

Sygn. akt III Ca 570/15

Dnia 29 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś SSO Ewa Adamecyk SSO Zofia Klisiewicz - sprawozdawca
Protokolant:	sekr. Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa N. A.

przeciwko D. F. i M. D. (1)

o uznanie umowy za bezskuteczną

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 3 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 1527/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„ I. uznaje za bezskuteczną w stosunku do powódki N. A. umowę sprzedaży z dnia 5 lipca 2013 roku zawartą w Kancelarii Notarialnej

w N. przed notariuszem B. R.. A nr (...) – przez D. F. i M. Z.

(obecnie D.), celem realizacji roszczenia powódki wynikającego z treści aktu notarialnego – Rep. A nr (...) z dnia 19 listopada 2009 roku zawartego w Kancelarii Notarialnej w N. przed notariuszem M. B. tj. z umowy sprzedaży warunkowej,

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1500 zł (tysiąc pięćset złotych) tytułem zwrotu opłaty od pozwu,

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2952 zł brutto (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu ”,

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1476 zł brutto (tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1500 zł

(tysiąc pięćset złotych) tytułem opłaty od apelacji od uiszczenia której powódka była zwolniona.

Zofia Klisiewicz Katarzyna Kwilosz-Babiś Ewa Adamczyk

Sygn. akt III Ca 570/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3.06.2015r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w sprawie z powództwa N. A. przeciwko D. F. i M. D. (1) o uznanie umowy za bezskuteczną, powództwo oddalił (pkt I), zasądził od powódki na rzecz M. D. (1) kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II), przyznał ze środków budżetowych tamt. Sądu na rzecz adw. P. Z. Kancelaria Adwokacka w N., ul. (...) kwotę 2 952 zł, w tym kwotę 552 zł podatku VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany D. F. działający przez J. F. w wykonaniu ustaleń z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 3.08.2008r., zawarł w dniu 19.11.2009r. z N. A. przed notariuszem M. B. umowę sprzedaży warunkowej dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0692 ha, położonej w G. za cenę 30 000 zł - pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych, działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu w terminie miesiąca od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia (§ 1 i 4). W § 2 tej umowy, zbywca oświadczył, że prawomocnym postanowieniem tamt. Sądu z dnia 6.10.2009r. na zasadzie art. 998 § 1 k.p.c. otrzymał przysądzenie własności dz. ewid. nr (...) na swoją rzecz. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności w terminie do 21 dni od zawiadomienia przez Agencję Nieruchomości Rolnych o nie skorzystaniu z przysługującego jej prawa pierwokupu tej nieruchomości lub do 21 dni po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu (§ 5 umowy). Stawający oświadczyli przy tym, że część ceny sprzedaży w kwocie 23 000 zł została stronie sprzedającej zapłacona, pozostała część powódka zobowiązała się zapłacić do dnia 30.11.2009r. W dacie umowy w dziale III księgi wieczystej ujawnione było ostrzeżenie o niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym w związku ze zmianą właściciela nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 9.12.2005r. Rep. A nr (...) sporządzonej przez notariusza S. C. na rzecz I. A..

Pismem z dnia 28.12.2009r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. poinformowała, że rezygnuje z prawa pierwokupu co do przedmiotowej nieruchomości. Powódka uiszcza całość ustalonej ceny, ale umowa przenosząca własność przedmiotowej nieruchomości nie została zawarta. Mimo, że na dzień 4.02.2010r. strony umówiły finalizację transakcji, jednakże ostatecznie jej termin został odroczony.

W dniu 5.07.2013r. w Kancelarii Notarialnej w N. przed notariuszem T. R.. A nr (...), pozwany D. F. sprzedał M. Z. dz. ewid. nr (...) za cenę 10 000 zł. Równocześnie zbywca oświadczył, że nieruchomość ta pozostaje wolna od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, bezprzedmiotowe pozostaje z kolei wpisane na rzecz I. A. ostrzeżenie o niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Sprzedający zobowiązał się zarazem przedłożyć nabywcy w terminie dwóch tygodni oświadczenie I. A. wyrażające zgodę na wykreślenie przedmiotowego ostrzeżenia lub innego dokumentu uzasadniającego jego wykreślenie.

Wszystkie czynności związane z finalizacją umowy z 2013r. realizował M. D. (2), aktualny współmałżonek M. Z., który od 20.03.2013r. dysponował jej notarialnym pełnomocnictwem upoważniającym m.in. do nabycia lub zbycia pod dowolnym tytułem jakichkolwiek nieruchomości, udziałów we współwłasności, spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych - na warunkach według uznania pełnomocnika, a także szeregu innych czynności.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest niezasadne. Powołał się Sąd na treść art. 59 k.c. Podał Sąd, że w myśl niniejszego przepisu ustawy, nie wystarczy ustalenie samej jedynie możliwości dowiedzenia się z łatwością o tym roszczeniu, czy też ustalenie, że strony zawierające umowę mogły taką wiedzę z łatwością powziąć, gdyby tylko postępowwały z należytą starannością czy ostrożnością; akty staranności lub ich brak mają bowiem znaczenie tylko o tyle, o ile wskazują na wiedzę o konkretnym roszczeniu, przepis art. 59 k.c. nie przewiduje przy tym domniemań łagodzących rygorystyczny dowodowy do jakich odwołuje się choćby treść art. 527 k.c. Wymagana wiedza stron nie obejmuje też wiedzy o skutkach zawarcia umowy dla szans realizacji roszczenia przez osobę trzecią, a

jedynie wiedzę o istnieniu tego roszczenia, opisywana przesłanka jest więc ujmowana szczególnie rygorystycznie. W ocenie Sądu Rejonowego dochodzący bezskuteczności umowy musi zatem przeprowadzić skutecznie dowód, że strony umowy miały pozytywną wiedzę o istnieniu roszczenia, przy czym także okoliczność, że brak tej świadomości był przejawem niedbalstwa nie daje podstawy do żądania uznania umowy za bezskuteczną, nawet wówczas gdy w konsekwencji uniemożliwia ona zadośćuczynienie wspomnianemu roszczeniu. Powołał się także Sąd Rejonowy na orzecznictwo Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego w tym temacie.

Powyższy wyrok w pkt I i II zaskarżyła powódka apelacją, w której wniosła o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa adwokackiego wedle norm przepisanych z urzędu, które nie zostały uiszczone przez powódkę ani w całości, ani w części; ewentualnie jego uchylenie w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Skarżąca zarzucała:

1) naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a w szczególności obrazę przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów w sposób przekraczający zakres swobodnej oceny dowodów, sprzeczną z zasadami logiki formalnej, bez należytego uwzględnienia zasad doświadczenia życiowego, w szczególności na uznaniu za udowodnione przez pozwaną M. D. (1) okoliczności świadczących o braku jej wiedzy odnośnie zobowiązań D. F. w stosunku do powódki, co skutkowało w następstwie dokonaniem w sprawie błędnych ustaleń faktycznych i uznanie, iż pozwana nie wiedziała o zapisach wynikających z aktu notarialnego z dnia 19.11.2009r. umowy sprzedaży warunkowej bowiem nie została o nim poinformowana przez jej pełnomocnika M. D. (2) pomimo, iż była stroną umowy z dnia 05.07.2013r., a jej znajomość z M. D. (2) miała charakter osobisty, nadto w Kw (...) pod numerem (...) widniał wniosek dotyczący udzielonego powódce zabezpieczenia o zakazie zbywania przedmiotowej nieruchomości, a wniosek rejestrujący umowę sprzedaży na rzecz, pozwanej M. Z. pod numerem (...) w dniu 08.07.2015r.,

2) naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a w szczególności obrazę przepisu art. 217 § 1 i § 3 k.p.c. przez odmowę przeprowadzenia dowodu z wywiadu na portalu ogłoszenia N. pod numerem (...) ujawnionego w dniu 08.07.2015r., wskazującego na zamiar szybkiej sprzedaży nieruchomości przez pozwaną M. Z. za pośrednictwem jej męża M. D. (2), wskutek uznania go za spóźniony, mimo że dowód ten nie był możliwy do uzyskania przez samą powódkę, a jego uzyskanie w sposób istotny wpłynęłoby na ocenę świadomości w działaniach pozwanej oraz posiadanej przez nią wiedzy odnośnie istniejących praw powódki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji w znakomitej części prawidłowo, na podstawie dowodów ocenionych z zachowaniem reguł wskazanych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co pozwoliło Sądowi Okręgowemu przyjąć go za własny. Ocena ta nie dotyczy jednak tego fragmentu ustaleń, w którym wskazuje się, że pozwana M. D. (1) nie wiedziała o roszczeniu powódki. Wyciągnięcie takiego wniosku nie miało podstaw w zebranych dowodach. Okoliczność, że powódka nie stawiała się na wezwanie i nie zeznawała w sprawie, nie mogła mieć przesądzającego znaczenia o rozstrzygnięciu sprawy. Jak wynika z zeznań świadka J. F. (k.200/2 - 201, 201/2 - 202), to nie powódka czyniła ustalenia związane z zawarciem umowy przedwstępnej, a następnie umowy sprzedaży warunkowej i rozmowy na temat zawarcia umowy przenoszącej własność, tylko jej matka i z nią też on w imieniu pozwanego D. F. prowadził rozmowy z tym związane, a następnie zawierał w/w umowy imieniem syna. Oznacza to, że zeznania powódki nie miały by znaczenia dowodowego, tylko zeznania jej matki I. A., która była przesłuchana w charakterze świadka w niniejszej sprawie i dostarczyła wiadomości istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Z jej zeznań (k.202/2 - 203) jednoznacznie wynika, że informowała pełnomocnika pozwanej, który oglądał przedmiotową działkę, że działka ta jest zapłacona i że zamierza z panem F. zawrzeć umowę finalną oraz, że pokazywała mu akty notarialne. Okoliczność, że pełnomocnik pozwanej nie chciał się z nimi zapoznawać i odpowiedział matce

powódki, że on i tak kupił tę działkę, nie może oznaczać, że nie wiedział o jej roszczeniu, a następnie, że pozwana M. D. (1) nie wiedziała o roszczeniu powódki.

W ocenie Sądu Okręgowego zeznania I. A. w pełni zasługują na wiarę. Trudno bowiem uznać, że matka powódki, która zobaczyła pełnomocnika pozwanej na działce, która była już zagrodzona przez nią, nie reagowała na jego zainteresowanie kupnem tej działki, skoro zapłaciła za nią 30 000 zł. Powódka w 2009r. liczyła 18 lat i nie miała własnych dochodów. Oczywistą sprawą jest, że matka powódki zareagowała tak jak podała w zeznaniach i brak jakichkolwiek podstaw by kwestionować jej zeznania, w przeciwieństwie do zeznań pozwanej M. D. (1), która według Sądu Rejonowego miała nie wiedzieć o roszczeniu powódki. W tym miejscu należy podkreślić, że pozwana i jej pełnomocnik byli dobrymi znajomymi J. F. od kilku lat, co wynika z jego zeznań (k. 201), nadto pełnomocnik pozwanej był jej ówczesnym narzeczonym. Ubocznie można z dużą dozą prawdopodobieństwa założyć także, iż pozwani również dobrze się znali i nawzajem informowali o losach przedmiotowej działki, ale to nie miało większego znaczenia w sprawie.

Istotną kwestią dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było ustalenie czy zachodziły przesłanki z art. 59 k.c., który stanowi, że w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. W świetle postanowień art. 59 k.c. świadomość stron umowy o istnieniu przysługującego osobie trzeciej prawa, musi być oceniana w kontekście okoliczności sprawy, przy przyjęciu obiektywnego miernika oceny tych okoliczności.

W rozpoznawanej sprawie zawarcie umowy sprzedaży dz. ewid. nr (...) z dnia 5.07.2013r. Rep. A nr (...) pomiędzy D. F., a M. Z. niewątpliwie całkowicie uniemożliwiło realizację roszczenia powódki wynikającego z umowy sprzedaży warunkowej z dnia 19.11.2009r. Bezsporne było to, że pozwany D. F. zawierając umowę z M. Z. obecnie D. wiedział o roszczeniu powódki.

Ustalenia zatem wymagało czy pozwana również wiedziała, a na to, pozytywnej odpowiedzi udzielił zebrany w sprawie materiał dowodowy.

Stosownie do treści art. 98 k.c. pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym, a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik jest umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

Pozwana M. Z. udzieliła aktem notarialnym z dnia 20.03.2013r. Rep. A nr (...) (k.172) pełnomocnictwa M. D. (2) min. do nabycia bądź zbycia pod dowolnym tytułem jakichkolwiek nieruchomości na warunkach według uznania przez pełnomocnika. Mimo bardzo szerokiego rodzaju spraw do których M. D. (2) został w w/w pełnomocnictwie upoważniony, pełnomocnictwo to należy uznać jako rodzajowe. Na jego podstawie, imieniem pozwanej M. Z. obecnie D., pełnomocnik - który był także kolegą pozwanego D. F. - dokonywał wszelkich czynności przygotowawczych do zakupu przedmiotowej nieruchomości. Tak też zeznawała sama pozwana M. D. (1) na k.241/2.

Konsekwencją umocowania pełnomocnika jest powstanie stosunku pełnomocnictwa, łączącego mocodawcę z pełnomocnikiem, którego istota polega na upoważnieniu pełnomocnika do działania w imieniu i ze skutkami dla mocodawcy. Powstaniu tych skutków mocodawca nie może się przeciwstawić dopóki trwa stosunek pełnomocnictwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29.11.2012r. sygn. akt V CSK 568/11, LEX nr 1289053). Oznacza to jednocześnie, że wiedza powzięta przez pełnomocnika co do roszczenia osoby trzeciej jest wiedzą mocodawcy, a więc w tym wypadku wiedza pełnomocnika pozwanej uzyskana od I. A. jest wiedzą pozwanej M. D. (1). Okoliczność podana przez pozwaną, że jej mąż, który był jej pełnomocnikiem nie przekazał jej tej informacji, jest w tej sytuacji bez

żadnego znaczenia prawnego. Kwestia ta pozostaje wewnętrzną sprawą pomiędzy pełnomocnikiem, a mocodawczynią. U podstaw każdego stosunku pełnomocnictwa w tym wypadku bardzo szerokiego leży zaufanie, wyrażające się w założeniu, że podmiot upoważniony do działania w imieniu i na rzecz innej osoby będzie realizował znaną mu wolę tej osoby, a co najmniej działał w zgodzie z jej interesem. Ma to jednak znaczenie, jak już wyżej podano, dla odpowiedzialności pełnomocnika wobec mocodawcy, a nie odnosi skutków wobec osoby trzeciej.

Rację ma Sąd Rejonowy, że przy skutecznym domaganiu się roszczenia na podstawie art. 59 k.c. należy wykazać wiedzę obu stron umowy o roszczeniu osoby trzeciej, ale w świetle przytoczonych wyżej okoliczności, nie można zgodzić się z jego stanowiskiem, że powódka takiej wiedzy po stronie obojga pozwanych nie wykazała.

W tej sytuacji, biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie w ocenie Sądu Okręgowego, zostały spełnione wszystkie przesłanki opisane w art. 59 k.c., warunkujące uznanie umowy sprzedaży z dnia 5.07.2013r. zawartej przez pozwanych za bezskuteczną wobec powódki. Konsekwencją zmiany wyroku Sądu Rejonowego w części merytorycznej, była zmiana w zakresie kosztów procesu za I instancję. Na zasądzone kwoty od pozwanych solidarnie na rzecz powódki, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu – art. 98 k.p.c. składa się zwrot opłaty od pozwu (1 500 zł) i koszty wynagrodzenia pełnomocnika powódki z urzędu (2952 zł).

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. również zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1476 zł - § 6 pkt 5, § 2 ust. 3, § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1 500 zł tytułem opłaty od apelacji, od której powódka była.

Zofia Klisiewicz Katarzyna Kwilosz – Babiś Ewa Adamczyk