

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 14 marca 2019 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi w sprawie z wniosku Z. M. z udziałem D. G., M. Ś. i I. G. o podział majątku, dział spadku i zniesienie współwłasności, w przedmiocie zarzutu nieważności umowy ustalił, iż czynność prawna w postaci umowy sprzedaży udziału w nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), objęta aktem notarialnym sporządzonym dnia 22 września 2016 roku w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem M. C. rep A nr 2308/2016, jest nieważna.

Apelację od powyższego postanowienia wstępnego wniósł uczestnik postępowania D. G., zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił mającą wpływ na treść orzeczenia obrazę przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez:

1. bezpodstawne przyjęcie, iż zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 22 września 2016 roku nie służyło ochronie interesów wszystkich spadkobierców, w sytuacji gdy dokonanie tejże czynności spowodowało de facto zaspokojenie długu spadkowego tj. zobowiązania do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w nieruchomości przy ul. (...) należącego do spadkodawczyni M. G.,
2. dowolnym nierozważeniu okoliczności, iż wnioskodawca był uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego zainicjowanego wnioskiem zawartym w akcie notarialnym sporządzonym dnia 22 września 2016 roku w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem M. C. rep. A 2308/2016 i po dowiedzeniu się o umowie sprzedaży nie zakwestionował jej ważności, co wskazuje, iż czynność ta była objęta jego domniemaną zgodą.

Wobec podniesionych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie, iż czynność prawna w postaci umowy sprzedaży udziału w nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), objęta aktem notarialnym sporządzonym dnia 22 września 2016 roku w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem M. C. rep. A 2308/2016 jest ważna. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia wstępnego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Nadto wniósł o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej D. G. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestnika D. G. na rzecz wnioskodawcy Z. M. zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Dodatkowo wniósł o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy z urzędu na etapie II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika postępowania jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia, jako prawidłowe Sąd Okręgowy podziela, podobnie jak ich ocenę prawną, przyjmując za podstawę własnego orzeczenia.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać za chybiony w sytuacji, gdy ocena materiału dowodowego została dokonana w zgodzie z dyrektywami wskazanymi w przywołanej normie prawnej. Apelujący uczestnik postępowania nie wykazał, aby Sąd pierwszej instancji nie uczynił zadość zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, a podnoszone w apelacji zarzuty stanowią jedynie polemikę z prawidłową oceną dowodów i poczynionymi w jej wyniku prawidłowymi ustaleniami faktycznymi, właściwie ustalając nieważność umowy sprzedaży udziału w nieruchomości w oparciu o przepisy prawa.

Jak słusznie podnosił bowiem Sąd Rejonowy, niewygaśnięcie pełnomocnictwa na skutek śmierci mocodawcy, wobec spełnienia przez nie warunków wynikających z art. 101 § 2 k.c. nie oznacza, że przepis ten przedłuża zdolność prawną mocodawcy i przyznaje mu ją także po śmierci, pozwalając pełnomocnikowi działać w sytuacjach określonych w tym przepisie w jego imieniu i ze skutkiem dla niego. Znaczenie tego przepisu wyraża się jedynie w tym, że w określonych w nim sytuacjach pełnomocnik może działać w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy.

Nawet więc, jeżeli przyjmiemy, że pełnomocnictwo wystawione przez M. G. uprawniało uczestnika postępowania D. G. do działania w charakterze pełnomocnika także po śmierci mocodawcy, na co wskazuje w sposób jednoznaczny jego treść i odwołanie się w niej do stosunku podstawowego, uzasadniającego wystawienie tego rodzaju pełnomocnictwa (w związku z zawartą przez mocodawcę i pełnomocnika warunkową umową przedwstępną sprzedaży i otrzymaniem przez mocodawcę całej ceny sprzedaży), to pełnomocnictwo to upoważniało uczestnika do dokonywania objętych nim czynności tylko i wyłącznie w imieniu oraz na rzecz spadkobierców zmarłego.

Umowa sprzedaży udziału w nieruchomości z dnia 22 września 2016 roku zawarta została zaś przez uczestnika postępowania w imieniu nieżyjącej M. G., co naruszało art. 101 § 2 k.c. oraz art. 8 § 1 k.c., a tym samym skutkowało jej nieważnością z mocy art. 58 § 1 k.c. Wyłączone było przy tym zastosowanie w niniejszej sprawie art. 103 k.c., ponieważ uzyskanie potwierdzenia umowy przez mocodawcę było niemożliwe wobec jego śmierci, która nastąpiła przed dokonaniem tej czynności (patrz wyrok SN z 24. I. 2008 r. I CSK 326/07, z 21. I. 2015 r. IV CSK 252/14 - legalis).

W konsekwencji powyższych twierdzeń, podnoszone przez skarżącego zarzuty trzeba uznać za bezzasadne. Nie sposób bowiem zgodzić się z twierdzeniem uczestnika postępowania, iż Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że zawarcie przedmiotowej umowy nie służyło ochronie interesów wszystkich dłużników. Z powyższych unormowań wprost wynika, że pełnomocnik mógł zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości jedynie w imieniu i na rzecz spadkobierców zmarłego, a tego nie uczynił, zatem wywody, że działał w celu zapewnienia ochrony interesów wszystkich spadkobierców są pozbawione racji, bowiem skarżący nie informując spadkobierców o istnieniu umowy przedwstępnej, a w konsekwencji zawarciu samej umowy sprzedaży działał w pokrzywdzeniu spadkobierców. Spadkobiercy nie mieli możliwości zapoznania się z treścią umowy, odniesienia się do niej, co jednoznacznie przesądza o prawidłowym nadaniu przez Sąd I instancji działaniu skarżącego waloru sprzeczności z interesem wszystkich spadkobierców.

Zarzut eksponujący okoliczność, że Z. M. był uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego zainicjowanego wnioskiem zawartym w akcie notarialnym sporządzonym dnia 22 września 2016 roku w Kancelarii Notarialnej w S. i po dowiedzeniu się o umowie sprzedaży nie zakwestionował jej ważności, co wskazuje, że czynność była objęta domniemaną zgodą, pozostaje bez znaczenia.

Jak już wskazano wyżej, skarżący jako pełnomocnik zmarłej spadkodawczyni mógł zawrzeć przedmiotową umowę jedynie z samym sobą bądź w imieniu i na rzecz spadkobierców. Skoro tego nie uczynił, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że powyższa czynność prawna była nieważna.

Zarzuty skarżącego stanowią zatem jedynie dywagacje, które nie mogą wywrzeć oczekiwanego skutku, bowiem podstawy uznania umowy sprzedaży nieruchomości za nieważną legły u podstaw art. 101 § 2 k.c., art. 8 § 1 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż wywiedziona przez uczestnika apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, w związku z czym, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Wniosek o przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów pomocy prawnej z urzędu nie może być uwzględniony z uwagi na zasadę unifikacji kosztów, wyrażoną w art. 108 k.p.c.