

Sygn. akt I ACa 327/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Borowska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SO del. Krzysztof Chojnowski
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. C.**

przeciwko **B. C., H. C., B. A. i I. K.**

**o ustalenie, nakazanie i zapłatę**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 17 lutego 2012 r. sygn. akt I C 316/11

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych B. C. i B. A. kwoty po 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

## UZASADNIENIE

Powód Z. C. w pozwie skierowanym przeciwko B. C., H. C., B. A. i I. K. wnosił o ustalenie nieważności aktu notarialnego z dnia 6 lipca 2006 r. - umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej L. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 8.372 m<sup>2</sup> (Rep. A Nr 3037/2006), o opuszczenie posiadłości przez pozwanego B. A. w ciągu miesiąca (w przypadku opóźnienia – o zasądzenie kary w wysokości 1.000 zł za każdy dzień wraz z odsetkami), o przywrócenie terenu, sadu, zabudowań do stanu w dniu podpisania wyżej wskazanego aktu notarialnego w ciągu miesiąca wraz z karą za opóźnienie (w wysokości 1.000 zł za każdy dzień wraz z odsetkami), o zapłatę na jego rzecz od pozwanego B. A. zaległego czynszu w kwocie 67.000 zł wraz z odsetkami. Ponadto powód wnosił o obciążenie pozwanych kosztami procesu.

Uzasadniając powyższe żądania powód wskazał, że pozwany B. C., po śmierci ojca, powołując się na treść udzielonego mu wcześniej pełnomocnictwa, zawarł umowę sprzedaży powołanej wyżej nieruchomości, przez co dopuścił się oszustwa. Skoro zaś umowa jest nieważna, to pozwany B. A. bezprawnie zajął powyższą nieruchomość, stanowiącą w znacznej części własność powoda, będącego jedynym spadkobiercą S. C..

B. A. wnosił o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Podniósł, iż nabywając nieruchomość działał w dobrej wierze, gdyż nic nie wiedział o śmierci S. C., natomiast B. C. złożył przed notariuszem oświadczenie, iż pełnomocnictwo, w oparciu o które działał, jest aktualne.

B. C. wnosił o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. Twierdził, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 6 lipca 2006 r. jest ważna, mimo że została zawarta po wygaśnięciu umocowania wskutek śmierci mocodawcy. Podnosił, iż nabywca nieruchomości nie wiedział i nie mógł się z łatwością dowiedzieć o wygaśnięciu pełnomocnictwa, nadto wskazał, że nie miał świadomości wygaśnięcia umocowania z chwilą śmierci ojca. Działał w przekonaniu, iż postępuje zgodnie z jego wolą, wynikającą z wcześniej poczynionych uzgodnień.

I. K. wnosiła o oddalenie powództwa, z uwagi na brak legitymacji biernej.

H. C. także wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 7 lutego 2012r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Wyrok ten Sąd wydał w oparciu o następujące ustalenia i ocenę prawną.

Małżonkowie S. i J. C. darowali swojemu synowi B. C. nieruchomość rolną, zaś córkom I. C. i H. C. nieruchomość zabudowaną.

W dniu 23 marca 2004 r. Z. C. złożył oświadczenie, że zrzeka się praw spadkowych po rodzicach J. C. i S. C. na korzyść I. C., H. C. i B. C..

Postanowieniem z dnia 28 października 2004 r. Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim stwierdził, że spadek po J. C. zmarłej w dniu 25 lutego 2004 r. na podstawie ustawy nabyli mąż S. C. w 4/16 częściach oraz dzieci I. C., H. C., Z. C. i B. C. każde z nich po 3/16 części.

Na początku 2006r. S. C., będący współwłaścicielem spornej nieruchomości w części 5/8, wyraził wolę jej sprzedaży i przeprowadzenia się do córki H. C.. O powziętym zamiarze S. C. poinformował swoje dzieci, które wyraziły zgodę na zbycie nieruchomości. B. A., będąc zainteresowany nabyciem spornej nieruchomości, zgłosił się do S. C., który odesłał go do syna B. C. celem ustalenia warunków umowy sprzedaży. Po ustaleniu warunków umowy sprzedaży z B. C. i skompletowaniu niezbędnych dokumentów ustalono z notariusz I. K. termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na dzień 6 lipca 2006 r., o czym zostali poinformowani wszyscy zainteresowani.

W dniu 12 maja 2006 r., przed notariuszem D. G. w Kancelarii Notarialnej w L., S. C. udzielił pełnomocnictwa synowi B. C. m. in. do reprezentowania go w sądzie w sprawie o dział spadku po żonie J. C. oraz zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...), której jest współwłaścicielem do 5/8 części, do składania oświadczeń i wniosków w sądzie w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności, do zbycia w formie darowizny również na rzecz pełnomocnika, działu spadku lub zniesienia współwłasności tej nieruchomości, a nadto do sprzedaży jego udziału w opisanej nieruchomości.

W tym samym dniu i przed tym samym notariuszem, powód udzielił pełnomocnictwa siostrze H. C. m. in. do reprezentowania go w sądzie w sprawie o dział spadku po matce J. C. oraz zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...), której jest współwłaścicielem do 3/32 części, a nadto do sprzedaży jego udziału w opisanej nieruchomości.

W dniu 12 maja 2006 r., S. C. sporządził własnoręczny testament, powołując do całości spadku Z. C.. Testament ten był w posiadaniu B. C., przy czym jego treść znało całe rodzeństwo.

Dnia 5 lipca 2006 r. zmarł S. C., o czym H. C. i B. C. dowiedzieli się wieczorem.

W dniu 6 lipca 2006 r. H. C. i B. C., sprzedali B. A. nieruchomość zabudowaną, stanowiącą działki nr (...) o łącznej powierzchni 8.372 m<sup>2</sup>, położonej w L. przy ul. (...), objętą księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim za cenę 200.000 zł. Podczas zawierania umowy sprzedający nie poinformowali ani notariusza ani nabywcy nieruchomości o śmierci S. C., natomiast przed jej zawarciem B. C. oświadczył, że udzielone mu pełnomocnictwa są aktualne i nie zostały odwołane.

Środki pieniężne należne powodowi z tytułu wyżej opisanej sprzedaży nieruchomości zostały ulokowane na rachunku bankowym B. C.. Mimo kilkakrotnie ponawianej propozycji przekazania pieniędzy, Z. C. odmówił ich przyjęcia.

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2007 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie uznał, że w dniu 6 lipca 2006 r. w Kancelarii Notarialnej w D. przy ul. (...) podstępnie wprowadził w błąd notariusza poprzez posłużenie się pełnomocnictwem S. C. zmarłego w dniu 5 lipca 2006 r., celem sporządzenia aktu notarialnego Repertorium A Nr (...) dotyczącego sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., tj. dopuścił się przestępstwa z art. 272 k.k. i postępowanie karne wobec niego warunkowo umorzył na okres próby 1 roku, zobowiązując go jednocześnie do uiszczenia świadczenia pieniężnego w kwocie 800 zł na rzecz (...) Stowarzyszenia (...) (sygn. akt II K 356/07).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 23 marca 2010 r. Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim stwierdził, że spadek po S. C. na podstawie testamentu nabył syn Z. C. w całości (sygn. akt I Ns 35/09).

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu, istota sporu w sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy nabywca spornej nieruchomości w chwili zawierania umowy wiedział lub powinien wiedzieć o śmierci S. C..

Sąd przywołał przepis art. 105 k.c., wskazując, że jego celem jest ochrona interesów osób trzecich, dokonujących czynności z pełnomocnikiem i działających w zaufaniu do czynności wykonywanych przez niego w granicach umocowania. Wskazał, że zgodnie z treścią 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. Natomiast w przypadkach, gdy druga strona umowy wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania, dochodzi do działania bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu, co uzasadnia zastosowanie art. 103 k.c. i art. 104 k.c.

Podkreślił Sąd, iż powód, który podważał istnienie dobrej wiary drugiej strony, obarczony był ciężarem udowodnienia, że strona ta wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania. Bez znaczenia pozostaje natomiast okoliczność, czy były pełnomocnik wiedział o wygaśnięciu pierwotnego umocowania, jak również czy z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Dalej Sąd wskazał, że nie był związany treścią wyroku z dnia 24 lipca 2007r. Sądu Rejonowego w Olsztynie, gdyż - zgodnie z art. 11 k.p.c. - sąd w postępowaniu cywilnym związany jest wyłącznie ustaleniami wyroku skazującego. Wskazał ponadto, że ewentualna świadomość bądź brak świadomości pełnomocnika co do faktu wygaśnięcia udzielonego mu umocowania nie ma żadnego znaczenia z punktu widzenia treści art. 105 k.c., a zatem bez znaczenia byłoby także ustalenie, że pozwany B. C. podstępnie wprowadził w błąd notariusza i B. A..

Następnie Sąd stwierdził, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż podpisując umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 6 lipca 2006r. B. C. działał w granicach pierwotnie udzielonego mu pełnomocnictwa. Okoliczność powyższą potwierdzają przede wszystkim zeznania świadków i stron, z których

wynikało, że S. C., posiadający największy udział w spornej nieruchomości, podjął decyzję o jej sprzedaży, na co pozostali współwłaściciele wyrazili zgodę. Zamiarem S. C. było upłynnienie posiadanego przez niego majątku, przy czym środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży tej nieruchomości ostatecznie miały stanowić własność powoda, który nie otrzymał wcześniej od rodziców żadnego majątku. Z powyższych względów, po podjęciu decyzji o sprzedaży spornej nieruchomości i udzieleniu stosownego pełnomocnictwa B. C. S. C. sporządził własnoręczny testament, w którym do całości spadku powołał swojego syna Z. C..

Powyższe okoliczności potwierdzają fakt, że B. C. dokonując zbycia nieruchomości w dniu 6 lipca 2006 r. działał nie tylko w granicach pierwotnego umocowania, lecz także zgodnie z rzeczywistą wolą swego zmarłego dzień wcześniej ojca.

Odnosząc się z kolei do kolejnego zarzutu powoda, a mianowicie do okoliczności błędnego oznaczenia w treści spornej umowy aktu notarialnego zawierającego przedmiotowe pełnomocnictwo udzielone przez S. C. (Rep. A Nr 1533/2006 zamiast Rep. A Nr 1531/2006), to w ocenie Sądu stanowiło ono ewidentną omyłką pisarską i nie mogło być podstawą do stwierdzenia, że B. C. nie działał w granicach pierwotnego pełnomocnictwa, a tym bardziej iż w ogóle takowego nie posiadał.

Również podnoszona przez powoda okoliczność, iż udzielone przez niego H. C. pełnomocnictwo do sprzedaży należącego do niego udziału w nieruchomości (Rep. A Nr 1533/2006) jest nieważne, albowiem widnieje na nim podpis różniący się znacznie od podpisu złożonego przez niego w jego paszporcie, nie miało wpływu na dokonaną wcześniej ocenę materiału dowodowego. Zeznająca w sprawie w charakterze świadka notariusz D. G. nie miała żadnych wątpliwości co do tego, że powód osobiście udzielił przed nią - jako osobą zaufania publicznego - wspomnianego umocowania.

W ocenie Sądu powód nie wykazał, aby w chwili zawierania umowy sprzedaży B. A. wiedział o śmierci S. C., natomiast przedstawiony przez Z. C. dowód w postaci zeznań świadka I. C. okazał się niewystarczający do uznania twierdzeń pozwu za zasadne. Wprawdzie z zeznań tego świadka wynikało, iż w dniu 6 lipca 2006r. B. C., podczas prowadzonej rozmowy telefonicznej mówił o śmierci swojego ojca, niemniej świadek przyznała, że nie miała pewności co do tego, kto był adresatem powyższej informacji, poza tym nie była obecna podczas całej tej rozmowy. Sąd nie dał w pełni wiary powyższym zeznaniom, albowiem oparte były one w głównej mierze o treść zasłyszanej rozmowy. Nadto Sąd wskazał, że I. C. cierpi na niedosłuch obustronny, co zostało potwierdzone orzeczeniem lekarskim. Również analiza zeznań pozwanych I. K., czyli notariusz sporządzającej sporny akt notarialny, B. A., B. C. i H. C., prowadzi do wniosku, że podczas podpisywania aktu notarialnego B. C. i H. C. nie informowali nikogo o śmierci ich ojca, jak również nie zachowywali się w sposób mogący wskazywać na śmierć osoby bliskiej (np. poprzez noszenie stroju żałobnego).

W posumowaniu tych rozważań Sąd stwierdził, że powód nie przedstawił żadnego wiarygodnego dowodu mogącego obalić domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.) nabywcy nieruchomości B. A., tj. nie udowodnił, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c., że pozwany B. A. w chwili zawierania przedmiotowej umowy miał świadomość tego, iż pełnomocnictwo udzielone B. C. przez S. C. wygasło. W konsekwencji Sąd uznał, iż zostały spełnione przesłanki ważności czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży z dnia 6 lipca 2006 r., o których mowa w art. 105 k.c.

W dalszej części rozważań Sąd wskazał, że powód z chwilą otwarcia spadku po S. C. stał się właścicielem udziału w nieruchomości należącego do spadkodawcy. Oznacza to, że pozwany B. C. w rzeczywistości zbył udział należący do powoda. Uznać zatem należało, zdaniem Sądu, że pozwany prowadził cudze (powoda) sprawy bez zlecenia.

Sąd uznał, że ustalone w sprawie okoliczności dają podstawę do oceny, iż zawierając umowę sprzedaży nieruchomości B. C. działał zgodnie z prawdopodobną wolą powoda, z jego korzyścią i przy zachowaniu należytej staranności. Nadto prowadząc sprawy powoda bez zlecenia, wywiązał się z ciążących na nim obowiązków wynikających z treści przepisów art. 752 k.c. - 753 k.c. mimo że ten złożył oświadczenie o zrzeczeniu się swoich praw do spadku.

Wskazał Sąd, że powództwo w stosunku do I. K., nie będącej stroną umowy, podlegało oddaleniu z powodu braku legitymacji biernej.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o żądaniu ustalenia nieważności umowy wskazał Sąd art. 105 k.c., art. 752 k.c. - 753 k.c. oraz art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c.

Odnosząc się do pozostałych żądań Z. C., Sąd wskazał że w związku z oddaleniem powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 6 lipca 2006 r. i brak jest jakichkolwiek podstaw do ich uwzględnienia. Powód nie będąc właścicielem nieruchomości nie ma legitymacji do występowania z roszczeniami przewidzianymi w art. 222 § 1 oraz w art. 224 § 2, art. 225 k.c., Powód nie wykazał także, w ocenie Sądu, przesłanek do roszczeń przewidzianych w art. 344 § 1 względnie w art. art. 415 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

W nieformalnej apelacji od powyższego wyroku, powód - nie godząc się z oceną Sądu Okręgowego o braku podstaw do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 6 lipca 2006 r. - wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i stwierdzenie nieważności umowy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Olsztynie. Jednocześnie wniósł o dopuszczenie dowodu z następujących dokumentów: orzeczenia lekarza orzecznika ZUS dotyczącego I. C., planu działek (stan z roku 2006), mapy działek, e-maili przesłanych do Kancelarii Notarialnej I. K. w dniu 8 kwietnia 2011r. oraz w dniu 19 kwietnia 2006r. a także listu z dnia 30 grudnia adresowanego do notariusz D. G..

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

#### ***Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.***

Skarżący w uzasadnieniu apelacji sformułował wiele twierdzeń i zarzutów. Rozważenia jednak wymagają tylko te, które dotyczą stanu faktycznego będącego podstawą wyroku oraz jego oceny prawnej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów skierowanych przeciwko ustaleniom faktycznym poczynionym przez Sąd pierwszej instancji, stwierdzić należy, że są one chybione.

Nietrafny jest wyartykułowany w apelacji zarzut wadliwej oceny zeznań świadka I. C.. Skarżący nie wykazał bowiem, że Sąd pierwszej instancji oceniając zeznania tego świadka naruszył reguły określone w art. 233 § 1 k.p.c. Oceny tej Sąd dokonał w kontekście innych przeprowadzonych w sprawie dowodów, a przede wszystkim zeznań pozwanych przesłuchanych w charakterze stron. Słusznie Sąd zwrócił uwagę, że twierdzenie świadka, że B. C. poinformował B. A. o śmierci ojca oparte jest na domysłach, co świadek przyznała. Z jej zeznań wynika, że słysząc rozmowę telefoniczną brata nie wiedziała z kim on rozmawia, że nie słyszała całej rozmowy, wreszcie - że tylko przypuszcza, że brat rozmawiał z B. A., oraz że „widzi to tak z perspektywy czasu”. Wniosek Sądu, że tej treści zeznania nie stanowią wystarczającego dowodu dla potwierdzenia tezy powoda, że nabywca nieruchomości pozwany B. A. wiedział o śmierci S. C., jest logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego, zwłaszcza gdy zeznania te skonfrontuje się z konsekwentnymi i zgodnymi ze sobą twierdzeniami wszystkich pozwanych. Dodać należy, że chybiony jest także argument skarżącego, że Sąd przy ocenie zeznań tego świadka powołał się na niezgodny z rzeczywistością fakt, że I. C. cierpi na niedosłuch obustronny. Po pierwsze bowiem- wbrew temu co twierdzi skarżący - fakt na który powołał się Sąd wynika ze znajdującego się w aktach (notabene złożonego przez powoda) orzeczenia lekarza orzecznika ZUS (k.158), po wtóre nie była to jedyna przyczyna, dla której Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka, o czym wcześniej już powiedziano.

Następnym elementem ustalonego stanu faktycznego, który skarżący kwestionuje w apelacji jest „wyrażenie przez S. C. zgody na sprzedaż i przeprowadzenie się do domu obok”. Fakt ten Sąd ustalił w oparciu o zeznania przesłuchanych w trybie art. 299 k.p.c. pozwanych B. C., H. C. i B. A., które uznał za wiarygodne, wskazując na ich zgodność z zeznaniami i wyjaśnieniami złożonymi przez te osoby w sprawie karnej. Zresztą logicznym następstwem powzięcia przez S. C.

woli zbycia nieruchomości było udzielenie przez niego pełnomocnictwa obejmującego umocowanie do sprzedaży udziału w przedmiotowej nieruchomości. Tymczasem argumentacja apelującego, mająca podważyć ustalenia Sądu w tym zakresie, sprowadza się do przedstawienia własnej wersji w oderwaniu od zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Także twierdzenie skarżącego, że sporządzenie przez S. C. testamentu, w którym powołał do spadku powoda, wskazuje na zmianę woli S. C. odnośnie sprzedaży nieruchomości jest jedynie dowolną interpretacją faktów, żadną miarą nie podważającą poczynionych przez Sąd ustaleń. Dodać na marginesie trzeba, że jest ono sprzeczne z twierdzeniem jakoby S. C. nie wyraził zgody na sprzedaż nieruchomości, czyli w ogóle nie objął zakresem umocowania sprzedaży nieruchomości.

Gdy chodzi o ustalenie przez Sąd faktu złożenia przez powoda oświadczenia, że zrzeka się praw spadkowych po rodzicach to ma ono oparcie w znajdującym się w aktach dokumencie. Odmienną natomiast kwestią jest znaczenie prawne tego oświadczenia, ale też i Sąd - wbrew temu co wywodzi skarżący - nie wyraził poglądu, że oświadczenie to wywarło jakikolwiek skutek w zakresie dziedziczenia powoda po S. C.. Przeciwnie ustalił, że powód nabył spadek po ojcu w całości na podstawie testamentu, co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim z dnia 23 marca 2010 r.

Bez znaczenia dla prawidłowości ustaleń Sądu dotyczących istotnych w sprawie okoliczności jest też wywód skarżącego dotyczący wskazanego błędnie w kwestionowanej umowie numeru repertorium aktu notarialnego - pełnomocnictwa, którego udzielił w dniu 12 maja 2006 roku swej siostrze H. C., a także wywód dotyczący różnicy pomiędzy jego podpisem złożonym w akcie notarialnym (pełnomocnictwie) a podpisem w paszporcie. W świetle bowiem przeprowadzonych w sprawie dowodów (pełnomocnictw w formie aktów notarialnych i zeznań przesłuchanej w charakterze świadka notariusz danieli G.) nie ulega wątpliwości, że H. C. została umocowana przez powoda m.in. do sprzedaży jego udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Nie ma także racji skarżący kwestionując dokonaną przez Sąd ocenę wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 24 lipca w sprawie II K 356/07. Jest oczywistym, że w świetle uregulowania zawartego w art. 11 k.p.c. ustalenia tego wyroku nie były wiążące dla Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Z faktu zaś, że w innym postępowaniu ustalono, że B. C. podstępnie wprowadził w błąd notariusza przez posłużenie się pełnomocnictwem zmarłego ojca nie wynika w żadnym razie, że o śmierci mocodawcy wiedział w chwili zawierania aktu B. A., czyli druga strona umowy.

Podsumowując, skarżący nie podważył skutecznie ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji. Nie wykazał bowiem aby zostały one poczynione w oparciu o dowody przeprowadzone bądź ocenione z uchybieniem przepisów prawa procesowego, ani nie wykazał by pozostawały w sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem. Sąd Apelacyjny przyjął zatem za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji, akceptując jednocześnie dokonaną przez ten Sąd ich ocenę prawną.

W świetle poczynionych ustaleń nie ulega żadnej wątpliwości, że pozwany B. C., zawierając przedmiotową umowę sprzedaży w imieniu swego zmarłego ojca, dokonał tej czynności po wygaśnięciu umocowania ale w jego pierwotnych granicach.

W takich okolicznościach - zgodnie z dyspozycją art. 105 k.c. - czynność prawna zasadniczo jest ważna niezależnie od przyczyny wygaśnięcia pełnomocnictwa. Nieważna jest tylko w takich przypadkach gdy druga strona (druga strona umowy, adresat oświadczenia woli) wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania. Przy czym - jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji - ze względu na domniemanie dobrej wiary, ciężar udowodnienia, że druga strona wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania, spoczywa na tym, kto się na tę okoliczność powołuje, czyli w rozpoznawanej sprawie - na powodzie. Bez znaczenia natomiast pozostaje okoliczność, czy były pełnomocnik (w tym wypadku pozwany B. C.) wiedział o wygaśnięciu pierwotnego umocowania, jak również czy z łatwością mógł się dowiedzieć.

Dodać należy, że użyte w art. 105 k.c. sformułowanie "z łatwością mogła się dowiedzieć" wskazuje na niedbalstwo, i to rażące.

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń pozwany B. A. nie wiedział o śmierci S. C.. Nie zostały też wykazane przez powoda takie fakty, które uprawniałyby do wniosku, że B. A. o śmierci S. C. „z łatwością mógł się dowiedzieć”. Wskazywane przez niego w apelacji okoliczności śmierci S. C. nie zostały wykazane, a nawet powód na nie się nie powoływał w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji. Nie wykazał także powód jakichś szczególnie bliskich więzów łączących pozwanego B. A. z rodziną C., które skłaniałyby do wniosku, że został on niezwłocznie o tej śmierci poinformowany. Zauważyć też trzeba, że umowę zawarto za ledwie następnego dnia po śmierci S. C., a zatem nawet szczególne okoliczności śmierci nie mogły sprawić, że już wówczas fakt ten był powszechnie znany. Z drugiej strony zwrócić należy uwagę, że umowę strony zawierały przed notariuszem, osobą zaufania publicznego, który - co wynika z treści aktu notarialnego - odebrał od B. C. oświadczenie, że pełnomocnictwo jest nadal aktualne i nie zostało odwołane. Okoliczności zawarcia umowy zwalniały - w ocenie Sądu - pozwanego od samodzielnego upewniania się co do istnienia umocowania i jego zakresu. Tylko zaś w takiej sytuacji, gdyby można było pozwanemu postawić zarzut, że zachował się w sposób odbiegający od zwykłego zachowania strony zawierającej umowę w formie aktu notarialnego, można byłoby mówić o jego rażącym niedbalstwie uzasadniającym przyjęcie, że zawarta umowa - stosownie do art. 105 k.c. - jest nieważna.

Poza wygaśnięciem umocowania na skutek śmierci S. C., skarżący jako przyczynę nieważności umowy wskazał (w uzasadnieniu apelacji) na jej niezgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), przy czym niezgodności tej upatruje w fakcie zatajenia przez pozwanego B. C. śmierci ojca i posłużenie się wygasłym pełnomocnictwem przy sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład masy spadkowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, dla stwierdzenia na podstawie art. 58 § 2 k.c. nieważności umowy wymagane byłoby wykazanie okoliczności szczególnych, innych niż wskazane przez skarżącego. Takich okoliczności powód zaś nie wykazał. Nie wykazał w szczególności aby pozwany działał wbrew rzeczywistej woli mocodawcy bądź z zamiarem pokrzywdzenia powoda. Przeciwnie - ustalone w sprawie okoliczności wskazują na to, że sprzedaż była zgodna z wolą zmarłego ojca stron, a co więcej, że akceptował ją powód, o czym świadczy zakres pełnomocnictwa udzielonego przez niego siostrze H. C.. Późniejsze ponawiane próby przekazania powodowi części uzyskanej ceny, świadczą zaś o tym, że pozwany respektował prawa powoda do spadku po ojcu. Dodać trzeba, że zebrany w sprawie materiał nie potwierdza sugestii skarżącego, że cena sprzedaży wskazana w akcie notarialnym odbiegała w sposób rażący od rzeczywistej wartości tej nieruchomości.

Bez istotnego znaczenia natomiast dla rozstrzygnięcia o żądaniu ustalenia nieważności umowy – zdaniem Sądu Apelacyjnego – były dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena działania pozwanego B. C. w świetle przepisów dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Podniesiony zatem w apelacji zarzut naruszenia art 752 k.c. jest bezprzedmiotowy.

Można jedynie zauważyć, że wskutek zawarcia umowy po wygaśnięciu umocowania wskutek śmierci współwłaściciela nieruchomości, w istocie doszło niejako do sprzedaży przez osobę niebędącą właścicielem, a taka sprzedaż nie wywołuje skutku rozporządzającego. Brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela nie wpływa jednak na ważność czynności zobowiązującej, a na jej skuteczność, ale ta kwestia nie była przedmiotem rozpoznania.

Końcowo wskazać trzeba, że nie ma racji skarżący kwestionując stanowisko Sądu pierwszej instancji, który przyjął, że powództwo w stosunku do pozwanej I. K. podlegało oddaleniu z powodu braku po jej stronie legitymacji biernej. W procesie o ustalenie nieważności czynności prawnej legitymacje bierną ma tylko podmiot, który jest prawnie zainteresowany wynikiem postępowania, tj. usunięciem niepewności prawnej, czemu służy proces o ustalenie. Do tego grona nie można zaliczyć notariusza, przed którym została zawarta zaskarżona umowa.

Zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe Sąd Apelacyjny pominął jako spóźnione (art. 381 k.p.c.), a ponadto zgłoszone dla stwierdzenia okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.).

Podsumowując, Sąd Apelacyjny nie znalazł uzasadnionych podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z wnioskiem apelacji. Konsekwencją bezzasadności żądania o ustalenie nieważności umowy, jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, jest także niezasadność pozostałych żądań powoda, z powodu niewykazania przez powoda swojego tytułu prawnego do nieruchomości.

Dlatego orzeczono jak w sentencji na mocy art. 385 k.p.c., o kosztach postępowania odwoławczego postanawiając na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 6 w zw. z art. 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 oraz § 6 pkt 6 w zw. z art. 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.