

Sygn. akt I ACa 744/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Lucyna Morys - Magiera SO del. Jacek Włodarczyk (spr.)
Protokolant :	Katarzyna Noras

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2020 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w likwidacji w S.

przeciwko M. D.

z udziałem Prokuratora (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 31 maja 2019 r., sygn. akt II C 494/17

1) oddala apelację;

2) nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego;

3) przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Katowicach na rzecz radcy prawnej I. K. 3 321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych, w tym 621 (sześćset dwadzieścia jeden) złotych podatku od towarów i usług, z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Lucyna Morys - Magiera SSA Roman Sugier SSO del. Jacek Włodarczyk

Sygnatura akt I ACa 744/19

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Katowicach, wyrokiem z 31 maja 2019 r., w sprawie sygnatura II C 494/17, oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w likwidacji w S. przeciwko M. D., w punkcie 2 odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu, a w punkcie 3 przyznał od skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach pełnomocnikowi z urzędu powódki radcy prawnej I. K. tytułem wynagrodzenia 6 642 zł, w tym podatek VAT w wysokości 1 242 zł. Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej 184 975 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych poprzez sporządzenie wadliwego aktu notarialnego. Roszczenie swoje powódka oparła na podstawie art. 49 ustawy prawo o notariacie. Zdarzeniem, które miało wg powódki wyrządzić jej szkodę, było sporządzenie przez pozwaną 3 lipca 2009 r. umowy sprzedaży pomiędzy powódką jako sprzedawcą, a R. S. jako kupującym.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódce przysługiwało prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz własność budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 515 m<sup>(2)</sup>. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Sosnowcu prowadził księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość została przejęta przez powódkę od KWK (...) w upadłości na podstawie aktu notarialnego z 30 czerwca 2006 r. W budynku znajdowały się mieszkania zakładowe, które były wynajmowane od wielu lat tym samym osobom. Wówczas wyodrębnionych było 18 lokali mieszkalnych. Budynek znajdował się w złym stanie technicznym. Ekspertyza techniczna wykonana dla budynku wskazywała na konieczność przeprowadzenia remontu lub rozbiórki. Na wniosek powódki z 25 listopada 2008 r., decyzją nr (...) z 8 stycznia 2009 r., Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z fundamentami oraz przynależnymi zabudowaniami gospodarczymi przy ul. (...) w S.. Budynek został przeznaczony do rozbiórki, przy czym powódka nie miała możliwości zapewnienia najemcom nowych lokali mieszkalnych. W dniu 8 marca 2009 r. lokatorzy nieruchomości przy ul. (...) w S. złożyli pisemne oświadczenia o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie ich do lokali mieszkalnych w innych budynkach i wyburzenie w/w budynku. Uchwałą nr (...) z 30 czerwca 2009 r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd do zbycia przedmiotowej nieruchomości Gminie S. bądź innemu podmiotowi, w zamian za trwale zagwarantowanie wszystkim najemcom uszkodzonego budynku innych lokali mieszkalnych. Uchwała została przyjęta jednomyślnie. W dniu 6 maja 2009 r. przed notariuszem M. D. w Kancelarii Notarialnej w S. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w S., między powódką a R. S.. W § 4 umowy powódka zobowiązała się sprzedać R. S. prawo użytkowania wieczystego działki i własność usytuowanych na niej budynków stanowiących odrębną nieruchomość za cenę 12 500 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, a kosztami rozbiórki budynków i przeprowadzki lokatorów, a R. S. zobowiązał się kupić przedmiotowe prawa. Strony wyznaczyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 30 lipca 2009 r. W dniu 3 lipca 2009 r. przed notariuszem M. D. w Kancelarii Notarialnej w S. została zawarta umowa sprzedaży między powódką a R. S., Rep A nr (...), mocą której powódka sprzedała R. S. prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 3 060 m<sup>(2)</sup> i własność usytuowanego na niej budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – za cenę 13 375 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową działki, a kosztami rozbiórki budynków i przeprowadzki lokatorów. Powódka była wówczas reprezentowana przez A. C. (1), prezesa zarządu, oraz J. W., członka zarządu spółdzielni. Przy podpisywaniu umowy strony okazały notariuszowi:

- oświadczenia lokatorów z 8 marca 2009 r. i z 22 kwietnia 2009 r., dotyczące wyrażenia zgody na przeprowadzenie lokatorów powyższego budynku do lokali mieszkalnych w innych budynkach i na wyburzenie budynku,

- uchwałą nr (...) Walnego Zgromadzenia powódki z 30 czerwca 2009 r., w sprawie wyrażenia zgody i upoważnienia Zarządu do zbycia Gminie S. bądź innemu podmiotowi prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego numerem geodezyjnym (...) i własności budynku na nieruchomości przy ulicy (...), w zamian za trwale zagwarantowanie wszystkim najemcom uszkodzonego budynku lokali mieszkalnych,

-pismo Prezydenta Miasta S. z 30 kwietnia 2009 r. numer (...) – nr (...), z którego wynika, że plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej nieruchomości obowiązywał do końca 2003 r., w związku z czym brak jest podstaw do wydania opinii urbanistycznej,

-wypis z rejestru gruntów z 2 lipca 2009 r., z którego wynika, że działka oznaczona numerem (...) oznaczona jest numerem B,

-pismo Urzędu Miejskiego w S. z 4 maja 2009 r. numer (...), z którego wynika, że w Urzędzie nie jest prowadzona kartoteka budynków.

W akcie strony oświadczyły, iż koszty likwidacji budynku w oparciu o decyzję numer (...) z 8 stycznia 2009 r. o pozwoleniu na rozbiórkę numer (...) wyniosą 169 000 zł, a koszty wykonania projektu budowlanego 2 600 zł. Strony zapewniły, iż prawa te są wolne od obciążeń i praw osób trzecich nie ujawnionych w księdze wieczystej, oraz że działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przeznaczonym do rozbiórki. W § 11 umowy strony podały wartość rynkową nieruchomości ustaloną w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. C. (2) na 334 000 zł, na którą składają się: wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 252 000 zł, oraz wartość budynku w kwocie 82 000 zł. Następnie, w dniu 25 września 2009 r. została zawarta umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości między R. S. jako sprzedającym, a G. T. (1) jako kupującą. Strony ustaliły cenę na 200 000 zł brutto. Wartość nieruchomości strony określiły na 334 000 zł. O fakcie sprzedaży nieruchomości lokatorzy powzięli informację w październiku 2009 r., gdy mąż G. T. (2) T., próbował zawrzeć z nimi nowe umowy najmu jako pełnomocnik administratora. Wówczas G. T. (1) zdecydowała o remoncie kamienicy, a nie jej rozbiórce. Wywieszono w budynku ogłoszenie o dwóch terminach podpisywania nowych umów-12 października 2009 r. oraz 13 października 2009 r. W treści ogłoszenia znajdował się dopisek, iż niedopełnienie obowiązku podpisania umowy najmu do końca października 2009 r., będzie równoznaczny z rezygnacją z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Proponowane stawki czynszu nawet kilkakrotnie przewyższały dotychczasowe. W dalszym okresie dochodziło do wielu naruszeń praw lokatorów, wymieniano drzwi wejściowe do mieszkań podczas nieobecności lokatorów, pozbawiano ich dostępu do mieszkań, czy domeldowywano obce osoby do zajmowanych już lokali. Nowy właściciel nie spełnił zobowiązania wynikającego z aktu notarialnego Rep A nr (...) z 3 lipca 2009 r. i nie zapewnił najemcom lokali zamiennych, a jego działania zmierzały do zmuszenia najemców do trwałego opuszczenia zajmowanych przez nich mieszkań. Działania te są przedmiotem postępowań karnych i dotyczą zarówno członków zarządu powódki, jak i kolejnych nabywców nieruchomości.

Analizując poczynione ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 49 ustawy prawo o notariacie z 14 lutego 1991 r., 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. Z kolei zgodnie z art. 81 powołanej ustawy, notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Notariusz jest osobą zaufania publicznego, a dokumenty zawierające czynności notarialne mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego. W doktrynie zgodnie wskazuje się, że zadaniem notariusza jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego i wiarygodności. Państwo przeniosło na notariusza część swoich kompetencji w zakresie czynności, które uznało za doniosłe pod względem prawnym i ogólnospołecznym. Zadania notariusza są istotne również z perspektywy podmiotu prawa cywilnego. Notariusz nadaje kształt prawny interesom majątkowym poszczególnych podmiotów, rozstrzygając o losach stosunków gospodarczych na przyszłość, gwarantuje zgodność obrotu cywilnoprawnego z przepisami prawa, jest "strażnikiem" obowiązującego porządku prawnego. Czynności notarialne muszą zapewniać wszystkim ich uczestnikom bezpieczeństwo prawne. Notariusz ma eliminować bądź ograniczać ryzyko przyszłego sporu przed sądem, a jeśli do sporu doszło, to rolą notariusza jest usprawnienie postępowania cywilnego przez dostarczenie jednoznacznych dowodów. Na ocenę odpowiedzialności notariusza w związku z naruszeniem art. 81 ustawy nie ma wpływu postawa kontrahentów, jak i udzielenie przez notariusza wyczerpujących wyjaśnień co do prawnych zagrożeń związanych z transakcją. Decydujące jest bowiem wyeliminowanie niebezpieczeństwa dokonania wadliwych czynności notarialnych, a nie jedynie zmuszenie stron do głębszej refleksji co do dokonywanej czynności, czy też zapewnienie stronom prawidłowej informacji o skutkach i zagrożeniach związanych z dokonywaną czynnością prawną. Zgodnie z art. 80 cytowanej ustawy, akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty. Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta

może powodować skutki prawne. Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Odpowiedzialność notariusza jest oparta na zasadzie winy przewidzianej w art. 415 k.c. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym podstawą określonej w art. 49 ustawy prawo o notariacie odpowiedzialności notariusza za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej, zarówno wobec jego klientów, jak i wobec osób trzecich, jest przepis art. 415 k.c. Przy takiej podstawie odpowiedzialności, notariusz odpowiada także wówczas, gdy sporządził umowę zgodnie z życzeniem stron, choć w świetle art. 81 ustawy prawo o notariacie, powinien był odmówić jej sporządzenia, jako sprzecznej z prawem. Notariusz odpowie więc za wyrządzenie szkody, gdy będzie można zarzucić mu bezprawne i zawinione zachowanie, a więc naruszenie obowiązków, jakie przy wykonywaniu czynności notarialnych nakłada na niego ustawa Prawo o notariacie. Nadto muszą być jeszcze spełnione pozostałe przesłanki odpowiedzialności, to jest powstanie szkody oraz adekwatny związek przyczynowy między bezprawnym i zawinionym działaniem notariusza, a powstaniem szkody.

Przenosząc te rozważania na realia sprawy sąd pierwszej instancji stwierdził, że przed notariuszem stały się strony, które zgodnie wyrażały wolę zawarcia przedmiotowej umowy. Obie strony były profesjonalistami w zakresie gospodarowania i zarządzania nieruchomościami – powódka sama w sobie jako spółdzielnia, natomiast R. S. jako osoba zajmująca się obrotem nieruchomościami w celach zarobkowych. Przed podpisaniem aktu, został on odczytany przez notariusza i zaakceptowany przez strony. Nie można także twierdzić, iż sporna umowa miała pełnić rolę umowy warunkowej. Nie było zresztą możliwości sporządzenia takowej umowy dla przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego ani własności nieruchomości, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z art. 157 § 1 k.c., który zakazuje przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Strony okazały pozwanej dokumenty wskazane w ustaleniach faktycznych. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją nikt z lokatorów nie był zainteresowany wykupem prawa własności lokalu, a kupujący zobowiązał się zapewnić wszystkim lokatorom nowe lokale. Nie było podstaw by oczekiwać od pozwanej aby przewidywała, że kupujący nie wywiąże się z zobowiązania, działając tym samym na szkodę lokatorów. Sąd Okręgowy dalej podkreślił, że nie można zgodzić się z zarzutem powódki, iż pozwana w treści aktu dokonała potrącenia nieistniejącej wierzytelności. Zgodnie z § 4 aktu notarialnego powódka sprzedała sporną nieruchomość za cenę 13 375 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową działki, a kosztami rozbiórki budynków i przeprowadzki lokatorów. Notariusz nie miała wpływu na tak ustaloną wartość, gdyż strony same ustaliły cenę i ich wolą było, aby od ceny odliczyć koszty rozbiórki, jakie miał w przyszłości ponieść nabywca nieruchomości. Zadaniem pozwanej nie była weryfikacja umowy w tym zakresie. Powódka nie doznała zatem szkody z winy pozwanej. Późniejsze, niewyobrażalne naruszenia praw lokatorów, nie obciążają notariusza. Podsumowując, Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka nie wykazała, aby pozwana nie zachowała szczególnej staranności przy sporządzaniu 3 lipca 2009 r. aktu notarialnego, a w konsekwencji, aby można jej było postawić zarzut niezwyfikowania prawidłowości zawartej umowy. Dalej sąd pierwszej instancji wskazał, że roszczenie powódki jest przedawnione, jednak z uwagi na treść art. 5 k.c., wobec pokrzywdzenia wielu lokatorów, sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia, z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego. Uzasadniając nie obciążanie powódki kosztami procesu, sąd odwołał się do art. 102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku, w części oddalającej powództwo, wniosła powódka. Skarżąca zarzuciła:

-naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez:

a) dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, tj. zeznań świadków E. K., K. K., O. K., A. M. i zeznań powódki, z których jednoznacznie wynika, że lokatorzy złożyli wniosek o przekształcenie prawa najmu lokalu w prawo odrębnej własności,

b) sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ustalenie, iż cena w umowie sprzedaży nieruchomości potrącona z kosztami rozbiórki, jest bez wpływu na odpowiedzialność notariusza, jako wynikająca z ustaleń stron, skutkiem czego sąd pominął, iż czynność sporządził prawnik, który winien używać właściwej terminologii, a nadto pouczać strony o skutkach prawnych swych rozporządzeń,

c) wysunięcie błędnych wniosków z poczynionych ustaleń, a w konsekwencji uznanie, że brak jest adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanej, a doznaną przez powódkę szkodą, z całkowitym pominięciem warunkowej zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wyrażoną przez Walne Zgromadzenie 30 czerwca 2009 r., oraz, że powódka nabyła przedmiotową nieruchomość od przedsiębiorstwa państwowego, co obligowało do weryfikacji przez notariusza, czy ma zastosowanie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także faktu sfalszowania podpisów lokatorów na oświadczeniach z 8 marca 2009 r. i 22 kwietnia 2009 r.,

-naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez jego niezastosowanie i w konsekwencji błędne ustalenie, że fakt profesjonalnego działania stron czynności notarialnej wyklucza weryfikację nieruchomości przez notariusza,

b) art. 38 § 1 pkt prawa spółdzielczego poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji błędne ustalenie, iż warunkowa zgoda Walnego Zgromadzenia z 30 czerwca 2009 r., była wystarczająca do zbycia nieruchomości bez zachowania warunku.

W konsekwencji postawionych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1 i uwzględnienie powództwa, przyznanie pełnomocnikowi z urzędu wynagrodzenia, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca przede wszystkim wskazała, że nabyła nieruchomość od przedsiębiorstwa państwowego z mieszkaniami zakładowymi. Z uwagi na treść art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lokatorzy mieli prawo domagać się przekształcenia najmu w odrębną własność lokali. Notariusz powinna zweryfikować czy zawierana umowa nie narusza tych uprawnień i udzielić stosownych pouczeń stronom umowy. Nadto uchwała Walnego Zgromadzenia, która stanowiła podstawę do zawarcia umowy, była uchwałą warunkową. Zawarcie umowy sprzedaży byłoby możliwe dopiero po spełnieniu warunku wskazanego w uchwale, czyli zapewnienia lokatorom innych mieszkań. Na podstawie tej uchwały nie można było zawrzeć bezwarunkowej umowy sprzedaży. Skarżąca zwróciła również uwagę, że sąd nie rozważył zeznań świadków, którzy twierdzili, że złożyli wnioski o wykup lokali. Doszło także do nieprawidłowości przy ustaleniu ceny sprzedaży. Powstała ona w wyniku dokonania potrącenia nieistniejącej wierzytelności z wartością przedmiotu sprzedaży. Notariusz powinna w takiej sytuacji zareagować i nie dopuścić do zawarcia umowy w takim kształcie.

Prokurator Okręgowy w Katowicach na rozprawie apelacyjnej przyłączył się do stanowiska skarżącej.

Pozwana wniosła odpowiedź na apelację, domagając się jej oddalenia, oraz zasądzenia od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył.

Apelacja powódki jest niezasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowo ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c., który zresztą nie został sprecyzowany, bowiem przepis ten nie składa się z jednej jednostki redakcyjnej, nie jest trafny. Skarżąca wskazała, że Sąd Okręgowy pominął te fragmenty zeznań świadków E. K., K. K., O. K., A. M. i powódki, z których wynika, że lokatorzy złożyli wniosek o przekształcenie prawa najmu lokalu w prawo odrębnej własności. W toku postępowania nie wykazano jednak, aby pozwana o złożeniu wniosków o wykup lokali wiedziała. Z treści aktu notarialnego z 3 lipca 2009 r. wynika, że strony stawające do aktu przedłożyły notariuszowi między innymi oświadczenie lokatorów z 8 marca 2009 r. Oświadczenie to znajduje się w aktach postępowania karnego sygnatura VII K 399/10 (k.80). Dokument ten złożyli notariuszowi przedstawiciele powódki, czyli A. C. (1) (prezes zarządu) i J. W. (wiceprezes zarządu). W dokumencie widnieli jako składający oświadczenie między innymi E. K. i A. M., główni najemcy lokali. Z oświadczenia wynikało, że najemcy

lokali w budynku, który był przedmiotem umowy, wyrażają zgodę na jego wyburzenie i przeprowadzenie do innych lokali. Dysponując takim dokumentem, co do którego obaj przedstawiciele spółdzielni zapewnili w jego treści, że główni najemcy w nim wymienieni złożyli własnoręcznie podpisy, pozwana nie miała żadnych podstaw aby zakładać, że zostały zgłoszone przez nich roszczenia o wykup lokali. Z dokumentu wynikało przecież, że najemcy zgadzają się na wyburzenie budynku, zatem wykup lokali byłby niemożliwy. W postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie zaistniał żaden dowód, z którego wynikałoby, że pozwana miała wiedzę, iż główni najemcy lokali nie złożyli oświadczenia z 8 marca 2009 r., podrobiono ich podpisy, w istocie nie zgadzali się na wyburzenie budynku, tylko zgłosili i zamierzali zrealizować roszczenia o wykup lokali.

Zarzut dotyczący nieprawidłowości ustalenia ceny sprzedaży jest niezasadny. Z przedwstępnej umowy sprzedaży z 6 maja 2009 r. (k. 77-79 akt sprawy karnej) wynika, że już wówczas strony umowy ustaliły cenę na 12 500 zł, wskazując zarazem podstawy jej ustalenia. Uzgodniły zatem, że wartość przedmiotu sprzedaży to 334 000 zł, z czego wartość budynku to 82 000 zł. Nabywca miał ponieść koszty rozbiórki określone na 169 000 zł, koszty wykonania projektu potrzebnego do zrealizowania rozbiórki w wysokości 2 600 zł, koszty zapewnienia najemcom innych lokali w wysokości 73 100 zł, oraz koszty przeprowadzki. Te ustalenia powtórzono w umowie przyrzeczonej, za wyjątkiem wskazania kosztów zapewnienia najemcom innych lokali. Pozwana nie uczestniczyła zatem w jakimkolwiek stopniu w ustalaniu wysokości ceny sprzedaży. Strony umowy deklarowały, że wpływ na jej wysokość ma przede wszystkim to, że budynek będzie rozebrany na koszt nabywcy, który poniesie także koszty przeprowadzki lokatorów i zapewnienia im innych lokali. Pozwana nie wiedziała, że te deklaracje nie zostaną spełnione. Nie składano oświadczenia o potrąceniu wierzytelności. Zarzuty skarżącej w tym zakresie nie mają żadnych podstaw.

Przedstawiciele powódki złożyli pozwanej przy akcie notarialnym uchwałę nr (...) Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej S. z 30 czerwca 2009 r. Uchwała ta była niezbędna, by zarząd powódki mógł zawrzeć umowę sprzedaży. Wbrew zarzutom skarżącej przedmiotowa uchwała nie była uchwałą warunkową. Decyduje o tym § 1 uchwały, w którym w sposób stanowczy Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wyraziło zgodę i upoważniło zarząd do zbycia nieruchomości przy ulicy (...). Zgoda dotyczyła zbycia na warunkach określonych w tytule uchwały. Tytuł zaś brzmiał „w sprawie zbycia Gminie S. bądź innemu podmiotowi w zamian za trwałe zagwarantowanie wszystkim najemcom uszkodzonego budynku lokali mieszkalnych...”. Umowę przyrzeczoną zawarto w tej samej kancelarii notarialnej co umowę przedwstępną. W umowie przedwstępnej w § 8, R. S. zobowiązał się do zapewnienia lokatorom zajmującym lokale mieszkalne innych lokali. W umowie przyrzeczonej tego zapisu nie powtórzono, jednak skoro umowa z 3 lipca 2009 r., została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej i nie odstąpiono od cytowanego wyżej postanowienia, to znaczy, że ono było wiążące dla R. S.. Było także jednym z czynników ustalenia ceny sprzedaży. Uchwała z 30 czerwca 2009 r. zatem, jedynie w tytule odwoływała się do już istniejących ustaleń w umowie przedwstępnej. Fakt ich niezrealizowania przez R. S. to zagadnienie z zakresu jego odpowiedzialności cywilnej, a nie odpowiedzialności odszkodowawczej notariusza. W każdym razie uchwała z 30 czerwca 2009 r. wyrażała bezwarunkową zgodę na sprzedaż nieruchomości. Termin „w zamian za trwałe zagwarantowanie wszystkim najemcom...”, odwołuje się do uzgodnień już poczynionych w umowie przedwstępnej. Pisano już, że pozwana nie miała żadnych racjonalnych podstaw aby zakładać, że najemcy lokali zamierzają je wykupić, zgłosili wnioski o wykup. Nie ma potrzeby powtarzania tej argumentacji. Pozwana nie miała także najmniejszych podstaw by podejrzewać, że podpisy najemców na złożonym oświadczeniu są sfałszowane. Zarząd powódki potwierdził, że są to podpisy własnoręczne głównych najemców. Nie można wymagać od notariusza, aby weryfikowała te podpisy, tym bardziej, że zgoda najemców na wyburzenie budynku, nie była przesłanką możliwości zawarcia umowy sprzedaży.

Zarzuty skarżącej dotyczące naruszenia prawa materialnego także są bezzasadne. Skarżąca wskazała, że Sąd Okręgowy naruszył art. 38 § 1 ustawy prawo spółdzielcze, tylko nie podała, który z punktów tego przepisu. Zapewne punkt 5, dotyczący podejmowania uchwał w sprawie zbycia nieruchomości. Skarżącej chodzi o to, że w jej ocenie uchwała z 30 czerwca 2009 r. jako warunkowa, nie mogła być podstawą do zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży. Pisano już wyżej, że przedmiotowa uchwała nie była warunkowa. Uchwała w tytule odwoływała się po prostu do umowy przedwstępnej z 6 maja 2009 r. W paragrafie 1 uchwała była jednak stanowcza i z pewnością stanowiła wystarczającą podstawę do zawarcia w kancelarii pozwanej umowy z 3 lipca 2009 r.

Zarzut naruszenia art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest trafny. W dacie zawarcia umowy sprzedaży w art. 48 przewidziano uprawnienie najemców byłych mieszkań zakładowych, do przekształcenia najmu w prawo własności. Pozwana nie miała wiedzy, ani jakichkolwiek podstaw do podejrzeń, iż umowa z 3 lipca 2009 r. może naruszać uprawnienia najemców. Pisano już o tym wyżej. Wypada tylko powtórzyć, że przedstawiciele powódki złożyli pozwanej oświadczenia głównych najemców, z których wynikało, że zgadzają się na wyprowadzkę i wyburzenie budynku. Pozwana nie miała żadnych podstaw by kwestionować prawdziwość oświadczenia. Nie było obowiązkiem pozwanej zwracanie się do każdego z głównych najemców o złożenie oświadczenia, czy zamierza realizować uprawnienie z art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Trudno powiedzieć natomiast o co chodziło skarżącej, gdy pisała, że notariusz powinna „weryfikować” nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Katowicach prawidłowo ustalił stan faktyczny, a także wyjaśnił przepisy ustawy Prawo o notariacie i kodeksu cywilnego, które mogłyby potencjalnie stanowić podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej. Sąd Apelacyjny w pełni podziela wywód prawny sądu pierwszej instancji, zatem nie zachodzi potrzeba powielania zawartego w nim, trafnego stanowiska co do podstaw prawnych tej odpowiedzialności.

Podsumowując, apelację powódki oddalono jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nie obciążono powódki kosztami postępowania apelacyjnego. Powódka znajduje się w likwidacji. Nie dysponuje majątkiem, który wystarczałby nawet na pokrycie kosztów sądowych. W wyniku zbiegu różnych przyczyn, doszło do zdarzeń prawnych, które zachwiały nie tylko bytem powódki, ale przede wszystkim wyrządziły szkodę osobom zamieszkującym w lokalach znajdujących się w jej zasobach. Powódka kierując się subiektywnym poczuciem krzywdy, poszukuje osób odpowiedzialnych za zaistniały stan rzeczy. Taka motywacja sprawiła, że zdecydowała się wnieść pozew przeciwko pozwanej. Nie był to wyraz negatywnych postaw procesowych, tylko poszukiwania winnych i próby pociągnięcia ich do odpowiedzialności. Akcję procesową w tym wypadku skierowano przeciwko osobie, która nie ponosi względem powódki odpowiedzialności, jednak obciążenie powódki kosztami postępowania apelacyjnego byłoby w odczuciu społecznym niesprawiedliwe.

O wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu powódki orzeczono na podstawie § 8 pkt 6 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

SSA Lucyna Morys-Magiera SSA Roman Sugier SSO del. Jacek Włodarczyk