

Sygn. akt IX Ca 459/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Sędziowie:	SSO Jolanta Strumiłło (spr) SSR del. Jacek Barczewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2013 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa L. M.

przeciwko B. G.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 22 lutego 2013 r., sygn. akt I C 621/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów za instancję odwoławczą,

III. przyznaje adwokatowi U. K. wynagrodzenie za wykonywanie pomocy prawnej udzielonej z urzędu w kwocie 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) plus podatek VAT, które wypłacić ze Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Olsztynie.

Sygn. akt IX Ca 459/13

UZASADNIENIE

Powód L. M. wniósł ostatecznie o stwierdzenie nieważności zawartej - pomiędzy nim, a pozwaną - w dniu 22 maja 2007 roku umowy sprzedaży udziału wynoszącego 1/4 we własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...) położonym w O. przy ul. (...), stanowiącym odrębną nieruchomość wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz umowy darowizny udziału wynoszącego (...) części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał między innymi, iż pozwana bez jego zgody i wiedzy korzystając z udzielonego przez powoda pełnomocnictwa, w dniu 22 maja 2007 roku zawarła umowę sprzedaży i darowizny będącego własnością powoda udziału w nieruchomości na swoją rzecz za cenę 30.000 zł, której faktycznie powodowi nie uiszczała. Czynność dokonana przez pozwaną jako pełnomocnika była sprzeczna z wolą mocodawcy. Realizacja umowy w takich warunkach, według powoda, jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji na podstawie art. 58 § 2 kc nieważna.

Pozwana B. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że skutecznie zawarła z powodem umowę przeniesienia własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego w części wspólnej gruntu, na podstawie udzielonego jej przez powoda pełnomocnictwa. Pozwana kupiła udział w prawie własności nieruchomości za cenę 30.00 zł. W związku z tym, iż lokal, w którym zamieszkiwał powód był zadłużony, powód zgodził się aby pozwana odkupiła jego udział w prawie własności w zamian za stosowną kwotę oraz zezwolenie na mieszkanie w tym lokalu.

Sąd Rejonowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 22 lutego 2013 roku w sprawie o sygn. akt I C 621/12 oddalił powództwo L. M. w całości, zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz przyznał adw. U. K. wynagrodzenie w kwocie 2.400 zł plus podatek VAT, które nakazał wypłacić za Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, iż strony były współwłaścicielami nieruchomości lokalowej tj. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). Każdej ze stron przysługiwał udział w prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadził księgę wieczystą o nr (...) wynoszący 1/4, wraz z udziałem (...) w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Pozostałymi współwłaścicielami posiadającymi takie same udziały w prawie byli K. M. i J. M..

W przedmiotowym lokalu zamieszkiwał powód, który z uwagi na złą sytuację materialną i problemy ze zdrowiem zaniechał terminowego uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, powodując rosnące zadłużenie.

Widząc, że powód nie radzi sobie z terminowym spełnianiem wymagalnych zobowiązań pozwana, przez wzgląd na więzi powinowactwa oraz istniejący po jej stronie udział w prawie do nieruchomości zaproponowała pomoc powodowi, polegającą na tym, iż pozwana zapłaci powodowi kwotę 30.000 zł, a ten w zamian za to przeniesie na nią przysługujący mu udział w prawie we własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...), przy czym powód będzie mógł zachować prawo dalszego w nim zamieszkiwania.

W dniu 17 kwietnia 2007r. powód stawił się w kancelarii notarialnej przed notariuszem A. Z. gdzie udzielił pełnomocnictwa pozwanej obejmującego umocowanie do zbycia pod dowolnym tytułem odpłatnym bądź nieodpłatnym przysługującego mu prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...).

W treści pełnomocnictwa zaznaczono, że pełnomocnik może nabywać prawa na swoją rzecz i zawierać umowy z samym sobą (§ 2). W treści pełnomocnictwa nie wskazano konkretnej osoby, z którą w intencji powoda, miała być zawarta umowa o konkretnie oznaczonej treści. Po spisaniu aktu został on odczytany powodowi i przez niego podpisany.

W dniu 22 maja 2007r. pozwana w kancelarii notarialnej przed notariuszem A. Z., w imieniu własnym i w imieniu powoda, na podstawie uprzednio udzielonego jej pełnomocnictwa, zawarła umowę sprzedaży udziału w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i umowę darowizny udziału części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki, na swoją rzecz. W § 8 aktu notarialnego

pozwana w imieniu własnym oświadczyła, że zobowiązuje się zapewnić powodowi możliwość korzystania z mieszkania przy ul. (...).

Po dokonanej transakcji, pozwana udzielała powodowi pomocy, między innymi przywiozła mu meble, spłaciła zadłużenie wynikające z nieuiszczenia przez powoda opłat eksploatacyjnych lokalu i czynsz.

W dniu 11 sierpnia 2008r. przed notariuszem J. Z. powód odwołał udzielone pozwanej pełnomocnictwo, ponieważ dowiedział się o dokonanej przez pozwaną transakcji sprzedaży nieruchomości i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Pod koniec 2010 r. pozwana wytoczyła powództwo przeciwko powodowi o zapłatę, ponieważ powód nie opłacał kosztów eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem należącego do pozwanej lokalu. Wówczas strony skonfliktowały się. Pozwany w dalszym ciągu nie uiszcza terminowo opłat związanych z użytkowaniem lokalu i poborem mediów. Koszty te opłaca pozwana, potrącając je na bieżąco z ceny nabycia nieruchomości.

Sąd Rejonowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego stwierdził, iż powództwo wytoczone przez powoda jest niezasadne. W ocenie Sądu I instancji powód nie wykazał, aby istotnie pozwana wykroczyła poza zawarte uprzednio porozumienie i w ten sposób nadużyła zaufania powoda, wykorzystując jego wiek, naiwność, nieporadność, zaufanie do pozwanej. Brak, w ocenie Sądu, też jakichkolwiek przesłanek aby stwierdzić, że pozwana postąpiła nieuczciwie.

Sąd I instancji podkreślił, iż powód nie wykazał w żaden sposób, aby pozwana dokonując czynności prawnej w dniu 22 maja 2007r. zarówno w imieniu własnym jak i swojego mocodawcy, postąpiła sprzecznie ze wspólnie obranym lub wyłącznie przez powoda zamierzonym celem. Na pierwszy rzut oka przeczy temu treść udzielonego pozwanej pełnomocnictwa. Stając osobiście przed notariuszem powód udzielił pozwanej szerokiego pełnomocnictwa do czynności rozporządzających w zakresie nieruchomości przy ul. (...) w O. nie wyłączając, a wręcz wyraźnie włączając w zakres umocowania zbycie "pod dowolnym tytułem odpłatnym bądź nieodpłatnym przysługujących mu praw". W treści pełnomocnictwa wyraźnie wskazano, że "pełnomocnik może nabywać prawa na swoją rzecz i zawierać umowy z samym sobą". Po drugie, z żadnych przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wynika, aby powód uzależniał zbycie nieruchomości od ustanowienia na jego rzecz dożywocia na zbywanej nieruchomości. Żaden ze świadków również nie miał wiadomości co do ustaleń między stronami w tym zakresie. Możliwym jest, że intencją powoda było pozostanie w mieszkaniu bez konieczności jego opuszczania po zbyciu. Pozwana w treści aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży i darowizny przyjęła na siebie zobowiązanie (§ 8 aktu), że zapewni powodowi możliwość korzystania z dotychczasowego mieszkania.

Potwierdzeniem owego zobowiązania, w ocenie Sądu, było zawarcie z powodem umowy najmu w dniu 14 stycznia 2010r.

Niemniej jednak Sąd Rejonowy zauważył, iż spory między stronami na tle czynności prawnej z dnia 22 maja 2007r. powstały w końcu 2010r. w związku z tym, iż powód zaniechał dokonywania bieżących opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu, których zwrotu, wobec ich pokrywania, zażądała pozwana. Do tego czasu stosunki między stronami były poprawne, na co dowodem jest m.in. fakt, iż powód wysyłał pozwanej kartki świąteczne z życzeniami (2009r.).

W konsekwencji, w kontekście powyższego, odczucia powoda co do bycia oszukanym przez pozwaną, która rzekomo postępowała nieetycznie, jawią się w ocenie Sądu Rejonowego jako niewiarygodne.

Mając zatem na uwadze powyższe, na zasadzie art. 6 k.c., w braku podstaw z art. 58 § 2 k.c. Sąd Rejonowy orzekł o oddaleniu powództwa.

O kosztach orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., a o wynagrodzeniu adwokata reprezentującej powoda zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 19 i § 2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie

opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.).

Od powyższego wyroku apelację wniosła pełnomocnik powoda (mylnie wskazując w apelacji L. M. pozwanym), zaskarżając zapadłe rozstrzygnięcie w części tj. w pkt I i II wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. dokonanie przez Sąd I instancji wybiórczej oceny materiału dowodowego w oderwaniu od zasad logiki i doświadczenia życiowego, w szczególności poprzez:

- oparcie się przez Sąd Rejonowy przy wydawaniu wyroku głównie na treści udzielonego przez powoda pozwanej pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego bez uwzględnienia ustnych ustaleń stron co do celu i sposobu jego wykonania,

- oparcie się przez Sąd Rejonowy przy wydawaniu wyroku na twierdzeniach pozwanej, podczas gdy zeznania jej stoją w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym w szczególności z zeznaniami powoda i świadka L. K.,

II. błędne ustalenie, że:

- strony nie umówiły się, iż udział powoda z przedmiotowym lokalem może być przeniesiony wyłącznie na zasadzie umowy dożywocia zawartej z powodem,

- pozwana zawierając zaskarżoną umowę nie naruszyła i nie wykorzystała zaufania pozwanego oraz jego nieporadności życiowej, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadka L. K. oraz powoda ocenione zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego prowadzą do innych wniosków.

Podnosząc powyższe zarzuty pełnomocnik powoda w apelacji wniosła o:

1) zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez:

- stwierdzenie nieważności:

a) zawartej pomiędzy stronami w dniu 22 maja 2007 roku przed notariuszem A. Z., Nr Rep. (...) umowy sprzedaży udziału 1/4 we własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) znajdującego się w mieszkalnym oznaczonym nr (...) położonym przy ul. (...) w O. stanowiącym odrębną nieruchomość wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...),

b) zawartej pomiędzy stronami w dniu 22 maja 2007 roku przed notariuszem A. Z., Nr Rep. (...) umowy darowizny udziału wynoszącego (...) części w prawie użytkowania wieczystego nie zabudowanej działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...),

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych,

3) zasądzenie na rzecz pełnomocnika powoda kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu przez Sądem II instancji, albowiem nie zostały one uiszczony ani w części ani w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, jak też w całości aprobuje ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji. Wbrew wywodom apelacji, Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzuczanych mu uchybień, gdyż przeprowadził wszechstronną analizę materiału dowodowego i prawidłowo zastosował prawo

materialne. Zdaniem Sądu Odwoławczego ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji odpowiada regułom logicznego rozumowania, uwzględnia zasady doświadczenia życiowego. Daje to podstawę do stwierdzenia prawidłowego zastosowania art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut apelacji wskazujący na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy, zatem za całkowicie chybiony. Podkreślić przy tym należy, że skuteczne podniesienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącego, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Tymczasem, skarżący ograniczył się wyłącznie do zaprezentowania odmiennej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, co zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 roku, II CKN 4/98 jest niewystarczające do stwierdzenia powyższego uchybienia.

Zauważyć należy, że Sąd Odwoławczy dokonując kontroli zaskarżonego orzeczenia w zakresie oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji nie ustala prawdziwości faktów. Ogranicza się wyłącznie do sprawdzenia, czy granice swobodnej oceny dowodów nie zostały przekroczone. W ocenie Sądu Okręgowego ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy wyprowadził logiczne, poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym wnioski. Nie przekroczył przy tym ram swobodnej oceny dowodów, które określone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98).

Nie można bowiem podzielić stanowiska wyrażonego w apelacji, iż Sąd Rejonowy przy wydawaniu wyroku oparł się głównie na treści udzielonego przez powoda pozwanej pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego bez uwzględnienia ustnych ustaleń stron co do celu i sposobu jego wykonania.

Wskazać bowiem należy, iż Sąd I instancji swoje przekonanie o niezasadności powództwa oparł przede wszystkim na treści pełnomocnictwa w ścisłym powiązaniu z twierdzeniami pozwanej oraz korespondującymi z nimi dokumentami przedłożonymi przez strony w postaci aktów notarialnych, dowodów uiszczania opłat eksploatacyjnych oraz zeznaniami świadków w osobach M. G., J. G., a także częściowo świadka L. K., których to zeznań pominięcie zarzuca Sądowi autorka apelacji.

Podkreślić należy, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji zostały oparte zarówno na dowodach obiektywnych i niekwestionowanych przez strony, takich jak akty notarialne, w tej także formie udzielone pełnomocnictwo pozwanej oraz na zeznaniach świadków i to zarówno zawnioskowanych przez pozwaną lecz także i powoda.

W polskim prawie cywilnym konsekwencją umocowania pełnomocnika jest powstanie stosunku pełnomocnictwa, łączącego mocodawcę z pełnomocnikiem, którego istota polega na upoważnieniu pełnomocnika do działania w imieniu i ze skutkami dla mocodawcy. Powstaniu tych skutków mocodawca nie może się przeciwstawić dopóki trwa stosunek pełnomocnictwa. Udzielenie pełnomocnictwa następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej (oświadczenia woli) mocodawcy i nie rodzi po stronie pełnomocnika obowiązku wykonania czynności, do których jest on upoważniony. Obowiązek taki może wynikać z odrębnego stosunku, tzw. podstawowego (wewnętrznego). Jeżeli jednak stosunek taki, określający jaki użytek pełnomocnik powinien uczynić z udzielonego mu umocowania, nie został przez strony ustanowiony, nie oznacza to, że pełnomocnik pozostaje w pełni swobodny względem mocodawcy w zakresie decyzji co do sposobu wykorzystania przyznanej mu mocy skutecznego zastępowania go w podejmowaniu oznaczonych w pełnomocnictwie czynności. Przyznać także należy, iż u podstaw stosunku pełnomocnictwa leży zaufanie, wyrażające się w założeniu, że podmiot upoważniony do działania w imieniu i na rzecz innej osoby będzie realizował znaną mu wolę tej osoby, a co najmniej działał z zgodzie z jej interesem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r. V CSK 568/11).

Powództwo w niniejszej sprawie zostało oparte właśnie na założeniu, iż pozwana nadużyła udzielonego jej umocowania i na twierdzeniu, że posługując się udzielonym jej pełnomocnictwem przeniosła umową sprzedaży oraz darowizny

na swoją rzecz własność udziału w przedmiotowej nieruchomości. W ocenie powoda, pozwana dopuściła się samowolnego, dokonanego bez jego zgody i wiedzy przesunięcia majątkowego, czym wyrządziła mu szkodę.

Podzielić należy dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną stanu faktycznego i przyjęcie, iż powód nie udowodnił aby pozwana przekroczyła umocowanie jej dane oraz nie udowodnił, iż czynność prawna przez nią podjęta może zostać uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Na przedmiotową sprawę spojrzeć należało całościowo i przede wszystkim odpowiedzieć na pytanie dlaczego doszło do umocowania pozwanej i w konsekwencji sprzedaży udziału w prawie lokalowym oraz darowizny udziału w prawie użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej. Z zawnioskowanego przez strony materiału dowodowego wynika jednoznacznie, co zresztą nie było kwestionowane przez żadną ze stron, iż powód borykał się ze znacznymi trudnościami finansowymi, a sprzedaż udziału we własności przedmiotowego lokalu pozwanej oraz dokonana przez nią spłata zaległości czynszowych oraz eksploatacyjnych, a także sam wynajem na jego rzecz, pozwoliły mu na dalsze zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu.

Ponadto jeżeli spojrzeć na treść udzielonego pozwanej przez powoda pełnomocnictwa działanie B. M. nie wydaje się być niezgodne z wolą udzielającego pełnomocnictwa. Z dołączonego do akt pełnomocnictwa wynika bowiem wprost, iż po pierwsze powód upoważnił pozwaną do rozporządzenia przysługującymi mu prawami do przedmiotowego lokalu mieszkalnego pod dowolnym tytułem zarówno odpłatnym bądź nieodpłatnym. Ponadto zezwolił jej na nabywanie praw i zawieranie umów z samym sobą oraz na swoją rzecz, co nie jest typowym rozwiązaniem, w przypadku udzielania tego rodzaju pełnomocnictw.

Granice umocowania pełnomocnika określa treść pełnomocnictwa, natomiast cel jego udzielenia wynika ze stosunku podstawowego. Pełnomocnictwo udzielone przez powódkę było bardzo szerokie i strony nie wiązała żadna inna umowa, z której wynikałyby podnoszone przez powoda okoliczności, dotyczące chociażby tego, iż pozwana miała sprzedać udział w przedmiotowym lokalu córce pozwanej A. M. oraz że w związku ze sprzedażą miała zostać zawarta na rzecz powoda umowa dożywocia. Treść dołączonego do akt pełnomocnictwa przeczy wręcz podnoszonym przez powoda okolicznościom. Ponadto, zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, iż celem udzielenia pozwanej przez powoda takiego, a nie innego pełnomocnictwa było właśnie to aby ona mogła kupić jego udział w przedmiotowej nieruchomości aby pomóc mu dalej zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu.

Trafnie także Sąd Rejonowy podkreśla, iż żaden z przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wskazuje na to, iż powód uzależniał zbycie nieruchomości od ustanowienia na jego rzecz na zbywanej nieruchomości umowy dożywocia. Ten zarzut apelacyjny także uznać należało za chybiony. Ponadto autorka apelacji nie wskazała dowodu, w oparciu o który należało przyjąć powyższe. Wskazać należy, iż o ustanowieniu umowy dożywocia na rzecz powoda nie wspominał nawet zawnioskowany przez niego świadek.

Ponadto pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 31 lipca 2012 roku wskazał, iż nie kwestionuje samej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, ani samej osoby jej nabywcy, a powodem wystąpienia z niniejszym powództwem jest to, iż do dnia dzisiejszego powód nie uzyskał kwoty wskazanej w umowie sprzedaży, natomiast gdyby ja uzyskał byłby usatysfakcjonowany (k.134).

Przepisy dotyczące udzielania pełnomocnictwa mają znaczenie o tyle, że wyznaczają standardy akceptowanego prawnie podejmowania działań w cudzych sprawach przez osoby nie mające do tego żadnego tytułu i określają jednocześnie minimalny zakres staranności o cudze interesy i przesłanki, którymi kierować się powinien ten, kto ingeruje w sferę spraw osobistych lub majątkowych drugiego. O ile od osoby, która bez upoważnienia ingeruje w cudze interesy wymaga się działania z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, to od osoby obdarzonej przez mocodawcę zaufaniem wyrażającym się w udzieleniu mu upoważnienia do działania w imieniu i na rzecz mocodawcy, żądać należy, co najmniej takich samych przejawów staranności i dbałości o jego interesy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., V CSK 568/11).

Odnosząc powyższe rozważania teoretyczne na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należałoby, iż trudno uznać byłoby pomoc okazałą powodowi przez pozwaną za działanie wbrew jego interesom. Po dokonaniu sprzedaży, którą tak kwestionuje oraz związanym ściśle z tą sprzedażą spłaceniu przez pozwaną wszelkich zaległości powoda, dalej mógł on zamieszkiwać w mieszkaniu na podstawie zawartej z pozwaną umowy najmu. Jedynym warunkiem pozwanej było regularne uiszczanie opłat za mieszkanie. Przez około 3 lata od momentu sprzedaży udziału w lokalu mieszalnym powód nie zgłaszał sprzeciwów, konflikt pomiędzy stronami pojawił się bowiem dopiero 3 lata później.

Należy zgodzić się z Sądem I instancji, iż nie jest wiarygodne to, iż powód dopiero wtedy dowiedział się o sprzedaży przedmiotowego prawa do lokalu. Wskazać bowiem należy, iż już w 2008 roku odwołał pozwanej udzielone jej pełnomocnictwo. Ponadto pod adres lokalu, w którym w dalszym ciągu zamieszkiwał musiał przychodzić zarówno wezwania do uiszczania opłat, rachunki oraz innego dokumenty, z których wynikało, iż to pozwana jest właścicielem jego udziału.

Podkreślić należy za Sądem Rejonowym, że pozwana przy zawieraniu umowy sprzedaży udziału wynoszącego $\frac{1}{4}$ we własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...) oraz umowy darowizny udziału wynoszącego (...) części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...), nie przekroczyła "uprawnień wynikających z pełnomocnictwa" gdyż pełnomocnictwo nie zawierało żadnych ograniczeń co do osoby, której pozwana może sprzedaż powyższy udział, ceny oraz wskazania, iż sprzedaż ta ma być obwarowana umową dożywocia na rzecz powoda.

Nie ulega wątpliwości, że w pewnych sytuacjach może dojść do nadużycia umocowania pełnomocnictwa przez pełnomocnika, gdy działa on wprawdzie w granicach umocowania lecz wbrew rzeczywistej lub hipotetycznej woli mocodawcy i ze szkodą dla reprezentowanego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 kwietnia 2010 r. I ACa 83/08).

Nie można zgodzić się jednakże z autorką apelacji, iż w niniejszej sprawie działanie pozwanej podjęte zostało wbrew woli powoda. To, iż obecnie w związku z innymi okolicznościami zaistniałymi zarówno po udzieleniu pełnomocnictwa jak i po dokonaniu sprzedaży i darowizny, ma on odmienne zdanie i jest skonfliktowany z pozwaną, nie może powodować uznania powyższych umów za nieważne ze względu na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Prawdą jest, iż powód nie przemyślał do końca konsekwencji sprzedaży udziału w przedmiotowym lokalu. Dopiero później bowiem okazało się, iż nie jest zadowolony z takiego obrotu sprawy. Jednakże jego niezadowolenie nie może powodować, iż dokonana przez pozwaną czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a tym samym nieważna.

W ocenie Sądu Okręgowego bowiem taka sprzeczność w niniejszej sprawie nie zachodzi. Czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego wtedy, gdy jej treść pozostaje w kolizji z tymi zasadami, a więc normami powszechnie akceptowanymi w całym społeczeństwie lub grupie społecznej, nakazującymi lub zakazującymi określonego zachowania, mimo że nie jest ono nakazane lub zakazane normą prawną. Nie sposób jednak uznać, by w niniejszej sprawie powód wykazał w sposób skuteczny procesowo tego rodzaju okoliczności.

Nie znajdując zatem podstaw do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, Sąd II Instancji oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

O wynagrodzeniu adwokata reprezentującej powoda orzeczono zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 19 i § 2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.) w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.