



Sygn. akt II CSK 228/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa A.J.

przeciwko S.C. i A.C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 28 lutego 2018 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 20 grudnia 2016 r., sygn. akt VII Ca [...] /16,

**uchyła zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powódki A.J. od wyroku Sądu Rejonowego w D. oddalającego żądanie powódki uzgodnienia treści księgi wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy B. przez wpis w dziale II jej i A.C. po $\frac{1}{2}$ części w miejsce dotychczas ujawnionego właściciela. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że formuła pełnomocnictwa, jakim dysponował W.C., udzielonego przez powódkę i jej ówczesnego męża A.C., dawała jemu, jako pełnomocnikowi, umocowanie do darowania swojej żonie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla którego ta księga jest prowadzona. Powódka zaś nie wykazała, że była to czynność sprzeczna z rzeczywistą lub domniemaną jej wolą.

Skarga kasacyjna powódki od wyroku Sądu Okręgowego - oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu, bądź przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trzeba przypomnieć, wobec zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c., że już w kodeksie zobowiązań z 1933 r. przyjęto, za wzorem niemieckim, w art. 107 ogólną dyrektywę interpretacyjną do oświadczeń woli, a w art. 108 - do umów. W wydanych w 1950 r. przepisach ogólnych prawa cywilnego te postanowienia zostały umieszczone w jednym artykule (47), a prawo spadkowe z 1946 r. wprowadziło ponadto szczególne reguły o wykładni testamentów (art. 95 i 96). Tak ukształtowany system regulacji został przejęty w art. 65 k.c., którego § 1 stanowi, że: „Oświadczenie woli należy tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje”, a § 2, że: „W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu”. Ponadto art. 948 k.c. zawiera jeszcze odrębne reguły wykładni testamentu.

Udzielenie pełnomocnictwa innej osobie do działania w imieniu mocodawcy, oznaczonym w pełnomocnictwie zakresie, następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej. Powoduje powstanie stosunku pełnomocnictwa, którego stronami są mocodawca i pełnomocnik. Pełnomocnictwo - jak przyjmuje się w nauce prawa - jest niezależne od będącego jego podstawą stosunku podstawowego. Umowy będące jego źródłem mają swoją naturę i swoje nazwy. Niemniej nie jest to nowa postać umowy nazywanej umową pełnomocnictwa.

Skoro zatem udzielenie pełnomocnictwa nie jest umową, to zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że do wykładni pełnomocnictwa pisemnego udzielonego W.C. nie ma zastosowania art. 65 § 2 k.c. Niewątpliwie, w takim przypadku, gdy chodzi o określenie zakresu pełnomocnictwa, znacznie ma jedynie tekst tego dokumentu i językowe reguły znaczeniowe użytych wyrażeń. Tych reguł Sąd Okręgowy, wbrew odmiennemu pogładowi skarżącej, nie naruszył, uznając, że obejmowało ono także prawo do rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego przy ulicy B.

W sprawie pełnomocnik skarżącej W.C. zawarł w jej imieniu ze swoją żoną umowę darowizny własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W tej sytuacji niepodobna pominąć, że mogło dojść do konfliktu osobistych interesów pełnomocnika z interesami skarżącej. W szczególności, że w takiej sytuacji istniała możliwość naruszenia jej interesów. Zatem, że mogło dojść do nadużycia umocowania.

Nadużycie umocowania obejmuje różnorodne sytuacje odznaczające się istotnymi cechami wspólnymi, tj. pełnomocnik działa w granicach umocowania, jego działanie zamiast korzyści przynosi mocodawcy straty, a ponadto działa wbrew jego rzeczywistej lub hipotecznej woli.

Ze względu na niezależność pełnomocnictwa od stosunku podstawowego działanie pełnomocnika będące nadużyciem umocowania, co do zasady nie wywiera wpływu na stosunek zewnętrzny z osobą trzecią. Przeto działanie pełnomocnika w stosunku do jego mocodawcy sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie przesądza o tym, że czynność prawna zawarta przez pełnomocnika z tą osobą jest automatycznie nieważna, na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Uznanie bowiem, że stosunek wewnętrzny wywiera bezpośredni wpływ na zakres umocowania, jak trafnie uznał Sąd Okręgowy, grozi rozlicznymi powikłaniami w praktyce obrotu. Z tego względu istotna jest ocena dokonanej czynności prawnej z punktu widzenia jej zgodności z zasadami współżycia społecznego nie tylko w relacji pomiędzy mocodawcą i jego pełnomocnikiem, ale także w relacji pomiędzy mocodawcą i osobą trzecią. Nie jest wykluczone uznanie za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego czynności prawnej dokonanej pomiędzy pełnomocnikiem i osobą trzecią, wówczas, gdy osoba ta wiedziała o zawieraniu czynności prawnej przez pełnomocnika sprzecznych z wolą jego mocodawcy lub bez trudu mogła się o tym dowiedzieć. Pomijając sytuację ewentualnej zмовy pomiędzy pełnomocnikiem i osobą trzecią - co mogłoby nawet prowadzić do uznania zawartej przez nich czynności prawnej za popełnienie przestępstwa, a w konsekwencji do nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 1 k.c. - za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego może być uznane takie działanie osoby trzeciej, która dokonuje czynności prawnej z pełnomocnikiem, wiedząc (lub dopuszczając taką ewentualność) o tym, że jest ona nie tylko sprzeczna z wolą mocodawcy, ale także ma na celu uzyskanie ochrony własnego interesu majątkowego osoby trzeciej (jej bliskich) kosztem osoby mocodawcy (art. 58 § 2 k.c.). Należy przy tym podkreślić, że art. 58 § 2 k.c. przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnej, co oznacza, iż powinien ją uwzględnić sąd z urzędu (pomijając pewne specyficzne czynności prawne, np. uchwały spółek) w każdym stanie sprawy.

W świetle tych rozważań niepodobna pominąć, że szerokie pełnomocnictwo udzielone przez skarżącą, w tym pozwalające na rozporządzenie własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego zostało udzielone wówczas, gdy mocodawcę i teścia, jej pełnomocnika, łączyły bliskie więzy rodzinne, które z upływem lat mogły ulec znacznemu pogorszeniu na skutek nieporozumień małżeńskich (awantur) z jego synem jeszcze przed dokonaniem kwestionowanej czynności prawnej. W tym aspekcie Sąd Okręgowy nie rozpatrzył sekwencji czasowej tej czynności z takimi zdarzeniami, jak powrotem pełnomocnika skarżącej A.C. z małżonką do kraju, separacją skarżącej z synem pełnomocnika i ich późniejszym rozwodem. Dokonanie zaś przez pełnomocnika skarżącej darowizny spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu na rzecz żony w sytuacji silnego konfliktu rodzinnego na tle nieporozumień skarżącej z ówczesnym mężem stanowiłoby niewątpliwie nadużycie zaufania i lojalności wobec skarżącej, jako mocodawcy. Można więc byłoby uznać, że ta czynności była, w relacji między nimi, a także w relacji między skarżącą i obdarowaną sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Skoro Sąd Okręgowy nie miał powyższego na uwadze, zaskarżony wyrok nie mógł się ostać. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.

jw

a.ł