

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Paweł Rygiel</u>
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Jerzy Bess
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa S. G.

przeciwko L. T.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 października 2011 r. sygn. akt I C 280/10

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

„I ustala, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w K., dzielnica K. obr.14, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 223 m², zabudowanej dwupiętrowym budynkiem oznaczonym nr (...) przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, zawarta w dniu 24 lipca 2007 r. przed notariuszem K. G., (Rep A 12454/2007) – jest nieważna;

II zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 19.800 zł (dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów procesu;

III nakazuje ściągnąć od pozwanego L. T. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 30.115 zł (trzydzieści tysięcy sto piętnaście złotych) tytułem brakujących kosztów sądowych, od uiszczenia których powódka była zwolniona.”

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 35.400 zł (trzydzieści pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka S. G., w pozwie skierowanym przeciwko F. T. i L. T., domagała się ustalenia, że zawarta w dniu 24 lipca 2007 r. przed notariuszem K. G. (Rep. A 12454/2007) umowa sprzedaży nieruchomości położonej w K., dzielnica K., obręb 14, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 223 m², zabudowanej dwupiętrowym budynkiem oznaczonym nr (...) przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawarta pomiędzy (...) voto T. 2^o voto G. działającą przez pełnomocnika F. T. a L. T. – jest nieważna.

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w części skierowanej przeciwko pozwanemu L. T. i w tym zakresie dokonał ustalenia zgodnego z żądaniem pozwu oraz oddalił powództwo w stosunku do pozwanego F. T..

Na skutek apelacji pozwanego L. T. Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 15 października 2009 r., uchylił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej roszczenie skierowane przeciwko pozwanemu L. T. i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu odwoławczego błędne było przyjęcie założenia przez Sąd Okręgowy, iż z pokrewieństwa nabywcy i pełnomocnika sprzedawcy wynika domniemanie faktyczne, że nabywca wiedział, iż sprzedaż stanowi nadużycie pełnomocnictwa, a obalenie tego domniemania obciążało pozwanych. Sąd Apelacyjny podkreślił przy tym, że powódka w pozwie nie podnosiła zarzutu zmywu pełnomocnika z nabywcą, tzw. koluzji. Żądanie swoje opierała natomiast na twierdzeniu, że umowa sprzedaży została zawarta bez ważnego umocowania pełnomocnika w rozumieniu art. 103 kc, wbrew jej wiedzy oraz jest umową pozorną. Te sporne okoliczności nie zostały wyjaśnione przez Sąd I instancji. W tej sytuacji zaniechanie przez Sąd Okręgowy badania materialnej podstawy powództwa oraz pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanych oznacza nierozpoznanie istoty sprawy.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, zaskarżonym wyrokiem, Sąd Okręgowy powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniu, że w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę (...), położonej w obrębie(...)K. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem oznaczonym numerem (...), jako współwłaściciele po 1/2 wpisani są G. B. i W. B., których jedyną spadkobierczynią jest powódka S. G..

Sąd Okręgowy ustalił także, że dnia 30 stycznia 2002 r. F. T. przesłał powódce list z ofertą pomocy w przeprowadzeniu sprawy spadkowej i sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K. oraz polecił jej adwokata z I. R. K.. Dnia 8 kwietnia 2002 r. R. K. poinformował syna powódki – R. T. (1) o przygotowaniu pełnomocnictwa dla F. T. do objęcia w posiadanie spadku po dziadkach i ojcu R. T. (1) oraz do sprzedaży nieruchomości objętej tym spadkiem oraz o pojawieniu się kupca na nieruchomość przy ulicy (...).

Dnia 7 grudnia 2002 r. powódka i R. T. (1) udzielili F. T. notarialnego pełnomocnictwa, w treści którego wskazano, iż upoważnia ono do wszelkich czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd oraz rozporządzania nieruchomościami stanowiącymi ich własność albo współwłasność z jakiegokolwiek tytułu, na warunkach według uznania pełnomocnika z prawem ich zbywania pod dowolnym tytułem, mocodawcy zrzekli się prawa do odwołania pełnomocnictwa i oświadczyli, że pełnomocnictwo nie wygasa z powodu śmierci mocodawców oraz że pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej.

W dniu 17 maja 2007 r. autentyczność podpisu notariusza na dokumencie pełnomocnictwa oraz zgodność dokumentu z prawem miejsca wystawienia stwierdził Konsul Generalny RP w M..

Dnia 24 lipca 2007 roku przed notariuszem F. T., działając w imieniu powódki S. G. oświadczył, iż sprzedaje nieruchomość położoną w K., dzielnica K., obręb(...) stanowiącą działkę (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym za cenę 600.000 zł. pozwanemu L. T., a pozwany oświadczył, że przedmiotową nieruchomość za wskazaną cenę kupuje.

Dokonując prawnej oceny roszczenia powódki Sąd I instancji wskazał, że pełnomocnictwo dla F. T. zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa kanadyjskiego – Kodeksu Cywilnego prowincji Q. oraz Etyki i procedur notarialnych w związku z art. 12 ustawy prawo międzynarodowe prywatne. W ocenie Sądu Okręgowego pełnomocnictwo to obejmowało umocowanie F. T. do sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...), albowiem udzielając pełnomocnictwa powódka miała świadomość, że przysługuje jej prawo własności przedmiotowej nieruchomości i świadomie dążyła do spieniężenia wszelkich nieruchomości położonych w K., a co za tym idzie - zawarta w imieniu powódki przez F. T. umowa sprzedaży jest ważna.

O kosztach procesu Sąd I instancji rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powódka S. G. zaskarżając je w całości i zarzucając:

- sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy poprzez pominięcie, że przed zawarciem umowy sprzedaży pełnomocnik powódki żądał wstrzymania działań związanych ze spadkiem, że powódka nie miała świadomości możliwości rozporządzenia przedmiotową nieruchomością i bezpodstawne przyjęcie, że powódka miała wolę zbycia tej nieruchomości, a w konsekwencji niezastosowanie przepisu art. 58 § 2 kc.;

- naruszenie art. 83 § 1 kc przez jego niezastosowanie;

- naruszenie art. 12 ppm przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że sporne pełnomocnictwo było zgodne z prawem miejsca jego sporządzenia.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieważności przedmiotowej umowy i zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany L. T. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się zasadna i prowadzić musiała do zmiany zaskarżonego wyroku.

I. Zasadny okazał się zarzut częściowo błędnego ustalenia przez Sąd I instancji okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przede wszystkim zgromadzony przed Sądem Okręgowym materiał dowodowy dawał podstawy do poczynienia ustaleń w szerszym zakresie, co było niezbędne dla oceny kluczowych dla rozstrzygnięcia sprawy kwestii, w tym związanych z celem i treścią udzielonego przez powódkę pełnomocnictwa. Tym bardziej, że poczynienie szczegółowych ustaleń było niezbędne z uwagi na skomplikowanie sprawy pod względem faktycznym. W sytuacji, gdy sporna była treść i zakres udzielonego przez powódkę pełnomocnictwa, przy braku bezpośrednich dowodów co do ustaleń pomiędzy powódką a F. T., gdy pomiędzy mocodawcą a pełnomocnikiem nie doszło do uzgodnień przy osobistym kontakcie i – wreszcie – w sytuacji, w której każda ze stron była zainteresowana w jednostronnym przedstawieniu okoliczności faktycznych – dokonanie wiążących ustaleń w tym zakresie możliwe było wyłącznie z odwołaniem się do pojedynczych, szczegółowych faktów.

Po drugie, w toku postępowania apelacyjnego ujawniono, iż ocena spornej czynności prawnej jest przedmiotem badania Prokuratury Rejonowej w Krakowie, K. – Zachód w sprawie 4 Ds.(...)W tym stanie rzeczy, przy stwierdzonych brakach w ustaleniach faktycznych Sądu I instancji oraz z uwagi na istniejące wątpliwości co do rzeczywistej treści

stosunków między stronami, Sąd Apelacyjny podjął decyzję o zapoznaniu się z urzędem z aktami tej sprawy, a następnie - dopuszczeniu i przeprowadzeniu z urzędu dowodów z dokumentów ujawnionych na rozprawie apelacyjnej.

Niezależnie od powyższego, w ramach uzupełniającego postępowania dowodowego, Sąd Apelacyjny dopuścił z urzędu dowód z przesłuchania świadka F. T.. Zważyć należy, iż zakres niezbędnych dla oceny zgłoszonego roszczenia ustaleń faktycznych powodował, iż zeznania tego świadka – występującego uprzednio w sprawie w charakterze strony, miały istotne znaczenie. F. T. brał udział w dokonywaniu spornej czynności prawnej. Nadto to od niego pochodziło szereg dokumentów stanowiących materiał dowodowy w sprawie.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny jako Sąd meriti, po przeprowadzeniu dodatkowego postępowania dowodowego częściowo odmiennie niż Sąd I instancji ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Sąd Odwoławczy zaakceptował i przyjął za własne ustalenia Sądu I instancji dotyczące treści księgi wieczystej numer (...), uznania za zmarłych i stwierdzenia nabycia spadku po G. i W. B. oraz umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 24 lipca 2007 roku, w pozostałym zaś zakresie poczynił własne ustalenia.

II. Sąd Odwoławczy ustalił następujące okoliczności faktyczne:

W. B., G. B. zostali w 1936 roku zameldowani pod adresem (...) W mieszkaniu tym zameldowane zostały także ich dzieci E. i Z..

dowód: wyciąg z książki meldunkowej kamienicy przy ulicy (...) k. 391 – 392; kopia pisma z 15 marca 1941 roku k. 172

W 1946 roku zarządzono przywrócenie na rzecz powódki, noszącej wówczas nazwisko po mężu T., posiadanie nieruchomości przy(...). Dnia 30 października tego roku powódka udzieliła R. K. pełnomocnictwa do zastępowania jej w sprawie o uznanie za zmarłych W. i G. B.. Dnia 14 marca 1947 powódka reprezentowana przez adwokata R. K. wniosła o przeprowadzenie postępowania spadkowego po W. B. i G. B. informując jednocześnie o odrzuceniu spadku przez brata Z. B. oraz o tym, iż spadkodawcy byli po 1/2 właścicielami realności objętej lwh (...)w K., dzielnicy(...) przy ulicy (...). W uzasadnieniu postanowień z dnia 22 marca 1947 roku o stwierdzeniu nabycia spadku po G. B. i W. B. Sąd (...)w K. wskazał, że według oświadczenia wnioskodawczyni (S. T. (1)) spadkodawcy byli po połowie właścicielami nieruchomości objętej lwh(...)ks. gr. gm. kat. K. Dz. (...)

dowód: kopia postanowień Sądu (...)w K. z 22 marca 1947 roku k. 106, 107; pismo Tymczasowego Zarządu Państwowego z 1946 roku k. 492 – 493; wniosek o przeprowadzenie postępowania spadkowego po W. B. i G. B. k. 494; pełnomocnictwo z 30 października 1946 roku k. 502

W 1970 roku G. Ł. informowała Dzielnicowy Zarząd (...), że właścicielką nieruchomości przy ulicy (...) jest S. z B. T., która po wojnie udzieliła adwokatowi R. K. pełnomocnictwa do załatwiania jej spraw majątkowych w Polsce, w tym administrowania domu posadowionego na w/w nieruchomości i od tego czasu miejsce jej pobytu pozostawało nieznane. Nieruchomość została przejęta w zarząd Dzielnicowego Zarządu (...).

dowód: pismo Dzielnicowego Zarządu (...) k. 393; pismo G. Ł. z 3 czerwca 1970 roku k. 490

W dniu 27 listopada 1997 roku F. T. i K. I. kupili od osoby podającej się za W. B. udział wynoszący 1/2 we współwłasności nieruchomości przy ulicy (...). Po zawarciu umowy F. T. zaczął administrować tą nieruchomością i na własny koszt przeprowadził remont budynku posadowionego na tej nieruchomości. Dnia 7 czerwca 2000 roku F. T. i K. I. sprzedali K. K. udział wynoszący 8/20 we współwłasności w/w nieruchomości.

W tym samym roku do Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy został złożony wniosek o zniesienie współwłasności tej nieruchomości. W toku postępowania okazało się, że W. B. zmarł w obozie zagłady w B.. W konsekwencji umowa sprzedaży nieruchomości z 27 listopada 1997 roku została następnie, na wniosek Prokuratora Okręgowego w Krakowie, prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 października 2002 roku

(sygnatura akt I C (...)) uznana za nieważną. Natomiast umowa zawarta pomiędzy F. T. i K. I., a K. K. została wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 lipca 2004 roku (sygnatura akt I C (...)) uznana za bezskuteczną.

F. T. administrował sporną nieruchomością także po stwierdzeniu nieważności umowy sprzedaży.

dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z 15 lipca 2004 roku, sygnatura I C (...)k. 63; wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z 15 października 2002 roku, sygnatura I C 1194/02 k. 64; pozew i odpowiedź na pozew w sprawie I C (...)w aktach sprawy I C (...) (ujawnione na rozprawie k. 132); pozew w sprawie I C (...)w aktach sprawy I C (...) (ujawnione na rozprawie k. 132); protokół przesłuchania F. T. w dniu 15 lutego 2002 roku, w sprawie 3 Ds (...)k. 487 – 489; protokół przesłuchania F. T. w charakterze podejrzanego w dniu 10 grudnia 2008 roku, sygnatura 4 Ds (...) k. 538 – 542; zeznania świadka F. T. k. 573/2 – 574

Co najmniej od połowy lat dziewięćdziesiątych R. T. (2) reprezentował S. G. we wszystkich kwestiach finansowych, także dotyczących majątku położonego w Polsce. Powódka nigdy nie działała sama, zawsze konsultowała się z synem, któremu zleciła załatwienie spraw w swoim imieniu i nie interesowała się szczegółami ich prowadzenia. Od początku działania związane z odzyskaniem należącego do rodziny majątku położonego w Polsce zajmował się w imieniu swoim i powódki R. T. (2). W 2000 roku T. O. w imieniu R. T. (2) zwróciła się do adwokata w K. A. Ś. w sprawie spraw spadkowych po ojcu R. J. T., w zakresie nieruchomości położonych w Polsce. Wskazała, że zgodnie z testamentem J. T. jego jedynym spadkobiercą jest jego żona S. G.. Do listu dołączyła pełnomocnictwo dla adwokata udzielone przez powódkę 27 stycznia 2000 roku przed notariuszem T. O. do przeprowadzenia postępowania w sprawie nabycia praw do spadku po J. T. i jego rodzicach E. i I. T.. Adwokat A. Ś. prowadził sprawę celem wykazania spadkobrania po J. T., ale wobec braku powodzenia R. T. (2) poszukiwał innej osoby do poprowadzenia tej sprawy.

dowód: list T. O. do A. Ś. k. 24; pełnomocnictwo z 27 stycznia 2000 roku k. 499 – 500; protokół przesłuchania R. T. (2) w dniu 18 grudnia 2007 roku, w sprawie 4 Ds 306/07 k. 483 – 486; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

F. T. dowiedziawszy się, że udział w nieruchomości położonej przy ulicy (...) kupił od osoby nieuprawnionej, z uwagi na poczynione na nieruchomość nakłady szukał kontaktu ze spadkobiercami rzeczywistych właścicieli. W tym celu nawiązał kontakt z przyjacielem powódki A. G.. W 2001 – 2002 roku A. G. w imieniu i w obecności R. T. (2), z uwagi na jego słabą znajomość polskiego dzwonił do F. T..

dowód: częściowo protokół przesłuchania F. T. w charakterze podejrzanego w dniu 10 grudnia 2008 roku, sygnatura 4 Ds (...)k. 538 – 542; częściowo protokół przesłuchania R. K. w dniu 21 lutego 2011 roku przez Policję (...)sygnatura (...)k. 562 – 568; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347; częściowo zeznania świadka F. T. k. 573/2 – 574

W nawiązaniu do przeprowadzonej rozmowy telefonicznej, w liście z 30 stycznia 2002 roku F. T. informował A. G., że chciałby pomóc powódce w sprawie, o której rozmawiali przez telefon i przekazał list do powódki, w którym zaoferował przejęcie sprawy D. 21 od prof. Ś. i swoją pomoc sprzedaży budynku wraz z przelaniem pieniędzy na wskazany rachunek bankowy w (...)lub (...) Zaproponował także omówienie sprawy z adwokatem z (...) współpracującym z prawnikami w K. – R. K.. List sporządzony został w języku angielskim. R. K. miał być pośrednikiem w kontaktach, ponieważ F. T. nie znał dobrze tego języka.

dowód: list F. T. z 30 stycznia 2002 roku k. 27 – 30; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347; częściowo zeznania świadka F. T. k. 573/2 – 574

R. T. (2) nawiązał kontakt z R. K., powierzył mu prowadzenie sprawy nieruchomości położonej przy D. 21 (spadku po J. T.) i wypowiedział A. Ś. pełnomocnictwo do prowadzenia spraw spadkowych po J. T..

dowód: pismo A. Ś. k. 501; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

R. K. 19 marca 2002 roku za pośrednictwem faksu poinformował R. T. (2) o stanie sprawy prowadzonej do tej pory przez adwokata A. Ś. i przesłał tekst pełnomocnictwa (4 egzemplarze) prosząc o ich podpisanie, w tym jednego in blanco, jedynie z datą podpisania. Jednocześnie poinformował o wysokości honorarium za stwierdzenie nabycia

spadku po J. T. i jego pokryciu ze środków ze sprzedaży nieruchomości. W dniu 31 marca 2002 roku w faksie skierowanym do R. T. (2) potwierdził otrzymanie pełnomocnictwa, wyraził zdziwienie, że powódka nosi nazwisko (...) i podał, że przygotowuje pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości i w związku z tym zwrócił się o podanie szczegółowych danych osobowych powódki. Pisma te sporządzone były w języku angielskim.

dowód: pismo R. K. z 19 marca 2002 roku k. 31 – 33, pismo R. K. z 31 marca 2002 roku k. 34 – 35; pismo R. T. (2) z 16 kwietnia 2002 roku k. 264 – 265; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

Pismem z 8 maja 2002 roku R. K. poinformował R. T. (2) o przebiegu sprawy i zwrócił się o nadesłanie oświadczeń dotyczących dziedziczenia po J. T. celem przedłożenia w sądzie. Dnia 23 maja 2002 roku poinformował o błędzie w dacie urodzenia i nazwisku powódki w uprzednio przesłanych dokumentach i zapewnił, że jak najszybciej wyśle nowy zestaw dokumentów. Dnia 20 czerwca 2002 roku K. ponaglał R. T. (2) w sprawie przesłania pełnomocnictw i oświadczeń. Pisma te sporządzone były w języku angielskim.

dowód: pismo R. K. z 8 maja 2002 roku k. 36 – 37, pismo R. K. z 23 maja 2002 roku k. 38 – 39, pismo R. K. z 20 czerwca 2002 roku k. 40 – 41

R. K. przysłał R. T. (2) gotowy dokument pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości w języku polskim, bez jego tłumaczenia na angielski.

dowód: zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

Przesłany dokument pełnomocnictwa został podpisany w Kanadzie przez S. G., a następnie w(...)przez R. T. (2). Dnia 12 lipca 2002 roku notariusz stanu F.(...)potwierdził, podpisanie pełnomocnictwa przez R. T. (2) wskazując, że jest już ono podpisane także przez inną osobę (S. G.). Dokument pełnomocnictwa zawiera oświadczenia S. G. i R. T. (2), że udzielają F. T. jak najszerszego pełnomocnictwa w zakresie wszelkich czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd oraz w zakresie rozporządzania nieruchomościami stanowiącymi naszą własność albo współwłasność. W treści pełnomocnictwa wskazano, iż obejmuje ono w szczególności umocowanie do zarządzania w pełnym zakresie i dysponowania nieruchomościami, których mocodawcy są właścicielami lub współwłaścicielami, w całości, wydzielonymi częściami lub w częściach ułamkowych, na warunkach według uznania pełnomocnika, z prawem ich zbywania pod dowolnym tytułem odpłatnego lub nieodpłatnego, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, do odbioru cen sprzedaży, wydania nabywcom nieruchomości w posiadanie lub dopuszczenia do współposiadania tych nieruchomości. Mocodawcy złożyli jednocześnie oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania pełnomocnictwa stosownie do art. 101 kc oraz o niewygaśnięciu pełnomocnictwa z chwilą śmierci mocodawców z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, oświadczyli także, że pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej.

dowód: odpis pełnomocnictwa udzielonego F. T. wraz z tłumaczeniami k. 216 – 224; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

Dnia 10 lipca 2002 roku S. G. podpisała przed konsulem RP zapewnienie spadkowe, w którym oświadczyła, że była jedynym dzieckiem W. i G. B., a do spadku po nich wchodzi nieruchomość w K..

dowód: zapewnienie spadkowe powódki z dnia 10.07.2002 r. k. 122

F. T. pismem z 27 sierpnia 2002 roku zwrócił się do R. T. (2) o szybkie przesłanie brakujących dokumentów – oświadczenia i pełnomocnictwa informując, że kopię pisma przesłał także do R. K.. W tym samym dniu R. K. informował T. o złożeniu w sądzie dokumentów podpisanych przez powódkę i także ponaglił o przesłanie dokumentów podpisanych przez T..

dowód: pismo F. T. z 27 sierpnia 2002 roku k. 51 – 52, pismo R. K. z 27 sierpnia 2002 roku k. 53 – 54

Pismem z 27 kwietnia 2005 roku R. T. (2) wskazując na niewielkie szanse powodzenia sprawy przed Sądem zwrócił się do R. K. o zwrot wszelkich dokumentów będących w jego posiadaniu i w posiadaniu jego polskich współpracowników.

dowód: list R. T. (2) do R. K. z 27 kwietnia 2005 roku wraz z tłumaczeniem k. 543 – 546, protokół przesłuchania R. T. (2) w dniu 18 grudnia 2007 roku, w sprawie 4 Ds 306/07 k. 483 – 486; pismo R. K. z 15 listopada 2007 roku wraz z tłumaczeniem i potwierdzeniem transmisji danych faksem k. 520 – 523 i 556 – 559; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

Przesłuchiwana 24 lipca 2006 roku w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po J. S. G. zeznała, że o ile może sobie przypomnieć, ani ona ani jej rodzice nie mieli praw majątkowych do nieruchomości położonych na terenie K. oraz że J. T. wrócił do Polski na krótko w 1947 lub 1948 roku, przy czym nie pamięta czy pojechała z nim

dowód: uwierzytelnione tłumaczenie protokołu przesłuchania S. T. (2) w Konsulacie Generalnym RP w M. dnia 24 lipca 2006 roku, na wniosek Sądu rejonowego dla (...)w K. w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po J. T., sygnatura I Ns (...) k. 495 – 498

Pismem z dnia 18 marca 2007 roku R. K. poinformował R. T. (2), że mimo iż T. prosił o nieangażowanie w sprawie spadku w K. przekazuje informacje dotyczące wystąpienia przez Miasto K. do Sądu o ustalenie, iż własność nieruchomości przy D. 21 przysługuje Państwu Polskiemu oraz negocjacji pozostałych współwłaścicieli nieruchomości w przedmiocie sprzedaży swoich praw i proponując kontakt z tymi współwłaścicielami i rozważenie wspólnej sprzedaży.

dowód: pismo R. K. z 18 marca 2007 roku wraz z tłumaczeniem i potwierdzeniem transmisji danych faksem k. 547 – 555; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

W 2007 roku z R. T. (2) skontaktował się A. B. adwokat zajmujący się sprawami dotyczącymi starszego brata S. Z. B.. Od B. R. T. (2) pierwszy raz usłyszał, że do jego rodziny należały także nieruchomości położone przy ulicy (...).

dowód: protokół przesłuchania R. T. (2) w dniu 18 grudnia 2007 roku, w sprawie 4 Ds (...)k. 483 – 486; protokół przesłuchania A. B. z 27 lutego 2008 roku w sprawie 4 Ds (...)k. 525 – 527; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

Dnia 17 maja 2007 roku autentyczność podpisu T. O. i pieczęci urzędowej notarialnej oraz zgodność dokumentu z prawem miejsca jego wystawienia stwierdził z upoważnienia Konsula Generalnego RP w M. konsul P. K..

dowód: odpis pełnomocnictwa udzielonego F. T. wraz z tłumaczeniami k. 216 – 224

Dnia 24 lipca 2007 roku przed notariuszem F. T., działając w imieniu powódki S. G. oświadczył, iż sprzedaje nieruchomość położoną w K., dzielnica K., obręb (...) stanowiącą działkę (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym za cenę 600.000 zł. pozwanemu (swojemu synowi) L. T., a pozwany oświadczył, że przedmiotową nieruchomość za wskazaną cenę kupuje.

Dnia 25 lipca 2007 roku pozwany przełał na rachunek F. T. w Izraelu, tytułem zapłaty za akt notarialny Rep. (...)kwotę 216.000(...)

dowód: polecenie wypłaty k. 123

W sierpniu 2007 roku B. ustalił, że nieruchomość przy Senatorskiej została sprzedana najpierw na podstawie nieważnej umowy F. T., a później L. T., te informacje B. przekazał T.. Po uzyskaniu wiedzy o sprzedaży Senatorskiej R. T. (2) odwołał pełnomocnictwo udzielone F. T..

dowód: protokół przesłuchania R. T. (2) w dniu 18 grudnia 2007 roku, w sprawie 4 Ds (...)k. 483 – 486; protokół przesłuchania A. B. z 27 lutego 2008 roku w sprawie 4 Ds (...)k. 525 – 527; zeznania świadka R. T. (2) k. 343 – 347

F. T. w dniu 8 stycznia 2008 roku nadał adresowane do powódki pismo, pismo to zostało zwrócone z adnotacją „wyprowadził się, adres nieznan”. Dnia 18 stycznia 2008 roku zostało nadane pismo F. T. do R. T. (2) datowane na 17 stycznia 2008 roku, w którym F. T. wskazywał, że w lipcu 2007 roku poinformował powódkę o sprzedaży domu oraz prosił o podanie numeru konta.

dowód: dowód nadania k. 119, k. 205 – 206; pismo z dowodem nadania k. 120 (k. 207)

Pismem z dnia 22 lutego 2008 roku powódka zwróciła się do F. T. z żądaniem zwrotu sprzedanej przez niego nieruchomości oświadczając jednocześnie, iż ani ona ani jej rodzina nie wiedziała i nie była informowana o przysługującym im prawie własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K. i odwołując wszelkie pełnomocnictwa wcześniej mu udzielone.

dowód: pismo i oświadczenie S. G. z 22 lutego 2008 roku poświadczony przez notariusza S. J. A. wraz z tłumaczeniem k. 529 – 530, k. 531 – 532 (70, 72 – 73)

W piśmie z 3 marca 2008 roku adresowanym do R. F. T. potwierdził otrzymanie listów od R. T. (2) i powódki.

dowód: pismo z dowodem nadania k. 121 (k. 204)

Dnia 25 stycznia 2008 roku Prokuratura Rejonowa K. Zachód w K. wszczęła śledztwo w sprawie przywłaszczenia pieniędzy w kwocie 600.000 zł. na szkodę S. G., pochodzących ze sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) w K..

dowód: postanowienie o wszczęciu śledztwa w sprawie 4 Ds (...)k. 524

Dnia 5 lutego 2008 roku F. T. złożył wniosek o zezwolenie na złożenie kwoty 200.000 (...) do depozytu sądowego. Wniosek ten został oddalony, 9 czerwca postępowanie zostało zawieszono. F. T. 5 grudnia 2008 roku złożył wniosek o zezwolenie na złożenie do depozytu kwoty 600.000 zł. Kwota ta została wpłacona na konto sum depozytowych.

dowód: wniosek k. 108, postanowienie z 28 lutego 2008 roku, sygnatura X Ns (...) k. 109 – 110, postanowienie z 9 czerwca 2008 roku k. 115, wniosek k. 116 – 117, dowód wpłaty k. 118

Przesłuchiwana 25 sierpnia 2008 roku S. G. oświadczyła, że nie pamięta żadnych okoliczności dotyczących nieruchomości położonych w Polsce.

dowód: protokół przesłuchania S. G. z 25 sierpnia 2008 roku przez Konsulat Generalny RP w M., na wniosek Prokuratury Okręgowej w K., sygnatura I Oz (...)k. 535 – 537

T. O. zmarła 29 lipca 2005 roku.

akt zgonu k. 233 – 234

A. G. zmarł 17 listopada 2006 roku.

akt zgonu k. 229 – 232

III. Dokonując powyższych ustaleń Sąd Apelacyjny oparł się na oryginałach i niekwestionowanych co do zgodności z oryginałami kopiach wskazanych powyżej dokumentów prywatnych i urzędowych, przy czym protokoły przesłuchań przeprowadzonych w innych postępowaniach stanowiły bezpośrednią podstawę ustaleń jedynie w zakresie treści złożonych w toku przesłuchania oświadczeń, a do poczynienia innych ustaleń wykorzystane zostały jedynie pośrednio w korelacji z pozostałymi dowodami. Protokół przesłuchania R. K. w dniu 21 lutego 2011 roku przez Policję I.(k. 562 – 568) wykorzystany został jedynie do oceny wiarygodności zeznań F. T. i R. T. (2).

Sąd nie czynił ustaleń na okoliczność korespondencji pomiędzy powódką a F. T. na podstawie kopii listu F. T. do powódki wraz z kopią zeznania PIT (k. 369 – 372) oraz kopii pisma datowanego na 25 lipca 2007 roku (k. 119) brak bowiem jakiegokolwiek potwierdzenia doręczenia tych pism powódce.

Podstawy ustaleń nie mogła także stanowić kopia faksu (k. 266 – 268), którego prawdziwość została przez powódkę zaprzeczona (w piśmie z dnia 2 września 2010 roku, k. 275). Zgodnie z przepisem art. 253 kpc, prawdziwość dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. Pozwany w odpowiedzi na zaprzeczenie przez powódkę prawdziwości faksu nie przedstawił dowodów potwierdzających jego autentyczność. Takim dowodem nie jest w szczególności list R. K. (k. 380 – 384), albowiem jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że R. K. złożył oświadczenie o treści zawartej w liście, nie stanowi zaś dowodu na okoliczność zaistnienia zdarzenia, o jakim mowa w tym oświadczeniu. Autentyczności kwestionowanego dokumentu nie dowodzi także potwierdzenie przez R. T. (2) otrzymania dwóch faksów od R. K. (k. 264 – 265), nie wynika bowiem z niego w żaden sposób, jaka była treść otrzymanych dokumentów. Otrzymaniu dokumentu tej treści zaprzeczył także wprost w swoich zeznaniach R. T. (2) (k. 344). Nadto, także świadek F. T. w swoich zeznaniach początkowo zaprzeczał, by otrzymał jakąkolwiek ofertę kupna nieruchomości przy ulicy (...), a tym samym by w jego imieniu o takiej ofercie mógł R. T. (2) informować R. K.. Jednocześnie, pozwany mimo zaprzeczenia prawdziwości w/w dokumentu cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka R. K. (k. 347).

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Odwoławczy oparł się także na zeznaniach świadka R. T. (2) oraz częściowo zeznaniach świadka F. T..

Za niewiarygodne w świetle pozostałych zgromadzonych dowodów Sąd uznał depozycje F. T. w części, w której świadek twierdził, iż kontaktował się z powódką w celu zakupu od niej nieruchomości przy ul. (...), że w celu zakupu tej nieruchomości udzielone zostało mu pełnomocnictwo, a pomoc w sprawie spadku po J. T. zaoferował z życzliwości, niejako przy okazji, że sprawy związane z nieruchomością przy ul. (...) omawiał z powódką bądź A. G.. Wersja zdarzeń przedstawiona przez świadka jest niespójna i kłóci się z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania.

Przede wszystkim żaden ze zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, mimo ich wielości, nie potwierdza, by przedmiotem uzgodnień z F. T. były jakiegokolwiek inne sprawy niż dotyczące spadku po J. T., w tym przede wszystkim dotyczące nieruchomości położonej przy ulicy (...). Jak już wskazano przedmiotem ustaleń w tym zakresie nie mogą być dokumenty powołane przez pozwanego, w tym faksy, których prawdziwość została zaprzeczona przez powódkę. Niezależnie od braku wykazania przez pozwanego prawdziwości tych dokumentów wskazać należy, że wynikać z nich ma, iż synowi powódki przedstawiane były informacje o rzekomym kupcu na nieruchomość przy ul. (...). To wszystko przy braku logiki i konsekwencji w zeznaniach samego F. T. w tym przedmiocie. Świadek zeznał początkowo, że nie było żadnych ofert kupna, potem że był kupiec, ale nic więcej nie wie, a ostatecznie, że złożona oferta była niepoważna. Takie stwierdzenia pozostają w sprzeczności z przedstawieniem faksem konkretnej informacji o ofercie sprzedaży. Nadto zeznania w tej części są nielogiczne w świetle całokształtu zeznań świadka. Skoro bowiem świadek miał zajmować się sprzedażą nieruchomości powódki, to kto jeśli nie on powinien dysponować informacjami o ewentualnych ofertach zakupu. Powstaje także pytanie, a jakim celu świadek poszukiwać miał nabywcy nieruchomości, skoro jak zeznał sam zamierzał ją kupić i powódka o tym wiedziała?

Podkreślenia wymaga, że całość treści korespondencji pomiędzy stronami oraz pomiędzy R. K. a R. T. (2) w jednoznaczny sposób wskazuje, iż F. T. zaoferował powódce i R. T. (2) pomoc wyłącznie w związku z prowadzeniem przed sądami polskimi spraw związanych z prawami majątkowymi po mężu powódki a ojcu R. T. (2). Tak w dacie listownego zaoferowania przez F. T. pomocy, jak i w latach następnych, tak powódka jak i R. T. (2) nie prowadzili w Polsce innych spraw. Nie podejmowali także jakichkolwiek działań, których przedmiotem byłaby nieruchomość przy ul. (...), której powódka była właścicielem. Z żadnych dowodów, w tym także zeznań F. T. nie wynika, by pomiędzy powódką i jej synem a świadkiem doszło do uzgodnień, choćby co do zasad zarządu sporną nieruchomością oraz wzajemnych w tym zakresie rozliczeń, by – wreszcie – zarządzający nieruchomością F. T. składał powódce jakiegokolwiek sprawozdania bądź informacje dotyczące nieruchomości. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie sposób przyjąć logiki świadka, iż brak informacji we wzajemnej korespondencji co do nieruchomości przy

ul. (...) wynikać ma z faktu, iż uzgodnień w tym akurat zakresie dokonano ustnie. Wielość zgromadzonych w sprawie dokumentów czyni nieprawdopodobnym, by omawiając inne kwestie nie pojawiły się w tej korespondencji jakiegokolwiek odwołania do spornej nieruchomości. Nadto, skoro F. T. widział potrzebę listownego zwrócenia się do powódki za pośrednictwem A. G. z ofertą pomocy, czego konsekwencją ma być udzielone mu pełnomocnictwo, to nie sposób zrozumieć przyczyn, dla których w tym piśmie miałyby ograniczać zakres przedmiotowy sprawy wyłącznie do majątku po jej mężu.

Wskazać także należy, że z okoliczności faktycznych sprawy wynika, iż osobą aktywną w sprawie majątku pozostawionego w Polsce był syn powódki. Ona sama nie podejmowała w tym zakresie jakichkolwiek czynności. W istocie działania dla odzyskania praw majątkowych do nieruchomości położonych w Polsce podejmował R. T. (2), a zaangażowanie powódki inicjowane było przez niego, w zakresie wynikającym z potrzeb związanych ze spadkiem po J. T.. W tym stanie rzeczy w pełni wiarygodne są zeznania R. T. (2), że on sam nie miał jakichkolwiek informacji, iż matce przysługuje prawo własności do nieruchomości przy ul. (...) w K..

Kwestią sporną w sprawie pozostawało, czy w dacie udzielania pełnomocnictwa powódka miała świadomość przysługiwania jej praw do spornej nieruchomości. W tym zakresie Sąd nie dysponował bezpośrednimi zeznaniami powódki. Dla przedmiotowej oceny nie mogły być pomocne zeznania złożone przez nią w postępowaniu przygotowawczym w 2008 r. (k.535-537). Z treści przedmiotowych zeznań wynika, iż w tej dacie uzyskanie od powódki jakiegokolwiek informacji, zapewne z uwagi na jej wiek, było utrudnione, skoro na wszystkie pytania odpowiadała ona „nie wiem”.

Pozostałe przeprowadzone dowody nie potwierdzają, by powódka w ocenianym okresie taką świadomość miała. Ustalenie, że powódka uważała się za właścicielkę tej nieruchomości w 1947 roku nie może samo z siebie prowadzić do wniosku, że taki sam był stan świadomości powódki ponad 50 lat później. S. G. nie podejmując przez okres 50 lat żadnych działań w celu objęcia przedmiotowej nieruchomości mogła zasadnie przypuszczać, że przysługujące jej niegdyś prawa utraciła.

Przekonanie powódki o przysługiwaniu jej praw do nieruchomości przy Senatorskiej 4a nie wynika także z podpisanego przez nią zapewnienia spadkowego (k. 122). Z dokumentu tego wynika jedynie, że powódka oświadczyła, iż do spadku po jej rodzicach weszła nieruchomość położona w K.. Z kolei zeznając w 2006 roku w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po J. S. G. podała, że o ile może sobie przypomnieć, ani ona ani jej rodzice nie mieli praw majątkowych do nieruchomości położonych na terenie K..

Nie budzi natomiast wątpliwości, że tak powódka jak i nikt w jej imieniu, po 1947 r., nie podejmował jakiegokolwiek działań dla ujawnienia bądź realizacji jej praw właścicielskich do nieruchomości przy ul. (...). W tym stanie rzeczy za wiarygodne Sąd Apelacyjny uznał zeznania R. T. (2), który zeznał, że o przysługiwaniu powódce praw do nieruchomości położonej przy ulicy (...), tak on jak i jego matka, dowiedzieli się dopiero w 2007 roku. Zeznania te znajdują potwierdzenie w protokole przesłuchania w postępowaniu przygotowawczym A. B. (k. 525 – 527), który podał, że poinformował R. T. (2), iż powódka jest właścicielką nieruchomości położonych przy ulicy (...) oraz że R. T. (2) był bardzo zdziwiony tą informacją. A. B. zeznał także, że R. T. (2) oświadczył mu wówczas, że ani R. K., ani F. T. nigdy nie wspominali o innych nieruchomościach, a ich rozmowy dotyczyły tylko nieruchomości położonej przy(...)

Sąd nie dał wiary zeznaniom F. T. także w zakresie, w jakim zeznał on, że pisał listy do powódki, informując o sprawach związanych ze sporną nieruchomością. Wskazać należy, że w tej części depozycje świadka były niekonsekwentne, albowiem przesłuchiwany w toku postępowania przygotowawczego zeznał, że nigdy do niej nie pisał. Nadto, twierdzenia te sprzeczne są z zeznaniami R. T. (2), który podkreślał, że to on prowadził w imieniu matki wszelkie sprawy związane z majątkiem położonym w Polsce i że od F. T. otrzymał tylko jeden list.

Biorąc pod uwagę, że to F. T. był inicjatorem kontaktów z powódką i to on za pośrednictwem R. K. przedstawiał żądania dotyczące niezbędnych do prowadzenia spraw dokumentów, za nieprzekonujące należało uznać twierdzenie świadka, iż nie wie, kto przygotował treść spornego pełnomocnictwa. Tym bardziej, że jak sam świadek zeznał pełnomocnictwo

to odpowiadało jego potrzebom. Z treści pism R. K. wyraźnie wynika przy tym, iż R. T. (2) i przez niego powódce przekazywane były gotowe do podpisu dokumenty.

Niewiarygodne są zeznania F. T. także w tej części, w której twierdzi, że nie wiedział, że R. T. (2) żądał zaprzestania zajmowania się jego sprawami. Z pisma R. T. (2), którego prawdziwość nie była kwestionowana i które potwierdzone jest także protokołem przesłuchania R. K. i jego pismami wynika, że żądał on zaprzestania czynności przez K. i jego współpracowników w Polsce. Świadek zaś nie zaprzeczał, że współpracował z R. K. i że ten pośredniczył w kontaktach pomiędzy nim a R. T. (2).

Wreszcie niewiarygodne są twierdzenia świadka, że uzgodnił z powódką w obecności A. G. parę miesięcy przed sprzedażą nieruchomości, że pieniądze ze sprzedaży miał przesłać do Izraela. Po pierwsze, wszelkie sprawy powódki prowadził R. T. (2), a F. T. nie utrzymywał z nią bezpośrednich kontaktów. Twierdzenia F. T. o jego bezpośrednich kontaktach z powódką nie znajdują żadnego potwierdzenia w pozostałych dowodach. Brak jest dowodów na okoliczność ich kontaktów telefonicznych, a także na okoliczność wysyłania do powódki jakiegokolwiek korespondencji przed 2008 rokiem, poza listem z 30 stycznia 2002 roku. Z drugiej strony zeznania R. T. (2) na okoliczność wyłącznego prowadzenia przez niego spraw powódki znajdują odzwierciedlenie w szerokiej korespondencji prowadzonej przez niego lub w jego imieniu (pismo T. O. do A. Ś., korespondencja faksowa pomiędzy R. T. (2) a R. K.). Wyłączne kontakty z R. T. (2) potwierdził w swoich zeznaniach także R. K.. Co więcej, w postępowaniu przygotowawczym F. T. przyznał, że w żaden sposób nie konsultował z powódką sprzedaży nieruchomości. Podczas przesłuchania w sprawie 4 Ds(...)F. T. zeznał, że osobiście nie kontaktował się z nikim z rodziny, tylko jeden z listów napisał do R. T. (1) (k. 538 – 542). Nie mógł więc uzgadniać z nią także sposobu przekazania pieniędzy.

Zeznania F. T. nie znajdują także potwierdzenia w zeznaniach R. K.. Zeznał on bowiem, że był kontakt w sprawie przekazania pieniędzy za Senatorską pomiędzy F. T., a R. T. (2), a nie powódką. R. K. zeznał przy tym, że z rozmów z F. T. zrozumiał, że sprzedana została część spadku po J. T. (k. 566).

Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, by F. T. w jakikolwiek sposób konsultował z powódką sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, ani też by informował powódkę o jakichkolwiek czynnościach podejmowanych w stosunku do tej nieruchomości. Wezwany przez Sąd (k. 349) do złożenia wszelkich dokumentów dotyczących udzielenia powódce informacji z zarządu nieruchomością świadek przedłożył jedynie kopię listu skierowanego do powódki i jej syna datowanego na 2003 rok (k. 369 i nast.) bez dowodu doręczenia go.

Wskazać także należy, że samo postępowanie F. T. po sprzedaży spornej nieruchomości wskazuje na brak jakichkolwiek uzgodnień co do możliwości sprzedaży tej nieruchomości i sposobu zapłaty. Chronologia zdarzeń wynikająca z przedłożonych do akt dokumentów wskazuje, iż F. T. podjął działania dla poinformowania powódki o sprzedaży nieruchomości w czasie zbliżonym do tego, w którym R. T. (2) i powódka uzyskali informacje z innych źródeł co do nieruchomości przy ul. (...). Jak wynika z dat nadania korespondencji w tym zakresie, dopiero w styczniu 2008 r. przesłał do powódki pisma datowane na okres bezpośrednio po sprzedaży nieruchomości.

Podobnie, wszelkie czynności związane z ewentualną sprzedażą nieruchomości zostały podjęte dopiero w 2007 r. – bezpośrednio przed sporną czynnością dokonano legalizacji pełnomocnictwa udzielonego 5 lat wcześniej.

IV. W tym stanie rzeczy, ciąg ustalonych faktów związanych z:

- brakiem zainteresowania powódki nieruchomością przy ul. (...);
- uprzednim zakupem tej nieruchomości przez F. T. na mocy umów, które okazały się nieważne;
- poczynieniem przez niego nakładów na sporną nieruchomość i wynikające z tego faktu poszukiwanie kontaktu z powódką;
- zaoferowanie przez F. T. powódce i R. T. (2) pomocy wyłącznie w sprawach związanych ze spadkiem po J. T.;

- fakt aktywnego prowadzenia spraw majątkowych powódki wyłącznie przez R. T. (2);
- ujawnienie jego wiedzy co do majątku położonego w Polsce tylko co do spadku po J. T.;
- stwierdzenie, że pomiędzy powódką a F. T. nigdy nie doszło w bezpośredniej rozmowie do szczegółowych uzgodnień dotyczących zakresu pełnomocnictwa;
- podpisanie tekstu pełnomocnictwa według projektu przesłanego przez R. K.;
- brak jakichkolwiek informacji w kontaktach między powódką i R. T. (2) a F. T. i R. K. o spornej nieruchomości;
- sprzedaż tej nieruchomości po 5-ciu latach od udzielenia F. T. pełnomocnictwa i po poinformowaniu R. K. przez R. T. (2) o wypowiedzeniu przez niego pełnomocnictwa oraz żądania zaprzestania prowadzenia spraw przez osoby upoważnione w Polsce;
- dokonanie legalizacji pełnomocnictwa bezpośrednio przed zawarciem spornej umowy sprzedaży;
- brak uzgodnień co do sposobu zapłaty za sporną nieruchomość;
- podjęcie działań przez F. T. dla poinformowania powódki o sprzedaży nieruchomości dopiero w styczniu 2008 r., po uzyskaniu tej informacji przez R. T. (2) i powódkę od osoby trzeciej;

w logiczny sposób prowadzą do konkluzji, iż zakresem przedmiotowym spornego pełnomocnictwa objęte były wyłącznie nieruchomości należące do spadku po J. T..

V. Przechodząc do oceny pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że nietrafny jest zarzut pozorności umowy z dnia 24 lipca 2007 roku. Z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy nie wynika, by oświadczenia woli F. T. i L. T. składające się na umowę sprzedaży nieruchomości złożone zostały drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Powódka nie wykazała, by zamiarem stron umowy nie było wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli. Przeciwnie, dokonane ustalenia, w tym zapłata ceny sprzedaży prowadzą do wniosku, że zamiarem F. T. było przeniesienie na L. T. własności nieruchomości za cenę 600.000 zł, zaś zamiarem L. T. jej nabycie za tę cenę.

VI. Ustalenie, że kwestionowana umowa nie jest nieważna z przyczyn tkwiących w oświadczeniach stron spowodowało konieczność rozważenia zarzutów odnoszących się do umocowania F. T. do dokonania tej czynności, w pierwszej zaś kolejności ważności pełnomocnictwa.

Odnoszący się do nieważności pełnomocnictwa zarzut niewłaściwego zastosowania przez Sąd I instancji przepisu art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U.1965.46.290 ze zm.) okazał się niezasadny. Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż pełnomocnictwo sporządzone zostało przy zachowaniu formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana, to jest zgodnie z prawem kanadyjskim prowincji Q.. System prawa Q. jest systemem mieszanym prawa kontynentalnego i common law. Zagadnienia formalne pozostają pod istotnym wpływem common law. Artykuł 2814 pkt 6 Kodeksu Cywilnego Q. stanowi, iż aktami autentycznymi są akty notarialne. Zgodnie z art. 2826 pismem prywatnym jest natomiast pismo opatrzone podpisami stron. Podział przewidziany w art. 2814 Kodeksu odnosi się do kategorii dokumentów, wyróżnionych w zależności od ich mocy dowodowej, a nie formy czynności odzwierciedlonych w ich treści. Kodeks Cywilny Q. nie przewiduje wymogów formalnych odnoszących się do pełnomocnictw zastrzeżonych pod rygorem nieważności. Podpis stron w świetle art. 2826 Kodeksu wyczerpuje wszelkie wymogi formalne dotyczące pełnomocnictwa prywatnoprawnego. Akt Etyka i procedury notarialne ma charakter zaleceń konstytuujących dobrą praktykę notarialną. Praktyka stosowana przez notariuszy kanadyjskich jest różna, mniej rygorystyczna. Zgodnie z przepisami wskazanego aktu prawnego, akt notarialny może być aktem oryginalnym (en minute) lub aktem potwierdzonym (en brevet). Akt w formie brevet zgodnie z art. 38 prawa notarialnego to taki, który notariusz otrzymuje w pojedynczym lub powielonym oryginale i który może wydać stronom, nie podlega on obowiązkowi numeracji, ani zapisu do repertorium, zawiera pieczęć

notariusza i wyposażony jest w indos wskazujący datę i naturę aktu, nazwiska stron, nazwisko notariusza i adres kancelarii notarialnej. Akt potwierdzony także posiada autentyczny charakter. Akt notarialny w formie brevet może być sporządzony w języku polskim, jeżeli notariusz zna ten język i jeżeli pełnomocnictwo to przeznaczone jest do użytku za granicą. Nawet jeżeli dokument pełnomocnictwa uchybia praktyce sporządzania aktów en brevet w zakresie braku daty, nie pozbawia go to ważności formalnej. Poświadczenie przez notariusza dla urzędowego charakteru nie wymaga opatrzenia pieczęcią urzędową, wystarczający jest w tym względzie podpis notariusza. W świetle powyższego dokument pełnomocnictwa prywatnoprawnego podpisany przez stronę jest ważny, a poświadczenie go przez notariusza niezależnie od zastosowanej pieczęci nadaje mu charakter urzędowy. Przedmiotowemu pełnomocnictwu poprawnie także nadana została klauzula legalizacyjna.

VII. Wobec stwierdzenia ważności udzielonego pełnomocnictwa, Sąd Apelacyjny dokonał wykładni oświadczenia woli powódki. Przedmiotowa ocena została dokonana na podstawie art. 65 kc – stosowanie bowiem do treści art. 25 § 2 i art. 24 § 2 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. Prawo prywatne międzynarodowe, w sprawie zastosowanie znajdują przepisy prawa polskiego.

Sąd odwoławczy dokonał wykładni przedmiotowego oświadczenia woli opierając się na treści pełnomocnictwa oraz dokonanych ustaleniach co do zewnętrznych, poznawalnych okoliczności współpracy pomiędzy powódką a pełnomocnikiem. (por. wyr. SN z dnia 12 stycznia 1960 r., III CR 436/60, OSNPG 1961, nr 6, poz. 27) Okoliczności te mają doniosłość dla zrekonstruowania treści myślowych wyrażonych w oświadczeniu woli i pozwalają ustalić właściwy sens tego oświadczenia, niekiedy odmienny od dosłownego jego brzmienia. Do najważniejszych pozajęzykowych okoliczności branych pod uwagę przy wykładni oświadczeń woli zalicza się na ogół: przebieg negocjacji stron, przebieg ich dotychczasowej współpracy, dotychczasową praktykę w kwestii rozliczeń, zachowanie stron, ich doświadczenie, profesjonalizm oraz rozumienie tekstu, okoliczności sporządzenia lub odbioru tekstu pisanego, powszechne znaczenie nadawane postanowieniom i wyrażeniom w danej branży, ale również sposób wykonania zobowiązania oraz inne zachowania przejawione przez strony ex post (por. wyr. SN z dnia 11 sierpnia 1978 r., III CRN 151/78, OSNC 1979, nr 6, poz. 125).

Sąd Odwoławczy uwzględnił więc stopień znajomości języka polskiego powódki i R. T. (2), fakt iż powódka w dacie udzielania pełnomocnictwa nie miała świadomości, że przysługują jej jakieś prawa względem nieruchomości położonej przy ulicy (...), w tym nie podejmowała żadnych działań celem ujawnienia i realizacji swoich praw właścicielskich do tej nieruchomości, że wszelkie ustalenia dokonane za pośrednictwem R. T. (2) z przyszłym pełnomocnikiem dotyczyły jedynie udzielenia pomocy w odzyskaniu i sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład spadku po J. T. (nieruchomości położonej przy D. 21) oraz, że także po udzieleniu pełnomocnictwa, do czasu sprzedaży nieruchomości pomiędzy powódką, a F. T. nigdy nie był poruszany temat prowadzenia przez niego spraw innych niż dotyczące majątku pozostałego po J. T.. Sąd wziął jednocześnie pod uwagę odstęp czasowy pomiędzy udzieleniem pełnomocnictwa i ostatnimi czynnościami konsultowanymi z powódką, a zawarciem spornej umowy sprzedaży, uznając, iż świadczy on o tym, iż F. T. nie działał zgodnie z wolą powódki, a wręcz ukrywał przed nią dokonanie rozporządzenia. Wreszcie Sąd uwzględnił wskazane wcześniej okoliczności faktyczne, tworzące ciąg faktów prowadzących do wniosku, iż zakresem pełnomocnictwa objęto wyłącznie nieruchomości należące do spadku po J. T..

W konsekwencji, Sąd Odwoławczy uznał, iż rzeczywistą wolą powódki było upoważnienie F. T. do rozporządzenia w jej imieniu jedynie nieruchomością wchodzącą w skład spadku po J. T.. Upoważnienie to nie obejmowało natomiast rozporządzenia nieruchomością przy ul. (...) w K..

Taka wykładnia oświadczenia woli powódki prowadzić musiała do odmiennej niż dokonana przez Sąd I instancji oceny prawnej roszczenia w świetle przepisu art. 103 § 1 k.c. Należało bowiem uznać, iż zawierając przedmiotową umowę sprzedaży F. T. przekroczył zakres umocowania. Przekroczenie zakresu umocowania ma miejsce wówczas, gdy osoba dokonująca czynności prawnej w imieniu mocodawcy jest wprawdzie jego pełnomocnikiem, jednakże dokonuje czynności niemieszczącej się w zakresie umocowania. Ma to miejsce przede wszystkim w przypadkach ograniczenia pełnomocnictwa pod względem podmiotowym (zawężenie kręgu kontrahentów) lub przedmiotowym (zawężenie zakresu czynności). Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) przekraczało przedmiotowy

zakres umocowania, albowiem jak wskazano powyżej pełnomocnictwo udzielone F. T. nie obejmowało umocowania do jakichkolwiek czynności dotyczących nieruchomości położonej przy ulicy (...). W konsekwencji umowa zawarta 24 lipca 2007 roku była czynnością prawną niezupełną.

Ważność takiej czynności uzależniona jest od jej potwierdzenia przez rzekomego mocodawcę, zaś skutkiem odmowy potwierdzenia jest ustanie bezskuteczności zawieszanej, gdyż umowa staje się nieważna z mocą wsteczną – od chwili jej zawarcia (wyr. SN z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 431/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 94). Odmowa potwierdzenia umowy jako oświadczenie woli rzekomego mocodawcy może zostać wyrażona w dowolnej formie. W niniejszej sprawie skierowane do pełnomocnika żądanie zwrotu nieruchomości uznać należy za odmowę potwierdzenia dokonanej czynności. Zatem zgodnie z przepisem art. 103 § 1 k.c. umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) z dnia 24 lipca 2007 roku jest nieważna.

Wobec powyższej konstatacji bezprzedmiotowe stało się rozważanie zasadności zarzutu naruszenia art. 58 § 2 kc.

VIII. Mając na względzie powyższe, działając na podstawie przepisu art. 386 § 1 kpc, Sąd Odwoławczy zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo. Wobec uwzględnienia powództwa w całości Sąd Odwoławczy zasądził od pozwanego na rzecz powódki jako strony wygrywającej, zgodnie z przepisem art. 98 § 1 kpc, zwrot kosztów procesu za postępowanie przed Sądem I instancji. Na poniesione przez powódkę koszty złożyło się, zgodnie z przepisem art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem za postępowaniem przed Sądem I instancji do wydania wyroku z dnia 15 czerwca 2009 roku, postępowanie odwoławcze zakończone wyrokiem z dnia 15 października 2009 roku i postępowanie przed Sądem I instancji zakończone zaskarżonym wyrokiem - obliczone zgodnie z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2002.163.1348 ze zm.) w łącznej kwocie 19.800 zł.

Stosując odpowiednio przepis art. 98 § 1 k.p.c., na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U.2010.90.594 ze zm.) kosztami sądowymi, których powódka – wobec zwolnienia jej od ponoszenia kosztów sądowych – nie miała obowiązku uiścić Sąd obciążył pozwanego. Na koszty te złożyły się: opłata od pozwu obliczona zgodnie z art. 13 ust. 1 powołanej ustawy o kosztach sądowych w kwocie 30.000 zł. oraz wynagrodzenie tłumaczy przysięgłych w kwotach po 23 i 92 złote (k. 322), łącznie 30.115 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 35.400 złotych, na którą złożyły się: opłata od apelacji obliczona zgodnie z art. 13 ust. w zw. z art. 18 ust. 2 powołanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie 30.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem obliczone zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2002.163.1348 ze zm.) w kwocie 5.400 zł.