

Sygn. akt I ACa 750/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SA Elżbieta Bieńkowska
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. S. (1)**

przeciwko **K. S. i N. S.**

**o stwierdzenie nieważności umowy**

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 20 maja 2016 r. sygn. akt I C 1500/15

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł, powiększoną o należny podatek VAT, tytułem kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu przez adwokata J. R. w postępowaniu apelacyjnym.**

(...)

## UZASADNIENIE

M. S. (1) wniosła o stwierdzenie nieważności umowy, mocą której jej mąż K. S., na podstawie udzielonego przez nią pełnomocnictwa, przeniósł odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego przy ulicy (...) Wojska Polskiego nr (...) w B. wraz z ułamkową częścią we współwłasności nieruchomości i współwłasności w częściach wspólnych na rzecz swojej matki N. S., w zamian za zwolnienie z długu.

W uzasadnieniu podała, że udzieliła K. S. pełnomocnictwa w dniu 4 lipca 2014 r. Przyczyną udzielenia mężowi pełnomocnictwa do zbycia lokalu mieszkalnego była wyłącznie obawa przed jego utratą w związku z licznymi postępowaniami egzekucyjnymi prowadzonymi przeciwko mężowi na terenie Belgii. Uzgodnionym przez strony było, iż celem powyższego działania było uchronienie mieszkania przed przejęciem przez komornika, poprzez przekazanie nieruchomości na rzecz małoletniej córki stron V. S.. Podała, że nigdy nie miała zamiaru wyzbywać się jedyne wartościowego składnika swojego majątku na rzecz teściowej i gdyby pozwany powiadomił ją o swoim zamiarze nie wyraziłaby zgody na dokonaną w jej imieniu transakcję. Podkreśliła, że działanie pozwanego stanowiło jego indywidualną, niezgodną z nim decyzję, z którą nie godziła się. Podała także, że podczas pobytu w Belgii, z uwagi na informacje od J. S. o zamiarze wyzbycia się mieszkania przez pozwanego, natychmiast telefonicznie skontaktowała się z mężem i odwołała udzielone mu pełnomocnictwo, zabraniając mu przy tym dokonywania jakichkolwiek rozporządzeń wspólną nieruchomością. W celu zweryfikowania planów męża, tego samego dnia odbyła również telefoniczną rozmowę z N. S., podczas której przekazała pozwanej, że odwołuje zgodę na zbycie mieszkania przez K. S.. Podkreśliła także, że w celu skutecznego odwołania pełnomocnictwa i uniemożliwienia pozwanemu dokonania rozporządzeń podjęła szereg działań tj. poprosiła telefonicznie M. S. (2) o udanie się do mieszkania stron i zabranie znajdującego się tam wypisu aktu notarialnego, którą jednak nie mogła tego uczynić z uwagi na brak kluczy do mieszkania stron. Ponadto kilkakrotnie w trakcie bezpośrednich rozmów przekazała pozwanemu, w tym w obecności E. P. i A. Z., że odwołuje zgodę na zbycie nieruchomości. Po powrocie do Polski porwała druk pełnomocnictwa, uznając że powyższe w sposób dostateczny zabezpieczy ją przed niebezpieczeństwem nieuprawnionego powołania się przez K. S. na udzielone mu umocowanie. Twierdziła, że nie miała świadomości, iż strony otrzymały dwa odpisy aktu notarialnego z dnia 4 lipca 2014 r. i że pozwany jest w posiadaniu drugiego egzemplarza. Wskazała również, że zbycie mieszkania nastąpiło w dniu 19 sierpnia 2015 r. tj. dwa tygodnie po wniesieniu przez nią pozwu o rozwód (o zamiarze tym pozwani mieli wiedzę). Argumentowała, że okoliczność zainicjowania sprawy o rozwód, posiadana przez N. S. wiedza o tym fakcie, jak również okoliczność zaniechania wspólnego zamieszkiwania przez strony oraz przeprowadzka pozwanego do matki w lipcu 2015 r., stanowiły okoliczności podważające trwanie udzielonego pełnomocnictwa. Powódka zakwestionowała również zaciągnięcie przez pozwanego w dniu 30 grudnia 2005 r. pożyczki od swojej matki w kwocie 80.000 zł, na którą pozwany powołuje się w umowie przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu z dnia 19 sierpnia 2015 r. Podkreśliła także, że całokształt okoliczności faktycznych sprawy dowodzi, iż czynność prawna polegająca na zawarciu przez pozwanego umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz pozwanej jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego tj. zasadą lojalności, uczciwego obrotu, zaufania i niedziałania na szkodę mocodawcy, jak również pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierzała.

Pozwani K. S. i N. S. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wskazywali, że zakup lokalu mieszkalnego został sfinansowany nie ze środków powódki, a ze środków rodziców pozwanego. Argumentowali, że oświadczenie zawarte w akcie notarialnym rep. (...)z dnia 27 lipca 2009 r. w § 2 zdanie ostatnie o zakupie przedmiotowej nieruchomości na zasadzie istniejącej między nimi wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – nie polega na prawdzie, a powodem jego złożenia była chęć uniknięcia zapłacenia podatków dochodowych od osób fizycznych. Zakwestionowali także stanowisko powódki, że przyczyną sporządzenia pełnomocnictwa były długi pozwanego i obawa egzekucji tych długów przez wierzycieli z nieruchomości oraz wola przekazania nieruchomości V. S.. Pozwany twierdził, że nie posiadał jakichkolwiek długów, o czym świadczy między innymi fakt uzyskania w dniu 26 listopada 2015 r. z Publicznego Federalnego Wydziału Finansów Generalnej Administracji ds. Podatków w Belgii aktywnego numeru VAT. Pozwani wskazali również, że gdyby wolą powódki i pozwanego była chęć przeniesienia własności nieruchomości na rzecz córki to zostałyby sporządzone pełnomocnictwo szczególne do tej czynności. Nadto nie było przeszkód aby oboje małżonkowie stanęli do aktu notarialnego w celu przekazania nieruchomości córce. Podkreślili, że powyższe twierdzenia powódki nie są prawdą także z tego względu, że była ona dokładnie zorientowana, że czynność taka w przypadku długów rodziców będzie nieskuteczna z uwagi na możliwość wytoczenia skargi paulińskiej przez wierzycieli. Wskazali również, że powódka i pozwany, z uwagi na istnienie zobowiązania względem rodziny pozwanego z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego, podjęli wspólnie decyzję o sprzedaży tej nieruchomości lub zwrotu jej do majątku pozwanej w celu uregulowania długu. Powyższe stanowiło

również przyczynę pełnomocnictwa ogólnego dla pozwanego bez ograniczania jego zakresu. Pozwani podali także, że przed sporządzeniem dokumentu pełnomocnictwa, notariusz szczegółowo wypytał powódkę i pozwanego o cel jego sporządzenia. Wówczas to zgodnie odpowiedzieli, że przyczyną sporządzenia pełnomocnictwa jest sprzedaż lub przekazanie nieruchomości matce pozwanego w celu uregulowania długu w kwocie ponad 300.000 zł. Pozwani zakwestionowali też okoliczność odwołania pełnomocnictwa przez powódkę. Wskazali przy tym, że gdyby powódka rzeczywiście chciała odwołać udzielone pełnomocnictwo, to dokonałaby tego przed notariuszem, który je sporządzał w formie aktu notarialnego aby pozwany nie był w stanie pobrać kolejnego odpisu pełnomocnictwa, a osoba trzecia mogłaby bez trudu sprawdzić w rejestrze pełnomocnictw, czy przedmiotowe pełnomocnictwo nie zostało odwołane. Powyższe świadczy o nieposiadaniu przez N. S. wiedzy o ewentualnym odwołaniu pełnomocnictwa przez powódkę. Twierdzili, iż rzeczywistą przyczyną udzielenia pełnomocnictwa była konieczność uregulowania długu w wysokości 302.986 zł na rzecz rodziny K. S..

Wyrokiem z dnia 20 maja 2016 r. Sąd Okręgowy ustalił, iż umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni 66,46 m<sup>2</sup>, znajdującego się na 2 kondygnacji budynku wielomieszkaniowego nr (...) położonego w B. przy ulicy(...), gmina B. Miasto, powiat M. B., województwo (...) wraz z ułamkową częścią we współwłasności nieruchomości gruntowej w wysokości (...) części oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeniach służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...)w zamian za zwolnienie z długu, zawarta w dniu 19 sierpnia 2015 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. W. w kancelarii notarialnej przy ul (...)w B. - Repertorium (...) przez działającego w imieniu własnym oraz powódki M. K. S., na podstawie udzielonego mu przez powódkę w dniu 4 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego - Repertorium (...) pełnomocnictwa oraz pozwaną N. S. – jest nieważna. W punkcie II zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 7.200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu przez adwokata J. R., powiększoną o stawkę podatku VAT, natomiast w punkcie III zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.375 złotych tytułem kosztów procesu. Ponadto nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 14.500 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sąd ustalił, że strony były małżeństwem od 2003 r. W 2009 r. nabyli własność lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego przy ulicy (...)w B., dla którego Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Wpłaty na poczet ceny mieszkania były dokonywane w ratach w okresie od października 2007 r. do marca 2010 r. poprzez rachunek bankowy brata pozwanego W. S.. Przez większość czasu trwania małżeństwa oboje małżonkowie przebywali w Belgii. Powódka wyjechała tam w 1996 r. i początkowo pracowała na czarno, a potem legalnie. Pozwany natomiast przebywał w Belgii od 1994 r. i początkowo także pracował na czarno. W 2004 r. pozwany wraz ze szwagrem założył firmę w Belgii. W związku z prowadzoną przez pozwanego działalnością miał on liczne zobowiązania finansowe, których nie był w stanie uregulować i zadłużenie jego firmy wynosiło około 18. 000 euro. Konsekwencją tego stanu rzeczy było to, że do stron zaczęły przychodzić różne pisma od komornika. Wówczas małżonkowie podjęli decyzję o wyzbyciu się wartościowych składników swojego majątku, aby uchronić je przed ewentualną licytacją komorniczą i utratą. W tym czasie zaczęły się także poważne problemy w małżeństwie stron. W dniu 19 czerwca 2014 r. Sąd belgijski orzekł separację M. i K. S.. Po tym fakcie, w czerwcu 2014 r., pozwany wrócił do Polski. Powódka natomiast przyjechała do Polski w lipcu 2014 r. na okres miesiąca i w sierpniu ponownie wyjechała do Belgii.

Podczas pobytu w Polsce powódka udzieliła notarialnie pełnomocnictwa ogólnego swojemu mężowi, upoważniając go do zbycia w jej imieniu i w dowolnej formie mieszkania. Powódka twierdziła, że przyczyną udzielenia pełnomocnictwa była wola przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na małoletnią córkę V., bo takie były ustalenia między stronami a sama nie miała czasu na dopełnienie formalności z uwagi na to, że po kilku dniach musiała wyjechać do Belgii.

Kilka dni po powrocie do Belgii powódka dowiedziała się, że mąż rzekomo mówi różnym osobom o planach zbycia mieszkania i pozbawienia jej pieniędzy. Powyższe wiadomości zaniepokoiły ją i po powrocie w sierpniu do Polski

oznajmiła mężowi, że nie wyraża już zgody na sprzedaż ich wspólnego mieszkania, bo ma zamiar na stałe zostać z córką w Polsce. Wtedy też porwała pełnomocnictwo i poinformowała o tym fakcie męża oraz teściową.

W dniu 5 sierpnia 2015 r. powódka wniosła przeciwko pozwanemu pozew o rozwód. K. S. natomiast, w dniu 19 sierpnia 2015 r., działając w imieniu własnym i żony, nie informując jej o tym, przeniósł własność mieszkania na swoją matkę, zaznaczając w akcie notarialnym, że podstawą dokonania powyższej czynności jest zwolnienie się z długu. W § 3 aktu notarialnego wpisano, że K. S. wyjaśnił, iż 30 grudnia 2005 r. wystawił w S. weksel własny na kwotę 80.000 złotych płatną bez protestu na zlecenie N. S. w S. z odsetkami 30 % za każdy rok i pismem z dnia 2 lipca 2015 r. został wezwany do zapłaty kwoty 80.000 złotych z odsetkami wysokości 30 % za każdy rok, w terminie do 10 lipca 2015 r. Oświadczył też wtedy, że nie miał pieniędzy na zwrot powyższego długu i nie powiadamiał żony o tym. Dlatego też stawił się z matką u notariusza i przeniósł na nią własność nieruchomości w zamian za zwolnienie się z długu wekslowego. W § 5 aktu notarialnego zapisano, że strony oświadczyły że wartość wymienionego długu wraz z odsetkami i wartość przedmiotowej nieruchomości są równe i wynoszą po 311.300 zł.

W dniu 14 września 2015 r. powódka w trakcie wysłuchania informacyjnego na pierwszym terminie rozprawy rozwodowej dowiedziała się, że mąż przeniósł własność mieszkania na swoją matkę. Po powzięciu tej wiadomości zgłosiła się do notariusza o wyjaśnienie kiedy pozwany wziął odpis pełnomocnictwa.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd uznał powództwo za uzasadnione. Zdaniem Sądu powódka wykazała interes prawny w żądaniu ustalenia prawa, albowiem skutek działania pozwanego jej sfera prawna została naruszona i poza możliwością zainicjowania postępowania w przedmiocie ustalenia nieważności czynności prawnej z dnia 19 sierpnia 2015 r nie miała ona innej możliwości odzyskania majątku.

Sąd podkreślił, że odwołanie pełnomocnictwa nie wymagało zachowania szczególnej formy, nawet wtedy gdy taka forma była przewidziana dla udzielenia pełnomocnictwa. Dlatego też uznał, że powódka w wystarczający sposób udowodniła odwołanie udzielonego przez nią pełnomocnictwa. W kontekście powyższego Sąd uznał za całkowicie wiarygodne zeznania świadka E. P., która jednoznacznie wskazała, że była obecna przy rozmowie małżonków, podczas której powódka w kategorięczy sposób zabroniła mężowi sprzedaży ich wspólnego mieszkania. Powyższe, zdaniem Sądu, jednoznacznie wskazywało, że zamiarem powódki było odwołanie pełnomocnictwa udzielonego mężowi. Choć podczas rozmowy małżonków nie padło sformułowanie „odwołanie pełnomocnictwa”, jednakże kontekst sytuacyjny był całkowicie jednoznaczny, wskazujący na takowy zamiar. Zdaniem Sądu powyższe oświadczenie woli powódki dotarło do pozwanego w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią.

Sąd uznał, że całokształt okoliczności faktycznych świadczy o tym, że także pozwana N. S. posiadała wiedzę o odwołaniu przez powódkę pełnomocnictwa. W pełni podzielił również twierdzenia powódki, iż okoliczność zainicjowania przez nią sprawy o rozwód, zaniechania wspólnego zamieszkiwania oraz przeprowadzka pozwanego do matki w lipcu 2015 r., stanowiły dające się dostrzec okoliczności podważające trwanie udzielonego niegdyś umocowania. W związku z tym N. S. doskonale zdawała sobie sprawę z tego, że powódka odwołała pełnomocnictwo, ewentualnie o powyższym fakcie z łatwością mogła się dowiedzieć. W dacie zawarcia umowy powódka przebywała w Polsce, nie było zatem żadnych przeszkód, aby mogła się ona upewnić czy syn jest nadal umocowany do sprzedaży mieszkania czy też do przekazania mieszkania, zwłaszcza, że wzajemne relacje małżonków jednoznacznie wskazywały na fakt odwołania pełnomocnictwa.

Sąd, nawiązując do treści art. 105 k.c. stwierdził, że wygaśnięcie umocowania udzielonego K. S. oraz wiedza o tym fakcie N. S., przemawiały za uznaniem umowy przeniesienia nieruchomości za nieważną. Podkreślił, że nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że powódka nie odwołała skutecznie udzielonego pełnomocnictwa, to i tak zawarta umowa musiała zostać uznana za nieważną.

Za stwierdzeniem jej nieważności przemawiało przeniesienie własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, będące czynnością pozorną. Zdaniem Sądu o pozorności umowy, stosownie do treści art. 83 k.c., świadczył fakt braku jakiegokolwiek zadłużenia po stronie K. S. wobec matki N. S..

Sąd nawiązał do treści twierdzeń pozwanego dotyczących tej kwestii, z których wynikało, że 30 grudnia 2005 r. matka udzieliła mu pożyczki w kwocie 80.000 i w celu zabezpieczenia jej spłaty wystawił weksel. Sąd wyraził ocenę, że dowody zebrane w sprawie nie potwierdzają, że takowa pożyczka miała miejsce, gdyż treść weksla była całkowicie sprzeczna z zeznaniami N. S.. Pozwana zeznała bowiem, że udzielając pożyczki w wysokości 80.000 zł oczekiwała zwrotu tej konkretnej kwoty. Nie miała przy tym wiedzy o odsetkach w wysokości 30 % w stosunku rocznym. Poza tym pozwana wskazała, że pieniądze pożyczyla obojgu małżonkom, a powódki nie wyzywała do zapłaty gdyż syn był jej bliższy. Wskazała również, że wiedziała o tym, iż między stronami jest źle, że nie mieszkają od dłuższego czasu razem oraz o tym, że powódka zainicjowała postępowanie rozwodowe. Mimo posiadania tych informacji oraz wiedzy o tym, że powódka przebywa w Polsce, pozwana w żaden sposób nie skontaktowała się z nią. Nie potrafiła także określić na jakie wydatki pożyczyla stronom kwotę 80.000zł. Sąd powziął wątpliwości co do wiarygodności zeznań pozwanej, wyrażając ocenę, że niemożliwym było by N. S. dysponowała pieniędzmi w takiej wysokości i darowała taką kwotę na mieszkanie. Wątpliwości Sądu budziła okoliczność wpisania na wekslu oprocentowania pożyczki w wysokości 30 % w stosunku rocznym. Sąd wskazał, że z doświadczenia życiowego wynika, że w żadnym banku tak wysokiego oprocentowania nie było. Poza tym podkreślił, że sama pozwana nic nie wiedziała o 30 % oprocentowaniu.

W związku z tym Sąd uznał, że weksel został wystawiony na potrzeby niniejszego postępowania. Tym bardziej, że pozwany nie wyjaśnił przyczyny dla której wziął pożyczkę u matki z tak wysokim oprocentowaniem.

Sąd, mając na uwadze, że z reguły pieniądze pożyczają się od rodziny z tego względu, że jest to korzystniejsze niż pożyczka (kredyt) zaciągany w banku, doszedł do przekonania, że zeznania pozwanego w tym zakresie są niewiarygodne. Wskazał przy tym, że jedyną przyczyną wpisania na wekslu odsetek w wysokości 30 % w stosunku rocznym było to, by kwota 80.000 stanowiąca rzekome zobowiązanie pozwanego stanowiła zbliżoną do wartości mieszkania i tym samym uzasadniało dokonanie czynności polegającej na przeniesieniu własności tej nieruchomości.

Dodatkowo Sąd zaznaczył, że niewiarygodne były także twierdzenia pozwanych, że N. S. pożyczyla stronom najpierw kwotę 80.000, a następnie darowała dodatkową kwotę 300.000 zł na zakup mieszkania, podczas gdy powódka i pozwany w tym czasie pracowali w Belgii i uzyskiwali wysokie dochody.

Sąd podkreślił również, że z okoliczności sprawy wynikało, iż powódka udzieliła pełnomocnictwa mężowi w związku ze swoim pobytem za granicą. Dlatego też posłużenie się tym pełnomocnictwem wtedy, gdy już wróciła do Polski i to po upływie roku od jego udzielenia i w czasie gdy wniosła sprawę o rozwód budziło uzasadnione wątpliwości. Zwrócił uwagę na to, że pozwany nie wykorzystywał wcześniej tego pełnomocnictwa, co stanowiło potwierdzenie tego, że powódka skutecznie je odwołała. Zdaniem Sądu powyższe okoliczności jednoznacznie wskazywały, że umowa zawarta między pozwanymi miała na celu pokrzywdzenie powódki i była czynnością pozorną, zwłaszcza, że także pozwana wskazywała, iż powyższe mieszkanie miało być przeznaczone dla wnuczki.

Końcowo Sąd zaznaczył, że pełnomocnictwo było sporządzone w lipcu 2014 r., a płatność weksla, przy założeniu jego prawdziwości, miała nastąpić dopiero w czerwcu 2015 r., co czyni niemożliwym okoliczność, że powódka udzieliła pełnomocnictwa w celu sprzedania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, gdyż w czasie w którym udzielała tego pełnomocnictwa, rzekomy dług nie był wymagalny.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c., zobowiązując pozwanych do uiszczenia kosztów procesu.

Apelację od tego wyroku złożyli pozwani, zaskarżając go w całości. Sądowi Okręgowemu zarzucili naruszenie:

1. art. 189 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powódka wykazała, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa, w sytuacji gdy nie miała takiego interesu albowiem mogła poszukiwać ochrony prawnej w dalej idącym powództwie np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym;
2. art. 83 k.c. przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że oświadczenie woli było złożeniem dla pozorów i ukrycia innej czynności;

3. art. 101 k.c. przez przyjęcie, że pełnomocnictwo zostało odwołane poprzez jego fizyczne zniszczenie (porwanie), gdy sytuacja taka nie miała miejsca;

4. art. 102 k.c. przez jego całkowite pominięcie, albowiem powódka nigdy nie zażądała zwrotu pełnomocnictw od pozwanych po rzekomym ich odwołaniu;

5. art. 105 k.c. przez jego błędne zastosowanie z uwagi na bezpodstawne przyjęcie, że druga strona umowy wiedziała lub mogła z łatwością się dowiedzieć o wygaśnięciu pełnomocnictwa;

6. art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że:

a) przedstawienie przez powódkę zamiast dowodów i faktów w zakresie odwołania pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego - tylko domniemania, powoduje jego skuteczne odwołanie, gdy tymczasem po zakończeniu postępowania przed Sądem Okręgowym okazało się, że powódka nie odwołała żadnego z dwóch egzemplarzy pełnomocnictwa i istnieją one nadal a pobrała trzeci egzemplarz, a nadto ponownie 28 lipca 2015 r. udzieliła szerokiego pełnomocnictwa pozwanemu;

b) zeznania ich są nieistotne, mimo że nie dotarła do nich żadna informacja o odwołaniu pełnomocnictwa przez powódkę;

c) zeznania świadków strony powodowej w przedmiocie odwołania pełnomocnictwa są wiarygodne, w sytuacji gdy świadkowie ci byli świadkami „ze słuchu” (słyszeli o odwołaniu pełnomocnictwa przez powódkę), zaś nie byli świadkami przekazywania im informacji o odwołaniu pełnomocnictwa;

d) dług wekslowy wynikający z weksła własnego zupełnego nie jest samoistnym zobowiązaniem pieniężnym a jedynie pełni funkcję gwarancyjną w stosunku do rzekomej umowy pożyczki;

e) powódka dowiedziała się na rozprawie rozwodowej o przeniesieniu własności nieruchomości i nie podniosła wówczas faktu odwołania pełnomocnictwa, świadkowie strony powodowej występujący jako świadkowie w obu sprawach również nie podnosili faktu odwołania pełnomocnictwa;

7. art. 244 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie jako dowodu z dokumentu urzędowego aktu notarialnego rep. (...) sporządzonego w Kancelarii Notarialnej notariusza B. W. w dniu 19 sierpnia 2015 r., w przedmiocie zamieszczonych tam oświadczeń pozwanych o istnieniu długu wekslowego, ważności pełnomocnictwa i zwolnienia z długu wekslowego;

8. art. 328 k.p.c. przez niewskazanie przyczyn niedopuszczenia dowodu z historii operacji bankowych na kontach bankowych powódki oraz przyczyn niedopuszczenia dowodu z historii operacji bankowych na rachunku bankowym brata pozwanego W. S. na okoliczność finansowania zakupu lokalu mieszkalnego w B. ze środków pochodzących od rodziców K. S. a nie ze środków powódki;

9. art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie tego przepisu w zakresie:

a) niewskazania faktycznej podstawy rozstrzygnięcia;

b) niewskazania przyczyn dla których innym dowodom Sąd odmówił wiarygodności;

c) niewyjaśnienia podstawy prawnej wyroku;

10. art. 227 k.p.c. przez pominięcie dowodów wnioskowanych przez nich w postaci rachunku bankowego powódki z lat 2005 r. – 2009 r. na okoliczność:

a) posiadanych środków pieniężnych, wydatkowania środków pieniężnych, przechowywania środków pieniężnych przez powódkę na sfinansowanie zakupu mieszkania w B.;

b) wysokości wpływów środków pieniężnych na rachunek bankowy powódki i wysokości wypłat z tego rachunku oraz cel tych wypłat, co wyraźnie świadczyłoby o niemożności sfinansowania zakupu mieszkania w B.;

11. art. 227 k.p.c. przez pominięcie dowodów wnioskowanych przez powódkę o dołączeniu akt sprawy rozwodowej sygn. akt IC 1216/15 i przeprowadzenie dowodu z protokołu przesłuchania powódki na okoliczność dowiedzenia się o fakcie zbycia mieszkania przez pozwanego i reakcji na powyższe powódki.

Pozwani wnieśli o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z:

1. aktu notarialnego rep.(...)z dnia 4 lipca 2014 r. rep. wydania (...) - wypis wydany M. S. (1) w dniu 4 lipca .2014 r.;
2. podania pozwanego do Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 8 czerwca 2016 r. o wydanie aktu notarialnego rep. (...)z dnia 4 lipca 2014 r. rep. wydania (...) wraz z potwierdzeniem przyjęcia tego pisma w dniu 9 czerwca .2016 r.;
3. aktu notarialnego rep. (...)z dnia 4 lipca 2014 r. rep. wydania (...) - wypis wydany M. S. (1) w dniu 4 lipca 2014 r.;
4. informacji notariusza A. K. L. dz. (...) z dnia 10 czerwca 2016 r. w przedmiocie ilości wydanych pełnomocnictw notarialnych;
5. informacji notariusza A. K. L. dz. (...)z dnia 6 czerwca 2016 r. w przedmiocie ilości wydanych pełnomocnictw notarialnych;
6. pełnomocnictwa powódki dla pozwanego z dnia 28 lipca 2015 r. do składania podpisów w jej imieniu oraz przerejestrowania pojazdu m-ki P. (...)

na okoliczność nieodwołania pełnomocnictwa, nieutracenia zaufania do pozwanego, istnienia dwóch pełnomocnictw do chwili obecnej i nieporwania pełnomocnictwa tytułem jego odwołania.

Pozwani podkreślili, że dowodów tych nie byli w stanie przedstawić Sądowi Okręgowemu albowiem nie mieli świadomości, że powódka w dniu 4 lipca 2014 r. pobrała dwa egzemplarze notarialnego pełnomocnictwa rep. (...) za nr wydawczym rep. (...) i (...), a pozwany w trakcie procesu zapomniał o następnym własnoręcznie sporządzonym przez powódkę pełnomocnictwie udzielonym mu, albowiem to pełnomocnictwo zostało złożone do akt pojazdu P. (...) w Urzędzie Miejskim w B. w dniu 28 lipca 2015 r. Konieczność powołania tych dowodów wynikła również po zapoznaniu się z treścią uzasadnienia wyroku. Dowody te są istotne w celu ustalenia, że powódka nie odwołała udzielonego pozwanemu pełnomocnictwa.

Pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

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

***Apelacja nie mogła być uwzględniona.***

Została ona rozpoznana z uwzględnieniem dowodów zgromadzonych przez Sąd I instancji oraz przeprowadzonych w postępowaniu odwoławczym – na tym etapie postępowania dopuszczono dowód z dokumentów w postaci pism odnoszących się do wymeldowania powódki ze spornego lokalu oraz dokumentów ze sprawy IC 1216/16 Sądu Okręgowego w Białymstoku – sprawy o rozwód wniesionej przez powódkę. Ten ostatni dowód został przeprowadzony na okoliczność wzajemnych relacji między stronami oraz orzeczenia rozwodu małżeństwa stron.

Uzupełniające postępowanie dowodowe pozwoliło ustalić, że w dniu 14 lipca 2016 r. został wydany prawomocny wyrok rozwiązujący małżeństwo powódki i pozwanego przez rozwód. Oznacza to, że z tym dniem współwłasność

ustawowa (małżonkowie S. nie zawierali umów małżeńskich – wyjaśnienia złożone w sprawie rozwodowej oraz treść aktu notarialnego z dnia 19 sierpnia 2015 r.) przekształciła się we współwłasność w częściach ułamkowych. Nadto w grudniu 2016 r. pozwany działając w imieniu swojej matki – w oparciu o pełnomocnictwo - wystąpił o wymeldowanie powódki wraz z córką z tego lokalu. Obecnie toczy się postępowanie w tym przedmiocie – M. S. (1) została zobowiązana do złożenia określonych wyjaśnień (k. 422-424)..

W ocenie Sądu Apelacyjnego wyniki uzupełniającego postępowania dowodowego nie wpłynęły na ocenę prawną co do zasadności powództwa wytoczonego o stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Podstawowy zarzut, najbardziej eksponowany w środku zaskarżenia, to zarzut niewłaściwej wykładni art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa.

Argument dotyczący braku interesu prawnego był podnoszony przez stronę pozwaną co prawda nie w odpowiedzi na pozew, ale w piśmie procesowym z dnia 15 kwietnia 2016 r. Strona powodowa nie odniosła się do tegoż zarzutu przed Sądem I instancji, popierając wniesione powództwo. Motywy Sądu Okręgowego odnoszące się do tej kwestii są też bardzo lakoniczne. Powódka dopiero w odpowiedzi na apelację i w toku postępowania odwoławczego zaprezentowała stanowisko na rzecz istnienia po jej stronie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego rozwiązanie małżeństwa powódki i pozwanego przez rozwód nie przesądza samo przez się o braku interesu prawnego po stronie powódki w wytoczeniu niniejszego powództwa. Dokumenty dowodzące wymeldowania powódki i jej córki z lokalu mieszkalnego świadczą zaś o tym, iż kwestia ważności umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego może mieć znaczenie w kontekście prawa do zameldowania w tym lokalu powódki oraz córki V. S..

Nie może budzić wątpliwości, iż celem przyświecającym powódce jest odzyskanie przymiotu współwłaściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego i pozbawienie przymiotu właściciela pozwanej. Obecnie w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych jako właściciel figuruje N. S.. Na jej rzecz jako posiadającej tytuł własności do lokalu mieszkalnego oraz współwłasności do części wspólnych i nieruchomości przemawia domniemanie płynące z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej zwanej u.k.w.h.).

Domniemanie płynące z art. 3 u.k.w.h. może być niewątpliwie obalone w trybie art. 10 u.k.w.h. – przytoczone w apelacji judykaty Sądu Najwyższego oraz poglądy doktryny.

Posiadanie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości, opartego o treść art. 189 k.p.c., należałoby rozważyć – w ocenie Sądu Apelacyjnego – przez pryzmat, czy wyrok uwzględniający powództwo miałby znaczenie prawne w kontekście obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h. A zatem należałoby odpowiedzieć na pytanie, czy powódka dysponując prawomocnym wyrokiem stwierdzającym nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości mogłaby skutecznie ubiegać się o wykreślenie jako właściciela N. S. i wpisanie jako współwłaścicieli w częściach równych jej oraz pozwanego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego na tak postawione pytanie należałoby odpowiedzieć twierdząco.

Krąg podmiotów w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym byłyby bowiem taki sam jak w sprawie niniejszej (z uwagi na zaprzeczanie ważności umowy przez pozwanego musiałby on również uczestniczyć w takim procesie po stronie pozwanej). Wyrok stwierdzający nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości, wydany w oparciu o art. 189 k.p.c., wiąże strony tegoż procesu – powódkę, uważającą się za rzeczywistego współwłaściciela, pozwanego przeczącego prawu powódki i pozwaną wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel.



Zgodnie z treścią art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

Pozostaje do rozważenia, czy takim orzeczeniem może być tylko wyrok usuwający niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, wydany w oparciu o art. 10 u.k.w.h (jak zdaje się wskazywać apelacja), czy może to też być wyrok stwierdzający nieważność czynności prawnej, wydany na podstawie art. 189 k.p.c. (apelacja wskazuje na jedno z orzeczeń Sądu Najwyższego dopuszczających taką możliwość, jednocześnie stwierdzając, iż zapadło ono w odmiennych, niż w niniejszej sprawie, okolicznościach faktycznych).

Sąd Apelacyjny przychylił się do tej części orzecznictwa Sądu Najwyższego, które optuje za możliwością usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądowego i innych odpowiednich dokumentów bez potrzeby wykorzystywania postępowania przewidzianego art. 10 u.k.w.h i za takowe orzeczenie uznaje wyrok sądowy stwierdzający nieważność umowy, na podstawie którego dokonano wpisu w KW nowego właściciela (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie III CSK 223/15; wyrok z 25 sierpnia 2011 r. w sprawie II CSK 665/10; wyrok z 18 października 2012 r. w sprawie II CSK 80/12).

W okolicznościach niniejszej sprawy do wniosku wieczystoksięgowego składanego w trybie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. osoba uprawniona może dołączyć wyrok stwierdzający nieważność umowy przeniesienia własności oraz prawomocny wyrok orzekający rozwód (zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2001 r. w sprawie III CZP 16/01 wyrok orzekający rozwód może być podstawą wpisu w KW współwłasności w częściach ułamkowych na rzecz byłych małżonków).

Reasumując ten wątek, nieusprawiedliwiony był zarzut apelacji wskazujący na naruszenie przez Sąd I instancji art. 189 k.p.c.

Przechodząc do następnych zarzutów na wstępie wskazać należy, iż Sąd odwoławczy nie uwzględnił wniosków dowodowych zawartych w apelacji. Nie mogło uzasadnić przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę pozwanemu w dniu 28 lipca 2015 r. do składania podpisów w jej imieniu oraz przerejestrowania pojazdu m-ki P. (...) fakt znajdowania się go w Urzędzie Miejskim w B., bowiem odpis jego mógł być wydany osobie zainteresowanej w każdym momencie (postępowanie w sprawie trwało kilka miesięcy) – podstawę jego oddalenia stanowił art. 381 k.p.c.

Jeżeli natomiast chodzi o dowody w postaci odpisów wypisów aktu notarialnego pełnomocnictwa (wypisy wydane za nr repertorium (...) i (...)) to strona powodowa wnioskowała w odpowiedzi na apelację o złożenie tychże wypisów (złożono jedynie kopie poświadczane za zgodność z „oryginałem-kopia” – k. 309 odw. i 310 akt). Do daty zamknięcia rozprawy przed Sądem II instancji wypisy nie zostały złożone. W takiej sytuacji – z uwagi na występowanie sporu co do istnienia jednego z wypisów pełnomocnictwa – Sąd odwoławczy pominął dowody zawnioskowane w apelacji jako niezmiernie ważne do wyjaśnienia istotnych kwestii, a nadto były one także spóźnione, bowiem mogły być przedstawione we wcześniejszym etapie postępowania.

Jeżeli chodzi o zarzuty prawa procesowego, to wskazać należy, iż uzasadnienie Sądu I instancji zawiera ustalenia faktyczne, które są istotne dla sprawy. Co prawda brak w nim wszechstronnej oceny wszystkich dowodów, które zostały przeprowadzone w sprawie, jednakże znajduje się w nim odniesienie do dowodów, które były ważne z punktu widzenia twierdzeń pozwu oraz obrony prezentowanej przez pozwanych. Wskazana została także podstawa prawna rozstrzygnięcia.

Nie dopuścił się Sąd Okręgowy naruszenia art. 227 k.p.c. przez pominięcie dowodu z dokumentacji bankowej, jako że okoliczność, którą strona pozwana chciała tym dowodem wykazać, nie miała – w świetle dowodu w postaci umowy przeniesienia własności oraz twierdzeń pozwanego – znaczenia prawnego (odrębna własność lokalu została zakupiona

do majątku wspólnego małżonków S., w czasie gdy byli oni małżeństwem, dług przywoływany przez pozwanego – wynikający z weksla – nie dotyczył finansowania zakupu mieszkania).

W kontekście ważności umowy nie było także istotne źródło finansowania zakupu mieszkania – przekazywanie środków pieniężnych z rachunku brata pozwanego – W. S. (kwestia ta może mieć znaczenie ale w kontekście rozliczeń finansowych).

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. to – w ocenie Sądu Apelacyjnego – nie jest on uzasadniony.

Nie może budzić wątpliwości, że akt notarialny jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 k.p.c. Płynie z tego wniosek, iż strona która zaprzecza jego prawdziwości musi te okoliczności udowodnić. W pierwszym rzędzie dotyczyło to, jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, istnienia pełnomocnictwa w oparciu o które K. S. złożył oświadczenie w imieniu żony o przeniesieniu własności nieruchomości na rzez swojej matki w zamian za zwolnienie z długu. Przystępując do aktu notarialnego złożył on oświadczenie, iż pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane, jak i nie zostało zmienione.

Okoliczność przeciwna, a mianowicie odwołanie tegoż pełnomocnictwa – zdaniem Sądu I instancji – została wykazana i Sąd odwoławczy tę ocenę podziela, przyjmując jednocześnie, że nie została ona skutecznie zakwestionowana w apelacji.

Niesporną okolicznością jest, że od momentu sporządzenia pełnomocnictwa do daty przeniesienia własności nieruchomości upłynęło ponad rok czasu. W aktach sprawy rozwodowej brak dowodu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu na adres zamieszkania jego matki. Zarządzenie o doręczeniu postanowienia w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia oraz zawiadomienie o terminie rozprawy wyznaczonej na 14 września 2015 r. zostało wykonane w dniu 18 sierpnia 2015 r., pełnomocnictwo do sprawy rozwodowej zostało udzielone przez pozwanego w dniu 20 sierpnia 2015 r., zaś odpowiedz na pozew została sporządzona w dniu 26 sierpnia 2015 r. Powódka słuchana informacyjnie w sprawie IC 1216/15 podała, że od roku nie mieszkają w Belgii – córka chodzi do szkoły w Polsce. Natomiast pozwany słuchany na pierwszym terminie rozprawy podał, że matka przejęła mieszkanie za długi i żona o tym nie wiedziała. Po stwierdzeniu przez powódkę we wrześniu 2015 r. faktu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w trakcie słuchania świadków w sprawie rozwodowej niektórzy z nich do kwestii pełnomocnictwa się odnosili. I tak św. E. W. podała, że strony mieli przepisać mieszkanie na matkę pozwanego, ale powódka się wycofała, o wycofaniu się z pełnomocnictwa zeznawała także św. E. P. – na rozprawie w dniu 5 października 2015 r. Pozwany słuchany na rozprawie w dniu 11 stycznia 2015 r. zeznał, że nic nie zbywał, „matka odebrała co swoje”. Zeznania świadków w sprawie rozwodowej na okoliczność „cofnięcia pełnomocnictwa” są dosyć ogólnikowe, jednak podkreślić należy, że w sprawie rozwodowej była to okoliczność drugorzędna i niepogłębiana stosownymi pytaniami pełnomocników.

Natomiast jeżeli chodzi o zeznania świadków złożone w niniejszej sprawie (E. P. i A. Z.) to wynika z nich, iż powódka odwołała pełnomocnictwo – ustnie w obecności ich oraz pozwanego, mówili również o jego porwaniu. M. S. (1) składając zeznania w niniejszej sprawie podała, że była świadoma tego, że jak porwała pełnomocnictwo to jego nie ma. Nawiązała też do tego, iż w sierpniu 2014 r. doszła z mężem do porozumienia, że zostawiają mieszkanie, bo mąż powiedział, iż nie szukają go już za długi. Zeznała nadto, że w czasie gdy mąż był poszukiwany za długi szukali porad prawnych i doradzono im, że w razie problemów trzeba przepisać na córkę, zaproponował, żeby teściowa wymyśliła fikcyjne długi, podpisała weksel i w razie czego przenieść mieszkanie na teściową, a po 6 miesiącach przepisałaby darowizną na wnuczkę.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności faktyczne sprawy pozwalały uznać za wiarygodne zeznania powódki co do przyczyn udzielenia mężowi pełnomocnictwa do zbycia lokalu mieszkalnego, jak i odwołania pełnomocnictwa w sierpniu 2014 r. oraz poinformowania o tym fakcie pozwanego. Podkreślić należy, że w sierpniu 2014 r. powódka wraz z córką przyjechała do Polski, gdzie dziecko podjęło naukę. Strony mieszkaly w lokalu położonym przy ulicy(...) w B., pozwany jak przyjeżdżał z Belgii to mieszkał wraz z rodziną. Ani powódka, ani pozwany nie wspominali o tym, że zostały wszczęte przeciwko pozwanemu jakiegokolwiek egzekucje, czy dotyczące należności kontrahentów spółki, której pozwany był udziałowcem, czy też należności podatkowych po sierpniu 2014 r.. Strony – co należy podkreślić - w tym

czasie funkcjonowały jako małżeństwo (jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie rozwodowej w miarę zgodnie do wiosny 2015 r.). W takiej sytuacji powódka uprawniona była uznawać, iż pełnomocnictwo jakiego udzieliła mężowi w lipcu 2014 r. skutecznie odwołała, a co za tym idzie w oparciu o jego treść nie może dojść do zbycia odrębnej własności lokalu. Daleko idący wniosek jest wyprowadzany w apelacji z zaniechania poinformowania notariusza, u którego było sporządzane pełnomocnictwo o jego odwołaniu w sytuacji, gdy oboje małżonkowie wycofali się z zamiaru wyzbycia się lokalu w związku z ochroną majątku przed wierzycielami, wspólnie zamieszkiwali w tym mieszkaniu i tworzyli rodzinę, aczkolwiek funkcjonującą z pewnymi problemami.

Nie ma też znaczenia prawnego fakt wydania powódce jako mocodawcy dwóch wypisów pełnomocnictwa w kontekście odwołania pełnomocnictwa, czy to poprzez przekazanie takiej wiadomości pełnomocnikowi, czy też porwanie jednego w wypisów w obecności osoby, której udzielono takiego pełnomocnictwa, albo też poinformowanie tej osoby, że pełnomocnictwo zostało zniszczone w takim celu, aby osoba upoważniona nie mogła go wykorzystać. Posłużenie się drugim wypisem pełnomocnictwa w takiej sytuacji nie mogło wywrzeć skutku, gdyż pełnomocnictwo wskutek zachowań osoby udzielającej go uległo odwołaniu.

Zeznania powódki oraz świadków przez nią zawnioskowanych, których wiarygodność nie została zakwestionowana przez skarżących, dawały podstawę do przyjęcia, iż powódka skutecznie odwołała pełnomocnictwo z dnia 4 lipca 2014 r. W takiej sytuacji nie został naruszony przepis art. 101 k.c.

Dla skuteczności odwołania pełnomocnictwa nie jest konieczne by udzielający pełnomocnictwa żądał jego zwrotu, czy. też zwrotu drugiego jego egzemplarza (drugiego pobranego wypisu) od osoby, której udzielił pełnomocnictwa – kontekst przywoływanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 102 k.c.

Sąd I instancji dokonał analizy w sposób właściwy dowodów zebranych w sprawie w odniesieniu do wzajemnych relacji pomiędzy powódką a pozwanym i wiedzy pozwanej o tych relacjach, w kontekście odwołania pełnomocnictwa przez powódkę. N. S. potwierdziła, że syn mieszka z nią od końca maja-czerwca 2014 r. (powódka twierdziła że od lipca 2014 r.). Podała też, że wydawało się jej, iż wcześniej to mieszkanie było ich. Pełnomocnictwo widziała parę miesięcy przed notariuszem. Stwierdziła także, że nie miała być właścicielką mieszkania, cały czas myślała o wnuczce. Przyznała, że wiedziała, iż pomiędzy synem i synową jest źle i dlatego wystąpiła o zwrot pieniędzy do syna. Zeznała też, iż o sprawie rozwodowej dowiedziała się jak dostała wezwanie, potwierdziła, że synowa informowała ją o zaginięciu pozwanego (miało to miejsce w maju 2014 r.). W ocenie Sądu Apelacyjnego w takich okolicznościach faktycznych uznanie za wiarygodne zeznań powódki, iż poinformowała teściową o odwołaniu pełnomocnictwa udzielonego mężowi, przy uwzględnieniu także zasad doświadczenia życiowego, może w pełni przekonywać. Zeznania N. S. dotyczące tej kwestii są bardzo ogólnikowe. Była ona świadkiem zachowania syna w drugim kwartale 2015 r. i była świadoma przyczyn nieporozumień małżeńskich. Z jej zeznań wynika, iż była świadoma tego, iż strony rozmawiały o tym, że mieszkanie miało być „przepisane” na jej wnuczkę V.. Ostatecznie doszło do przeniesienia własności na jej rzecz w zamian za zwolnienie z długu.

W judykaturze wyrażany jest pogląd, że art. 105 k.c. nie budzi wątpliwości, że tzw. dobra wiara drugiej strony polegająca na niewiedzy, iż pełnomocnictwo wygasło, nie jest wystarczająca do przyjęcia ważności umowy, wymagane jest bowiem ponadto wykazanie, że nie było można łatwo dowiedzieć się o wygaśnięciu pełnomocnictwa. Wykładnia tej treści jest podzielana przez Sąd Apelacyjny i może być także uprawniona w odniesieniu do odwołania pełnomocnictwa.

Zauważyć też należy, że w wyroku z 21 marca 2013 r. w sprawie II CSK 458/12 Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że „brak podstaw do zastosowania w okolicznościach sprawy art. 105 in fine k.c nie wyklucza możliwości badania, czy mimo tego czynność prawna dokonana z udziałem osoby trzeciej i pełnomocnika mocodawcy była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c)”.

Zawierając w dniu 19 sierpnia 2015 r. umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu stanowiącego wspólność ustawową małżeńską pozwany nie dysponował pełnomocnictwem żony, jak i jej zgodą na zbycie nieruchomości (art. 37 § 1 pkt k.r.o.). Po dowiedzeniu się o umowie powódka sprzeciwiała się jej, czego dowodem jest wytoczenie niniejszej

sprawy (art. 37 § 2 k.r.o.). Oznacza to, że umowa przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu jest nieważna – art. 58 § 1 k.c..

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną Sądu I instancji, iż przy założeniu hipotetycznym, że powódka nie odwołała pełnomocnictwa to umowa z dnia 19 sierpnia 2015 r. jako pozorna jest umową nieważną. Sąd Okręgowy dokładnie przeanalizował zeznania pozwanych w kontekście stosunku prawnego leżącego u podstaw zobowiązania pozwanego względem matki. Wyartykułował sprzeczności i niejasności w zeznaniach N. S. co do okoliczności zaciągnięcia zobowiązania przez pozwanego i jego żonę w kwocie 80.000 zł, wysokości oprocentowania w skali roku na poziomie 30 %. Konstatacja, że weksel z dnia 30 czerwca 2015 r. został wystawiony na potrzeby niniejszego postępowania jest w pełni uprawniona. Wypływa z tego wniosek, że powódka i pozwany nie zaciągali w dniu 30 grudnia 2005 r. zobowiązania względem pozwanej, opiewającego na kwotę 80.000 zł, które było oprocentowane w skali roku odsetkami w wysokości 30 %, co dało łącznie na datę sporządzenia umowy zadłużenie w wysokości 311.300 zł, a więc równoważnej wartości nieruchomości.

Pozwani składając w dniu 19 sierpnia 2015 r. oświadczenia woli mieli w pełni zgodną świadomość braku zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych składanych oświadczeń.

Czyniąc następne założenie, a mianowicie że chciały ukryć inną zamierzoną czynność – po stronie pozwanej była mowa o pożyczkach, zaś pozwanego o sfinansowaniu zakupu lokalu mieszkalnego – to można byłoby rozważać zawarcie pod pozorem umowy przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu umowy darowizny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, podzielany przez Sąd Apelacyjny, że nieważna jest umowa darowizny ukryta pod pozorną umową sprzedaży tej nieruchomości – uchwała z dnia 9 grudnia 2011 r. w sprawie III CZP 79/11. Jest on adekwatny w odniesieniu do umowy przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu.

Wyrażając ocenę, że umowa z 19 sierpnia 2015 r. może być uznawana za pozorną a przez to za nieważną, Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 83 k.c. przez jego błędną wykładnię.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny, na mocy art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowił w oparciu o art. 98 k.p.c. (zasądził od pozwanych solidarnie koszty zastępstwa procesowego z tytułu pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu na tym etapie postępowania).

(...)