

**Sygn. akt VI ACa 492/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 lipca 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Grażyna Kramarska (spr.)

Sędziowie: SA Teresa Mróz

SA Agata Zajac

Protokolant: sekr. sądowy Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. J.

przeciwko L. Ż. i B. Ż.

o ustalenie i o wydanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa- Praga w Warszawie

z dnia 10 grudnia 2014r.

sygn. akt III C 1345/12

1. oddała apelację;

2. zasądza od B. J. na rzecz L. Ż. i B. Ż. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. Akt VI ACa 492/15**

## UZASADNIENIE

Powódka B. J. pierwotnie wniosła o ustalenie, że umowa kupna- sprzedaży nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych: (...), o łącznym obszarze 0,7052 ha, zawarta w formie aktu notarialnego, repertorium (...) w dniu 20 września 2011 roku przez pozwanego L. Ż. z samym sobą i jego żoną na zasadzie wspólności małżeńskiej majątkowej, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 8 sierpnia 2011 roku udzielonego przez powódkę, jest nieważna oraz o nakazanie pozwanemu, aby wydał jej w/w działki. W uzasadnieniu pozwu wskazała na to, że udzieliła pozwanemu pełnomocnictwa upoważniającego go do sprzedaży, stanowiących jej własność działek o numerach: (...), położonych w J. przy ulicy (...), za cenę i na warunkach według jego uznania. Pozwany wprowadzając ją w błąd oraz wykorzystując jej sytuację materialną, brak wykształcenia, aktem notarialnym (repertorium (...)) z dnia 20 września 2011 roku sprzedał sobie i swojej żonie B. Ż. w/w działki za kwotę 700.000 zł, której powódka nie otrzymała. Fakt zaś sprzedaży nieruchomości ukrywał przez ponad rok przed powódką,

zapewniając ją, że nie znalazł kupca. Powódka po ustaleniu, że nieruchomości została sprzedana, cofnęła udzielone pozwanemu pełnomocnictwo oraz złożyła doniesienie do Prokuratury.

Pozwany L. Ż. wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że w dniu 20 września 2011 r. wraz z małżonką kupił od powódki jedną działkę o numerze ewidencyjnym (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przez I. B., notariusza w L., za Repertorium (...). Pozwany przy powyższej czynności reprezentował powódkę, działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez nią aktem notarialnym w dniu 8 sierpnia 2011 r. za nr Repertorium (...). Wskazał też na to, że cena za nieruchomości została zapłacona powódce w dniu 20 września 2011 r., co zostało pokwitowane. W dniu 7 grudnia 2011 r. doręczono powódce zawiadomienie z Sądu Rejonowego w L. IV Wydział Ksiąg Wieczystych o dokonaniu odłączenia działki nr ew. (...) z księgi wieczystej nr (...) i przyłączeniu jej do księgi wieczystej nr (...), co powódka pokwitowała własnym podpisem.

Powódka w piśmie z dnia 23 września 2013 r. sprecyzowała żądanie, wnosząc o ustalenie, że nieważne jest pełnomocnictwo z dnia 8 września 2011 r. (Rep. (...)), a tym samym nieważna jest umowa kupna-sprzedaży z dnia 20 września 2011 r. (Rep. (...)).

Postanowieniem z dnia 31 października 2013 r. Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej B. Ż., która zajęła tożsame stanowisko, co jej mąż - pozwany L. Ż..

Na rozprawie w dniu 6 czerwca 2014 r. powódka cofnęła pozew o wydanie działek o numerach (...) oraz pozew o ustalenie, że umowa kupna- sprzedaży tych działek jest nieważna (k. 346).

Pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie powództwa w tym zakresie (k. 346) i

postanowieniem z dnia 28 października 2014 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w zakresie cofniętego żądania o ustalenie i o wydanie (k. 486).

Wyrokiem z dnia 10 grudnia 2014r. Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo o ustalenie, w punkcie drugim oddalił powództwo o wydanie, a w punkcie trzecim zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 8 sierpnia 2011 r. przed notariuszem I. B. powódka aktem notarialnym udzieliła L. Ż. pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości i gminie J., stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych: (...), łącznego obszaru 0,7052 ha, osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika. W § 3 tego aktu notarialnego strony określiły, że w razie wątpliwości co do zakresu pełnomocnictwa należy stosować wykładnię rozszerzającą oraz że pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnych (akt notarialny Rep. (...)). Umową sprzedaży zawartą w dniu 20 września 2011 r. przed notariuszem I. B. L. Ż., powołując się na udzielone mu pełnomocnictwo z dnia 8 sierpnia 2011 r. i działając w imieniu i na rzecz B. J., oświadczył, że sprzedaje nieruchomości położoną w miejscowości i gminie J. przy ul. (...), stanowiącą zabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym (...), o obszarze 0,7100 ha, L. i B. małżonkom Ż. za cenę 700.000 zł, a L. i B. małżonkowie Ż. oświadczyli, że nieruchomości tę za wymienioną cenę kupują na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz że nabytą działkę przyłączą do posiadanej nieruchomości - działki nr (...), obszaru 0,3300 ha, której są właścicielami, a dla której Sąd Rejonowy w L. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...) - celem utworzenia gospodarstwa rolnego o powierzchni pow. 1 ha. W § 3 aktu notarialnego L. Ż., działający w imieniu i na rzecz B. J., oświadczył, że sprzedająca całą umówioną cenę w kwocie 700.000 zł od kupującego otrzymała i odbiór jej pokwitowała. W dniu 5 września 2012 r. powódka oświadczyła przed notariuszem I. B., że odwołuje pełnomocnictwo udzielone L. Ż., sporządzone aktem notarialnym z dnia 8 sierpnia 2011r. a zarejestrowane w repertorium (...) (akt notarialny Rep. (...)). Pozwani są sąsiadami powódki. Ich relacje były poprawne, bez konfliktów. Wielokrotnie spotykali się, rozmawiali na temat sprzedaży przez powódkę nieruchomości jeszcze przed udzieleniem pełnomocnictwa. Przy rozmowach tych czasem uczestniczyła córka pozwanej - M. D., która mieszka z powódką i z małym dzieckiem. Przed udzieleniem pełnomocnictwa powódka rozmawiała niejednokrotnie ze swoimi dwiema córkami (M. D. oraz drugą córką, która mieszka w M.) na temat sprzedaży działki. Kwestia sprzedaży działki była uzgodniona w rodzinie powódki, która za

uzyskane ze sprzedaży pieniądze zamierzała nabyć dwa mieszkania w bloku. Powódka w dniu 8 sierpnia 2011 r., tj. w dniu udzielenia pełnomocnictwa L. Ż., nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Jej oświadczenie nie było złożone pod wpływem błędu lub podstępem.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii Instytutu (...), wskazując na to, że opinia w niniejszej sprawie została sporządzona łącznie przez dwóch biegłych: J. H. i B. B. - lekarza psychiatrę i biegłego psychologa - oraz poprzedzona badaniem powódki, przy czym biegli nie mieli żadnych wątpliwości, by udzielić odpowiedzi w zakresie tezy dowodowej. Opinia ta nie zawiera luk, nieścisłości, nie jest niejasna, nie była też kwestionowana przez powódkę. Sąd Okręgowy nie podzielił twierdzenia powódki, że opinia biegłego psychologa W. G. ze sprawy V K 156/13 w jakimkolwiek zakresie podważa wnioski zawarte w opinii biegłych J. H. i B. B., zauważając, że inny był zakres opinii w sprawie karnej a inny w niniejszej sprawie. Nadto opinia psychologa W. G. nie odnosi się do stanu zdrowia i świadomości powódki w dniu 8 sierpnia 2011 r., a więc w dniu udzielenia pozwanemu pełnomocnictwa przez powódkę, w związku z czym wnioski tego biegłego nie wskazują, by powódka w tym dniu znajdowała się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

Sąd Okręgowy oddalił też wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: J. K., T. W., A. J., M. K., B. W., K. Ż., P. M. uznając, że okoliczności związane z otrzymaniem zapłaty, na które mieliby zeznawać, są nieistotne dla ustalenia, czy umowa sprzedaży z dnia 20 września 2011 r. jest ważna czy nieważna oraz dla ustalenia stanu świadomości powódki i jej ewentualnego błędu przy dokonywaniu czynności udzielenia pełnomocnictwa pozwanemu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 14.02.2008 r., I A Ca 1405/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.07.2010 r., IV CSK 90/10). Oddalone przez ten Sąd zostały także wnioski dowodowe pozwanych o dopuszczenie dowodu z umowy przedwstępnej i z pokwitowania oraz wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego w związku z kwestionowaniem przez nią podpisu na tych dokumentach. Zdaniem Sądu Okręgowego sam fakt, czy powódka złożyła swój podpis na umowie przedwstępnej i na pokwitowaniu, jako dotyczący zapłaty ceny za sprzedaż nieruchomości, nie ma znaczenia dla oceny żądania powódki o ustalenie nieważności umowy sprzedaży działki w oparciu o udzielone pełnomocnictwo z dnia 8 sierpnia 2011 r. i oceny przesłanek nieważności tej umowy podnoszonych przez powódkę.

Oddalone przez Sąd Okręgowy zostały także wnioski o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania karnego w sprawie (...) (następnie V K 156/13). Sąd wskazał na to, że przedmiotem postępowania karnego nie jest ocena stanu świadomości powódki w dniu udzielenia pełnomocnictwa, bowiem zarzuty postawione pozwanym dotyczą niekorzystnego rozporządzenia mieniem powódki poprzez brak zapłaty na jej rzecz kwoty 700.000 zł za sprzedaż nieruchomości oraz zatajenia faktu nabycia nieruchomości w oparciu o pełnomocnictwo. Zdaniem Sądu Okręgowego wynik orzeczenia w sprawie karnej miałby znaczenie, gdyby pozew w niniejszej sprawie dotyczył zapłaty ceny za sprzedaż nieruchomości a nie żądania o ustalenie i wydanie.

Sąd Okręgowy uznał, że w pierwszej kolejności należy rozstrzygnąć kwestię istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia, bowiem niewykazanie takiego interesu prawnego skutkuje oddaleniem powództwa a limine. W ocenie tego Sądu powódka posiada interes prawny w żądaniu ustalenia, bowiem domaga się jednocześnie wydania nieruchomości i dla oceny żądania wydania nieruchomości (wykazania tytułu prawnego) koniecznym była ocena żądania ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 20 września 2011 r. i w konsekwencji ustalenie, czy oświadczenie o udzieleniu pełnomocnictwa w dniu 8 sierpnia 2011 r. jest nieważne i czy powódka skutecznie uchyliła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Sąd Okręgowy uznał, że treść § 3 pełnomocnictwa z dnia 8 sierpnia 2011 r. jednoznacznie wskazuje na to, że pozwany jako pełnomocnik mógł być drugą stroną czynności prawnej, bowiem taki zakres pełnomocnictwa wynika z treści tego pełnomocnictwa, które jest oparte na przepisie art. 108 k.c. Przepis ten wprowadza zakaz zawierania umów z samym sobą, jednak przewiduje dwa wyjątki od tego zakazu, które nie muszą występować kumulatywnie. Jeden z nich występuje wówczas, gdy dopuszczalność dokonania czynności prawnej z "samym sobą" wynika z treści pełnomocnictwa. W ocenie Sądu Okręgowego taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, przy czym Sąd podkreślił,

że zajmuje w tym względzie stanowisko odmienne niż wyrażone przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu postanowienia z dnia 25 kwietnia 2013 r. o udzieleniu zabezpieczenia.

Sąd Okręgowy ocenił, że analiza materiału dowodowego jednoznacznie wskazuje na to, iż oświadczenie powódki o udzieleniu pełnomocnictwa w dniu 8 sierpnia 2011 r. nie było obarczone żadną z wad, o których mowa w art. 82 k.c. - 87 k.c. Uznał, że z łącznej opinii sądowo- psychiatrycznej biegłych psychologa B. B. i lekarza psychiatry J. H. wynika, iż biegli nie rozpoznali u powódki upośledzenia umysłowego, choroby psychicznej ani otępienia. Według biegłych powódka w dniu 8 sierpnia 2011 r. nie znajdowała się też w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.). Powódka od dawna chciała sprzedać nieruchomość, a za uzyskane pieniądze nabyć dwa mieszkania w bloku i niejednokrotnie na temat sprzedaży działki rozmawiała z obiema córkami. Wielokrotnie także w obecności córki M. D. rozmawiała z pozwanymi na temat sprzedaży tej działki, przy czym dla powódki nie było ważne, komu sprzeda nieruchomość. Sąd Okręgowy wskazał też na to, że powódka pojechała do notariusza z pozwanym L. Ż., a notariusz sporządzenie aktu notarialnego w dniu 8 sierpnia 2011 r. poprzedził rozmową z powódką, mającą na celu ustalenie stanu świadomości powódki, jej zdolności zrozumienia znaczenia czynności, którą miała dokonywać, celu tej czynności. W ocenie Sądu Okręgowego powódka chciała udzielić pełnomocnictwa, a czyniąc to, nie działała pochopnie, rozumiała swoją decyzję i jej skutki. Wynikało to z jej zeznań: „w domu rozmawialiśmy z państwem Ż., że będzie takie upoważnienie, że pan Ż. będzie upoważniony do sprzedania mojej działki, żeby znaleźli mi kupca”. Sąd Okręgowy podkreślił, że po powrocie od notariusza powódka opowiedziała córce, z którą mieszkała, że była u notariusza i gdyby wówczas były jakieś wątpliwości co do stanu świadomości powódki, braku jej rozeznania, jej niewłaściwego stanu psychicznego, działania pozwanych wbrew woli powódki, czy działania powódki pod wpływem błędu co do treści udzielonego pełnomocnictwa, to z pewnością wzbudziłoby to jakąś reakcję córki, która znała decyzję powódki o sprzedaży działki i jej cel. Córka powódki jednak żadnych czynności nie podjęła, nie miała wątpliwości, ucieszyła się, że będzie sprzedaż działki. Sąd Okręgowy uznał zatem za niewiarygodne twierdzenia powódki o „zmanipulowaniu jej przez pozwanych” przed wyjazdem do notariusza i o „wykorzystaniu nieobecności córki powódki”. Przyjął też, że powódka była w posiadaniu wypisu aktu notarialnego, w którym udzieliła pełnomocnictwa, albowiem taki dokument okazała policjantowi M. M. (1) po wezwaniu Policji, gdy powstał w spór przy poprawianiu ogrodzenia.

W ocenie Sądu Okręgowego analiza akt sprawy nie daje także żadnej podstawy do przyjęcia, że działanie powódki w dniu udzielenia pełnomocnictwa było dotknięte wadą oświadczenia woli w postaci błędu co do treści tej czynności prawnej (art. 84 k.c.). Sąd wskazał na to, że o istotności takiego błędu przesądzać muszą kryteria obiektywne, odnoszone do oceny rozsądnego człowieka, który znając prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, a jej podstawą powinien być całokształt okoliczności, w tym również rozważenie interesów stron stosunku prawnego (zob. SN z 13.12.2012, V CSK 25/12). Powołał się też na to, że z zeznań notariusza I. B. wynika, iż przed udzieleniem pełnomocnictwa przez powódkę rozmawiał z nią, wyjaśniał skutek czynności jak i że z zeznań powódki wynika, że nie powiedziała notariuszowi, że nie rozumie, co ten przeczytał, a podpisała akt bez czytania. W ocenie Sądu Okręgowego, jeśli powódka rzeczywiście podpisała pełnomocnictwo bez czytania i nie wykazała zainteresowania, by zrozumieć jego treść, bo - jak twierdziła podczas zeznań - „wierzyła panu Ż.”, to nie można mówić obecnie o błędzie. Nie pozostaje w im bowiem ktoś, kto składa podpis na dokumencie bez uprzedniego przeczytania go. Osoba taka nie myli się, ponieważ świadomie składa oświadczenie woli, nie znając jego treści (zob. SA w Gdańsku z dnia 09.02.2014 r., V ACa 884/13). Sąd Okręgowy ocenił, że nie można też uznać, by pozwani wywołali u powódki działanie pod wpływem błędu, skoro złożenie oświadczenia woli przez powódkę nie wynikało z błędu. Wskazał przy tym na to, że powódka w oświadczeniu z dnia 5 września 2012 r. o odwołaniu pełnomocnictwa nie powołała się na błąd. Zdaniem Sądu Okręgowego nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy pozwani zapłacili powódce cenę za nieruchomość, bowiem art. 155 k.c. stanowi o przeniesieniu własności w wyniku umowy sprzedaży bez względu na to, czy cena została zapłacona. Umowa sprzedaży rzeczy określonej co do tożsamości ma charakter konsensualny, co oznacza, że do jej zawarcia ze skutkiem prawnym w postaci przeniesienia własności wystarcza złożenie zgodnych i niewadliwych oświadczeń woli przez obie strony i z punktu widzenia ważności umowy sprzedaży nie jest istotne, czy cena zostanie zapłacona przy zawarciu umowy, ani czy rzecz zostanie wydana (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 14.02.2008 r., I A Ca 1405/07). W związku z powyższym nie miało znaczenia to, czy strony zawarły umowę przedwstępną, czy powódka otrzymała cenę za nieruchomość, czy podpisała pokwitowanie

z dnia 20 września 2011 r. oraz czy wiedziała o zawarciu umowy sprzedaży. Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał twierdzenia powódki dotyczące sporządzenia pełnomocnictwa w wyniku podstępny polegającego na wykorzystaniu braku wykształcenia powódki, jej wieku (64 lata) i sytuacji materialnej. Wskazał na to, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy w celu skłonienia jej do złożenia określonego oświadczenia woli (wyrok SN z 07.05.2014 r, II CSK 419/13), a analiza akt sprawy nie wskazuje, by pozwani swoim działaniem wykorzystali trudne położenie powódki i jej brak wykształcenia. Rozmowy z pozwanymi na temat sprzedaży działki powódka prowadziła od kilku miesięcy, także w obecności córki. Sama dostarczyła pozwanemu część dokumentów dotyczących nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał, że trudno też podzielić pogląd powódki, iż udzielenie pełnomocnictwa było decyzją niekorzystną dla powódki, wskazując na to, że powódka nie chciała „załatwiać formalności” związanych ze sprzedażą nieruchomości, miał się tym zająć pozwany, przy czym udzielenie pełnomocnictwa zmierzało do zrealizowania decyzji o sprzedaży nieruchomości już dawno podjętej przez powódkę w uzgodnieniu z córkami, co oznacza, że pozwani nie mogli w żaden sposób wpłynąć na sferę motywacyjną i działania powódki.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała zatem, by w chwili udzielenia pełnomocnictwa działała pod wpływem błędu opisanego w art. 84 k.c. lub błędu wywołanego podstępnie (art. 86 k.c.), czy też by wówczas znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.), a tym samym nie wykazała zasadności żądania ustalenia nieważności umowy. W rezultacie wobec niewykazania przez nią uprawnień właścicielskich także żądanie wydania nieruchomości podlegało oddaleniu ze względu na treść art. 222 § 1 k.c.

W apelacji od powyższego wyroku powódka zaskarżyła wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Powódka sformułowała zarzuty naruszenia przepisów postępowania, tj.:

- art. 11 k.p.c. poprzez oddalenie jej wniosków o zawieszenie postępowania na podstawie art. 117 § 1 i 4 k.p.c. i przez uznanie, że toczący się równolegle proces karny przeciwko pozwanym nie ma nic wspólnego z toczącym się procesem cywilnym, a tym samym nie ma wpływu na końcowe orzeczenie, w sytuacji kiedy proces karny dotyczy wprowadzenia powódki w błąd i wykorzystania tego błędu przez pozwanych przy czynnościach związanych ze sprzedażą spornej działki samym sobie;

- art. 233 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę zebranego materiału dowodowego i oparcie orzeczenia na niepełnym materiale dowodowym, w tym:

- niezbadanie okoliczności, które doprowadziły do podpisania takiej treści pełnomocnictwa przez powódkę, nieuwzględnienie w ogóle treści zeznań powódki i nie przeanalizowanie ich, nieprzesłuchanie bezpośrednio przed Sądem świadka M. M. (1) - policjanta, tylko powołanie się na protokół jego przesłuchania z postępowania przygotowawczego i uznanie go za dowód, nieprzeanalizowanie treści pełnomocnictwa, szczególnie § 3, w kontekście opinii biegłych, gdzie biegli na stronie 7. stwierdzają, że powódka mogła nie rozumieć szczegółów, terminów prawnych, przy czym biegli zapomnieli dopisać, iż powódka ma skończone 7 klas szkoły podstawowej, a analiza § 3 prowadzi do wniosku, że zapis w nim zawarty jest w ogóle niezrozumiały, niewzięcie pod uwagę opinii biegłego psychologa ze sprawy karnej, który na stronie 3. stwierdził, że powódka została zmanipulowana i wykorzystana tak, aby ponieść stratę,
- uznanie, że bez znaczenia jest pokwitowanie (zakwestionowane przez biegłego grafologa) dotyczące zapłaty ceny za sprzedaż;
- uznanie, że przedwstępna umowa kupna - sprzedaży sporządzona przez strony przed podpisaniem pełnomocnictwa, a ujawniona przez pozwanych po dwóch latach procesu, jest bez znaczenia;
- stwierdzenie, że powódka otrzymała odpis pełnomocnictwa bez ustalania czy faktycznie tak było;

- danie wiary pozwanym, że powódka nie chciała jechać do notariusza podpisać aktu notarialnego sprzedaży w sytuacji, kiedy pojechała podpisać pełnomocnictwo, a jako sąsiadka pozwanych „przez płot” jest zdrowa i może chodzić i niewyciągnięcie z tego faktu żadnych wniosków;
- bezkrytyczne danie wiary opinii psychologiczno- psychiatrycznej, a przede wszystkim niezapoznanie się z jej treścią (głównie strona 7), a tylko z konkluzją;
- wybiórczą ocenę dowodów ze sprawy karnej poprzez nieuwzględnienie opinii biegłego grafologa, opinii biegłego psychologa, niedołączenie dokumentów wskazujących na brak środków finansowych przez pozwanych na zakup nieruchomości;
- nieustalenie, czy pozwani posiadali kwotę 7000 000 złotych, aby zapłacić powódce;
- oddalenie wszystkich wniosków dowodowych złożonych przez powódkę na poparcie twierdzeń pozwu;
- prowadzenie postępowania równoległe z procesem karnym, co uniemożliwiło wszechstronne rozpoznanie sprawy;
- art. 278 k.p.c. poprzez uznanie, iż opinia psychologiczno- psychiatryczna jest jasna, pełna i nie budzi zastrzeżeń Sądu, podczas gdy ustalenia Sądu są sprzeczne z jej treścią i oparte tylko na konkluzji opinii zamiast na całej jej treści.

Powódka wskazała także na naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 108 k.c. poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na uznaniu, że pełnomocnik może być stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy,
- art. 84 k.c. poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na uznaniu, że powódka, podpisując pełnomocnictwo, była świadoma tej czynności, podczas gdy należało ustalić, czy powódka miała mylne wyobrażenie o którymkolwiek składniku treści czynności prawnej - pełnomocnictwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną, zgodnie z którą brak jest podstaw do uznania za nieważne zarówno pełnomocnictwa udzielonego pozwanemu w dniu 8 sierpnia 2011r. jak i w rezultacie także umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z dnia 20 września 2011r. zawartej z użyciem tego pełnomocnictwa oraz do nakazania pozwanym wydania nieruchomości, której własność skutecznie nabyli.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia przepisu art. 11 k.p.c. poprzez „oddalenie zgłaszanych wielokrotnie wniosków powódki o zawieszenie postępowania na podstawie art. 117 § 1 i 4 k.p.c.” Na wstępie należy zauważyć, że przepis art. 117 k.p.c. dotyczy całkowicie odmiennej kwestii (ustanowienie pełnomocnika z urzędu) i nie mógłby być podstawą zawieszenia postępowania, a gdyby przyjąć jego wskazanie za oczywistą omyłkę pisarską i uznać, że skarżąca zamierzała powołać się na przepis art. 177 k.p.c., to także zawarty w tym przepisie § 1 nie przystaje do okoliczności niniejszej sprawy, bowiem nie toczyło się inne postępowanie cywilne, od wyniku którego zależałoby rozstrzygnięcie tej sprawy. Wbrew twierdzeniom skarżącej należy też zauważyć, że pierwotnie wniosek o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu zakończenia postępowania w sprawie karnej zgłosiła strona pozwana (k. 250), a powódka go oprotestowała (k. 251 i 273) i wniosła zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 26 listopada 2013r. o zawieszeniu postępowania, w związku z czym Sąd ten uchylił to postanowienie (k. 298- 299). W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy prawidłowo też uznał, że wynik postępowania w sprawie karnej, której przedmiotem był zarzut doprowadzenia przez pozwanych do niekorzystnego rozporządzenia przez powódkę mieniem znacznej wartości poprzez wyzyskanie błędu powódki i niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania poprzez wykorzystanie bez wiedzy i woli powódki udzielonego przez nią pełnomocnictwa oraz zatajenie faktu sprzedaży

i nieuiszczenie ceny, nie miał wpływu na rozstrzygnięcie kwestii ważności pełnomocnictwa oraz umowy kupna-sprzedaży, gdyż kwestia ta nie była jednym ze znamion zarzucanego poazanym czynu zabronionego. O braku takiego wpływu świadczy też ostateczny rezultat postępowania karnego, tj. wydanie przez tut. Sąd wyroku utrzymującego w mocy wyrok Sądu pierwszej instancji uniewinniający pozwanym od postawionego im zarzutu. Zgodnie z treścią art. 11 k.p.c. moc wiążącą w niniejszym postępowaniu miałyby bowiem wyłącznie ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa, który jednak nie zapadł. Niezależnie od tego należy zauważyć, że treść uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego wskazuje na takie ustalenia faktyczne dokonane w postępowaniu karnym, które dodatkowo przemawiałyby za oddaleniem powództwa o ustalenie i wydanie.

Sąd Okręgowy nie naruszył też przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie materiału dowodowego. Powódka stawiając zarzut naruszenia tego przepisu, częściowo w sposób nielogiczny uzasadnia go tym, że Sąd ten nie przeprowadził dowodów wnioskowanych przez stronę przeciwną (vide zarzut uznania, że bez znaczenia jest pokwitowanie dotyczące zapłaty ceny za sprzedaż i przedwstępna umowa kupna – sprzedaży), nie dostrzegając, że wnioski o ich przeprowadzenie zostały zgłoszone na okoliczności mające potwierdzić stanowisko niekorzystne dla niej, a nadto na okoliczności, którym sama przeczyła (pokwitowanie zapłaty i zawarcie umowy przedwstępnej), jak również zarzuca niedopuszczenie dowodów, o których przeprowadzenie w ogóle nie wnioskowała (dołączenie dokumentów wskazujących na brak środków finansowych na zakup, przesłuchanie świadka M. M.). Uzasadnienie tego zarzutu w znacznej części odnosi się też do okoliczności, które nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (czy pozwani posiadali kwotę 700.000 złotych, aby zapłacić powódce, czy powódka nie chciała jechać do notariusza podpisać aktu notarialnego, czy otrzymała odpis pełnomocnictwa). Można jednak zauważyć, że fakt posiadania przez powódkę odpisu pełnomocnictwa został prawidłowo ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie domniemania faktycznego, że skoro powódka okazywała to pełnomocnictwo funkcjonariuszowi Policji w dniu 22 września 2012r. (okazanie mu dokumentu powódka sama przyznaje w zeznaniach, wbrew zarzutom apelacji nie twierdzi też, by okazanym dokumentem miało być oświadczenie o cofnięciu pełnomocnictwa, bowiem zeznaje, że nie pamięta, jaki to był dokument - k. 543), to musiała je wcześniej otrzymać. Z faktu udzielenia pozwanemu przez powódkę pełnomocnictwa (tego faktu powódka też nie kwestionuje, tylko powołuje się na zamierzony przez nią inny zakres umocowania – do „załatwiania formalności”) oraz treści pełnomocnictwa z dnia 8 sierpnia 2011r. jednoznacznie wynika to, że powódka nie chciała sama załatwiać spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości, sędowała je na pełnomocnika w całości – włącznie z udziałem przy akcie kupna- sprzedaży (co jest równoznaczne z tym, że nie chciała w zawieraniu takiego aktu uczestniczyć), przy czym nieistotne jest to, że ostatecznie drugą stroną umowy kupna-sprzedaży byli pozwani, w tym sam pełnomocnik, bowiem gdyby pozwany zawierał w imieniu powódki umowę z osobą trzecią, powódka także nie byłaby obecna przy akcie notarialnym, gdyż nie było takiej potrzeby w sytuacji, gdy działał za nią pełnomocnik. O tym, że nie chciała sama sprzedawać przedmiotowej działki, zeznała zresztą sama powódka, wskazując także na to, że gdy w przeszłości kilkakrotnie sprzedawała różne działki, to także ich nabywcy załatwiali za nią sprzedaż (k. 542).

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy badał, a następnie prawidłowo ustalił okoliczności, które doprowadziły do podpisania przez powódkę przedmiotowego pełnomocnictwa, w tym uwzględniając także i analizując treść zeznań powódki (co nie jest równoznaczne z uznaniem ich w całości za wiarygodne), z których wynikały: zamiar sprzedaży nieruchomości, prowadzenie przez nią rozmów na ten temat z pozwanymi, niechęć osobistego zajmowania się sprawami sprzedaży, świadomość powódki, w jakim celu udaje się do notariusza, zrelacjonowanie przez powódkę córce wizyty u notariusza.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy zasadnie też uczynił podstawą swych ustaleń opinię biegłych psychologa i psychiatry, sporządzoną w niniejszym postępowaniu, jak również dowód ten prawidłowo ocenił, nie naruszając ani przepisu art. 233 § 1 k.p.c., ani art. 278 k.p.c. Sąd Okręgowy trafnie wskazał na to, że żadna ze stron nie zakwestionowała prawidłowości tej opinii. Obecnie także skarżąca nie formułuje żadnych konkretnych zarzutów pod jej adresem (poza ogólnikowym i spóźnionym w świetle art. 381 k.p.c. wskazaniem, że jest ona wewnętrznie sprzeczna i nie zawiera istoty sprawy), sama powołuje się na jej treść oraz zarzuca Sądowi Okręgowemu, że w sposób niepełny zapoznał się z jej treścią. Cytowany przez skarżącą fragment opinii wcale nie pozostaje w sprzeczności z jej

ostatecznym wnioskiem, bowiem choć biegli stwierdzili, iż powódka „jak każda osoba bez wykształcenia prawniczego” mogła nie zrozumieć szczegółów aktu, tj. terminów prawnych, to jednak wskazali też na to, że „kwestie zasadnicze” takie, jak oświadczenie woli o udzieleniu pozwanemu pełnomocnictwa i jego zakres, powódka musiała zrozumieć, albowiem było ono zgodne z jej wolą utrwaloną rozmowami z córkami i pozwanymi. W ocenie biegłych „cała czynność i podstawowa treść aktu (zrozumiała dla osoby bez wykształcenia prawniczego) była sygnowana pozytywną motywacją do dokonania transakcji i pozytywnymi emocjami” powódki, a powódka „z pewnością podpisała akt, który podpisać chciała, bo pozwalał on zrealizować jej pragnienia” (k. 447). Podważyć powyższe wnioski opinii biegłych nie jest w stanie treść opinii biegłego psychologa z postępowania karnego, gdyż – jak trafnie uznał Sąd Okręgowy – nie została ona sporządzona na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Biegły W. G. w postępowaniu karnym miał bowiem obowiązek wypowiedzieć się na okoliczność: stanu psychicznego powódki, jej rozwoju umysłowego, zdolności postrzegania i odtwarzania spostrzeżeń, prawidłowej oceny rzeczywistości, tj. dokonać ogólnej oceny osobowości, zdolności i umiejętności powódki, bez ich związku z udzieleniem pełnomocnictwa w dniu 8 sierpnia 2011r. Powódka nierzetelnie też cytuje zdanie zawarte w jego opinii, bowiem biegły ten nie stwierdził, że „powódka została zmanipulowana i wykorzystana tak, aby ponieść stratę”, ale tylko, że powódka tak uważa.

Skarżąca, zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., nie wykazała, by Sąd ten dokonując oceny materiału dowodowego, uchybił zasadom logicznego rozumowania lub zasadom doświadczenia życiowego, a jedynie to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest natomiast wystarczające przekonanie skarżącej o innej, niż przyjęta przez Sąd pierwszej instancji, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów oraz ich ocena odmienna niż ocena tego Sądu. Nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącej odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie konkretnych przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu pierwszej instancji. Skoro takich przyczyn powódka nie wskazała, postawiony przez nią zarzut okazał się nieskuteczny.

Niezasadne również są postawione przez powódkę zarzuty naruszenia prawa materialnego. Prawidłowość ustaleń faktycznych na okoliczność stanu świadomości powódki co do znaczenia i zakresu udzielonego pełnomocnictwa, w szczególności w kontekście treści wyżej opisanej opinii biegłych, prowadzi do wniosku, że nie sposób przyjąć, by powódka miała mylne wyobrażenie o którymkolwiek składniku treści czynności prawnej – pełnomocnictwa, by działała pod wpływem błędu, o którym mowa w art. 84 k.c. W rezultacie za trafną należy też uznać ocenę Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którą powódka nie może uchylić się od skutków oświadczenia o ustanowieniu pełnomocnictwa jako złożonego pod wpływem błędu, co oznacza, że pełnomocnictwo to pozostaje ważne, a tym samym ważna jest także umowa zawarta na jego podstawie. Pełnomocnictwo to nie było też sprzeczne z treścią przepisu art. 108 k.c., gdyż jakkolwiek co do zasady pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, to jednak sytuacja taka jest dopuszczalna nie tylko, gdy ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy, ale też gdy wynika to z treści pełnomocnictwa. W pełnomocnictwie z dnia 8 sierpnia 2011r. powódka wprost wskazała na dopuszczalność dokonania przez pozwanego w jej imieniu transakcji także z samym sobą. Z treści jej zeznań nie wynika też, by wyłączała ona możliwość dokonania sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanych, wręcz przeciwnie – taką możliwość dopuszczała.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego (kosztach zastępstwa procesowego strony pozwanej w tym postępowaniu) Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Wobec tego, że pozwanych łączyło współuczestnictwo procesowe o charakterze materialnym, koszty te zostały zasądzone w wysokości jednego wynagrodzenia pełnomocnika z uwagi na podzielenie przez Sąd Apelacyjny poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 stycznia 2007r. sygn. akt III CZP 130/06, zgodnie z którą wygrywającym proces współuczestnikom, o których mowa w art.



72 § 1 pkt 1 k.p.c., reprezentowanym przez tego samego radcę prawnego (adwokata), sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika.