

Sygn. akt: *I C 1719/12*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Dorota Toczyłowska

Protokolant: Justyna Nowacka

po rozpoznaniu w dniu 02 lipca 2013 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. W. (1)

przeciwko W. W. (2)

o zapłatę

I. Oddala powództwo w całości;

II. Odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu w sprawie;

III. Nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku na rzecz adwokat E. S. kwotę 7.200 zł plus należny podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

UZASADNIENIE

Powód W. W. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej W. W. (2) kwot 115.013,31 zł, 46.808,64 zł, 11.700 zł, 32.339,99 zł oraz 30.890,09 zł „wraz z ustawowymi odsetkami”, jak również o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż stał się on rzeczowym dłużnikiem do spłaty powstałego długu na rzecz Banku (...) SA w W., który udzielił kredytu dłużnikowi A. C.. Ten z kolei nie zaspokoił roszczeń banku z tytułu zaciągniętych kredytów. Zdaniem powoda nie powinien on być dotknięty odpowiedzialnością za długi A. C., a stał się on dłużnikiem jedynie dlatego, że pozwana, sporządzając w dniu 10 listopada 2004 roku akt notarialny – umowę dożywocia pomiędzy K. W., a B. W. – popełniła rażąco błąd, który swój epilog miał w Sądzie ze skutkiem unieważnienia tej umowy.

Pozwana W. W. (2) wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Motywuując swe stanowisko podniosła przede wszystkim zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że akt notarialny, na podstawie którego wg powoda doszło do powstania szkody, został sporządzony w jej kancelarii w dniu 10 listopada 2004 roku. W sprawie o sygn. I C (...) Sądu Okręgowego w B. powód przyznał zaś, że o tym fakcie dowiedział się po powrocie ze szpitala pod koniec grudnia 2004 roku. Jako że notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej na podstawie art. 415 kc, termin przedawnienia wynosi 3 lata od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. O tym, że powód miał świadomość doznania szkody, świadczy zdaniem pozwanej wniesienie do Sądu Rejonowego w Ł. sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – sprawa I C (...). W toku tej

sprawy nastąpiło też wpisanie przez Sąd zabezpieczenia w postaci ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. Biegu przedawnienia nie przerwało też wniesienie przez powoda powództwa przeciwko pozwanej w sprawie I C (...)SO w B., gdyż postanowieniem z dnia 19 stycznia 2011 roku Sąd postępowanie w sprawie zawiesił, a następnie postanowieniem z dnia 30 stycznia 2012 roku – umorzył. Umorzenie zaś sprawia, że pozew nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. W dalszej części pozwana wskazała, iż K. K. (1), poprzednio W., była żoną powoda, otrzymała gospodarstwo rolne będące przedmiotem umowy dożywocia od swoich rodziców. Nastąpiło to mocą umowy przekazania gospodarstwa rolnego, sporządzonej w Państwowym Bierze Notarialnym w Ł. w dniu 29 sierpnia 1986 roku. Wskutek została założona księga wieczysta nr (...), w której jako jedyny właściciel gospodarstwa została wpisana K. W.. Powód, mimo że wiedział o tym fakcie, nie poczynił żadnych starań o wniesienie sprawy do Sądu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Umowa przekazania była sporządzona w oparciu o ustawę z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin /Dz.U. nr 40, poz. 268 z późn. zm./. Zgodnie z tym aktem prawnym, gospodarstwo mogło być przekazane według wyboru rolnika jednemu bądź kilku następcom. Orzecznictwo sądowe potwierdziło zaś, że gospodarstwo rolne, którego własność przeszła na następcę rolnika pozostającego w związku małżeńskim i ustroju wspólności majątkowej w wyniku zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego pomiędzy nim, a przekazującym, weszła do jego majątku odrębnego. Pozwana przygotowując dokumenty do sporządzenia przedmiotowego aktu notarialnego dysponowała przy tym aktualnym odpisem z ewidencji gruntów i wypisem z księgi wieczystej, które potwierdzały wyłączoną własność nieruchomości K. W., obecnie K.. Dodatkowo złożone przez nią oświadczenie, że nieruchomość ta stanowi jej majątek odrębny w sposób nie budzący wątpliwości potwierdzały jej prawo do dysponowania spornym gospodarstwem. Świadczyło o tym również wyrażone w art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych. W związku z tym brak jest jakichkolwiek przymiotów winy ze strony pozwanej.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Bezspornym ustaleniem jest, iż na mocy sporządzonej w dniu 29 sierpnia 1986 roku w formie aktu notarialnego umowy przekazania gospodarstwa rolnego K. W. nabyła gospodarstwo rolne składające się z działek nr (...) położonych w miejscowości G., działki nr (...) położonej w N. oraz działki nr (...) położonej w miejscowości J.. Umowa powyższa, jak wynika z treści aktu, została zawarta w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin /Dz. U. Nr 40, poz. 268/. Przekazującymi byli rodzice K. W., która w dniu podpisywania umowy była zamężna z powodem – W. W. (1). Pomędzy małżonkami panował ustrój wspólności ustawowej.

Poza sporem jest też fakt, iż wskutek zawarcia powyższego aktu, dla wymienionej w nim nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...). Jako wyłączona właścicielka nieruchomości została w niej wpisana K. W..

Nie ulega też wątpliwości, iż na mocy umowy o dożywocie z dnia 10 listopada 2004 roku sporządzonej przez pozwaną – notariusz W. K. W. przeniosła własność opisanego wyżej gospodarstwa rolnego na rzecz swojej córki B. W.. S. do aktu K. W. oświadczyła, że nieruchomość ta stanowi jej majątek odrębny, a żadnych umów majątkowych ze swym mężem nie zawierała.

Bezspornym ustaleniem jest też, że w 2006 roku małżeństwo powoda i K. W. zostało rozwiązane przez rozwód, a K. W. powróciła do swego panieńskiego nazwiska – K..

Z kolei w dniu 02 maja 2007 roku córka powoda B. W. umową sprzedaży i ustanowienia hipoteki, sporządzoną przez notariusz B. P. w O., przekazała własność należącego do niej gospodarstwa rolnego, w tym części gospodarstwa rolnego otrzymanego od matki w ramach umowy dożywocia, swemu ówczesnemu konkubentowi A. C.. Ten zaś na zakup tego gospodarstwa zaciągnął kredyt w banku (...) SA w W., przy czym celem zabezpieczenia tego zobowiązania na nabytych nieruchomościach ustanowiono na rzecz banku hipoteki zwykle w kwotach 49.913 zł i 100.087 zł oraz hipoteki kaucyjne do kwot 24.957 zł i 50.044 zł.

Na skutek złożonego przez W. W. (1) w tym samym roku powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd Rejonowy w Ł. wyrokiem z dnia 09 kwietnia 2008 roku w sprawie I C (...) wydzielił z księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł. nieruchomości rolną obejmującą działki nr (...) położone w obrębie wsi G. oraz działkę nr (...) położoną w N., założył dla niej nową księgę wieczystą, w której Dziale II nakazał wpisać jako właścicieli W. W. (1) w 1/2 części oraz K. K. (1) w 1/2 części. Jednocześnie w Dziale IV nowo założonej księgi wieczystej Sąd ten wpisał hipotekę łączną umowną zwykłą w kwocie 49.913 zł na rzecz (...) SA w W., hipotekę łączną umowną kaucyjną do kwoty 24.957 zł na rzecz (...) SA w W., hipotekę łączną umowną zwykłą w kwocie 100.987 zł na rzecz (...) SA w W. oraz hipotekę łączną umowną kaucyjną do kwoty 50.044 zł na rzecz (...) SA w W..

W uzasadnieniu Sąd ten stwierdził m.in., że umowa o dożywocie z dnia 10 listopada 2004 roku, mocą której K. W. /obecnie K./ przekazała na rzecz córki B. W. własność gospodarstwa rolnego składającego się z działek nr (...) – jest nieważna. Sąd uznał, że umowa ta, przenosząca własność gospodarstwa rolnego stanowiącego majątek wspólny małżonków, stanowi czynność prawną przekraczającą zakres zwykłego zarządu i jako taka wymaga zgody obu małżonków. Brak zgody W. W. (1) na zawarcie powyższej umowy czynił ją zatem bezwzględnie nieważną od chwili jej zawarcia.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 07 sierpnia 2008 roku apelacje pozwanych K. K. (1), B. W. i A. C. zostały oddalone /k. 154/.

W czerwcu 2009 roku W. W. (1) wytoczył przeciwko pozwanej W. W. (2) powództwo o zapłatę kwoty 140.000 zł, jak to ujął, „tytułem zadośćuczynienia za bezprawne odebranie gruntów”. Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2011 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku postępowanie w tej sprawie, o sygn. I C (...), zawiesił, a następnie postanowieniem z dnia 30 stycznia 2012 roku – umorzył.

Poza wszelkim sporem pozostaje fakt, iż w związku z niewywiązywaniem się przez A. C. z warunków z bankiem (...) SA w W. umów kredytu bank ten wypowiedział umowy wzywając następnie dłużnika spłaty całej wymaganej należności. Ponieważ A. C. jako dłużnik główny należności tej nie uregulował, bank wezwał do spłaty powstałego z tego tytułu zadłużenia W. W. (1) i K. K. (1) jako dłużników rzeczowych. Ponieważ także oni nie byli w stanie spłacić należności, bank wystąpił z pozwem przeciwko wyżej wymienionym o zapłatę.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2011 roku Sąd Okręgowy w Ł. w sprawie I C (...) zasądził od pozwanych K. K. (1) i W. W. (1) solidarnie na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 115.013,31 zł wraz z odsetkami: umownymi w wysokości 8,4375 % w stosunku rocznym wg zmiennej stopy procentowej obowiązującej dla zadłużenia przeterminowanego od kwoty 97.461 zł od dnia 12 lipca 2010 roku do dnia zapłaty; ustawowymi od kwoty 1.779,78 zł od dnia 12 lipca 2010 roku do dnia zapłaty; ustawowymi od kwoty 9.772,53 zł od dnia 10 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty – z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do wartości nieruchomości, których są właścicielami, zapisanych w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł.. Sąd ten zasądził też od pozwanych solidarnie na rzecz wspomnianego banku kwotę 46.808,64 zł wraz z odsetkami: umownymi w wysokości 8,4375 % w stosunku rocznym wg zmiennej stopy procentowej obowiązującej dla zadłużenia przeterminowanego od kwoty 40.503 zł od dnia 12 lipca 2010 roku do dnia zapłaty; ustawowymi od kwoty 2.378,87 zł od dnia 12 lipca 2010 roku do dnia zapłaty; ustawowymi od kwoty 3.926,77 zł od dnia 10 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty – z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do wartości nieruchomości, których są właścicielami, zapisanych w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łomży /k. 71 – 72/.

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2011 roku Sąd Apelacyjny w B. oddalił apelację K. K. (1) i W. W. (1) od powyższego orzeczenia /k. 85/.

W lutym 2012 roku K. K. (1) i W. W. (1) wnieśli do Sądu Okręgowego w Łomży pozew przeciwko A. C. w sprawie o zapłatę kwot, zasądzonych od nich na rzecz banku (...) SA w W. /k. 120 – 127/.

Na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 23 maja 2011 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ł. J. G. na wniosek wierzyciela – banku (...) SA w W. wszczęła postępowanie egzekucyjne, prowadzone pod sygnaturą KM (...).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. aktów notarialnych znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...), a także oświadczeń samych stron oraz wyroków w toczących się przed Sądem Rejonowym w Ł., Sądem Okręgowym w Ł. i Sądem Okręgowym w B. sprawach o podanych wyżej sygnaturach.

Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska powód wskazał, iż domagał się od pozwanej zasądzenia na jego rzecz kwot zasądzonych od niego na rzecz banku (...) SA w W. wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztów wszczętego postępowania egzekucyjnego. Zdaniem powoda fakt, że w dniu 10 listopada 2004 roku doszło do sporządzenia umowy o dożywocie, jest skutkiem niedochowania należytej staranności, do której zobowiązany jest notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych. Jest to bowiem rodzaj działalności zawodowej, popartej odpowiednim wykształceniem i fachowym przygotowaniem, przy czym staranność odnosi się również do analizy dokumentów, stanowiących niezbędny element przyszłej czynności prawnej. Naruszenie tych obowiązków usprawiedliwia odpowiedzialność odszkodowawczą notariusza. W ocenie powoda, na skutek sporządzenia umowy o dożywocie z dnia 10 listopada 2004 roku poniósł on niepowetowaną szkodę. Po wprowadzeniu do obrotu prawnego przez pozwaną nieważnej umowy dotyczącej jego gospodarstwa rolnego, B. W. sprzedała je A. C., co skutkowało ustanowieniem na nieruchomości rolnej powoda hipoteki na rzecz (...) SA w W. w łącznej kwocie 225.001 zł. Jak już zaś wspomniano, bank prowadzi teraz egzekucję z nieruchomości powoda. Pozwana oponowała natomiast powyższemu stanowisku przedstawiając i podtrzymując cytowaną już argumentację, zawartą w odpowiedzi na pozew.

W świetle powyższych stanowisk należy zdaniem Sądu zauważyć, że istota zarzutów stawianych pozwanej sprowadza się do tego, iż jako notariusz przy sporządzaniu aktu notarialnego – umowy o dożywocie z dnia 10 listopada 2004 roku – błędnie przyjęła ona, że zbywczyni, tj. K. W. /K./ należycie wylegitymowała się jako wyłączna właścicielka przekazywanego umową gospodarstwa rolnego, podczas gdy w rzeczywistości wchodziło ono w skład majątku wspólnego jej i powoda – W. W. (1).

Mając na uwadze opisane wyżej okoliczności faktyczne należy zauważyć, iż w myśl art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie / Dz.U.2008.189.1158 j.t./, notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności. Tym samym stwierdzić należy, że „notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej. Jest to odpowiedzialność deliktowa – na podstawie art. 415 kc /tak SN w wyroku z dnia z dnia 9 maja 2008 roku, III CSK 366/07, Lex nr 424389/.

Zgodnie zaś z art. 415 kc, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przepis ten określa ogólną regułę dla odpowiedzialności za szkodę, do której doszło wskutek zdarzeń nazywanych czynami niedozwolonymi (odpowiedzialność deliktowa). Do przesłanek tej odpowiedzialności należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361-363 kc).

Podstawowe znaczenie dla stosowania art. 415 k.c. ma określenie zdarzenia, za które podmiotowi przypisywana jest odpowiedzialność (czyn sprawcy), oraz jakie okoliczności pozwalają albo uniemożliwiają uznanie go za czyn zawiniony. Człowiekowi można przypisać określony czyn, jeżeli owo zachowanie mogło być w ogóle kierowane wolą tego podmiotu. Zachowaniem, za które podmiotowi można przypisać odpowiedzialność deliktową na podstawie art. 415 k.c., może być działanie, jak i zaniechanie. Zaniechanie polega na niewykonywaniu określonego działania (podmiot nie musi być bierny, może wykonywać inne czynności), gdy na podmiocie ciążyła powinność i możliwość jego podjęcia. Wspomniany przepis stanowi, że sprawca ponosi odpowiedzialność deliktową na zasadzie winy /tak:

Adam Olejniczak, Komentarz do art. 415 Kodeksu cywilnego [w:] Andrzej Kidyba (red.), Zdzisław Gawlik, Andrzej Janiak, Grzegorz Kozieł, Adam Olejniczak, Agnieszka Pyrżyńska, Tomasz Sokołowski, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, Lex 2010/.

W tradycyjnym ujęciu winy (szerokim) w pojęciu tym ujmowano element obiektywny, czyli bezprawność, oraz subiektywny, czyli winę w ścisłym znaczeniu (określaną też mianem winy sensu stricte). Współcześnie przeważa stanowisko, że należy rozdzielić zakresy winy i bezprawności, a bezprawność ujmować jako przesłankę winy. Przyjmuje się, że pojęcie winy należy odnieść jedynie do opisanego podmiotowych cech zachowania się sprawcy szkody. Jednak dopiero czyn bezprawny może być oceniany w kategoriach czynu zawinionego w rozumieniu art. 415 kc. Bezprawność stanowi przedmiotową cechę czynu sprawcy. Judykatura wskazuje, że bezprawność zachowania polega na przekroczeniu mierników i wzorców wynikających zarówno z wyraźnych przepisów, zwyczajów, utartej praktyki, jak i zasad współżycia społecznego (wyrok SN z dnia 22 września 1986 r., IV CR 279/86, LEX nr 530539). Pojęcie winy odnosi się do sfery zjawisk psychicznych sprawcy, z tych względów określa się ją jako znamię podmiotowe czynu. Jednakże dopiero czyn uznany za bezprawny może być rozważany w kategoriach winy. Orzecznictwo przyjmuje, że brak przekonywujących ustaleń co do bezprawnego charakteru działania osoby, która wyrządziła szkodę eliminuje w ogóle możliwość rozważania odpowiedzialności tej osoby, przynajmniej w świetle przepisów o odpowiedzialności deliktowej (por. wyrok SN z dnia 15 marca 2007 r., II CSK 528/2006, niepubl.). Przez winę rozumie się naganną decyzję człowieka, odnoszącą się do podjętego przez niego bezprawnego czynu (dotyczy to także zaniechania). Prawo cywilne w zakresie deliktów prawa cywilnego rozróżnia, analogicznie jak prawo karne, dwie postacie winy: winę umyślną i nieumyślną – niedbalstwo. Wina umyślna zachodziła będzie wtedy, gdy sprawca chce wyrządzić drugiemu szkodę (czyli: ma świadomość szkodliwego skutku swego zachowania się i przewiduje jego nastąpienie, celowo do niego zmierza) lub co najmniej świadomie godzi się na to. Wina nieumyślna zachodziła będzie wówczas, gdy sprawca wprawdzie przewiduje możliwość wystąpienia szkodliwego skutku, lecz bezpodstawnie przypuszcza, że zdoła go uniknąć albo też nie przewiduje możliwości nastąpienia tych skutków, choć powinien i może je przewidzieć. W obu formach mamy do czynienia z niedbalstwem, które wiąże się w prawie cywilnym z niezachowaniem wymaganej staranności. Dlatego chcąc dokonać oceny, kiedy mamy do czynienia z winą w postaci niedbalstwa, decydujące znaczenie ma miernik staranności, jaki przyjmuje się za wzór prawidłowego postępowania i który wskazany został w art. 355 kc, odnoszącym się do odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej. Zgodnie z tym przepisem, dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Ustanowiona w tym przepisie zasada ma podstawowe znaczenie dla ustalania wzorca wymaganego zachowania (miernika staranności) dla każdego, kto znajduje się w określonej sytuacji. Z niedbalstwem będziemy więc mieli do czynienia wówczas, gdy możliwym będzie postawienie zarzutu, że sprawca szkody zachował się w sposób odbiegający od modelu wzorcowego, ujmowanego abstrakcyjnie /tak: Agnieszka Rzetecka-Gil, Komentarz do art. 415 Kodeksu cywilnego, Lex 2011/.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy należy na wstępie zauważyć, że choć będące przedmiotem sporu zachowanie pozwanej datuje się na 2004 roku – chwilę sporządzenia umowy o dożywocie – to jednak w istocie zaistniały spór ma swą genezę w roku 1986 roku, kiedy to została podpisana umowa przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz K. K. (1). Należy zatem zaznaczyć, że regulowaniami obowiązującymi w dacie zawarcia tej umowy była ustawa z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. Nr 40, poz. 268 ze zm.; tekst jedn. Dz. U. z 1989 r., nr 24, poz. 133 ze zm.). Nie sposób przy tym pominąć, że od początku występowały kontrowersje co do charakteru prawnego umowy przekazania gospodarstwa rolnego. W doktrynie prezentowano szereg stanowisk, jednak w istocie sprowadzają się one do dwóch zasadniczych: według pierwszego umowa przekazania gospodarstwa rolnego jest umową darowizny albo umową, do której przepisy o umowie darowizny mają zastosowanie w drodze analogii; według drugiego umowa przekazania jest swoistym rodzajem umowy przeniesienia własności i posiada cechy odróżniające ją od umowy darowizny. To drugie stanowisko przeważa w doktrynie; na tle przepisów ustawy z dnia 27 października 1977 r. podzielił je Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 25 listopada 2005 r., III CZP 59/05 (OSNC 2006, nr 5, poz. 79). Praktyczną konsekwencją powyższych sporów było zaś rozstrzygnięcie kwestii czy przekazywane gospodarstwo rolne wchodzi do majątku odrębnego nabywcy /jeśli zastosować by analogię do umowy darowizny/ czy też wchodzi w skład majątku wspólnego

nabywcy i jego współmałżonka /jeśli samą umowę traktować jako jej swoisty rodzaj/. Jak już wspomniano, Sąd Najwyższy w powyższej uchwale jednoznacznie stwierdził, że gospodarstwo rolne, przekazane na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz o innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140) następcy pozostającemu w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, należy do majątku wspólnego. Tymczasem powyższy pogląd w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego został uznany za nieaktualny na gruncie ustawy z 1982 r. (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 kwietnia 2008 r., II CSK 647/07, z dnia 30 stycznia 2009 r., II CSK 450/08 i z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 274/10, niepubl.). Przeciwno jego podtrzymaniu przemawiają - co zgodnie podkreślono w przytoczonych orzeczeniach - zawarte w ustawie z 1982 r. uregulowania dotyczące przekazania gospodarstwa rolnego następcy oraz, w brzmieniu z okresu obowiązywania tej ustawy, przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dotyczące wspólności ustawowej, tj. sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1691). Choćby w jednym z ostatnich wyroków Sąd Najwyższy zazaczył, że Gospodarstwo rolne, którego własność przeszła na następcę rolnika, pozostającego w związku małżeńskim i ustroju wspólności majątkowej, w wyniku zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego między nim a przekazującym, weszło do majątku odrębnego /tak SN w wyroku z dnia z dnia 2 grudnia 2011 roku, III CSK 63/11, Lex nr 1130173/. Kwestię tę można zatem nadal uznać za co najmniej niejednoznaczną.

W niniejszej sprawie jednak powyższe rozważania mają jednak charakter poboczny i wyłącznie pomocniczy. Trudno bowiem pominąć, że prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Ł. z dnia 09 kwietnia 2008 roku w sprawie I C (...) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przesądziło o prawie własności gospodarstwa rolnego jednoznacznie przy tym wskazując, iż na mocy umowy z dnia 26 sierpnia 1986 roku weszło ono w skład majątku wspólnego W. W. (1) i K. W. /teraz K./. Sąd Okręgowy w Białymstoku rozpoznając niniejszą sprawę była zaś związany tym rozstrzygnięciem, bowiem „wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym korzysta z tzw. prawomocności rozszerzonej, realizując funkcję ustrojową ksiąg wieczystych której celem jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu. Wyrok taki wiąże zatem nie tylko strony, które brały udział w tej sprawie i sądy oraz organy wymienione w art. 365 kpc, lecz także inne podmioty” /tak SN w wyroku z dnia 02 czerwca 2010 roku, III CSK 204/09, Lex nr 602716/.

Niezależnie od powyższego należy jednak przede wszystkim stwierdzić, że zawarcie umowy przekazania gospodarstwa rolnego skutkowało założeniem dla nieruchomości – między innymi powoda – księgi wieczystej, w której od razu, jeszcze w 1986 roku, jako wyłączną właścicielkę wpisano K. W. /K./. Okoliczność ta zapewne umknęła powodowi, niemniej jednak niosła ze sobą konsekwencje o znacznej doniosłości prawnej – na tyle ważne, że brak uwagi czy znajomości prawa ze strony powoda nie może stanowić podstawy do ich pominięcia. Wpis do księgi wieczystej wiązał się bowiem z zaistnieniem szeregu domniemań, na których swe wnioski mógł oprzeć zarówno potencjalny nabywca nieruchomości, jak i notariusz sporządzający umowę w przewidzianej prawem formie czynności prawnej. W ocenie Sądu należy podkreślić, że oparcie się na owych domniemaniach przez pozwaną jako notariusza nie może się stać się podstawą zarzutu niedochowania należytej staranności. Ta bowiem wymagała ze strony notariusza sprawdzenia aktualnych wpisów w księdze wieczystej, natomiast z całą pewnością nie wymagała, by badać zgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym czy też prowadzić w tym celu jakiegokolwiek postępowanie sprawdzające. Mijałoby się to zresztą z celem zakładania ksiąg wieczystych, które są przecież instytucją gwarantującą pewność obrotu prawnego. Stosownym instrumentem istotnie jest tu wspomniane przez pozwaną domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych, polegające na tym, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, o czym stanowi art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz.U. 2013.707 j.t./. W sprawie nie było zaś kwestionowane, że pozwana sprawdziła treść księgi wieczystej uzyskując stosowny odpis, a jego treść znalazła dodatkowe potwierdzenie w danych uzyskanych z ewidencji gruntów, a także w oświadczeniu samej K. W., co razem tworzyło spójną i wiarygodną całość. Żeby zakwestionować treść księgi wieczystej, pozwana musiałaby sięgnąć do umowy sprzed 18 lat, zbadać jej prawidłowość pod kątem obowiązującego wówczas stanu prawnego i aktualnego orzecznictwa, a następnie zakwestionować też sam wpis widniejący w księdze wieczystej. W tym miejscu trudno też pominąć, że mogąca stanowić wskazówkę do oceny umowy przekazania gospodarstwa rolnego uchwała Sądu Najwyższego została wydana dopiero w 2005 roku, a zatem rok później od chwili sporządzenia umowy o dożywocie. Zdaniem Sądu nie ma zatem najmniejszej przesłanki pozwalającej na stwierdzenie braku należytej

staranności ze strony pozwanej działającej jako notariusz, nawet przy oczywistym stwierdzeniu, że pozwana jako profesjonalistka zobowiązana jest do zachowania takiej staranności w dużo większym stopniu.

W ocenie Sądu należy również zauważyć, że w niniejszej sprawie brak jest adekwatnego związku przyczynowego między szkodą, a zdarzeniem, które zdaniem powoda miało je wywołać. Sporządzenie umowy przenoszącej własność nieruchomości w formie aktu notarialnego na podstawie księgi wieczystej, której treść została następnie skorygowana stosownym orzeczeniem Sądu nie prowadzi jeszcze bowiem samo w sobie do obciążenia właściciela długiem zupełnie obcej osoby.

Końcowo zatem i jedynie na marginesie należy wskazać, iż Sąd nie uwzględnił podnoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Sądowi znane jest orzecznictwo, które wskazuje, że dla uznania, iż rozpoczął się bieg trzyletniego przedawnienia konieczne jest, żeby poszkodowany dowiedział się zarówno o szkodzie, jak i osobie zobowiązanej do jej naprawienia, zaś elementy te muszą być spełnione łącznie, przy czym dowiedzenie się o szkodzie oznacza zdawanie sobie sprawy przez poszkodowanego z ujemnych następstw zdarzenia, które wskazują na powstanie szkody. Zdaniem Sądu jednakże ujemne następstwa muszą być jakoś sprecyzowane, choćby po to, by poszkodowany wiedział czego, tzn. jakiej kompensaty, może domagać się od osoby wyrządzającej szkodę. Oczywiście nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie powód miał świadomość niekorzystnych dla niego skutków umowy z dnia 10 listopada 2004 roku i niedługo po jej zawarciu rzeczywiście podjął szereg środków mających temu przeciwdziałać, czego najlepszym przykładem jest zainicjowanie postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W 2009 roku złożył nawet pozew przeciwko pozwanej w niniejszej sprawie W. W. (2), ale z jego treści wynika, iż szkodę wiązał on raczej z „bezprawnym odebraniem gruntów”. Oczywiście rację ma pozwana, że umorzenie postępowania niweluje skutki związane z wytoczeniem powództwa. Okolicznością istotną w sprawie pozostaje jednak fakt, że o realnych konsekwencjach umowy z 2004 roku, czyli – innymi słowy – o powstaniu realnej i podlegające konkretnej naprawie szkodzie dowiedział się on dopiero z chwilą zaprzestania spłaty kredytów przez A. C. i postawienia tych zobowiązań w stan wymagalności. Aktywizowało to bowiem odpowiedzialność powoda jako dłużnika rzeczowego, czego skutkiem było wytoczenie powództwa przez (...) SA w W. w sprawie I C (...). Okoliczności te miały zaś miejsce dopiero w 2009 i 2010 roku, co sprawiało, że w chwili wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie trzyletni termin przedawnienia jeszcze nie minął.

Mając jednak na uwadze poczynione wyżej rozważania, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie 102 kpc odstępując od obciążania nimi powódki z uwagi na jej bardzo niskie dochody, wykazane w oświadczeniu o stanie rodzinnym i majątkowym

Sąd nakazał również wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku na rzecz adwokat E. S. kwotę 7.200 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu na podstawie § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu /Dz. U. 2002, nr 163, poz. 1348 ze zm./ - plus należny podatek VAT.