

Sygn. akt I ACa 1011/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krystyna Golinowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Beniak SSO del. Barbara Krysztofiak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. M. (1) i M. W.**

przeciwko **M. J. i A. M. (2)**

o unieważnienie aktów notarialnych i zapłatę

na skutek apelacji powódki M. W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 21 czerwca 2013r. sygn. akt I C 261/13

- 1. oddala apelację;**
- 2. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1011/13

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko pozwanym M. J. i A. M. (2) powódki A. M. (1) i M. W. wnosili o unieważnienie umów sprzedaży zawartych w dniach 30 czerwca 2003 r. i 23 lipca 2008 r. dotyczących nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), o obszarze o, 4210 ha, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...). Ponadto powódki domagały się zasądzenia od pozwanej A. M. (2) odszkodowania za straty moralne i materialne, którego wysokość została określona w toku procesu powódek na kwotę po 2000000 zł na rzecz każdej z nich.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu oddalił powództwo i nie obciążył powódek kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne:

Nieruchomość położona w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadził początkowo księgę wieczystą KW nr (...) (obecnie (...)) stanowiła własność poprzedników prawnych powódek, zaś w latach powojennych została przejęta na rzecz Skarbu Państwa w ramach nacjonalizacji. Dzięki staraniom A. M. (1) w 2001 r. właściciele odzyskali część powyższej nieruchomości obejmującej działkę gruntu nr (...) o powierzchni o, 4210 ha.

Wyrokiem Sądu Okręgowego wK. z dnia 20 września 2002 r., w sprawie I C 1095/02 usunięto niezgodność stanu prawnego księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O. dla zabudowanej nieruchomości o powierzchni

o, 4313 ha, położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), z rzeczywistym stanem prawnym poprzez odłączenie części gruntu o powierzchni o, 4210 ha zabudowanej działki oznaczonej nr (...), a następnie założenie dla tej działki nowej księgi wieczystej z wpisaniem tych danych w oznaczeniu nieruchomości w dziale I oraz wpisanie w oznaczeniu właściciela przedmiotowej działki w dziale II w miejsce Skarbu Państwa (...) w O." Sp. z o.o. z siedzibą wS.

(...)jako właściciela budynków i budowli, a których prawa podlegają tym samym wykreśleniu: A. M. (1) w 2/6 części, M. W. w 2/6 części, zgodnie z porządkiem dziedziczenia po pierwotnym współwłaścicielu tej działki W. M. mającym udział 2/3 części, oraz A. K. w 1/6 części, J. M. w 1/6 części, dziedziczących spadek po pierwotnym współwłaścicielu działki Z. T. mającej udział 1/3 części, z jednoczesnym postanowieniem, że działki III i IV w nowo założonej księdze wieczystej pozostaną bez wpisów. Na mocy wskazanego wyroku oraz wniosku A. M. (1), dla odłączonej działki nr (...) w Sądzie Rejonowym w O. została urządzona księga wieczysta nr (...), w dziale I której wpisano, że nieruchomość o obszarze o, 4210 ha składa się z gruntów ornych oraz terenów zabudowanych mieszkalnych.

Po dokonaniem odłączenia księga wieczysta nr (...) prowadzona

była nadal dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni o, 0103 ha, położonej przy ul. (...) w O.. W dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa, a wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielem budynków i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności jest „(...) w O." Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O..

W 2003 r. współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości objętej księgą

wieczystą nr (...) stali się J. W. (1) w 4/6 części oraz J. W. (2) w 2/6 części.

Do przeniesienia własności doszło na skutek zawarcia w Kancelarii Notarialnej

pozwanej M. J. następujących umów:

- z dnia 24 czerwca 2003 r., zgodnie z którą P. M. działając w imieniu i na rzecz J. M., sprzedał J. W. (1) udział wynoszący 1/6 części za cenę w kwocie 25267, 20 zł,

- z dnia 30 czerwca 2003 r., zgodnie z którą powódka M. W. sprzedała J. W. (1) udział wynoszący 2/6 części za cenę 50534, 40 zł,

- z dnia 30 czerwca 2003 r., zgodnie z którą A. K. sprzedał J. W. (1) udziału wynoszący 1/6 części za cenę 25267, 20 zł,

- z dnia 10 października 2003 r., zgodnie z którą powódka A. M. (1) sprzedała J. W. (2) udział wynoszący 2/6 części za cenę w kwocie 42000 zł.

W umowie z dnia 30 czerwca 2003 r. zawartej między powódką M. –

W. a J. W. (1) wskazano, że przedmiotem sprzedaży jest udział powódki w nieruchomości o powierzchni o, 4210 ha zabudowanej budynkiem młyna murowanego i murowaną wiatą magazynową. Wyszczególnienie budynków, opis ich stanu i powierzchni, cena sprzedaży i sposób jej zapłaty zostały wpisane w treści aktu na podstawie oświadczenia stron. Strony oświadczyły, że umówiona cena w kwocie 50534, 40 zł została zapłacona. Oprócz zapłaty powyższej ceny nabywca przejął do osobistej odpowiedzialności zadłużenie w łącznej kwocie 9465,60 zł z tytułu podatków od tej nieruchomości, proporcjonalnie do wielkości zakupionego udziału. Akt został odczytany przez notariusza i po odczytaniu dobrowolnie podpisany przez strony. Strony nie zgłaszały żadnych zastrzeżeń co do jego treści. M. W. podpisała oryginał aktu notarialnego.

Pozwana M. J. zna J. W. (1) wyłącznie jako stronę

czynności notarialnych dokonywanych z jego udziałem. Przed sporządzeniem aktu notarialnego pozwana notariusz zapoznała się z treścią księgi wieczystej.

Na podstawie wniosków zawartych w wymienionych wyżej aktach notarialnych Sąd

Rejonowy w O. wpisał w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości w miejsce dotychczasowych współwłaścicieli J. W. (1) i J. W. (2). O dokonanych wpisach sąd zawiadomił m.in. powódkę, które nie zaskarżyły dokonanych wpisów.

W dniu 18 czerwca 2008 r. w Kancelarii Notarialnej pozwanej A. M. (2)

współwłaściciele J. W. (1) i J. W. (2) zawarli z J. O. i T. O. działającymi w imieniu i na rzecz (...) - J. i T. O. Spółki Jawnej z siedzibą w O. warunkową umowę sprzedaży opisanej wyżej zabudowanej nieruchomości za kwotę 700000 zł. W wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży J. W. (1), J. W. (2) oraz T. i J. małżonkowie O. zawarli w dniu 23 lipca 2008 r. w Kancelarii Notarialnej pozwanej A. M. (2) umowę przeniesienia własności nieruchomości. Informacje o zabudowaniach posadowionych na nieruchomości pozwana A. M. (2) czerpała z oświadczeń stron oraz z operatu jaki sporządzono na potrzeby banku w związku z kredytowaniem transakcji. Zgodnie z przesłanym przez notariusza wnioskiem zawartym w akcie notarialnym Sąd Rejonowy w O. dokonał w dniu 13 sierpnia 2008 r. w księdze wieczystej KW nr (...) wpisu prawa własności na rzecz spółki działającej pod firmą (...) - J. i T. O. Spółka Jawna z siedzibą w O. w miejsce dotychczasowych współwłaścicieli.

Po uzyskaniu informacji o zawarciu wyżej wymienionych umów powódka M.

(...) – W., pismem z dnia 6 lipca 2009 r. złożyła do Krajowej Rady Notarialnej w W. skargę na czynności notariusz M. J. dokonane przy sporządzaniu aktu

notarialnego zawartego przez nią z J. W. (1). Skarga została uznana za bezzasadną.

W dniu 4 sierpnia 2009 r. M. W. wniosła o odłączenie z księgi wieczystej (...) budynku usytuowanego na działce nr (...) w O. przy ul. (...) i założenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz o ujawnienie w dziale II nowo założonej księgi wieczystej prawowitych właścicieli i wykreślenie T. i J. O.. W uzasadnieniu wniosku powołała się na bezskuteczność umowy sprzedaży z 30 czerwca 2003 r., podnosząc, że umowa nie rozciągała się na własność budynku. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w O. wniosek został oddalony.

W 2010 r. powódki - M. W. i A. M. (1) skierowały pozew przeciwko J. W. (1), J. W. (2), T. O. i J. O. o unieważnienie zawartych w dniach 30 czerwca 2003 r. i 10 października 2003 r. umów sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz zawartej w dniu 23 lipca 2008 r. umowy sprzedaży spornej nieruchomości zawartej pomiędzy pozwanymi J. W. (1) i J. W. (2) oraz pozwanymi małżonkami T. i J. O.. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w K. z dnia 8 marca 2011 r. w sprawie IC 328/10 powództwo zostało oddalone.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: J. W. (1), T. O., J. O., B. K., A. Z., J. W. (2), R. M., H. P. i R. K. wskazując, że okoliczności dotyczące zawarcia kwestionowanych przez powódki umów zostały ustalone w prawomocnie zakończonym postępowaniu w sprawie o ustalenie ich nieważności, jakie toczyło się przed Sądem Okręgowym w K. pod sygn. akt I C 328/10. Stwierdził też, że wobec prawomocności rozstrzygnięcia wydanego w powyższej sprawie i dyspozycji art. 365 § 1 k.p.c., ponowne badanie tych okoliczności nie było dopuszczalne. Poza tym wskazał, że dowód z zeznań części świadków wnioskowanych przez powódki wychodził poza podstawę faktyczną powództwa. Argumentował, że dla ważności aktów notarialnych kwestionowanych w niniejszym procesie bez znaczenia pozostawało, czy i w jakim zakresie Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w O. wykonuje orzeczenia sądowe w innych sprawach. Odmowa dokonania wpisów, o które powódka wnioskowała do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w O. została umotywowana

w uzasadnieniach wydanych orzeczeń i nie wymagała prowadzenia dowodu z zeznań referendarzy wydających orzeczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom M. W. w zakresie, w którym twierdziła, że notariusz M. J. nie odczytała treści aktu notarialnego sporządzonego w dniu 30 czerwca 2003 r., którego stroną była powódka. Twierdzenia te pozostają bowiem w sprzeczności z wiarygodnymi zeznaniami pozwanej M. J., według których zgodnie z powszechnie stosowaną przez nią i wymaganą przez przepisy praktyką, akt ten został odczytany.

Przy tak zakreślonej podstawie faktycznej rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgłoszone przez powódki żądanie ustalenia nieważności aktów notarialnych należało rozpoznać jako żądanie ustalenia nieważności czynności prawnych objętych tymi aktami, zaś stosownie do art. 189 k.p.c. materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest wykazanie interesu prawnego w żądaniu ustalenia. Sąd uznał, że powódka A. M. (1) nie ma interesu prawnego w kwestionowaniu ważności umowy z 30 czerwca 2003 r. mocą której jej córka M. W. sprzedała J. W. (1) swój udział we współwłasności nieruchomości, gdyż czynność ta w żaden sposób nie wpłynęła na jej sytuację majątkową, a ewentualnej ochrony prawnej związanej z nieważnością tej umowy mogła poszukiwać wyłącznie druga z powódek. Ponadto żadna z powódek nie miała interesu

prawnego w dochodzeniu ustalenia nieważności umów sprzedaży, które wcześniej były już kwestionowane co do swej ważności w procesie wytoczonym przeciwko stronom tych umów. W zakończonym już prawomocnie postępowaniu w sprawie I C 328/10 Sądu Okręgowego w Kaliszu powódki realizowały interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności spornych umów, albowiem uwzględnienie powyższego powództwa skutkowałoby ponownym uzyskaniem przez nie udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta sama w sobie była podstawą do oddalenia powództwa w zakresie unieważnienia obu umów. Ponadto Sąd pierwszej instancji wskazał, że powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej należy wytoczyć przeciwko stronom tej czynności, gdyż rozstrzygnięcie w takiej sprawie będzie miało wpływ na sferę ich praw majątkowych. Skoro pozwane nie były stroną objętych pozwem umów oznacza to, że powództwo o ustalenie ich nieważności w niniejszym postępowaniu zostało wytoczone przeciwko osobom, które nie miały legitymacji procesowej biernej, co stanowi samodzielną przyczynę oddalenia powództwa.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że zgłaszając żądanie unieważnienia

umów wskazanych w pozwie powódki podniosły szereg argumentów, które były już przedmiotem badania w sprawie I C 328/10. W szczególności stawiały zarzut braku odczytania

aktów notarialnych, sporządzenia ich bez sprawdzenia przez pozwane wypisów z

rejstru gruntów, przeniesienia mocą spornych umów, jedynie udziału we

współwłasności budynku młyńskiego wraz z gruntem odpowiadającym jedynie wymiarom tego budynku, bez pozostałego gruntu i pozostałych budynków znajdujących się na całej nieruchomości oznaczonej jako działka (...), niezaplacenia ceny sprzedaży przez J. W. (1), wobec czego nie stał się on właścicielem przedmiotowej nieruchomości,

a w konsekwencji nie mógł skutecznie dokonać jej sprzedaży na rzecz małżonków O., a wreszcie zarzut popełnienia przez J. W. (1) i małżonków O. oszustwa polegającego na podstępny wykupieniu przez J. W. (1) wszystkich udziałów w przedmiotowej nieruchomości za zaniżoną cenę sprzedaży, po to, by następnie, za dużą większą cenę, dokonać jej odsprzedaży małżonkom O. i uzyskać w ten sposób zysk, kosztem powódek. Wszystkie przytoczone zarzuty poddane zostały ocenie Sądu Okręgowego w K. rozpoznającego sprawę I C 328/10, a następnie Sądu Apelacyjnego w Ł., który rozpoznawał apelację powódek (sygn. akt I ACa 521/11) i uznane za niezasadne. W tej sytuacji chybione jest stawianie obecnie pozwanym zarzutu udziału w oszustwie, którego jak ustalono w innym postępowaniu w ogóle nie popełniono.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy uznał żądanie unieważnienia czynności prawnych za bezzasadne.

Odnosząc się do żądania zasądzenia od pozwanych kwot po 2000000 zł tytułem odszkodowania za szkodę majątkową i zadośćuczynienia za doznana krzywdę Sąd pierwszej instancji wskazał, że bezpośrednią podstawę odpowiedzialności notariusza stanowi przepis art. 49 Prawa o notariacie, który odsyła, co do określenia jej zasad, do przepisów kodeksu cywilnego według reżimu odpowiedzialności deliktowej (art. 415 i nast. k.c.), która ma zastosowanie zarówno wobec jego klientów jak i wobec osób trzecich (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 694/00). Odpowiedzialność notariusza na podstawie art. 415 k.c. wymaga wykazania uchybień w zakresie merytorycznej treści sporządzonego aktu notarialnego, które doprowadziłyby do uznania stwierdzonej w jego treści umowy za nieważną w postępowaniu prowadzonym przeciwko uczestnikom tych czynności. Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne nie dają podstaw do przyjęcia, aby pozwane przy sporządzaniu aktów notarialnych dopuściły się niedbalstwa, przekroczenia uprawnień lub niedopełnienia obowiązków. W tych warunkach, skoro zaskarżone umowy nie noszą cech nieważności, to powództwo podlegało oddaleniu również w zakresie, w jakim dotyczyło zgłoszonych roszczeń pieniężnych.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powódka M. W., wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa procesowego poprzez:

1. bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych w postaci zeznań zgłoszonych świadków,
2. pominięcie istotnej dla rozstrzygnięcia okoliczności ujawnionej w listopadzie 2012 roku, polegającej na niezrealizowaniu przez Sąd wieczystoksięgowy w O. wyroku Sądu Okręgowego w K. w sprawie I C 1095/02,
3. zaniechanie wezwania, zgodnie z wnioskiem powódki, pozwanych notariuszy do złożenia dokumentów, w oparciu o które zostały sporządzone sporne akty notarialne w celu wykazania, czy pozwane dopełniły obowiązku wezwania uczestników aktu notarialnego do przedstawienia niezbędnych do jego sporządzenia dokumentów przede wszystkim wypisu z księgi wieczystej,
4. naruszenie art. 366 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, wskutek powołania się na wyrok Sądu Okręgowego w Kaliszu w sprawie sygn. akt IC 328/10,
5. naruszenie art. 49 k.p.c. wskutek rozpoznania sprawy przez sędziego podlegającego wyłączeniu z uwagi na znajomość ze stroną pozwaną, na co wykazuje stroniczy wyrok spowodowany ochroną interesów znajomych notariuszy.

Skarżąca podniosła, że Sąd pierwszej instancji odrzucił wszystkie dowody dostarczone i zebrane w aktach sprawy, które wykazywały zawinięcie strony pozwanej w poświadczeniu nieprawdy w dokumentach urzędowych oraz oddalił wniosek o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków zgłoszonych przez stronę powodową, co spowodowało niewyjaśnienie spornych kwestii. Poczynione przez Sąd ustalenia są sprzeczne z zebrany materiał dowodowy, co potwierdzają dokumenty oraz zeznania stron. W szczególności błędne jest ustalenie Sądu, że przedmiotem sprzedaży był budynek młyna, który nie jest objęty księgą wieczystą nr (...). Sąd pominął, że do sprzedaży nieruchomości miało dojść na podstawie wpisu w księdze wieczystej nr (...), która prowadzona jest dla gruntów ornych

o obszarze 380 m², co potwierdzają akta ksiąg wieczystych Nr (...) oraz mapa z ewidencji gruntów i budynków wydana przez Starostę (...). Wskazała również, iż do sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego własność nie ruchomości dokumentem priorytetowym jest aktualny wypis z księgi wieczystej. Oświadczenia stron, na które powołują się pozwane są niedopuszczalne. W tych warunkach, zdaniem skarżącej, w sprawie została wykazana okoliczność, że pozwane naruszyły obowiązki służbowe, a w konsekwencji dokonane przez nie czynności nie mają mocy prawnej w myśl art. 58 k.c.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia prawa procesowego tj. art. 49 k.p.c. Przepis ten stanowi, że niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 48 k.p.c. określających bezwzględne przyczyny wyłączenia sędziego, sąd wyłącza sędziego na jego żądanie lub na wniosek strony, jeżeli istnieje okoliczność tego rodzaju, że mogłaby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności sędziego w danej sprawie. Po pierwsze wskazać należy, że fakt iż pozwane wykonują zawód notariusza w obszarze właściwości terytorialnej Sądu Okręgowego w Kaliszu nie przesądza istnienia przesłanki wyłączenia sędziego w rozumieniu art. 49 k.p.c. Po wtóre o wyłączeniu sędziego w tym trybie orzeka na wniosek uprawnionego podmiotu sąd, w którym sprawa się toczy. Nie budzi wątpliwości okoliczność, że skarżąca będąc uprawniona do zgłoszenia wniosku o wyłączenie sędziego, nie uczyniła tego ani też nie uprawdopodobniła twierdzenia o braku bezstronności sędziego referenta. Nie budzi też wątpliwości, że w sprawie nie orzekał sędzia wyłączony z mocy ustawy (art. 48 k.p.c.). W efekcie stwierdzić należy, że powyższy zarzut jest bezzasadny.

W następnej kolejności należy odnieść się do żądania ustalenia nieważności

umów sprzedaży objętych pozwem w kontekście przesłanki legitymacji procesowej. Podstawą żądań pozwu w tym zakresie był przepis art. 189 k.p.c., który odwołuje się do pojęcia interesu prawnego osoby występującej z roszczeniem o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Pozwane nie były stroną ani umowy sprzedaży udziałów w spornej nieruchomości z dnia 30 czerwca 2003 r., zawartej między skarżącą a J. W. (1), ani ostatecznej umowy sprzedaży spornej nieruchomości z dnia 23 lipca 2008 r., poprzedzonej umową warunkową z dnia 18 czerwca 2008 r. zawartych pomiędzy J. W. (1) i J. W. (2) oraz firmą (...) - J.i T. O. Spółka Jawna z siedzibą w O.. W świetle ugruntowanego stanowiska judykatury, w procesie o ustalenie nieważności czynności prawnej pozwanymi winny być obie strony tej czynności, z uwagi na występujące po ich stronie współuczestnictwo konieczne wynikające z istoty stosunku prawnego (np. wyrok SA w Łodzi z dnia 9 września 1992 r., I ACr 186/02, OSA 1993/1/8 oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 8 października 2010 r. w sprawie VI ACa 1047/09, Lex nr 740886).

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powództwo o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego lub prawa może być wniesione wtedy, gdy powód ma w tym interes prawny, zaś interes taki mieć może w sytuacji, gdy chodzi - choćby pośrednio - o jego prawo lub o stosunek prawny z jego udziałem, co usunąć ma niepewność zachodzącą w stosunkach pomiędzy

powodem, legitymowanym przez interes prawny, a pozwanym, którym jest osoba "wyznaczona" przez ten interes (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1996 r.,).

Skarżąca nie wyjaśniła w toku procesu, w czym upatruje interesu prawnego w

żądaniu stwierdzenia nieważności umów w postępowaniu wytoczonym przeciwko pozwanym, które wykonując zawód notariusza sporządziły poszczególne z wymienionych wyżej umów w formie aktów notarialnych. Analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, że zgłoszone przez powódkę M. W. żądanie ustalenia nieważności umów nakierowane jest na realizację w niniejszym postępowaniu uprawnienia zmierzającego do ochrony przypadających jej praw do udziału we współwłasności spornej nieruchomości. Pozwane w niniejszym procesie w żaden sposób nie zagrażają powyższym uprawnieniom skarżącej. Co więcej skarżąca swój interes prawny w tym zakresie zrealizowała w prawomocnie zakończonym postępowaniu w sprawie I C 328/10 przed Sądem Okręgowym w Kaliszu. W tym miejscu wskazać

należy, że chybiony jest zarzut naruszenia art. 366 k.p.c., bowiem przepis ten nie był stosowany przez Sąd Okręgowy. Odwołując się do wyniku postępowania we wskazanej wyżej sprawie Sąd pierwszej instancji nie ustalił, że zachodzi powaga rzeczy osądzonej (gdyby tak było pozew podlegałby odrzuceniu - art. 199 k.p.c.). Podzielić natomiast należy wywody zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że postępowanie w wymienionej sprawie ma znaczenie dla oceny materialnoprawnej przesłanki interesu prawnego. Mimo że pojęcie to w płaszczyźnie art. 189 k.p.c. należy rozumieć szeroko, nie sposób dopatrzeć się jego istnienia w realiach rozpoznawanej sprawy, w której powódka zarzuty mające świadczyć o nieważności umów sprzedaży podniosła nie przeciwko ich stronom (przeciwko którym jak wyżej wskazano przegrała proces oparty na identycznym żądaniu), lecz przeciwko notariuszom, którzy przedmiotowe umowy sporządzili. Gdyby zatem hipotetycznie założyć, że tego rodzaju powództwo zostanie uwzględnione w żaden sposób wyrok wydany w niniejszym postępowaniu nie stanowiłby definitywnego rozstrzygnięcia o uprawnieniach skarżącej do spornej nieruchomości ani nie usunęło zagrożenia dla jej praw, co wyłącza interes prawny w jego wytoczeniu. Dodać przy tym należy, że interes prawny powoda musi istnieć obiektywnie, a ciężar jego wykazania spoczywa na powodzie (art. 6 k.c.).

W tych warunkach należało podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, że

skarżąca nie wykazała istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności przedmiotowych umów sprzedaży przeciwko pozwanym, co stanowiło dostateczną

podstawę oddalenia powództwa, niezależnie od charakteru zarzutów podniesionych przez skarżącą. Powyższe wywody przekładają się na ocenę zarzutów apelacji, bowiem bez względu na ich zasadność, nie mogą one wywołać zamierzonego skutku w postaci wzruszenia zaskarżonego wyroku w części oddalającej roszczenie o ustalenie nieważności umów sprzedaży

i w konsekwencji prowadzić do uwzględnienia powództwa w tym zakresie. Z tych względów stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 189 k.p.c.

Pozwane posiadają natomiast legitymację procesową w zakresie powództwa o

zapłatę odszkodowania. Co więcej uwzględnienie takiego powództwa nie jest uzależnione od uprzedniego stwierdzenia nieważności czynności prawnej stwierdzonej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza, co potwierdza wcześniej poczynione uwagi o braku przesłanki interesu prawnego w zakresie żądania o ustalenie dochodzonego w rozpoznawanej sprawie. Jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji notariusz ponosi odpowiedzialność deliktową za szkody wyrządzone w związku z uchybieniami przy sporządzeniu aktu notarialnego. Z uzasadnienia apelacji wynika, że skarżąca zarzuca Sądowi I instancji naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za niewiarygodne jej zeznań dotyczących wadliwości przy sporządzaniu przez pozwaną M. J. aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2003 r. Zgodnie z powołanym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to tak przeprowadzona ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu – na podstawie tego materiału dowodowego – można było wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy

wnioskowanie sądu wykracza poza schemat logiki formalnej albo – wbrew zasadom doświadczenia życiowego – nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może natomiast polegać na zaprezentowaniu przez skarżącą stanu faktycznego, ustalonego przez nią na podstawie własnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00 oraz wyrok z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04). Powódka nie powołała w apelacji żadnych usprawiedliwionych argumentów, które mogłyby podważyć ocenę dowodów zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Przede wszystkim podkreślić należy, że twierdzenia skarżącej dotyczące nieodczytania wspomnianego aktu notarialnego oraz nieprawdziwości zawartych w jego treści zapisów z oświadczeniami stron czynności prawnej pozostają w opozycji do jego treści.

Przypomnieć zaś należy, że akt notarialny stanowi dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 k.p.c. i korzysta z ustawowego domniemania prawdziwości.

Chybione pozostają ponadto zarzuty apelacji zmierzające do wykazania

naruszenia przepisu art. 217 § 2 w związku z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez powódkę M. – W. w przedmiocie dopuszczenia dowodów z zeznań świadków oraz dokumentów. Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazujące, że okoliczności faktyczne, których wykazaniu służyły wnioski dowodowe powódki, zostały już dostatecznie wyjaśnione, bądź też nie były istotne dla rozstrzygnięcia sporu.

W szczególności nie zachodziła potrzeba zobowiązania pozwanych do złożenia

dokumentów, jakimi dysponowały w chwili sporządzania przedmiotowych aktów notarialnych, ponieważ pozwane wyjaśniły w sposób jednoznaczny, jakie dokumenty stanowiły podstawę sporządzonych przez nie aktów notarialnych. Ponadto z treści samych aktów notarialnych wprost wynika, że dane dotyczące budynków, ich stanu i powierzchni zostały wskazane wyłącznie w oparciu o oświadczenia stron umowy. Sąd I instancji prawidłowo także uznał, że wobec załączenia do akt odpisów z ksiąg wieczystych, nie może budzić wątpliwości, jakie nieruchomości i prawa do nieruchomości zostały ujawnione w każdej z nich, a zatem wniosek powódki zmierzający do dopuszczenia na powyższą okoliczność dowodu „z Kw nr (...) i Kw nr (...)” wraz z dokumentami był bezprzedmiotowy i zmierzał do wykazania faktów już dostatecznie wyjaśnionych.

Podkreślenia również wymaga okoliczność, że w istocie wspomnianymi środkami

dowodowymi skarżąca zamierzała wykazać, że pozwane nie dopełniły ciężących na nich

obowiązków zgromadzenia i zapoznania się z dokumentami poświadczającymi aktualny stan nieruchomości, których dotyczy czynność prawna przeniesienia własności.

W tym miejscu wskazać należy, że prawidłowo określona podstawa faktyczna

rozstrzygnięcia pozwala na stwierdzenie, iż bezzasadne pozostają zarzuty apelacji wskazujące na naruszenie przepisów art. 94 § 1 i 92 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158), a w konsekwencji na niezachowanie formy aktu notarialnego, co z kolei prowadzi do nieważności umowy sprzedaży z dnia 30 czerwca 2003 r. z mocy art. 158 k.c. w związku z art. 73 § 2 k.c. Z prawidłowych ustaleń Sądu I instancji wynika, że wszystkie wymogi zastrzeżone w art. 94 § 1 Prawa o notariacie zostały spełnione. Akt notarialny z dnia 30 czerwca 2003 r. Rep. A nr 5018/2003 r. został odczytany, przyjęty przez strony i podpisany. Oznacza to, że forma aktu notarialnego konieczna dla ważności przeniesienia własności nieruchomości została zachowana.

Wbrew twierdzeniom apelującej, z przepisu art. 92 Prawa o notariacie nie wynika przy tym obowiązek załączenia do aktu notarialnego obejmującego czynność prawną, której przedmiotem jest nieruchomość, odpisu z księgi wieczystej, urzędzonej dla tej nieruchomości oraz wypisu z rejestru gruntów. Z art. 92 § 1 pkt 5 Prawa o notariacie wyraźnie wynika, że

dokumenty tego rodzaju załączane są w razie potrzeby. Nie ma bowiem przeszkód, by przy czynności zbycia nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości, notariusz, tak jak to było w rozpatrywanej sprawie, oparł się na osobistym badaniu księgi wieczystej i zgodnych oświadczeniach stron transakcji, odpowiadających treści wpisów dokonanych w księdze wieczystej. Z całą mocą podkreślić należy, że dane dotyczące położenia, powierzchni, oznaczenia nieruchomości, jej przeznaczenia (nieruchomość zabudowana) i wielkości udziałów we współwłasności przysługujących M. W. określone w umowie z dnia 30 czerwca 2003 r. były w pełni zgodne z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej nr (...) (przed migracją Kw (...)), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O.. Wypis z rejestru gruntów jest wyłącznie dokumentem opisującym nieruchomość. O stanie prawnym nieruchomości decydują wyłącznie wpisy zawarte w księgach wieczystych (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - tekst

jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”). Wypada również wskazać, że przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć wyłącznie prawa i roszczenia wpisane w działach II – IV księgi wieczystej, a więc własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe, a także prawa osobiste i roszczenia, o których mowa w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. Treść działu I obejmującego opis nieruchomości nie tworzy jej stanu prawnego. Z tego też względu dopuszczalne jest odebranie od stron czynności prawnej dokonywanej w formie aktu

notarialnego, jak to się stało w rozpatrywanej sprawie, zgodnych oświadczeń dotyczących opisu sprzedawanej nieruchomości. Nie można pominąć, że to skarżąca była sprzedawcą udziału we współwłasności nieruchomości, a zatem powinien jej być doskonale znany stan faktyczny i prawny nieruchomości, w tym powinna posiadać wiedzę jakie budynki zostały usytuowane na działce nr (...). Co więcej skarżąca pomija, że treść wpisu w księdze wieczystej nr (...) została ustalona w wyniku prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 20 września 2002 r. w sprawie sygn. I C 1095/02, mocą którego dokonano w trybie art. 10 u.k.w.h. uzgodnienia stanu prawnego spornej nieruchomości. W istocie cała argumentacja pozwu a następnie apelacji opiera się na zarzucie niezgodności opisu spornej nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) z danymi wynikającymi z rejestru gruntów. Ponadto dokonując odłączenia działki nr (...), w celu założenia dla niej nowej księgi wieczystej, zgodnie z przywołanym wyżej wyrokiem w sprawie I C 1095/02, sąd wieczystoksięgowy nie zmienił zapisu w dziale I księgi wieczystej nr (...), choć po odłączeniu pozostała w niej wyłącznie działka nr (...) o powierzchni 0, 0103 ha. Nie sposób też nie zauważyć, że w świetle informacji zawartych w opisie i mapie z dnia 1 kwietnia 1994 r. na gruncie

obejmującym działkę nr (...) były już posadowione budynki produkcyjne i administracyjne młyna (k. 134 – 139). Tym samym zarzuty apelacji dotyczące rzekomego uregulowania prawa własności budynków posadowionych na działce nr (...) w księdze wieczystej nr (...) urządzonej dla działki nr (...), czy też tezy wskazujące, iż przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 30 czerwca 2003 r. był jedynie udział w budynku młyńskim i w budynku wiaty, wydają się wynikać z całkowitego niezrozumienia treści art. 47 i art. 48 k.c. Budynek co do zasady stanowi część składową gruntu i nie może być samodzielny przedmiotem obrotu. Nawet w przypadku prawa własności budynku przysługującego użytkownikowi wieczystemu gruntu, prawo to jest związane z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.), co oznacza, że użytkowanie wieczyste nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie i odwrotnie. W konsekwencji Księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w O. dla działki gruntu oznaczonej (...), położonej przy ul. (...) obejmuje nieruchomość wraz z jej częściami składowymi, w tym wszystkimi posadowionymi na niej budynkami. Wreszcie podkreślenia wymaga, że treść umowy z dnia 30 czerwca 2003 r. jednoznacznie wskazuje, że przedmiotem sprzedaży był przysługujący M. W. udział w wysokości 2/6 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości, dla której urządzono księgę wieczystą nr (...) (przed migracją Kw (...)). Rozporządzenie jedynie udziałem w budynku, czy w niektórych budynkach stanowiących części składowe nieruchomości byłoby nieważne z mocy art. 47 § 1 k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2009 r. w sprawie V CSK 479/08).

Stwierdzić również należy, że obowiązku załączenia wypisu z ewidencji gruntu i odpisu z księgi wieczystej oraz skutku niezachowania formy aktu notarialnego w przypadku niedopełnienia tego wymogu nie można także zasadnie wywodzić z treści art. 92 § 4 Prawa o notariacie. Jedynym skutkiem niezłączenia przez notariusza dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej jest ewentualna odmowa wpisu dokonana przez Sąd. W niniejszym postępowaniu rozważania te są jednak całkowicie bezprzedmiotowe, bowiem Sąd Rejonowy w O. dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym z dnia 30 czerwca 2003 r. Rep. A nr 5018/2003 r. Całkowicie chybione są przy tym zarzuty skarżącej sprowadzające się do twierdzenia, że Wydział Ksiąg Wieczystych wskazanego sądu rejonowego działa wadliwie. Wszyscy zainteresowani mają bowiem uprawnienie do składania prawem przewidzianych środków odwoławczych, a także nadzwyczajnego środka zaskarżenia w postaci skargi kasacyjnej od orzeczeń wydanych w postępowaniu wieczystoksięgowym. W przedmiotowym postępowaniu Sąd nie ma uprawnień

do prowadzenia postępowania dowodowego oraz dokonywania ocen zmierzających do wzruszenia prawomocnych orzeczeń sądu, którymi jest związany po myśli art. 365 § 1 k.p.c.

Bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia pozostaje podtrzymany przez

skarżącą zarzut braku zapłaty na jej rzecz ceny zakupu nabytego od niej udziału w nieruchomości. Pomijając okoliczność, że kwestia powyższa była przedmiotem oceny Sądu Okręgowego w Kaliszu w sprawie I C 328/10, należy zaakceptować wyrażone w powyższym orzeczeniu rozważania dotyczące skutków prawnych ewentualnego braku zapłaty ceny sprzedaży i rzekomego zastrzeżenia warunku w umowie sprzedaży. Niezależnie bowiem od ustaleń co do zapłaty ceny przez J. W. (1) podzielić należy pogląd, że zapłata ceny jest jedynie zdarzeniem będącym przejawem wykonania umowy sprzedaży. Niewykonanie świadczenia wynikającego z umowy rodzi jedynie odpowiedzialność kontraktową strony stosunku obligacyjnego, ale nie powoduje nieważności umowy. Nie można przy tym nie dostrzec, że zawarte w umowie z dnia 30 czerwca 2003 r. oświadczenie powódki o zapłacie umówionej ceny stanowi pokwitowanie w rozumieniu art. 462 § 1 k.c. i jest źródłem domniemania, że świadczenie w tej wysokości zostało spełnione. Pozwana w toku postępowania w żaden sposób domniemania tego nie obaliła.

Z przytoczonych względów za niezasadne uznać należało również wnioski

dowodowe zgłoszone w pismach uzupełniających apelację. Pomijając okoliczność, że skarżąca nie uprawdopodobniła przesłanek warunkujących uwzględnienie wniosków dowodowych zgłoszonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym wskazanych w art. 381 k.p.c. odwołując się do wcześniejszych rozważań wskazać należy, że materiał sprawy nie wymagał uzupełnienia, bowiem wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały w sprawie wyjaśnione.

Prawidłowo ustalona podstawa faktyczna rozstrzygnięcia pozwala zaś na stwierdzenie, że powódka nie wykazała przesłanek odpowiedzialności cywilnoprawnej pozwanych, w szczególności bezprawności ich działania. Oba akty notarialne zostały bowiem sporządzone w sposób prawidłowy, nie pozostają w sprzeczności z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej nr (...) oraz nie wymagały zgromadzenia dodatkowych dokumentów przed ich podpisaniem.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną.

Sąd odwoławczy uznał, że o kosztach zastępstwa procesowego poniesionych przez pozwaną M. J. należy orzec na podstawie art. 102 k.p.c. i nie obciążyć nimi skarżącej z uwagi na jej trudną sytuację materialną i osobistą.