

Sygn. akt I ACa 874/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościołek SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. D.

przeciwko U. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 5 lutego 2014 r. sygn. akt I C 467/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i nie obciąża powoda kosztami procesu;

2. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

sygn. akt I ACa 874/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zobowiązał pozwaną U. S. do złożenia oświadczenia woli o treści: „U. S. sprzedaje powodowi R. D. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), o powierzchni 374 m^{((2))}, położoną w K. ((...))zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), za cenę 530 000 zł., w związku z zawartą umową przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 25 stycznia 2013 r. przed notariuszem M. K.Rep. (...)”, zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu i nakazał ściągnąć od pozwanej brakującą kwotę tytułem opłaty sądowej od pozwu.

Podstawą wyrokowania były następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 25 stycznia 2013 r., w kancelarii notarialnej przed notariuszem M. K., została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, na podstawie której pozwana U. S., działająca przez pełnomocnika P. C. (1), zobowiązała się sprzedać powodowi R. D. opisaną wyżej nieruchomość za cenę w kwocie 530.000 zł., a powód R. D. oświadczył, że nieruchomość tą za podaną cenę zobowiązuje się kupić. W pkt (...) umowy przewidziano, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 27 lutego 2013 r.. W pkt (...) umowy odnotowano, iż P. C. (1) działający w imieniu U. S. potwierdza odbiór zadatku w kwocie 120.000 zł., a R. D. zobowiązuje się do zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży w następujący sposób: kwotę 10.000 zł., do której będą miały zastosowanie przepisy o zadatku w rozumieniu art. 394 kc zapłaci gotówką P. C. (1) jako pełnomocnikowi U. S. w terminie do dnia 28 stycznia 2013 roku, a kwotę 400.000 zł. ze środków pochodzących z kredytu bankowego zapłaci w terminie dwóch dni roboczych od dnia podpisania umowy przyrzeczonej. Nadto P. C. (1) imieniem U. S. oświadczył, że jego mocodawczyni w terminie do 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, ustanowi na przedmiotowej nieruchomości hipotekę do kwoty 260 000 zł. zabezpieczającą zwrot podwójnego zadatku, a ustanowienie tej hipoteki nie będzie naruszało zobowiązania wynikającego z paragrafu IV, że nieruchomość w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej ma być wolna od obciążeń.

W dniu 30 stycznia 2013 r. został sporządzony aneks do opisaney wyżej umowy, w którym P. C. (1) potwierdził odbiór pozostałej części zadatku w kwocie 10.000 zł. oraz łącznego otrzymania zadatków w kwocie 130.000 zł. Reszta ceny sprzedaży, zgodnie z paragrafem II pkt b), miała być wpłacona na konto bankowe wskazane w tym aneksie.

Ustalając okoliczności poprzedzające zawarcie tej umowy Sąd wskazał, iż pozwana nosiła się z zamiarem sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. i w tym celu składała oferty sprzedaży do wielu biur pośrednictwa nieruchomości. Na temat sprzedaży tej nieruchomości rozmawiała także z P. C. (1) – byłym uczniem szkoły, w której uprzednio pozwana pracowała. Mówiła mu o cenie sprzedaży jaką chce osiągnąć na poziomie ok. 1.000.000 zł. W styczniu 2013 r. U. S. zdecydowała się udzielić mu pełnomocnictwa i ostatecznie w dniu 10 stycznia 2013 r. pozwana udzieliła pełnomocnictwa P. C. (1), na podstawie którego upoważniła go m.in. do zbycia pod jakimkolwiek tytułem nieruchomości bądź udziałów w nieruchomości, tak zabudowanych jak i niezabudowanych, lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, udziałów w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowym, spółdzielczych własnościowych praw do lokali, na rzecz dowolnych osób fizycznych, prawnych lub instytucji w tym także na rzecz pełnomocnika, a przypadku sprzedaży za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, z zastrzeżeniem, iż cała cena sprzedaży zostanie zapłacona na rachunek mocodawcy, a w związku z tym do zawarcia stosownych umów, w tym i umów przedwstępnych do zmiany i rozwiązania tych umów, podpisania aktów notarialnych, do wydania w posiadanie przedmiotów tych umów, do składania wszelkich wyjaśnień, oświadczeń w tym o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz zapewnień, do dokonywania wszelkich rozliczeń związanych ze zbyciem, zmianą i rozwiązaniem stosownych umów. Przed udzieleniem tego pełnomocnictwa pozwana rozmawiała z P. C., że pieniądze uzyskane przez niego ze sprzedaży zostaną przez niego „pomnożone” w ciągu 5 lat do kwoty 1.200.000 zł, a do tego czasu miał on pozostawać w posiadaniu pieniędzy pochodzących ze sprzedaży. P. C. (1) podjął działania w celu poszukiwania nabywców. Dysponował kluczami do domu pozwanej i pokazywał dom osobom zainteresowanym. Ceny, które były proponowane przez nabywców oscylowały w granicach 250.000 – 600.000 zł.

Sąd ustalił także, że zakupem domu zainteresowany zakupem domu był powód, który od jednego z klientów dowiedział się o ofercie pozwanej. Otrzymał numer telefonu do P. C. (1), od którego dowiedział się, że może przyjechać oglądnąć dom. Gdy przyjechał na miejsce rozmawiał z powódką, która podała mu cenę 1.200.000 zł. W związku z tym powód wiedział, że tego domu nie kupi za taką cenę, tym bardziej, że w rozmowie z P. C. (1) padała cena 600.000 zł.

Po 2-ch dniach z powodem skontaktował się P. C. (1), który wyjaśnił, że cena wskazana przez pozwaną jest dla osób z zewnątrz, natomiast on ma umowę z pozwaną, z którą rozlicza się w ramach wspólnych interesów i podtrzymał cenę 600.000 zł. Ostatecznie ustalono cenę na kwotę 530.000 zł.

Pracownicy banku, w związku ze staraniami powoda o uzyskanie kredytu, wyszacowali wartość spornej nieruchomości na kwotę ok. 650.000 zł.

O fakcie sprzedaży nieruchomości U. S. dowiedziała się od P. C. (1) w dniu 28 stycznia 2013 r. Aktem notarialnym z dnia 1 lutego 2013 r. odwołała pełnomocnictwo udzielone P. C. (1).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie za uzasadnione, jako znajdujące podstawę w treści art. 390 § 2 kc.

Za bezzasadny Sąd uznał zarzut pozwanej, że sporna umowa przedwstępna nie wywołała skutków prawnych z uwagi na brak upoważnienia dla P. C. (1) do sprzedaży nieruchomości, w tym za cenę niższą niż 1.200.000 zł, jak też z uwagi na fakt, że w treści pełnomocnictwa zawartych było szereg zastrzeżeń. W tym zakresie Sąd odwołał się do treści pełnomocnictwa, dającego szerokie umocowanie i swobodę pełnomocnikowi do wszelkich czynności, w tym sprzedaży nieruchomości. Zastrzeżenia pozwanej co do ceny za jaką nieruchomość została zbyta. Sąd ocenił jako bezzasadne w świetle treści porozumienia pomiędzy pozwaną a P. C. (1). Sąd uznał także, że samo zastrzeżenie w umowie zadatku i wypłata zadatku pełnomocnikowi nie stanowiłyby przekroczenia zakresu pełnomocnictwa. Wreszcie Sąd wskazał, że ustalone okoliczności faktyczne nie dają podstaw do stwierdzenia, iż powód wiedział, iż pełnomocnik działa ze szkodą dla swego mocodawcy.

W konsekwencji Sąd uznał, że umowa przedwstępna z dnia 25 stycznia 2013 r. czyni zadość wymaganiom, od której zależy ważność umowy przyrzeczonej. Skoro zatem pozwana odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej, to roszczenie jest zasadne.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła pozwana, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 328 § 2 kpc poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku i ograniczenie tego obowiązku do przytoczenia podstawy żądania powoda w sytuacji, gdy zastosowanie miały przepisy prawa materialnego, co do których istnieje spór między stronami;

- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów, w szczególności w zakresie okoliczności faktycznych dotyczących: umocowania pełnomocnika do ustanowienia hipoteki na nieruchomości; zbadania przez notariusza treści pełnomocnictwa; treści porozumienia między pozwaną a P. C. (1) dotyczącym rzekomego pomnażania pieniędzy pochodzących ze sprzedaży nieruchomości; zamieszczenia w treści pełnomocnictwa zastrzeżenia o zapłacie ceny na rachunek mocodawcy; przyczyn nie poinformowania siostry pozwanej o działaniach związanych ze sprzedażą nieruchomości; rzekomego różnicowania ceny sprzedaży nieruchomości w zależności od źródła zainteresowania ofertą;

- art. 247 w zw. z art. 244 kpc przez dopuszczenie dowodów z zeznań świadków przeciwko osnowie dokumentu na okoliczność dodatkowego porozumienia pozwanej z P. C. (1) dotyczącego możliwości dysponowania pieniędzmi uzyskanymi ze sprzedaży nieruchomości;

- art. 217 § 3 kpc przez pominięcie wniosku dowodowego pozwanej z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości spornej nieruchomości.

Apelująca zarzuciła także błędy w ustaleniach faktycznych w zakresie okoliczności szczegółowo wskazanych w apelacji, w tym dotyczących okoliczności, w jakich doszło do udzielenia P. C. (1) przez pozwaną pełnomocnictwa, istnienia porozumienia pomiędzy nimi w zakresie dysponowania przez P. C. (1) środkami finansowymi pochodzącymi ze sprzedaży nieruchomości, że prowadzili oni wspólne interesy, że pełnomocnictwo nie budziło wątpliwości notariusza, różnicowania ceny sprzedaży nieruchomości w zależności od źródła zainteresowania ofertą.

Wreszcie pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 65 kc poprzez niezasadne zastosowanie lub wadliwe zastosowanie oraz przyjęcie, że umocowanie do zbycia nieruchomości na warunkach uznania pełnomocnika uprawnia do ustanowienia hipoteki na tejże nieruchomości;

- art. 98 kc w zw. z art. 99 kc, art. 245 kc, art. 158 kc oraz art. 73 kc poprzez przyjęcie, że pełnomocnictwo rodzajowe do nabycia nieruchomości upoważnia do jej obciążenia pomimo tego, iż obciążenie nieruchomości wymaga odrębnego pełnomocnictwa szczególnego;

- art. 103 kc poprzez jego niezastosowanie, skutkujące przyjęciem, że sporna umowa przedwstępna jest ważna, pomimo iż została zawarta z przekroczeniem umocowania, a w szczególności zawierała postanowienie, iż mocodawca ustanowi na tejże nieruchomości hipotekę, a zapłata ma zostać dokonana na rachunek bankowy pełnomocnika, a nie mocodawcy;

- art. 58 § 1 i 2 kc poprzez jego niezastosowanie, uznając, iż sporna umowa przedwstępna jest ważna pomimo, że jej zawarcie naruszało zasady współżycia społecznego, gdyż powód zawierając umowę wiedział, że pełnomocnik pozwanej zawiera umowę działając z przekroczeniem umocowania, a nadto, iż oceniając rzecz rozsądnie mógł i powinien wiedzieć, że pełnomocnik działa na szkodę mocodawcy, co najmniej przekraczając zakres stosunku wewnętrznego pełnomocnictwa.

Podtrzymując wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dla wyszacowania nieruchomości będącej przedmiotem spornej umowy, pozwana wskazała, iż ustalenie rzeczywistej wartości tej nieruchomości jest niezbędne, bowiem w przypadku uznania, iż umowa przedwstępna jest ważna, to w okolicznościach sprawy zachodzą przesłanki wyzyskania przez powoda niedoświadczenia i niedoświetlenia pozwanej.

W uwzględnieniu podniesionych zarzutów, apelująca pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania – w obu przypadkach przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej jest uzasadniona, jakkolwiek znaczna część podniesionych w niej zarzutów nie jest trafna.

I. Nie jest zasadny zarzut naruszenia prawa procesowego, odwołujący się do treści art. 328 § 2 kpc, Skuteczność tak postawionego zarzutu ograniczona jest do sytuacji, w której treść uzasadnienia skarżonego wyroku uniemożliwia kontrolę instancyjną. W systemie apelacyjnym, w którym Sąd II instancji jest sądem merytorycznym a postępowanie odwoławcze jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszoinstancyjnym, uchybienia w formie uzasadnienia, nieprowadzące do trudności w identyfikacji motywów rozstrzygnięcia sprawy, nie mają znaczenia dla rozpoznania apelacji. W tym kontekście wskazać należy, że z treści uzasadnienia Sądu Okręgowego w oczywisty sposób wynika zakres dokonanych ustaleń oraz motywy, którymi kierował się Sąd przy dokonaniu oceny prawnej. Ewentualny niedosyt stron co do wywodów zawartych w uzasadnieniu w zakresie argumentacji prawnej Sądu – wbrew twierdzeniu zawartemu w apelacji – nie przekłada się na niemożność dokonania kontroli instancyjnej wydanego wyroku, skoro z treści uzasadnienia w oczywisty sposób wynika podstawa prawna rozstrzygnięcia, a nadto sąd odwoławczy obowiązany jest we własnym zakresie, w sposób prawidłowy, zastosować przepisy prawa materialnego.

II. Nie może odnieść skutku ta część zarzutów (tak skierowanych przeciwko podstawie faktycznej, jak i wskazujących na naruszenia przepisów prawa materialnego), która odwołuje się do twierdzenia, iż nieważność spornej umowy przedwstępnej wynikać ma z ustanowienia przez pełnomocnika hipoteki z przekroczeniem umocowania.

Przypomnieć należy, że w umowie przedwstępnej z dnia 25 stycznia 2013 r. pełnomocnik działający w imieniu pozwanej złożył oświadczenie zobowiązujące do sprzedaży powodowi oznaczonej nieruchomości, a następnie złożył

kolejne oświadczenie, zobowiązujące do ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie zwrotu podwójnego zadatku. Nie budzi przy tym wątpliwości, że z uwagi na treść pełnomocnictwa udzielonego przez pozwaną P. C. (1), był on uprawniony do zbycia spornej nieruchomości. O ile zatem, w kontekście stawianego zarzutu, miałyby nastąpić przekroczenie umocowania wynikającego z udzielonego pełnomocnictwa, to dotyczyłoby to wyłącznie oświadczenia zobowiązującego do ustanowienia hipoteki. Tym samym ewentualną nieważnością dotknięta byłaby tylko część czynności prawnej, związana z tym oświadczeniem. Zgodnie natomiast z art. 58 § 3 kc, jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

W sprawie nie ujawniono tego rodzaju okoliczności faktycznych, które uzasadniałyby konkluzję, iż ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie zwrotu zadatku jest na tyle ściśle powiązane z samym zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, iż bez złożenia tego oświadczenia woli nie doszłoby do zawarcia samej umowy przedwstępnej. Ewentualna zatem nieważność czynności zobowiązującej do ustanowienia hipoteki pozostaje bez wpływu na ważność zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przy takiej ocenie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają wszelkie okoliczności faktyczne dotyczące ustanowienia hipoteki, zakresu umocowania do złożenia świadczenia imieniem pozwanej w tym zakresie, jak i ocena prawna odnosząca się tego oświadczenia woli w kontekście powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

III. Podobnie, nie mogą odnieść skutku zarzuty odnoszące się do kwestii związanych ze sposobem zapłaty ceny za nieruchomość objętą sporną umową przedwstępną i ewentualnego uprawnienia pełnomocnika do odbioru należności tytułem ceny.

Przede wszystkim zważyć należy, że pozwana udzieliła P. C. (1) pełnomocnictwa o szerokim zakresie, określając rodzaj czynności prawnych, do dokonania których pełnomocnik jest umocowany. W treści pełnomocnictwa, przy określeniu czynności związanych ze zbyciem nieruchomości zawarto zastrzeżenie, iż „w przypadku sprzedaży za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, z zastrzeżeniem, iż cena sprzedaży zostanie zapłacona na rachunek mocodawcy”. Wykładnia przedmiotowego zapisu wskazuje, iż wbrew twierdzeniom pozwanej, pełnomocnik nie był pozbawiony możliwości pobrania ceny. Zastrzeżenie zapłaty ceny wyłącznie na rachunek mocodawcy ograniczony jest do sytuacji, gdy warunki sprzedaży zostaną ustalone według uznania pełnomocnika. W oczywisty zatem sposób, przy takim rozumieniu spornego zapisu, możliwość oceny przez osoby trzecie przewidzianego pełnomocnictwem sposobu zapłaty ceny jest ograniczona. Z reguły bowiem tak kontrahent, jak i notariusz pozbawieni są wiedzy co do tego, czy warunki umowy zostały przez pełnomocnika ustalone z mocodawcą, czy też są one wynikiem swobodnej decyzji pełnomocnika. Co do zasady, nie mają oni także obowiązku ustalenia tych okoliczności.

W tym kontekście wskazać należy, że przekroczenie zakresu umocowania (art. 103 kc) ma miejsce wówczas, gdy osoba dokonująca czynności prawnej w imieniu mocodawcy jest wprawdzie pełnomocnikiem, lecz dokonuje czynności niemieszczącej się w zakresie pełnomocnictwa. Zachodzi to wówczas, gdy pełnomocnictwo jest ograniczone pod względem podmiotowym (zawężenie kręgu kontrahentów) czy przedmiotowym (zawężenie zakresu czynności). Taka sytuacja nie ma miejsca w niniejszej sprawie, skoro z treści pełnomocnictwa tego rodzaju ograniczenia nie wynikają, a okoliczności sprawy wskazują, iż pełnomocnictwo to dotyczyło właśnie umocowania do sprzedaży spornej nieruchomości i było udzielone w związku ze staraniami pozwanej zbycia tej nieruchomości.

Postanowienie dotyczące sposobu zapłaty ceny sprzedaży może zatem stanowić jedynie element wewnętrznego porozumienia pomiędzy mocodawcą a pełnomocnikiem. Takie porozumienie – co do zasady – pozostaje bez wpływu na stosunek zewnętrzny z osobą trzecią.

IV. Z uwagi na treść wyżej wskazanych zarzutów wskazać należy, iż odnoszą się one nie do przekroczenia zakresu umocowania, lecz instytucji nadużycia umocowania. Odczytując bowiem istotę twierdzeń pozwanej odnotować należy, iż dotyczą one zakwestionowania uprawnienia P. C. (1) do dokonania czynności prawnej objętej pełnomocnictwem na warunkach niezgodnych z intencjami pozwanej. U. S. nie kwestionuje przecież, że wyrażała wolę sprzedaży nieruchomości, jak też że udzieliła P. C. (1) pełnomocnictwa do sprzedaży. Istota problemu sprowadza się do tego,

iż do zawarcia umowy przedwstępnej doszło bez jej wiedzy i świadomości co do warunków umowy, przy – zdaniem pozwanej – rażąco zaniżonej cenie, z jej pokrzywdzeniem. Zapewne spór w niniejszej sprawie nie miałby miejsca, gdyby umowa przedwstępna obejmowała cenę 1.200.000 zł, a pozwana otrzymała cenę sprzedaży.

Nadużycie takie ma miejsce wówczas, gdy pełnomocnik działa co prawda w granicach umocowania, lecz jego działanie zamiast korzyści przynosi mocodawcy szkodę oraz pełnomocnik działa wbrew rzeczywistej lub hipotetycznej woli mocodawcy. Wola ta może być uzewnętrzniona w postanowieniach umowy zawartej z pełnomocnikiem. Stanowi wówczas treść stosunku wewnętrznego łączącego mocodawcę z pełnomocnikiem.

Ze względu na zasadę niezależności pełnomocnictwa od stosunku podstawowego, naruszenie przez pełnomocnika postanowień zamieszczonych w łączącej go z mocodawcą umowie, może pociągać za sobą jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą ex contractu pełnomocnika. Nie oddziałuje natomiast na stosunek zewnętrzny z osobą trzecią. Nie wchodzi w grę odstępstwo od tej zasady wtedy, gdy osoba trzecia nie wie o nadużyciu umocowania i ta jej wiedza nie wynika z niedbalstwa, jak też wówczas, gdy osoba trzecia nie wie o nadużyciu umocowania, jeśli nawet przy dołożeniu należytej staranności mogła i powinna była wiedzieć.

Nie ulega zatem wątpliwości, że brak wiedzy kontrahenta o działaniu niezgodnie z treścią stosunku wewnętrznego łączącego mocodawcę i pełnomocnika nie przekłada się na ważność czynności dokonanej przez pełnomocnika.

Wyjątkiem w tym zakresie będzie sytuacja, gdy osoba trzecia, dokonująca czynności prawnej z przedstawicielem wie, że działa on na niekorzyść reprezentowanego i w ten sposób nadużywa udzielonego mu umocowania. Niezależność umocowania funkcjonuje tylko w takim zakresie, w jakim wymaga tego ochrona osób trzecich. Jeżeli „osoba trzecia działa ze świadomością nadużycia umocowania przez przedstawiciela ustawowego, to zakres umocowania wyznacza w tym przypadku treść stosunku wewnętrznego między przedstawicielem a reprezentowanym” (tak: B.G. – system prawa cywilnego). Czynność prawna dokonana przez przedstawiciela powinna być wówczas uważana za dokonaną bez umocowania - wiedza osoby trzeciej uchyla bowiem w stosunku do niej kompetencję przedstawiciela do działania w imieniu reprezentowanego.

W oczywisty sposób sytuacja taka będzie miała miejsce w przypadku działania osoby trzeciej w zмовie z pełnomocnikiem (koluzja). W doktrynie budzi natomiast kontrowersje, czy odnosi się to także do sytuacji, gdy osoba trzecia jedynie wie o naruszeniu przez pełnomocnika łączącego go z mocodawcą stosunku wewnętrznego, w jej zachowaniu zaś brak jakichkolwiek oznak wejścia w zмовę z pełnomocnikiem, mającą na celu narażenie mocodawcy na straty. Jednak nawet i w tym przypadku, w okolicznościach konkretnej sprawy, mogą zachodzić podstawy do oceny czynności prawnej dokonanej z nadużyciem umocowania z odwołaniem się do art. 58 § 2 kc, jak też mocodawca może przed osobą trzecią bronić się art. 5 kc.

V. Biorąc powyższe pod uwagę, istotne znaczenie w sprawie miały okoliczności faktyczne dotyczące treści stosunku wewnętrznego łączącego U. S. z pełnomocnikiem P. C. (1), wiedzy powoda o treści tego porozumienia w kontekście treści spornej umowy przedwstępnej oraz ewentualnego pokrzywdzenia pozwanej - a to dla oceny tej czynności w kontekście tak art. 58 § 2 kc, jak też oceny roszczenia powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej w świetle art. 5 kc.

VI. Chybiony jest zarzut apelującej naruszenia przepisów postępowania tj. art. 247 w zw. z art. 244 kpc przez dopuszczenie dowodów z zeznań świadków przeciwko osnowie dokumentu na okoliczność dodatkowego porozumienia pozwanej z P. C. (1). W oczywisty sposób postępowanie dowodowe zmierzające do ujawnienia treści wzajemnych uzgodnień między pozwaną a jej pełnomocnikiem nie jest ukierunkowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu pełnomocnictwa. Skoro bowiem osnowę dokumentu stanowi jego treść, to ta część ustaleń faktycznych nie zmierza do wykazania, że pozwana i P. C. (1) złożyli oświadczenia sprzeczne z treścią dokumentu pełnomocnictwa, jak też, że dokument ten nie jest kompletny i złożono także oświadczenia, których ten dokument nie zawiera. Twierdzenia pozwanej odwołują się do motywów, wzajemnych uzgodnień i rozliczeń związanych z udzieleniem pełnomocnictwa.

Odnośnie zarzutu, iż badanie kwestii wzajemnych porozumień pomiędzy pozwaną a jej pełnomocnikiem w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi pochodzącymi ze sprzedaży nieruchomości pozostaje w sprzeczności z zastrzeżeniem zawartym w treści pełnomocnictwa, wystarczy wskazać, iż zakaz dowodowy określony art. 247 kpc dotyczy tylko takich sytuacji, gdy dowód przeciwko treści dokumentu doprowadzi do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Pokreślenia wymaga, że niedopuszczalność przeprowadzenia postępowania z dowodów osobowych dotyczy jedynie essentialia negotii czynności prawnej, nie dotyczy natomiast kwestii ubocznych, a do takich należy zakres uzgodnień co do uprawnienia do odbioru ceny sprzedaży i ewentualnego dysponowania pobranymi środkami pieniężnymi przez pełnomocnika. Nadto nie sposób uznać, iż ustalenia dotyczące tej kwestii objęte są szczególną formą, zastrzeżoną pod rygorem nieważności.

VII. Okoliczności faktyczne dotyczące sekwencji zdarzeń wynikających z przedłożonych do akt dokumentów nie budzą wątpliwości i w tej części ustalenia dokonane w pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. W szczególności poza sporem pozostają fakty związane z udzieleniem przez pozwaną P. C. (1) pełnomocnictwa o treści wynikającej z dokumentu pełnomocnictwa, zawarciem w dniu 25 stycznia 2013 r. przedwstępnej umowy sprzedaży i w dniu 30 stycznia 2013 r. aneksu do tej umowy, odwołaniem przez pozwaną w dniu 1 lutego 2013 r. pełnomocnictwa udzielonego P. C. (1), składanych przez powoda oświadczeń o wezwaniu pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sporne natomiast pozostają okoliczności poprzedzające zawarcie umowy przyrzeczonej, w tym odnoszące się do tego, z jakich przyczyn i w jakich okolicznościach doszło do udzielenia przez pozwaną pełnomocnictwa P. C. (1) oraz wzajemnych uzgodnień pomiędzy pozwaną i jej pełnomocnikiem, związanych z ewentualnym pokrzywdzeniem pozwanej działaniem pełnomocnika, jak też wiedzy powoda o ewentualnym działaniu pełnomocnika z nadużyciem zaufania i z pokrzywdzeniem mocodawcy. Jak już wskazano, w świetle twierdzeń pozwanej, okoliczności te mają istotne znaczenie z uwagi na możliwość oceny zgłoszonego roszczenia w świetle treści art. 58 § 2 kc i art. 5 kc.

Ustalenia Sądu I instancji w tym zakresie nie są pełne, a przyjęte przez ten Sąd poszczególne ustalenia budzą wątpliwości.

Przyznać należy, że materiał dowodowy zgromadzony przez Sąd I instancji, w tym przede wszystkim w zakresie dowodów osobowych, nie był obszerny. Treść zeznań zaoferowanych przez strony świadków oraz zeznań stron przedstawia obraz jednowymiarowy, korzystny dla tej strony, od której pochodził dany środek dowodowy. To wszystko w sytuacji, gdy na treść poszczególnych zeznań, w oczywisty sposób, wpływ miał interes procesowy – w przypadku pozwanej i świadka B. R. (siostry pozwanej) uniknięcia niekorzystnych skutków wynikających z udzielonego P. C. (1) pełnomocnictwa; w przypadku powoda i świadka A. D. (żony powoda) – doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo wątpliwości wynikających z działania pełnomocnika pozwanej, z którym powód uzgadniał warunki sprzedaży nieruchomości. Także zeznania samego P. C. (1) podyktowane były jego interesem, jeżeli zważyć, że m.in. w związku ze sporną przedwstępną umową sprzedaży przeciwko niemu prowadzone jest postępowanie karne i sformułowany został przeciwko niemu akt oskarżenia. Tym samym ocena treści zgromadzonych dowodów musiała być ostrożna i szczególnie wnikliwa, przy dodatkowym uwzględnieniu, że poprzez samo skierowanie przeciwko P. C. (1) aktu oskarżenia uprawdopodobniona została okoliczność, iż działał on z pokrzywdzeniem pozwanej, jak też sam powód przyznawał, iż wartość spornej nieruchomości szacował wyżej niż cena, jaka została wskazana w umowie przedwstępnej.

W tych okolicznościach uzasadnione było zweryfikowanie treści zgromadzonych dowodów poprzez ich skonfrontowanie z dokumentami zgromadzonymi w sprawie karnej. Zważyć należy, że w toku postępowania przed Sądem I instancji w sposób zdawkowy ujawniono fakt prowadzenia przeciwko P. C. (1) postępowania karnego, a już po wydaniu zaskarżonego wyroku ujawniona Sądowi została sygnatura akt sprawy karnej (k.252).

Ze wskazanych wyżej przyczyn Sąd Apelacyjny, z urzędu, dopuścił i przeprowadził dowody z dokumentów zalegających w aktach sprawy III K 293/13 Sądu Okręgowego w Krakowie, a to: protokołów przesłuchań B. R., U. S., R. D. i P. C. (1), oświadczenia P. C. (1), protokołu oględzin P.'a zawierającego nagranie sporządzone przez świadka M. oraz z

katu oskarżenia skierowanego przeciwko P. C.. Dowody z w/w dokumentów służyły przede wszystkim weryfikacji wiarygodności dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie.

Dodatkowo, dla zweryfikowania twierdzenia pozwanej o jej pokrzywdzeniu, Sąd uzupełnił postępowanie dowodowe poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, którego zadaniem było wyszacowanie nieruchomości objętej sporną umową przedwstępną, według cen obowiązujących w dacie tej czynności. W tym zakresie zasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 217 kpc poprzez bezzasadne pominięcie tego dowodu.

Na podstawie dowodów zgromadzonych przed Sądem I instancji oraz wyżej wskazanych dowodów przeprowadzonych w toku postępowania apelacyjnego, Sąd Apelacyjny uzupełnił i zmodyfikował ustalenia faktyczne w sprawie, poprzez stwierdzenie następujących okoliczności faktycznych.

Pozwana U. S. od dłuższego czasu czyniła starania, by sprzedać nieruchomość położoną w K., zabudowaną budynkiem przy ul. (...), w którym mieszkała wraz z siostrą B. R.. Składała liczne oferty do biur pośrednictwa nieruchomości, licząc na uzyskanie ze sprzedaży ceny ok. 1.200.000 zł. Poza tym na jej budynku wisiał baner informujący o tym, że dom jest do sprzedania.

(okoliczności niesporne)

W grudniu 2012 r. do pozwanej zadzwonił P. C. (1), były uczeń szkoły, w której pracowała U. S.. Wcześniej pozwana widywała P. C. sporadycznie, gdy odwiedzał on swoją byłą szkołę. W rozmowie P. C. (1) zaproponował, że odwiedzi pozwaną. Przed Świętami Bożego Narodzenia przyszedł do pozwanej wraz ze swoją dziewczyną. W trakcie rozmowy zainteresował się sprzedażą domu. Przy okazji dalszych odwiedzin zaproponował pozwanej, że pomoże jej przy sprzedaży nieruchomości. U. S. poinformowała go, że jest zainteresowana uzyskaniem ceny na poziomie 1.200.000 zł.

(zeznania pozwanej U. S. – k.562/2, k.199/2)

W dalszych rozmowach P. C. (1) przedstawił pozwanej swój plan, w ramach którego nieruchomość miała być sprzedana za mniejszą kwotę tj. ok. 750.000 zł. Z tej ceny miał U. S. przekazać w terminie do 2-3 miesięcy 150.000 zł, kolejne kwoty miał jej przekazywać w ciągu kolejnych lat ratami, tak, że w ciągu 5 lat miał jej łącznie przekazać oczekiwaną przez pozwaną cenę tj. 1.200.000 zł. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży powód miał bowiem zainwestować, a kwoty przekazywane zgodnie z porozumieniem pozwanej miały pochodzić z zysku planowanej inwestycji. Na skutek perswazji P. C. (1) pozwana wyraziła zgodę na ten plan. Nadto namawiał on pozwaną, by o tych ustaleniach oraz o tym, że ma pomóc w sprzedaży domu nie informowała ona mieszkającą z nią siostry. W związku z tym porozumieniem, aby umożliwić P. C. (1) podjęcie działań dla sprzedaży nieruchomości, U. S. udzieliła mu w dniu 10 stycznia 2013 r. pełnomocnictwo o treści przytoczonej przez Sąd I instancji. O tych czynnościach pozwana nie powiedziała nic swojej siostrze.

(zeznania P. C. (1) – k. 181/2, protokoły zeznań: B. R. –k.279, 327; U. S. –k. 282, 294, 317; P. C. (1) – k. 291, 312, 324)

P. C. (1) skontaktował się z powodem R. D. w sprawie sprzedaży nieruchomości pozwanej. Panowie znali się ze sobą – P. C. (1) był pośrednikiem pracownika powoda, poznali się ok. 1,5 roku przed zawarciem spornej umowy przedwstępnej.

Po uzyskaniu informacji o oferowanej nieruchomości, powód wraz z ojcem udał się celem obejrzenia domu. Wówczas od pozwanej usłyszał, że oczekuje ona ceny 1.200.000 zł. Po kilku dniach P. C. (1) powiedział powodowi, że cena wskazana przez pozwaną jest dla osób z zewnątrz, natomiast on ma umowę z pozwaną, z którą rozlicza się w ramach wspólnych interesów. Ostatecznie ustalił z powodem, że nieruchomość zostanie sprzedana za cenę 530.000 zł. Następnie doszło do zawarcia, w dniu 25 stycznia 2013 r., spornej umowy przedwstępnej, a w dniu 30 stycznia 2013 r. – aneksu do tej umowy, o treści i w okolicznościach ustalonych przez Sąd I instancji.

R. D. prowadzi działalność gospodarczą na rynku finansowym, świadcząc usługi na rzecz banków.

(zeznania powoda R. D. – k. 561, protokoły zeznań P. C. (1) – k. 291, 312, 324)

P. C. (1) nie informował pozwanej o czynnościach podjętych w związku ze sprzedażą nieruchomości, w tym, że negocjuje warunki sprzedaży z powodem, ani że R. D. będący u powódki w celu oglądnięcia nieruchomości jest osobą, z którą rozmawiał na temat sprzedaży. Nie poinformował też o ustalonej cenie w kwocie 530.000 zł, ani o tym, że w dniu 25 stycznia 2013 r. planowane jest zawarcie umowy przedwstępnej oraz, że do podpisania takiej umowy doszło.

Pod koniec stycznia 2013 r. powódka była zaniepokojona sytuacją związaną z udzieleniem P. C. (1) upoważnienia do sprzedaży domu. Niepokój ten wynikał m.in. z tego, że była wówczas w domu sama (jej siostra wyjechała na kilka dni z kraju), a P. C. (1), który uprzednio regularnie się z nią kontaktował, przez kilka dni do niej nie dzwonił ani nie przychodził. W dniu 28 stycznia 2013 r. zadzwoniła do niego, zapraszając go do siebie. Jednocześnie poprosiła A. M., by do niej przyszedł, aby czuć się bezpieczniej. A. M. ukrył się na półpiętrze i z własnej inicjatywy nagrał telefonem komórkowym rozmowę pozwanej z jej pełnomocnikiem.

W trakcie tej rozmowy doszło do kłótni między P. C. (1) a U. S.. P. C. (1) poinformował bowiem pozwaną o fakcie zawarcia umowy przedwstępnej, pokazując jej umowę. U. S. miała pretensje o zawarcie umowy, twierdziła, że to ona powinna umowę podpisać a nie P. C. (1), sprzeciwiła się sprzedaży domu za niską cenę i wypłacania jej kwot przez 5 lat do kwoty 1.200.000 zł, mówiła pozwanemu, że inaczej się umawiali i że odwołuje wszystko. P. C. (1) zapewniał ją, że nie chce jej oszukać, prosząc, by nie wycofywała się z uzgodnień. Przekonywał powódkę do podtrzymania wzajemnych uzgodnień, w tym strasząc ją, że się zabije. Ostatecznie strony doszły do porozumienia. W dniu następnym P. C. (1) napisał oświadczenie (podpisane także przez U. S.), w obecności notariusza, w którym zobowiązał się do sprawowania opieki nad pozwaną, w tym dostarczania jej środków utrzymania i świadczenia innej pomocy. Wręczył także pozwanej sporządzony przez siebie weksel na kwotę 1.200.000 zł płatny w dniu 29 stycznia 2018 r. tj. po upływie 5 lat. Nadto na wekslu napisał, iż deklaruje wypłacać pozwanej z kwoty 1.200.000 zł 3 % od tej kwoty w stosunku rocznym, po zakończeniu każdorazowo dwunastu miesięcy, a pierwsza wypłata odsetek ma nastąpić z dniem 1 lutego 2014 r.

(zeznania pozwanej U. S. – k.562/2, k.199/2, protokoły zeznań: B. R. – k.279, 327; U. S. –k. 282, 294, 317; P. C. (1) – k. 291, 312, 324, protokół z oględzinp.– k.297, oświadczenie P. C. (1) – k.286, weksel – k.250)

W dniu 31 stycznia 2013 r. siostra pozwanej, B. R., wróciła do domu. Wówczas U. S. powiedziała jej o zdarzeniach związanych ze sprzedażą nieruchomości i uzgodnieniach z P. C. (1). Po rozmowie z siostrą podjęła decyzję o wypowiedzeniu pełnomocnictwa. W dniu 1 lutego 2013 r. udała się także wraz z siostrą na Policję, celem zgłoszenia popełnienia przestępstwa przez P. C. (1).

(zeznania pozwanej U. S. – k.562/2, k.199/2, zeznania B. R. – k. 192/2, protokoły zeznań: B. R. – k.279, 327; U. S. –k. 282, 294, 317)

Przeciwko P. C. (1) toczy się postępowanie karne. Przeciwko niemu sformułowany został akt oskarżenia, w którym m.in. zarzucono mu, że w okresie od 25 stycznia do 28 stycznia 2013 r. przywłaszczył na szkodę U. S. pochodzącą z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży należącej do niej nieruchomości, kwotę zadatku w łącznej wysokości 130.000 zł. Nadto, aktem oskarżenia objęto także inne czyny, na szkodę innych podmiotów, związane tak z przywłaszczeniem powierzonego mu samochodu, jak też doprowadzeniem szeregu osób do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.

(akt oskarżenia – k.306)

Nieruchomość objęta sporną umową przedwstępną składa się z działki nr (...) o powierzchni 374 m² i zabudowana jest budynkiem położonym przy ul. (...) w K.. Położona jest na terenie o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności, w bliskiej odległości od centrum K., a w jej najbliższym otoczeniu znajdują się wszystkie niezbędne obiekty użyteczności publicznej, w tym z bliskim dostępem do komunikacji publicznej. Budynek mieszkalny powstał w dwóch etapach – przyziemie i pierwsza kondygnacja zostały wybudowane w 1963 r., nadbudowa budynku o drugą kondygnację nastąpiła w 1993 r. Dom jest częściowo podpiwniczony, składa się z dwóch pełnych kondygnacji,

przyziemia i poddasza użytkowego. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 94 m², a jego powierzchnia netto – 211,74 m². Wartość rynkowa nieruchomości według cen ze stycznia 2013 r. wynosiła ok. 970.000 zł.

(opinia biegłego R. Z. – k. 382, k. 530)

Pozostałe ustalenia dokonane w pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Przechodząc do oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, będącego podstawą dokonania wyżej przedstawionych ustaleń, w pierwszej kolejności wskazać należy, że istniały podstawy do przyjęcia – zgodnie z treścią zeznań P. C. (1) -, iż w rzeczywistości pomiędzy nim a U. S. doszło do uzgodnień, że nieruchomość zostanie sprzedana za niższą kwotę, część pochodzących ze sprzedaży pieniędzy zostanie zatrzymana przez P. C. (1), który po zainwestowaniu tych środków zwróci pozwanej łącznie kwotę 1.200.000 zł w przeciągu 5 lat. W tym zakresie twierdzenia i zeznania pozwanej, jak i B. R., nie są wiarygodne. Przede wszystkim wskazać należy, że bezpośrednio po zdarzeniach ze stycznia 2013 r., zgłaszając podejrzenie popełnienia przestępstwa przez P. C. (1), w zeznaniach złożonych w toku postępowania przygotowawczego, U. S. w sposób szczegółowy opisała taką treść propozycji jej pełnomocnika (k.283 akt), co znalazło wyraz także w protokole z zeznań B. R. (k.280) . Fakt istnienia tej treści porozumienia znajduje potwierdzenie w odnotowanym w protokole oględzin pendrive'a zapisem rozmowy U. S. z P. C. (1) (nagranej przez świadka M.), z której wynika, iż w trakcie kłótni pozwana i jej pełnomocnik odwoływali się do tej treści uzgodnień (k.297) . M.in. w tej rozmowie pozwana miała sprzeciwiać się realizacji zamiarów związanych ze sprzedażą domu za 750.000 zł i wypłacania jej przez dalsze 5 lat świadczeń do kwoty 1.200.000 zł. Wreszcie przedmiotowa okoliczność znajduje logiczne uzasadnienie w tym, że rezultatem wyżej opisanej kłótni było m.in. wystawienie przez P. C. (1) weksla, którego treść w sposób zbliżony odpowiada treści ustalonych uzgodnień. Wskazać zatem należy, że dopiero w późniejszym czasie pozwana zaczęła przedstawiać inny przebieg zdarzeń, zapewne w przekonaniu, iż ujawnienie przez nią faktów związanych z tym, iż P. C. (1) przekonał ją do proponowanego przez siebie sposobu postępowania, jest dla niej niekorzystne procesowo. Widoczne to jest, jeżeli prześledzić zmianę treści zeznań pozwanej w czasie. O ile bezpośrednio po zawarciu umowy przedwstępnej przyznawała okoliczności co do treści uzgodnień z pełnomocnikiem, to w każdych kolejnych zeznaniach, stopniowo wycofywała się z tych twierdzeń. I tak zeznając przed sądem karnym (k.322) jeszcze przyznawała fakt istnienia tego porozumienia, tyle tylko, że go bagatelizowała mówiąc, iż nie były to dla niej obowiązujące fragmenty umowy, by w toku niniejszego postępowania przeczyć, by w ogóle takie uzgodnienia miały miejsce.

Z faktu istnienia przedmiotowego porozumienia wynikają dalsze konsekwencje. Przede wszystkim za wiarygodne należy uznać twierdzenie pozwanej, iż za sprzedawaną nieruchomość oczekiwała ona ceny w wysokości 1.200.000 zł i taką wartość podawała P. C. (1) udzielając mu pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości. W przeciwnym razie trudno byłoby wytłumaczyć, z jakich przyczyn ostatecznie miał on przekazać pozwanej w/w kwotę. W konsekwencji logicznym pozostaje, że z inicjatywą uzgodnień co do sposobu zapłaty ceny za nieruchomość wystąpił P. C. (1) i to on przekonywał pozwaną do takiego sposobu sprzedaży nieruchomości, a intencją U. S. była sprzedaż domu i uzyskanie z tej sprzedaży kwoty 1.200.000 zł. W świetle tych okoliczności, za wiarygodne należy uznać twierdzenia i zeznania pozwanej, z których wynika, że z inicjatywą udzielenia pomocy przy sprzedaży spornej nieruchomości wystąpił P. C. (1), to on przekonywał pozwaną do przyjęcia określonych zasad wzajemnych rozliczeń, jak też on namawiał U. S., by ta nie ujawniała faktu jego zaangażowania siostrze. Zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania w oczywisty sposób wskazują, że realizacja tego porozumienia była przede wszystkim w interesie P. C. (1), który poszukiwał środków pieniężnych dla sfinansowania planowanych inwestycji. Fakt, iż zawarł sporną umowę przedwstępną bez poinformowania o tym pozwanej, pobrał i „zagospodarował” na własne cele pobrany od powoda zadatek, wreszcie, że jego inne działania w kontaktach z innymi podmiotami budziły tego rodzaju wątpliwości, że znalazły swoje odzwierciedlenie w skierowanym przeciwko niemu akcie oskarżenia wskazują, iż P. C. (1) podjął się pomocy pozwanej, wykorzystując sytuację, dla uzyskania środków pieniężnych, których nie posiadał, w celu ich zainwestowania. Tym samym, celem P. C. (1) była wyłącznie realizacja jego celu, związana z pozyskaniem środków pieniężnych.

Treść zaproponowanego przez P. C. (1) uzgodnienia co do sposobu sprzedaży nieruchomości i zasad rozliczenia była skrajnie niekorzystna dla pozwanej. Podkreślenia wymaga, iż pozwana nie prowadzi inwestycji w ramach obrotu nieruchomościami, jak też nie dysponuje wolnymi środkami pieniężnymi dla ich ulokowania w ryzykownych inwestycjach. Jej celem było wyłącznie sprzedanie nieruchomości i zagospodarowanie pieniędzy ze sprzedaży na własne potrzeby. Tym samym, przykładając przeciętną miarę, przy założeniu minimalnych standardów rozsądnego rozumowania, przyjęć należy, iż osoba zamierzająca dokonać sprzedaży nieruchomości nie wyraziłaby zgody na zawarcie tego rodzaju porozumienia, do jakiego doszło pomiędzy pozwaną a jej pełnomocnikiem. W sprzeczności z zasadami rozsądnego działania przeciętnie rozumującego człowieka pozostaje wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości za rażąco zaniżoną cenę, przy pozostawieniu części środków pieniężnych w rękach osoby trzeciej, dla ich zainwestowania w bliżej nieokreślonej, ryzykowanej inwestycji. Podkreślenia nadto wymaga, iż także przekonanie, iż można sprzedać nieruchomość za niższą cenę, by po kilku latach uzyskać z zainwestowanych środków kwotę odpowiadającą – w przekonaniu sprzedającego – jej cenie rynkowej pozostaje w rażącej sprzeczności z logicznym realizowaniem planowanego celu. W konsekwencji, nie sposób w akceptacji pozwanej dla planu przedstawionego przez P. C. (1) odnaleźć pozorów racjonalnego i celowego działania. W tym stanie rzeczy zasadne jest przyjęcie wiarygodności zeznań pozwanej, w której wskazuje ona, iż jej celem było sprzedanie nieruchomości i uzyskanie z tej transakcji kwoty 1.200.000 zł, a to P. C. (1) przekonując ją do określonego sposobu działania „snuł takie wizje”. Wreszcie okoliczności sprawy wskazują, iż pozwana nie miała dostatecznego rozeznania i nie zdawała sobie konsekwencji ze skutków wynikających z realizacji uzgodnień z pełnomocnikiem.

Zauważyć przy tym należy, że pozwana jest osobą 60-letnią, niemającą rozeznania w sprawach finansowych. Sekwencja zdarzeń, związana także z tym, iż dopiero ujawnienie informacji o działaniach P. C. (1) siostrze pozwanej spowodowała podjęcie rzeczowych czynności dla zniweczenia niekorzystnych dla pozwanej skutków wskazuje także, iż w zakresie spraw majątkowych pozwana jest osoba nieporadną, a w życiu codziennym to B. R. była osobą wiodącą w załatwianiu bieżących spraw. Znajduje to potwierdzenie także w tym, iż w okresie, gdy P. C. (1) nie kontaktował się z pozwaną, pod nieobecność jej siostry, U. S. poczuła się zagubiona. Wreszcie zapis klótni z pełnomocnikiem w dniu 28 stycznia 2013 r. w oczywisty sposób wskazuje, iż pozwana nie miała dostatecznego rozeznania o skutkach udzielonego P. C. (1) pełnomocnictwa oraz konsekwencjach poczynionych z nim uzgodnień.

Okoliczność ta uwiarygadnia twierdzenie pozwanej, że to P. C. (1) namawiał pozwaną, by nie ujawniała siostrze tego, iż pomaga jej w sprzedaży nieruchomości. Doświadczenie życiowe wskazuje bowiem, że tylko odizolowanie pozwanej od wpływu siostry i brak możliwości kontroli proponowanych przez P. C. (1) rozwiązań umożliwiło mu przekonanie pozwanej do wyrażenia zgody na niekorzystne dla niej uzgodnienia, pozostające w sprzeczności z jej wolą, wynikającą z zamierzonych przez nią celów. Tym samym przyjęć należy, że P. C. (1), wykorzystując naiwność, brak rozeznania i chęć sfinalizowania sprzedaży nieruchomości za cenę 1.200.000 zł doprowadził pozwaną do udzielenia mu pełnomocnictwa i akceptacji dla niekorzystnych dla niej rozliczeń z pełnomocnikiem.

Odnosząc się do okoliczności faktycznych związanych z osobą powoda uznać należy, iż – pomimo istniejących w tym zakresie wątpliwości - brak jest podstaw do oceny, że R. D. wiedział o wyżej opisanych okolicznościach dotyczących treści wewnętrznego stosunku pełnomocnictwa oraz okolicznościach, w jakich doszło do udzielenia przez pozwaną spornego pełnomocnictwa. Analiza treści zeznań pozwanego i P. C. (1), także w kontekście ich weryfikacji poprzez pryzmat zeznań złożonych w sprawie karnej, nie uprawnia przyjęcia, iż pozwany działał w porozumieniu z pełnomocnikiem pozwanej bądź wiedział, że P. C. (1) nadużywa udzielonego mu pełnomocnictwa. Jakkolwiek bowiem poza sporem pozostaje, że pozwany znał wcześniej P. C. (1); że poszczególne zeznania tak pozwanego jak i pełnomocnika pozwanej różnią się co do tego, w jaki sposób doszło do kontaktu między nimi w związku z zaoferowaniem kupna spornej nieruchomości (m.in. zeznając w sprawie karnej P. C. (1) podał, że wiedział, iż R. D. może mieć jakieś pieniądze, że „ja skontaktowałem się z moim znajomym z okresu prowadzenia działalności gospodarczej – R. D.” – k.293); że nie są wiarygodne twierdzenia powoda, iż po raz pierwszy ujrzał pełnomocnika pozwanej u notariusza, uprzednio wszystko z nim uzgadniając telefonicznie – to jednak ujawnione dowody i poczynione ustalenia nie dają podstaw do poczynienia domniemania faktycznego, iż w/w osoby działały tak w porozumieniu, jak też, że powód miał wiedzę co do uzgodnień pomiędzy pozwaną a jej pełnomocnikiem. Ujawnione

fakty nie budują bowiem tego rodzaju ciągu logicznego, którego jedyną możliwą konkluzją jest stwierdzenie, iż powód wiedział, że poprzez zawarcie umowy P. C. (1) działa wbrew woli pozwanej, na jej szkodę.

W zakresie ustalenia wartości spornej nieruchomości, w pierwszej kolejności wskazać należy, że już po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego w postępowaniu apelacyjnym powód przyznał, iż wartość tej nieruchomości znacznie przekracza kwotę, którą przyjęto jako cenę przy zawarciu umowy przedwstępnej. Odwołał się bowiem do wartości wynikających z operatów szacunkowych wykonanych na jego zlecenie (k.484 i k.505), z których wynika, iż wartość nieruchomości na datę zawarcia umowy przedwstępnej wynosiła co najmniej 824.000 zł. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wskazanie takiej wartości jako odpowiadającej wartości rynkowej jest wystarczające dla wyrokowania, skoro już ujawnia rażąco dysproporcję pomiędzy ceną sprzedaży a rynkową wartością nieruchomości (przy cenie 530.000 zł, jej zaniżenie o blisko 300.000 zł). O ile zatem przedmiotowa okoliczność byłaby przyznana na wcześniejszym etapie postępowania, to prowadzenie dowodu z opinii biegłego byłoby zbędne.

Nadto wymaga podkreślenia, że z natury rzeczy nie jest możliwe dokładne, w sposób abstrakcyjny, wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości. Jeżeli zważyć, że przy sprzedaży nieruchomości na konkretną jej wartość przekładają się także elementy natury subiektywnej (jak choćby determinacja w sprzedaży bądź nabyciu konkretnej nieruchomości), to oczywistym pozostaje, iż ustalając tzw. rynkową wartość nieruchomości możliwe jest odwołanie się do pewnego szacunku. Powyższe ma szczególne znaczenie w niniejszej sprawie, skoro dla wyrokowania nie jest niezbędne ustalenie dokładnej ceny spornej nieruchomości, lecz ustalenie, czy cena ta została rażąco zaniżona.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, opinia biegłego R. Z. jest rzetelna, a zawarte w niej wnioski zasługują na akceptację. Na skutek podniesionych zarzutów, uznając w części ich zasadność (błąd w zakresie jednej z transakcji porównawczych), biegły skorygował swoją opinię, ustalając wartość nieruchomości na kwotę 970.000 zł. Nadto biegły w sposób rzeczowy i przekonujący ustosunkował się do podniesionych przez powoda zarzutów. Kluczowe znaczenie w tych zarzutach miała różnica w zakresie powierzchni budynku. Jak trafnie wskazał biegły, odmienne wnioski w tym zakresie wynikają z faktu, iż rzeczoznawcy wykonujący wycenę na zlecenie powoda posługiwali się pojęciem powierzchni użytkowej, podczas gdy biegły liczył powierzchnię netto. O ile natomiast tak w opinii biegłego jak i wycenach rzeczoznawców przyjęć ten sam rodzaj powierzchni, to wartości w wycenie w poszczególnych operatach byłyby zbliżone do tej, która wynika z opinii biegłego. Także w sposób przekonujący biegły ustosunkował się do zastrzeżeń związanych z doborem nieruchomości porównawczych oraz co do tego, jakie elementy dotyczące stanu budynku i samej nieruchomości miały znaczenie dla przyjętej wyceny.

VIII. Ocenę istotnych dla sprawy, wyżej opisanych faktów w stosunkach między stronami poprzedzić należy uwagą, iż ocena ta nie może pomijać generalnych zagadnień związanych z ich naturą. Istota bowiem czynności podejmowanych przez każdego człowieka dotyczy jego wolności związanej z jego wolą. Ta ostatnia pojmowana jest z kolei jako zdolność świadomego, celowego i rozsądnego postępowania w ramach realizowanego projektu.

Z tego punktu widzenia istotne znaczenie w sprawie miało poczynienie ustaleń dotyczących treści wewnętrznego stosunku pełnomocnictwa, łączącego pozwaną z P. C. (1), a to dla oceny, czy zawierając sporną umowę przedwstępną pełnomocnik nadużył udzielonego mu pełnomocnictwa, a to w świetle oceny prawnej wskazanej w pkt IV i V niniejszego uzasadnienia.

W świetle dokonanych ustaleń faktycznych nie budzi wątpliwości, iż P. C. (1), działając w granicach udzielonego mu umocowania, dokonał czynności niekorzystnej dla pozwanej, w sprzeczności z jej rzeczywistą wolą.

Przede wszystkim z treści udzielonego przez U. S. pełnomocnictwa wynika, iż pełnomocnik był uprawniony do zawarcia umowy sprzedaży jej nieruchomości na warunkach przez siebie ustalonych.

Po drugie, nie budzi jakiegokolwiek wątpliwości, iż sporna czynność prawna była rażąco niekorzystna dla pozwanej. W przedwstępnej umowie doszło bowiem do ustalenia ceny sprzedaży na poziomie rażąco zaniżonym tj. na blisko o połowę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości. Nawet jeżeli przyjęć, iż rzeczywista wartość nieruchomości – jak

chce powód - wynosi ok. 850.000 zł, to różnica między tą wartością a ustaloną ceną jest na tyle duża, iż uprawnia ocenę o rażącym pokrzywdzeniu pozwanej.

Wreszcie, treść spornej czynności prawnej pozostaje w sprzeczności z wolą pozwanej, uzewnętrznioną w ramach stosunku łączącego ją z P. C. (1). Wystarczy wskazać, iż nawet jeżeli uznać, że treść wewnętrznego stosunku pełnomocnictwa, a więc i domniemaną wolę pozwanej, wyznacza porozumienie zawarte pomiędzy U. S. a P. C. (1) dotyczące warunków sprzedaży i sposobu wzajemnego rozliczenia, to i w tym przypadku działanie pełnomocnika było niezgodne z tą wolą. Uzgodnili oni bowiem, że sprzedaż nastąpi za kwotę 750.000 zł, a kwota 150.000 zł zostanie przekazana pozwanej. Tymczasem P. C. (1) zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości za kwotę o blisko 200.000 niższą, przywłaszczając sobie środki pieniężne wypłacone tytułem zadatku.

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych stwierdzić jednak należy, że wolą pozwanej było sprzedanie nieruchomości za 1.200.000 zł i uzyskanie całej kwoty ze sprzedaży, a treść samych uzgodnień z pełnomocnikiem była rażąco niekorzystna dla pozwanej. Uzgodnienie to było wynikiem celowego działania P. C. (1), który wykorzystując zaufanie, naiwność, nieporadność, brak rozeznania oraz chęć sfinalizowania transakcji przekonał pozwaną do swoich zamierzeń, w tym ukrycia przez pozwaną tych uzgodnień przed siostrą, przy braku świadomości pozwanej co do skutków wynikających tak z tego porozumienia, jak i udzielonego pełnomocnictwa. Przy takiej ocenie, zawarcie spornej umowy przedwstępnej w oczywisty i rażący sposób pozostaje w sprzeczności z wolą i stanem świadomości U. S..

Jak już wskazano w pkt IV uzasadnienia, w świetle wyżej poczynionej oceny, ważność spornej umowy przedwstępnej z uwagi na ewentualną jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 kc), zależy od wiedzy powoda o działaniu pełnomocnika z nadużyciem umocowania. Wobec ustalenia, iż R. D. takiej wiedzy nie posiadał, pomimo iż – w ocenie Sądu – powinien i mógł przy dołożeniu należytej staranności poznać wiedzę o tym nadużyciu, brak jest podstaw do przyjęcia nieważności tej umowy.

IX. Apelacja pozwanej jest natomiast uzasadniona z tej przyczyny, iż – w ocenie Sądu Apelacyjnego – roszczenie powoda pozostaje w sprzeczności art. 5 kc. Trafne są zatem zarzuty apelującej w tej części, w której odwołuje się ona do pokrzywdzenia działaniem pełnomocnika i wykorzystaniem przez powoda niedoświadczenia pozwanej oraz sytuacji, w jakiej znalazła się pozwana.

Zgodnie z art. 5 kc, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, a takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Według art. 5 kc zasady współżycia społecznego mają zapobiegać nadużyciu prawa na etapie jego wykonywania. Zważyć bowiem należy, że klauzula wyrażona w cyt. przepisie dotyczy przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie zasługuje na społeczną akceptację realizowanie prawa do wykonania umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy uprawniony wie, że zawarcie umowy przedwstępnej o rażąco niekorzystnej dla zobowiązanego treści jest wynikiem wykorzystania nieporadności, naiwności i zaufania zobowiązanego przez osobę trzecią (jej pełnomocnika) i jest wynikiem nadużycia pełnomocnictwa, gdy efektem realizacji prawa ma być uzyskanie przez uprawnionego świadczenia o rażąco wyższej wartości w stosunku do jego własnego świadczenia na rzecz zobowiązanego. W tych okolicznościach nie ma znaczenia, że wiedza ta została przez uprawnionego (powoda) ujawniona już po zawarciu umowy przedwstępnej. Istotne w tym zakresie pozostaje natomiast to, iż uprawniony (powód), realizując własne prawo podmiotowe, chce wykorzystać pokrzywdzenie zobowiązanego (pозwanej) w celu uzyskania świadczenia w zamiast za własne, nieekwiwalentne świadczenie. W tym znaczeniu nie zachodziłyby podstawy do uznania, iż roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa, gdyby ustalona w umowie przedwstępnej cena sprzedaży nieruchomości odpowiadała jej wartości rynkowej, lub była nieznacznie niższa. W sytuacji natomiast, gdy cena ta jest rażąco zaniżona, to dążenie do uzyskania niewspółmiernej korzyści kosztem pokrzywdzenia pozwanej należy ocenić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Dodatkowo należy podkreślić, że jakkolwiek powód nie wiedział o nadużyciu przez P. C. (1) udzielonego mu pełnomocnictwa, to jednak ustalone okoliczności faktyczne dają podstawy do stwierdzenia, że mógł i powinien, przy dochowaniu należytej staranności, z łatwością się o tym dowiedzieć. Przede wszystkim sam R. D. przyznaje, iż wiedział, że kupuje nieruchomość za niższą cenę niż szacowana przez niego jej wartość. Jakkolwiek samo wykorzystanie okazji nabycia rzeczy za niższą cenę nie jest naganne, to jednak uwzględniając, iż powód jest osobą zawodowo trudniącą się operacjami na rynku finansowym winien wiedzieć, że ta „okazja” sprowadza się do nabycia nieruchomości za znacznie niższą cenę niż jej wartość rynkowa. Nadto, przed zawarciem umowy R. D. rozmawiał z pozwaną, która podała mu cenę sprzedaży na kwotę 1.200.000 zł, a więc na kwotę ponad dwukrotnie wyższą niż cena ustalona z jej pełnomocnikiem. W tych warunkach informacja od pełnomocnika, że „cena wskazana przez pozwaną jest dla osób z zewnątrz, natomiast on ma umowę z pozwaną, z którą rozlicza się w ramach wspólnych interesów” w oczywisty sposób winna wzbudzić u osoby zawodowo działającej na rynku finansowym ostrożność i potrzebę weryfikacji uzyskanej informacji. Powód mógł tego dokonać w prosty sposób, skoro wiedział gdzie pozwana mieszka, już z nią rozmawiał i miał możliwość łatwego i szybkiego skontaktowania się z nią. Także zatem naruszenie wymaganej w stosunkach prawnych staranności, w połączeniu z wcześniej wskazanymi okolicznościami, uzasadnia ocenę, iż roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc.

X. Przy takiej ocenie roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie. Biorąc to pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 kpc, zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Jednocześnie Sąd odstąpił od obciążenia powoda kosztami postępowania za obie instancje. Jakkolwiek bowiem ostatecznie jego roszczenie zostało ocenione jako naruszające art. 5 kc, to jednak sama umowa będąca podstawą nabycia przez niego prawa do domagania się wykonania umowy przedwstępnej była ważna. Podkreślenia także wymaga, iż zawarcie krzywdzącej pozwaną umowy przedwstępnej nie było wynikiem działania R. D., lecz pełnomocnika pozwanej, a samo zawarcie tej umowy było możliwe dzięki określonemu działaniu U. S.. Innymi słowy, jakkolwiek ostatecznie okoliczności sprawy uzasadniały udzielenie pozwanej ochrony prawnej, to jednak na fakt powstania po stronie powoda prawa podmiotowego wpływ miało zachowanie pozwanej.