

Sygn. akt I C 1882/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2014 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Anna Przymuszała

Protokolant st. sekr. sąd. Monika Bąk

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2014r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa

J. M.

przeciwko

A. F.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu obciąża powódkę w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku

/-/ SSR Anna Przymuszała

Sygn. akt I C 1882/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2013 roku powódka J. M. reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym wniosła o dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,85.99 ha, wpisu prawa własności tejże nieruchomości wyłącznie na rzecz J. M. w miejsce dotychczasowego wpisu współwłasności w części 1/2 na rzecz pozwanej A. F. oraz współwłasności w części 1/2 na rzecz J. R. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swego stanowiska powódka podała, że zgodnie z treścią II wskazanej księgi wieczystej własność nieruchomości przysługuje powódce w 1/2 części, a prawo własności pozwanej A. F. zostało wpisane zgodnie z treścią umowy sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2008 roku, powyższa umowa została sprostowana aktem notarialnym z dnia 28 maja 2008 roku w zakresie nazwiska sprzedającej.

Powódka podniosła, że przy umowie sprzedaży oraz przy jej sprostowaniu nie była obecna osobiście, a w jej rzekomym imieniu działał jej ojciec, L. R., który powołał się na pełnomocnictwo notarialne z dnia 14 sierpnia 1995 roku. Wskazała ponadto, że pełnomocnictwo to zostało przez nią odwołane w dniu 10 września 2006 roku, a pełnomocnik własnoręcznym podpisem poświadczył, że zapoznał się z treścią odwołania.

Dodatkowo powódka podkreśliła, że kupująca A. F. o fakcie odwołania pełnomocnictwa wiedziała, gdyż w tamtym okresie była związana z bratem powódki, a odwołanie pełnomocnictwa było w rodzinie szeroko i często komentowane.

W swoim piśmie powódka przytoczyła art. 105 kc, a zgodnie z jego brzmieniem w sytuacji, gdy pełnomocnik dokonuje w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania po jego wygaśnięciu, a zarazem druga strona o wygaśnięciu umocowania wie - lub z łatwością mogła się o tym dowiedzieć - czynność taka jest bezwzględnie nieważna. Nadto powódka podniosła, że nigdy nie potwierdziła i nadal nie potwierdza zawarcia umowy z dnia 7 kwietnia 2008 roku.

Powódka złożyła także wniosek o zabezpieczenie roszczenia, przez dokonanie wpisu w treści księgi wieczystej o toczącym się postępowaniu.

Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu udzielił zabezpieczenia poprzez wpisanie w treść księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w sprawie z powództwa J. M. przeciwko A. F. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (k. 52).

W piśmie z dnia 23 grudnia 2013r. – stanowiącym odpowiedź na pozew - pozwana A. F. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Nadto złożyła wniosek o przeprowadzenie dowodu z ekspertyzy pismoznawczej i badania dokumentu, na okoliczności prawdziwości podpisu złożonego przez L. R. widniejącego w załączonych przez powódkę dokumentach (k. 70 i nast.)

Uzasadniając swoje stanowisko potwierdziła, że zawarła umowę sprzedaży nieruchomości, w której po stronie sprzedającego występował pełnomocnik L. R., zaprzeczyła jednocześnie, by wiedziała o odwołaniu pełnomocnictwa albo że mogła się o tym z łatwością dowiedzieć. Wskazała, że wersja z odwołaniem pełnomocnictwa miała powstać w celu próby przejęcia całości nieruchomości w chwili, kiedy okazało się, że możliwe będzie korzystne odszkodowanie za wywłaszczenie spornej nieruchomości. Dodała także, że była w bliskich stosunkach z rodziną powódki, a mimo tego nie wiedziała o rzekomym odwołaniu pełnomocnictwa, podniosła przy tym, że gdyby rzeczywiście miała świadomość braku umocowania L. R., z pewnością umowy takiej by nie zawarła. Podkreśliła, że pełnomocnik powódki był doskonale zorientowany w sprawach finansowych rodziny, dlatego bez obaw zawarła kwestionowaną umowę.

Pozwana podniosła nadto, że przedłożona przez powódkę kserokopia odwołania pełnomocnictwa mogła być sporządzona już po zawarciu umowy sprzedaży, a nadto wskazała, że widniejący na kserokopii podpis L. R. różni się w sposób znaczny od jego podpisów składanych na innych dokumentach.

Pozwana zaznaczyła, że przez 4 lata była poddawana różnego rodzaju naciskom, którym nie uległa i przypuszcza, że dopiero wtedy musiał powstać dołączony do pozwu „dokument odwołania pełnomocnictwa”.

Pozwana wskazała ponadto, że korespondencja kierowana do niej przez prawników powódki jak i do Prokuratury Rejonowej P. nie wzmiankuje o rzekomym odwołaniu pełnomocnictwa lecz jedynie o przekroczeniu umocowania z niego wynikającego.

Podczas rozprawy w dniu 15 kwietnia 2014 roku Sąd zobowiązał pełnomocnika powódki do przedłożenia w terminie 7 dni oryginału pisma z dnia 10 września 2006 roku zawierającego dowołanie pełnomocnictwa pod rygorem pominięcia dowodu z tego dokumentu.

Pismem z dnia 17 lipca 2014 roku pełnomocnik powódki wskazał, że strona powodowa posiada wyłącznie kserokopię pisma o odwołaniu pełnomocnictwa i nie posiada oryginału wskazanego dokumentu. (k. 139).

Również na rozprawie w dniu 29 lipca 2014r. powódka J. M. powiedziała, że nie ma oryginału pisma zawierającego odwołanie pełnomocnictwa i nie wie gdzie ono się znajduje (k. 143).

Podczas rozprawy w dniu 6 listopada 2014 roku Sąd oddalił wnioszek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ekspertyzy pismoznawczej i badania dokumentów (k. 162).

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 14 sierpnia 1995 roku M. R. oraz J. R. stając przed Notariuszem L. C. w P. udzielili pełnomocnictwa swojemu ojcu L. R., zamieszkałemu w P., w jak najszerszym zakresie dopuszczalnym przez prawo, m.in. do nabywania na ich rzecz pod tytułem darmym czy odpłatnym, za cenę i na warunkach zgodnie z uznaniem pełnomocnika, nieruchomości, części nieruchomości, względnie spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego, rzeczy ruchomych oraz do zbycia nabytych praw i wszystkich ich nieruchomości i rzeczy ruchomych a także do reprezentowania spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., zgodnie z uznaniem pełnomocnika.

Po upływie ok. 3 tygodni od udzielenia wskazanego pełnomocnictwa M. R. wypowiedział je swojemu ojcu.

Dowód: kopia aktu notarialnego 14 sierpnia 1995r. Rep. A 2677/95 (k. 45-47), zeznania M. R. (k. 121-123), B. R. (k. 93-95), J. K. (k. 95), R. R. (k. 144), P. M. (k. 145), zeznania powódki (k. 157-161), zeznania pozwanej (k. 161-162), okoliczności bezsporne

W dniu 19 kwietnia 2006 roku powódka zbywała należące do niej udziały w spółce (...) sp. z o.o. swojemu bratu M. R., a cena sprzedaży została ustalona na 2000 zł.

Dowód: kopia umowy sprzedaży udziałów (k. 114), kopia wypisu z repertorium A nr 5101/2006 notariusza M. K. o uznaniu przez powódkę i M. R. za własne podpisów pod umową zbycia udziałów w spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. (k. 115)

Ojciec powódki L. R. przez szereg lat działał jako jej pełnomocnik, zawierał umowy w jej imieniu, doglądał nieruchomości. Było to m.in. związane z faktem, że powódka nie mieszkała w P. – przebywała w W. i nie miała możliwości bezpośredniego prowadzenia swoich spraw.

W dniu 7 kwietnia 2008 roku L. R. działając w imieniu swojej córki, zawarł z pozwaną A. F., przed notariuszem O. P. umowę sprzedaży udziałów w nieruchomości przy ul (...) w P.. Oświadczył, że przy niniejszej czynności działał w imieniu i na rzecz swojej córki J. R., w oparciu o udzielone mu dnia 14 sierpnia 1995 roku pełnomocnictwo wpisane do Repertorium A Kancelarii Notarialnej L. C. notariusza w P. pod numerem (...), którego wpis znajduje się w aktach księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P., wydział VI Ksiąg Wieczystych, zapewniając jednocześnie, że mocodawczyni żyje, pełnomocnictwa nie odwołała, a stawający przy niniejszej czynności nie przekracza zakresu swojego umocowania (k. 34).

W przedmiotowej umowie sprzedaży jej strony zgodnie ustaliły cenę sprzedaży brutto na kwotę 610.000 zł, przy czym zapewniły, że część ceny w kwocie 310 000 zł została przez kupującą zapłacona gotówką do rąk własnych pełnomocnika sprzedającej, co pełnomocnik potwierdza i kwituje, a kupująca oświadczyła, że pozostałą część ceny sprzedaży w kwocie 300 000 zł zobowiązuje się zapłacić sprzedającej w terminie do 31 grudnia 2012 roku gotówką do rąk własnych. Nadto strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło. Kupująca zobowiązała się ponadto do rozbudowy centralnego ogrzewania i innych prac z tym związanych, wykonania ocieplenia budynku, wymiany drzwi garażowych oraz wykonania prac porządkowych, a łączną wartość wykonanych prac ustalono na ok. 300 000 zł.

Z uwagi na fakt, że we wskazanym akcie nazwisko sprzedającej brzmiało (...), w dniu 28 maja 2008 roku aktem notarialnym przed tym samym Notariuszem co umowa sprzedaży - został sprostowany akt notarialny dotyczący sprzedaży nieruchomości poprzez wpisanie, że sprzedająca nosi nazwisko (...).

Dowód: zeznania powódki (k. 157-161), zeznania świadków: M. R. (k. 121-123), P. M. (k. 145), B. R. (k. 93-95), kopia aktu notarialnego z dnia 7.04.2008 roku Rep. A 4075/2008 (k. 34- 40), sprostowanie aktu notarialnego w zakresie nazwiska powódki Rep. A 6144/2008 (k. 41-44), zeznania R. R. (k. 144).

Pismem z dnia 9 września 2009 roku pełnomocnik powódki, adwokat K. B., skierowała do Pozwanej pismo, w którym wskazała, że powódka uchyła się od skutków czynności prawnej sprzedaży na rzecz pozwanej udziału wynoszącego 1/2 w jej nieruchomości, dokonanej przez L. R. i stwierdzonej aktem notarialnym z dnia 7 kwietnia 2008 roku. Wskazała, że L. R. posiadał pełnomocnictwo ogólne, a sprzedaż nieruchomości przekracza zakres zwykłego zarządu. W związku z powyższym powódka odmówiła potwierdzenia czynności prawnej sprzedaży na rzecz pozwanej udziału wynoszącego 1/2 w spornej nieruchomości w dniu 7 kwietnia 2008 roku.

Dowód: pismo pełnomocnika powódki z dnia 9.09.2009 roku (k. 79)

Dnia 22 lutego 2010 roku pełnomocnik powódki adwokat Z. S. wystosowała do Prokuratury Rejonowej P. pismo, w którym zawiadomiła o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, w którym wskazała, że pozwana A. F. wprowadziła w błąd pełnomocnika pokrzywdzonej (powódki) i doprowadziła go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 610 000 zł.

W uzasadnieniu wskazano, że pełnomocnik powódki L. R. był umocowany przez nią na moc pełnomocnictwa do zbycia nabytych prwa i wszystkich nieruchomości i rzeczy ruchomych zgodnie ze swoim uznaniem i na tej też podstawie dokonał wyżej opisanej rozporządzającej czynności prawnej. Jednakże pomiędzy pełnomocnikiem pokrzywdzonej a A. F. zostało zawarte ustne porozumienie, że nieruchomość zostanie przeniesienia z powrotem na sprzedającego po upływie określonego czasu, jednak to nie nastąpiło.

Dowód: pismo do Prokuratora Rejonowego P. z dnia 22.02.2010r. (k. 80-83)

Pismem z dnia 9 sierpnia 2012 roku L. R. wezwał pozwaną do przystąpienia w terminie do dnia 15 września 2012 roku do podpisania aktu notarialnego zmieniającego treść aktu notarialnego z dnia 7 kwietnia 2008 roku i przeniesienie na niego własności nieruchomości położonej w P., przy u. Z. 29.

Dowód: pismo z dnia 9.08.2012 (k. 78)

W dziale II spornej księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,85.99 ha, istnieje wpis, w którym wskazano współwłasność w części 1/2 na rzecz pozwanej A. F. oraz współwłasność w części 1/2 na rzecz J. R..

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wydruk KW nr (...) (k. 15-33).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów prywatnych i urzędowych, w zakresie, w jakim nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd nie uwzględnił jako dowodu kserokopii dokumentu odwołania pełnomocnictwa z dnia 10 września 2006 roku (k. 48) - na którym widniały kserokopie podpisów powódki oraz jej rodziców, bowiem pozwana zakwestionowała jego wiarygodność, a powódka pomimo wezwania nie przedłożyła oryginału złożonego dokumentu. Swojego rozstrzygnięcia Sąd nie oparł także na piśmie powódki z dnia 10 lutego 2008 roku (k. 149), w którym ponownie odwołała ona pełnomocnictwo swojemu ojcu – także i ten dokument został złożony w formie kserokopii. Sąd uznał zatem, że przedstawione kserokopie nie mogą stanowić o rozstrzygnięciu niniejszego sporu, gdyż niemożliwym jest ustalenie ich prawdziwości. Zgodnie bowiem z art. 129 § 1 i 2 kpc - strona powołująca się w piśmie na dokument obowiązana jest na żądanie przeciwnika złożyć oryginał dokumentu w sądzie jeszcze przed rozprawą. Zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. W myśl zaś art. 129 § 4 kpc jeżeli

jest to uzasadnione okolicznościami sprawy, sąd, na wniosek strony albo z urzędu, zażąda od strony składającej odpis dokumentu, o którym mowa w § 2, przedłożenia oryginału tego dokumentu. Jak podnosi się w literaturze - okolicznością uzasadniającą żądanie złożenia oryginału dokumentu przez stronę będzie w szczególności powzięta przez sąd wątpliwość co do jego autentyczności bądź fakt zgłoszenia przez przeciwnika strony takiego umotywowanego zarzutu (tak E. Stefańska, Komentarz do art.129 Kodeksu postępowania cywilnego, Wyd. el. Lex st. pr. 01.07.2013r.) W niniejszej sprawie nadto wymaga podkreślenia, że kserokopia określona jako „odwołanie pełnomocnictwa” z dnia 10.09.2006r. (k. 48) oraz z dnia 10.02.2008r. (k. 149) – w ogóle nie zostało opatrzone klauzulą zgodności z oryginałem przez pełnomocnika powódki. To oznacza, że kserokopia ta nie ma nawet waloru odpisu dokumentu w ujęciu powołanych przepisów. Sama kserokopia jest przeto równoznaczna jedynie z twierdzeniem samej strony, która się na nią powołuje.

Sąd przeto oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ekspertyzy pismoznawczej i badania dokumentów z tegoż tylko względu, że brak było materiału badawczego - tj. oryginału dokumentu odwołania pełnomocnictwa.

W zakresie zaś przesłuchanych w sprawie świadków i stron, Sąd uwzględnił ich relacje w zakresie powyższej opisanym – które legły u podstaw ustaleń faktycznych sprawy. Oznacza to, że Sąd oparł się na zeznaniach pozwanej A. F. i świadka R. R., natomiast relacje powódki oraz świadków B. R., J. K., M. R. i P. M. stanowiły jedynie częściowo podstawę tak zrekonstruowanego stanu faktycznego. W pozostałym zakresie – a więc co do okoliczności spornych – Sąd nie uwzględnił zeznań tych osób. Niemniej jednak z uwagi na ściśle powiązanie przyczyn tegoż z kwestiami formalno- i materialnoprawnymi – bliższa ocena zeznań świadków i stron zostanie dokonana w dalszej części niniejszego uzasadnienia – dotyczącej rozważań prawnych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie okazało się zasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie powódka domagała się ustalenia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,85.99 ha, wpisu prawa własności tejże nieruchomości wyłącznie na rzecz J. M. w miejsce dotychczasowego wpisu współwłasności w części 1/2 na rzecz pozwanej A. F. oraz współwłasności w części 1/2 na rzecz J. R..

Jednocześnie formułując żądanie pozwu określiła podstawę faktyczną powództwa wskazując, że umowa sprzedaży, na podstawie której dokonano wpisu do przedmiotowej księgi wieczystej została zawarta przez L. R., który w dniu jej zawarcia nie miał pełnomocnictwa do występowania w imieniu powódki. Pełnomocnictwo to zdaniem powódki zostało bowiem już wcześniej odwołane, sam L. R. miał o tym wiedzieć, zaś pozwana co najmniej z łatwością się mogła o tym dowiedzieć.

Zgodnie z art. 10 ustawy z 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. 2013 r., poz. 707 z późn. zm) - w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej - art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626² § 5 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 15 marca 2006r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160 oraz w wyroku z dnia 24 sierpnia 2011r., IV CSK 602/10, Lex nr 1111024). Zgodnie zaś z art. 626² § 5 kpc - wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze

wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wnioski może złożyć uprawniony organ. Zasadniczo więc powódka – jako współwłaściciel nieruchomości domagający się wpisu na swoją rzecz prawa własności całej nieruchomości – posiada legitymację czynną w sprawie.

Niezależnie od wyjaśnienia charakteru powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., trzeba podnieść, że przy jego rozpoznaniu przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Powództwo z art. 10 u.k.w.h. służy jednocześnie obaleniu domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym a prawo wykreślone nie istnieje. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa zatem na stronie powodowej (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 r. IV CSK 309/11, LEX nr 1125290).

Powyższe oznacza, że powódka – którą obarczał w tym zakresie ciężar dowodu – winna wykazać wystąpienie okoliczności tworzących podstawę faktyczną powództwa. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W doktrynie oraz judykaturze zgodnie przyjmuje się, że istnieją dwa aspekty pojęcia ciężaru dowodu, a mianowicie procesowy dotyczący powinności stron procesu cywilnego w zakresie przedstawiania dowodów potrzebnych dla rozstrzygnięcia sprawy wynikający z treści art. 3 i art. 232 kpc oraz aspekt materialnoprawny dotyczący negatywnych skutków związanych, w myśl przepisów prawa cywilnego, z nieudowodnieniem przez stronę faktów, z których wywodzi ona skutki prawne. Konsekwencją niewykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia sprawy. W związku z tym strona, która nie udowodniła przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym i efektywnym działaniem. Strony obowiązane są przedstawiać dowody na potwierdzenie każdego z dokładnie określonych, wymagających udowodnienia faktów, z których wywodzą swoje żądania lub inne skutki prawne. W procesie cywilnym zawsze zachodzi związek między tym, co strona twierdzi, a tym jakie okoliczności faktyczne może i w ostatecznym wyniku musi udowodnić stosownie do zasad funkcjonujących w danym systemie prawa procesowego (por. K. Piasecki „Rozkład ciężaru dowodu w sprawach cywilnych z elementem zagranicznym” Nowe Prawo 1980r. nr 7-8 str.65).

Twierdzenia zaś powódki opisane w pozwie odnosiły się do dyspozycji normy zawartej w art. 105 kc, zgodnie z którym to przepisem - jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazała, że powódka – by uzyskać korzystne dla siebie rozstrzygnięcie – winna udowodnić, że po pierwsze – odwołała pełnomocnictwo osobie, od której jako pełnomocnika nabyła udział we współwłasności pozwana, po wtóre zaś, że pozwana co najmniej z łatwością o fakcie odwołania pełnomocnictwa mogła się dowiedzieć. Powódka jednakże faktów takich nie udowodniła.

J. M. – jako jedyny materiał dowodowy mający wykazać powyższe wskazała po pierwsze - na kserokopie odwołań pełnomocnictwa datowanych na 10 września 2006r. (k. 48) oraz 10 lutego 2008r. (k. 149) – po wtóre zaś – na zeznania świadków - B. R., J. K., M. R. i P. M., a wreszcie – własną relację jako strony procesu.

Jak już wyżej – przy ocenie dowodów to wskazano – przedłożone kserokopie wobec jednoznacznego ich zakwestionowania przez pozwaną – nie mogły stanowić kanwy ustaleń faktycznych w sprawie. Nie będąc bowiem dokumentem – nie zasługiwały na przymiot dowodu w ujęciu formalnoprawnym. Dla uznania kserokopii za dokument niezbędne jest oświadczenie o istnieniu oryginału o treści i formie odwzorowanej kserokopią. Takim oświadczeniem będzie umieszczone na kserokopii i zaopatrzone podpisem poświadczenie zgodności kserokopii z oryginałem. Dopiero wtedy można uznać kserokopię za dokument świadczący o istnieniu oryginału. Bez wspomnianego poświadczenia kserokopia nie może więc być uznana za dokument, nie ma więc mocy dowodowej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 2000r. IV CKN 59/00, Lex nr 533122). Przedłożenie więc przez powódkę powołanych kserokopii mogło

stanowiąc jedynie uprawdopodobnienie jej twierdzeń (i w ten sposób być wystarczające dla udzielenia zabezpieczenia jej roszczeń) – w żadnym razie nie mogło jednak tych twierdzeń udowodnić, z uwagi na brak mocy dowodowej.

Pozostały więc jedynie źródła dowodowe o osobowym charakterze. Strona inicjująca proces powołała się na zeznania B. R., J. K., M. R. i P. M. i własne. Treść zeznań tych osób w spornym zakresie rzeczywiście potwierdzała wersje powódki. Sąd jednakże nie mógł ich uwzględnić. Nieuwzględnienie zaś relacji w tej części wynikało z zastosowania przesłanki określonej w art. 233 § 1 kpc – w postaci nieprzypisania wystarczającej mocy dowodowej. Zgodnie bowiem z treścią powołanego przepisu sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak wskazuje się w literaturze, przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Ocena wiarygodności dowodu zaś zależy od środka dowodowego – sąd – oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności zasługuje na wiarę na czy też nie (tak T. Ereciński w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze. Część druga. Postępowanie zabezpieczające. Tom 1, pr. zb. pod. red. Tegoż, Warszawa, 2006r. s. 541). Wspomniane zeznania powódki i wymienionych świadków w opisanym zakresie nie okazały się bowiem wystarczające dla uzyskania przez Sąd siły przekonania o relacjonowanym fakcie odwołania pełnomocnictwa przez powódkę swojemu ojcu przed przystąpieniem do umowy sprzedaży z pozwaną, a także możliwości powzięcia wiedzy o tym przez tą ostatnią. Przede wszystkim Sąd uwzględnił fakt, że pozwana A. F. wyraźnie zaprzeczyła twierdzeniom powódki – już w odpowiedzi na pozew oraz konsekwentnie w toku całego procesu. W tym stanie rzeczy dla oceny spornej kwestii koniecznym było uzyskanie innego materiału dowodowego, który by ewentualnie stanowisko powódki w spornym zakresie potwierdzał. Z pewnością – jak już wykazano wystarczającym dowodem takim nie mogły być przedłożone kserokopie odwołań pełnomocnictw. Dla podkreślenia tegoż należy jedynie na marginesie zaznaczyć, że nawet gdyby hipotetycznie jedynie założyć, że istnieją oryginały takich dokumentów jak powołane kserokopie i zostałyby one przedłożone – to taki materiał dowodowy również nie byłby wystarczający dla udowodnienia twierdzeń powódki. Co bowiem znamienne – odwołania te pochodzą od samej powódki. Tymczasem – jak podnosi się w judykaturze - z dokumentem prywatnym nie wiąże się domniemanie prawne, iż jego treść przedstawia rzeczywisty stan rzeczy. Dokumenty te z reguły mają dużą wartość dowodową przeciwko osobie, od której pochodzą, natomiast dowód ten ma znacznie mniejszą moc dowodową, jeżeli miałby przemawiać na rzecz strony, która go sporządziła (tak Sąd Najwyższy w ryoku z dnia 6 listopada 2002r., I CKN 1280/00, Lex nr 78358).

Co się tyczy zaś zeznań powódki J. M. - to należy pamiętać, że w zakresie jakim stanowią one źródło wiedzy o faktach – są one dowodem o charakterze pomocniczym, co wynika z treści art. 299 kpc, w myśl którego jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały nie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów zarządzi dowód z przesłuchania stron. Jak wskazuje się w literaturze – ograniczenia płynące z art. 299 kpc są konsekwencją założenia nikłej wartości dowodowej wypowiedzi osoby bezpośrednio zainteresowanej wynikiem postępowania. (T. Ereciński, op. cit., s. 628). Ów stopień wartości dowodowej zeznania strony wynika stąd, że musi być wsparty innymi dowodami. W niniejszej sprawie natomiast zeznania powódki - zostały wsparte jedynie zeznaniami czterech świadków przy czym: B. R. – jest matką powódki, J. K. – jest ciocią powódki (siostrą matki powódki), M. R. – jest bratem powódki, a wreszcie P. M. – mężem powódki. To oznacza, że z uwagi na opisane powiązania rodzinne – osoby te również są co najmniej pośrednio zainteresowane wynikiem postępowania. To wszystko zadecydowało, że w opisywanym zakresie Sąd uznał relacje tych osób za niewystarczające z dowodowego punktu widzenia, do ustalenia, że w rzeczywistości wystąpiły takie okoliczności, które odpowiadały twierdzeniom powódki. Jednocześnie zaś – odpierając ewentualny zarzut strony powodowej – co do tego, że Sąd uwzględnił zeznania pozwanej i pozostającego z nią w związku faktycznym brata powódki- R. R. – poczynić trzeba uwagę ogólniejszej natury. Analiza materiału dowodowego w niniejszej sprawie ukazuje obraz skonfliktowanej rodziny (ujmowanej szeroko – także wspólnie z pozwaną jako konkubina brata powódki). Z jednej strony występuje pozwana i R. R., z drugiej zaś – pozostali członkowie rodziny. Sąd – oceniając zeznania wszystkich osób zgodnie z zasadami bezstronności – oceny tej dokonać musi zgodnie z omawianymi już normami kodeksu postępowania cywilnego – tj. statuującymi reguły rozkładu ciężaru dowodu oraz wiarygodności i mocy dowodowej. Na tym tle wymaga szczególnego podkreślenia to, że Sąd – nie uwzględniając zeznań powódki i zawnioskowanych przez nią świadków – nie uznaje by osoby te

zeznawały fałszywie – tj. nie odmawia im przymiotu wiarygodności. Nie można jednak zapominać, że powołany art. 233 § 1 kpc traktuje z jednej strony o wiarygodności, zaś z drugiej – o mocy dowodowej. Sąd jedynie nie przypisał zeznaniom tych osób wystarczającej mocy dowodowej, w żaden sposób – ujmując rzecz wprost – nie zarzucając powódce i wspomnianym świadkom fałszywych zeznań. Co więcej – również zeznania samej pozwanej i jej konkubenta – także mają moc dowodową o takim samym stopniu jak pozostali członkowie rodziny. Konsekwentnie przeto Sąd – co dokładnie wynika z treści poczynionych ustaleń faktycznych – uwzględnił ich relacje jedynie w zakresie opisanym – tj. bezspornym fakcie udzielenia pełnomocnictwa i zawarcia umowy sprzedaży. Zresztą wszystkie poczynione ustalenia faktyczne nie były kwestionowane przez obie strony procesu. Spornym jest tylko to, czego Sąd – jako faktów o charakterze negatywnym – nie ustalał – a więc rzekomego odwołania pełnomocnictwa przed sporną sprzedażą i możliwości dowiedzenia się o tym przez pozwaną. Stąd już prosta droga to drugiej z powołanych zasad – rządzącej rozkładem ciężaru dowodu, który – jak już to omówiono – co do twierdzeń pozwu obarczał powódkę. Skoro więc stan faktyczny ustalony przez Sąd nie był sporny, a powódka wskazywała na fakty, które jej zdaniem czyniły zawartą umowę sprzedaży nieważną – zaś druga strona procesu tym faktom przeczyła – to w takiej konfiguracji powódka winna przedstawić materiał dowodowy, który nie tylko swoją wiarygodnością ale i mocą dowodową – pozwoliłby na rekonstrukcję okoliczności zgodnie z treścią podstawy faktycznej powództwa.

W tym miejscu warto też zaznaczyć, że w cytowanym już wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002r. (sygn.. akt I CKN 1280/00, Lex nr 78358), Sąd ten stwierdził – analizując moc dokumentu prywatnego z punktu widzenia jego autorstwa – że jeżeli dokument pochodzi od osoby trzeciej niezależnej od stron, to sąd powinien zakładać, że intencją wystawcy dokumentu nie było wzmocnienie bądź osłabienie którejkolwiek ze stron. Gdyby więc uznać powołaną kserokopię potencjalnie jako dokument rzekomego odwołania pełnomocnictwa, to wystawiony został on wprawdzie przez powódkę, lecz miał zostać skwitowany przez jej ojca – a więc w tym sensie pochodzi on od osoby trzeciej wobec procesu. Nawet w takim jednak przypadku nie zmieniliby to jednak jego mocy dowodowej. Ojca powódki – w sytuacji opisanej konfliktu rodzinnego nie sposób bowiem uznać za osobę „niezależną os stron” w ujęciu zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy.

Również na marginesie nadmienić należy, że przedstawione przez pozwaną pisma pochodzące od pełnomocników powódki – których treści zresztą sama powódka nie kwestionowała – w najmniejszy sposób nie potwierdzają wersji powódki a raczej jej przeczą. Pisma te pokazują wręcz, że po zawarciu przez L. R. w jej imieniu umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości powódka o umowie tej wiedziała i nie kwestionowała upoważnienia ojca do występowania w jej imieniu. Pierwszym pismem na to wskazującym jest pismo z dnia 9 września 2009 roku skierowane do pozwanej, w którym pełnomocnik powódki, adw. K. B. podnosiła, że powódka uchyła się od skutków czynności prawnej sprzedaży na rzecz pozwanej udziału wynoszącego 1/2 w jej nieruchomości dokonanej przez L. R., wskazała przy tym, że L. R. posiadał pełnomocnictwo ogólne, a sprzedaż nieruchomości przekracza zakres zwykłego zarządu. Oznacza to, że w tak sformułowanym piśmie powoływała się na okoliczności wskazane w art. 103 kc, nie podnosiła wówczas, jakoby pełnomocnictwo ojca zostało odwołane. W myśl zaś art. 103 § 1 i 2 kc - jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Odnosząc się do omawianego dokumentu pełnomocnictwa podnieść należy, że kwestionowane przez nią pełnomocnictwo nie było – jak twierdziła – pełnomocnictwem ogólnym, lecz pełnomocnictwo także do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu – gdzie wprost wskazano umocowanie do zbywania nieruchomości.

Kolejnym pismem potwierdzającym, że powódka w poprzednich latach nie stała na stanowisku, jakoby jej ojciec działał bez umocowania jest pismo z dnia 22 lutego 2010 roku skierowane do Prokuratury Rejonowej P., w którym pełnomocnik powódki zawiadomił o podejrzeniu popełnienia przez pozwaną przestępstwa, mającego polegać na wprowadzeniu w błąd pełnomocnika pokrzywdzonej (powódki) i doprowadzenia go do niekorzystnego rozporządzenia jej mieniem o wartości 610 000 zł. Także i tej dokument wskazuje, że powódka nie uważała, jakoby w chwili zawarcia umowy sprzedaży L. R. nie był jej pełnomocnikiem. Co więcej – wprost w treści pisma z dnia 22.02.2010r. wskazano, że „L. R. był umocowany przez nią na mocy pełnomocnictwa do zbycia nabytych praw i wszystkich

nieruchomości i rzeczy ruchomych zgodne ze swoim uznaniem i na tej też podstawie dokonał wyżej opisanej rozporządzającej czynności prawnej” (podkr. Sądu). „Jednakże pomiędzy pełnomocnikiem pokrzywdzonej a A. F. zostało zawarte ustne porozumienie, że nieruchomości zostanie przeniesiona z powrotem na sprzedającego po upływie określonego czasu, jednak to nie nastąpiło.” (k. 80-83). Oczywistym jest, że pisma te pochodziły od pełnomocników powódki – nie zaś od niej samej, tymczasem pełnomocnik będący adwokatem jest z mocy zasad deontologii zawodu obowiązany przedsięwziąć wszystkie czynności zgodne z interesem swojego mocodawcy. Jednakże nie może nie wzbudzić wątpliwości Sądu treść twierdzeń faktycznych opisanych w pozwie w zestawieniu z powołanymi pismami pełnomocników powódki datowanych przed wniesieniem pozwu. Zasady bowiem doświadczenia życiowego ukazują, że przeciętnie wykształcony obywatel, gdyby znalazł się w takiej sytuacji jak opisywana przez powódkę – pomimo, że nie dysponowałby specjalistyczną wiedzą prawniczą, to w przypadku zasięgnięcia porady fachowego pełnomocnika – niewątpliwie w pierwszym rzędzie zrelacjonowałaby mu o fakcie odwołania pełnomocnictwa. Tymczasem oba wspomniane pisma o takim zdarzeniu milczą, a wręcz opisują zdarzenia przeciwne – wskazujące, że w ogóle powódka nie odwołała pełnomocnictwa. Dokumenty te wprawdzie pozwalają jedynie na ustalenie, że pisma te powstały i pochodzą od osób pod nimi podpisanych (nie przeczyła temu powódka), nie mogą jednak stanowić dowodu na wystąpienie zdarzeń w nich opisanych. Analiza ich jednak została dokonana jedynie po to by ukazać, że nie mogą one wesprzeć twierdzeń strony powodowej, a przeciwnie – raczej wskazują na niekonsekwencje w stanowisku inicjatorki procesu.

Nietrafne okazały się zarzuty powódki dotyczące nieważności umowy sprzedaży z uwagi na postanowienia z niej zawarte. Powódka wskazywała bowiem, że nie jest zgodne z prawem, aby przenieść własność nieruchomości bez uprzedniego zapłacenia ceny. Wskazać jednak należy, że z treści spornego aktu notarialnego w sposób jednoznaczny wynika, że pełnomocnik działający w imieniu powódki potwierdził, że otrzymał z rąk pozwanej kwotę 300 000 zł stanowiącą część ceny sprzedaży, a dodatkowo wraz ze stroną kupującą ustalił, że pozostała część ceny, tj. 310 000 zł zostanie zapłacona do rąk pełnomocnika powódki lub do rąk samej powódki do dnia 21 grudnia 2012 roku, oznacza to więc, że po upływie tego terminu powódka miała prawo domagać się stosownej zapłaty – oczywiście w przypadku, gdyby zobowiązanie to nie zostało spełnione w terminie.

Reasumując należało uznać, że ojciec powódki – jako pełnomocnik nie działał po wygaśnięciu umocowania, lecz w czasie jego trwania i w jego granicach, a zatem nie ma podstaw do uznania, że czynność prawna z jego udziałem jest nieważna.

Z uwagi na powyższe, uznać należało, że w niniejszej sprawie nie zaktualizowały się przesłanki, które umożliwiłyby stwierdzenie, że treść księgi wieczystej nie jest zgodna z aktualnym stanem prawnym. Powódka nie udowodniła bowiem, by umowa z dnia 07 kwietnia 2008r. była nieważna, gdyż L. R. – działającemu wówczas jako jej pełnomocnik – wypowiedziała wcześniej umocowanie, zaś pozwana co najmniej o tym mogła się z łatwością dowiedzieć. Stąd też powództwo oddalono, o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc, jako że strona powodowa przegrała sprawę zobowiązana jest ona zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, z kolei na podstawie art. 108 § 1 kpc Sąd rozstrzygnął jedynie zasadę poniesienia przez strony koszty procesu, a szczegółowe ich wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu, który po uprawomocnieniu się niniejszego orzeczenia wyda odpowiednie postanowienie, w którym dokona szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.

/-/ SSR Anna Przymuszała