. Tak więc o naruszeniu tych zasad przez T. K. świadczy dobitnie fakt zawarcia tej umowy sprzedaży przez niego, jako pełnomocnika M. P., w niespełna miesiąc po burzliwym zakończeniu ich nieformalnego związku, który trwał przez kilka lat, oraz jego wyprowadzeniu się od powódki do domu swojej matki E. K., w sytuacji kiedy dodatkowo nabywcą sprzedawanej nieruchomości była właśnie pozwana matka T. K.. Nie można przy tym zapominać, iż szerokie pełnomocnictwo udzielone T. K. przez powódkę w dniu 31 sierpnia 2011 r., upoważniające go do zbycia tej nieruchomości praktycznie na dowolnie ustalonych przez niego zasadach (cyt. „na warunkach, z osobami i za cenę według uznania Pełnomocnika”), zostało udzielone w okresie, gdy mocodawczyni i jej pełnomocnik pozostawali jeszcze w szczęśliwym związku konkubenckim, który uległ rozpadowi przed dokonaniem kwestionowanej czynności prawnej przez T. K. w roli pełnomocnika powódki. Pełnomocnictwo zostało więc udzielone w dacie istnienia między powódką a synem pozwanej bardzo bliskiego stosunku osobistego, kiedy wspólnie zamieszkiwali i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Okoliczności udzielenia tego pełnomocnictwa oraz jego treść wskazują więc na to, że dokonując tej czynności prawnej M. P. działała w silnym zaufaniu do tej osoby, pozostającej z nią w wieloletnim nieformalnym związku partnerskim. Na tym tle nie może wobec tego budzić wątpliwości to, że zawarcie umowy sprzedaży przez T. K. jako pełnomocnika powódki z jego matką w roli nabywcy, dokonane z pominięciem osobistego udziału M. P., bez jej wcześniejszego powiadomienia o zamierzonej czynności prawnej, w obliczu ich niedawnego rozstania oraz silnego konfliktu na tym tle, stanowiło niewątpliwie nadużycie zaufania powódki jako mocodawcy.

O niezgodnym z zasadami współżycia społecznego postępowaniu T. K. świadczy także okoliczność, iż w przedmiotowej umowie sprzedaży ustalona została cena rażąco zaniżona, jeśli nie nawet w stosunku do wartości nieruchomości (uwzględniając jej obciążenia i stan), to już z całą pewnością w stosunku do oczekiwań powódki, które wiązała ona ze zbyciem tego składnika jej majątku. Mianowicie, w umowie z 19 lipca 2013 r. cena sprzedaży została określona na 100.000 zł, podczas gdy znajdujące się w aktach sprawy umowy o pośrednictwo z biurami nieruchomości z lat 2011-2012 oraz zeznania B. J. świadczyły o tym, iż M. P. była zainteresowana zbyciem owej nieruchomości za cenę ofertową wynoszącą ok. 900.000 zł. Przez tyle poprzednich lat do takiego zbycia jednak nie doszło, choć można zakładać, iż przy ustaleniu tak atrakcyjnej ceny jak 100.000 zł nieruchomość już dawno znalazłaby swojego nabywcę. Oznaczało to wyraźnie, iż M. P. nie była zainteresowana jej zbyciem za każdą cenę, zwłaszcza, że nie musiała się z tym spieszyć, skoro nieskuteczna okazała się druga licytacja tej nieruchomości w toku wszczętej przeciwko niej egzekucji z ceną wywoławczą blisko 500.000 zł. Tym samym doprowadzenie przez T. K. do sprzedaży nieruchomości za cenę znacznie niższą, niedługo po ich burzliwym rozstaniu, było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego - zasadą lojalności i zaufania między mocodawcą a pełnomocnikiem, w czym przejawia się istotą stosunku pełnomocnictwa.

Przy kompleksowo dokonywanej ocenie działań T. K. oraz pozwanej (jej matki) w zakresie zawartej przez nich umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność powódki nie można wreszcie nie zauważyć, iż dokonanie tej czynności prawnej miało stanowić faktycznie element rozliczeń T. K. oraz M. P. dotyczących nakładów dokonywanych w trakcie łączącego ich przez wiele lat konkubinatu. Taki wniosek, który można było już wysnuć z przedstawionej

chronologii zdarzeń, zdaniem Sądu drugiej instancji znalazł jeszcze dodatkowe potwierdzenie w wypowiedzi złożonej przez T. K. na rozprawie apelacyjnej.

Jednocześnie nie sposób było uznać, iż pozwana E. K. była niczego nie świadomym nabywcą, który nie orientował się w takim obrazie relacji łączących jej syna z powódką, od której - po ustaniu ich związku konkubentkiego - za pośrednictwem T. K. nabyła przedmiotową nieruchomości. Pozwana, jako matka T. K., który zamieszkał z nią w czerwcu 2013 r. po wyprowadzeniu się od znanej jej wieloletniej partnerki syna – powódki M. P., jak najbardziej była świadoma ich rozstania. Kierując się już tylko zasadami doświadczenia życiowego trudno też sobie wyobrazić, aby pozwana zamieszkując z synem nie była również zorientowana, w jakich okolicznościach doszło do rozstania między powódką a T. K., że doszło do tego w okolicznościach wzajemnych pretensji. Sama zresztą w odpowiedzi na pozew twierdziła, iż według jej wiedzy do rozpadu ich nieformalnego związku miało dojść w związku z dopuszczeniem się przez powódkę zdrad, co tym bardziej powinno jej uzmysłwić, że do rozłąki konkubentów nie doszło w przyjaznej atmosferze. Dodatkowo podczas przesłuchania pozwana zeznała, iż to powódka nakazała T. K. wyprowadzić się z jej mieszkania, po czym już po około dwóch tygodniach od jego zamieszkania wraz z matką złożył jej ofertę sprzedaży owej nieruchomości będącej własnością byłej konkubentki, przy posłużeniu się pełnomocnictwem udzielonym w roku 2011, kiedy pozostawali jeszcze w zgodnym związku. W tej sytuacji, zdaniem Sądu odwoławczego, E. K. mogła się co najmniej z łatwością domyślić, że zawarcie umowy zaproponowanej jej przez syna, w roli pełnomocnika powódki, może faktycznie pozostawać w sprzeczności z wolą mocodawczyni. Decydując się zatem na zakup nieruchomości w opisanych okolicznościach, w tajemnicy przed M. P., za cenę, która nie była wygórowana, w ocenie Sądu Apelacyjnego także pozwana dała wyraz braku przestrzegania przez nią zasad współżycia społecznego, zasad uczciwości kupieckiej, które powinny obowiązywać każdego uczestnika obrotu cywilnoprawnego.

Za Sądem Najwyższym wypada także przywołać pogląd zawarty w cyt. wyżej wyroku z dnia 21 marca 2013 r., iż za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego może być uznane takie działanie osoby trzeciej, która dokonuje czynności prawnej z pełnomocnikiem, wiedząc (lub dopuszczając taką ewentualność) o tym, że jest ona nie tylko sprzeczna z wolą mocodawcy, ale także ma na celu uzyskanie ochrony własnego interesu majątkowego osoby trzeciej kosztem osoby mocodawcy. Analogicznie więc także należało ocenić sytuację, gdy pozwana – w obliczu rozpadu kilkuletniego związku partnerskiego łączącego jej syna T. K. z M. P. – zawierając z nim jako pełnomocnikiem powódki umowę sprzedaży nieruchomości za cenę zastanawiająco niską, musiała się liczyć z tym, iż bierze w ten sposób udział w czynności prawnej, która miała na celu ochronę interesów majątkowych jej syna w ramach rozliczenia ich konkubinatu. W szczególności, że sama E. K. już w odpowiedzi na pozew zwracała uwagę, iż to właśnie jej syn, a nie powódka, ponosił wszelkie koszty remontów i utrzymania bieżącego domu w G. i to on od lat prowadził w przedmiotowej nieruchomości działalność agroturystyczną. Znamienne jest również i to w analizowanym przypadku, że pozwana w trakcie przesłuchania w zasadzie nie potrafiła wyjaśnić, w jakim innym celu, aniżeli ochrona interesów syna, miała nabyć taką nieruchomości, a kilkakrotnie zarazem akcentowała, iż w wyniku ustania konkubinatu to jej syn został „pokrzywdzony”, gdyż został z „niczym”, a majątkowo skorzystała tylko powódka.

Z omówionych powyżej przyczyn Sąd Apelacyjny doszedł do jednoznacznego przekonania, iż w realiach niniejszej sprawy, postępowanie pozwanej oraz jej syna, występującego jako pełnomocnik powódki, w ramach zawartej przez nich umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 19 lipca 2013 r., kwestionowanej przez stronę powodową, było niezgodne z zasadami współżycia społecznego, co czyniło tę czynność prawną nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c., a którą to nieważność sąd miał obowiązek brać pod uwagę z urzędu w każdym stanie sprawy.

Konsekwencją takiej oceny musiała się stać zmiana zaskarżonego wyroku Sądu pierwszej instancji poprzez uwzględnienie powództwa w całości, o czym Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł szczegółowo jak w pkt I ppkt 1 sentencji wyroku.

Z kolei w związku z takim ostatecznym rozstrzygnięciem powódce, jako stronie wygrywającej sprawę, należał się od pozwanej zwrot kosztów procesu, o czym orzeczono w pkt I ppkt 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 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 (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 461), zaś na koszty te wynoszące łącznie 8.617 zł składały się: opłata sądowa od pozwu – 5.000 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz koszty zastępstwa prawnego – 3.600 zł.

Natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt II sentencji w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, które wyrażały się w kosztach zastępstwa prawnego w wysokości 2.700 zł i opłacie sądowej od apelacji w wysokości 5.000 zł.

SSA H. Zarzeczna SSA R. Iwankiewicz SSA E. Buczkowska-Żuk