

Sygn. akt II Ca 184/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Karina Marczak
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 września 2015 roku w S.

sprawy z wniosku **M. C.**

z udziałem **E. D. (1), T. K., G. O. i U. O. (1)**

o zasiedzenie, podział majątku wspólnego i dział spadku

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników G. O. i U. O. (1) od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 12 grudnia 2013 roku, sygn. akt VI Ns 506/13

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalić wnioszek o uznanie za bezskuteczną wobec wnioskodawczyni M. C. i uczestniczki T. K. umowy sprzedaży z dnia 20 lutego 2013 r. repertorium A numer (...) udziału do 1/3 części nieruchomości zabudowanej, działki o numerze (...), o powierzchni 967 m2, położonej w D. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Sygn. akt II Ca 184/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 12 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w K. wydanym w sprawie z wniosku M. C. przy udziale T. K., E. D. (1), G. O. i U. O. (1) o zasiedzenie, podział majątku wspólnego i dział spadku postanowił uznać za bezskuteczną wobec spadkobierców W. M. C. i T. K. umowę z dnia 20 lutego 2013 r. repertorium A 844/2013 sprzedaży udziału do 1/3 części nieruchomości zabudowanej, działki o numerze (...),

o powierzchni 967 m2, położonej w D. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym.

Spadek po S. D., zmarłej w dniu 21.11.1988 r. nabyli mąż W. D. i dzieci: córka - M. C., córka T. K. i syn E. D. (1) w udziałach po 1/4 części każde z nich. Spadek po W. D. zmarłym w dniu 27.02.1992 r. nabyły dzieci: córka M. C., córka T. K. i syn E. D. (1) w udziałach po 1/3 części każde z nich. Do masy spadkowej po S. D. i W. D. weszło między innymi prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o pow. 976 nr. położonej w D., przy ul. (...), zabudowanej domem jednorodzinny o pow. 100 m. i budynkiem pawilonu wczasowego o pow. 340m. Na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 26.08.1991 r. prawo użytkowania wieczystego działki zostało przekształcone w prawo własności. Zarówno nabycie udziałów w spadku, jak i przekształcenie prawa użytkowania we własność zostały ujawnione w księdze wieczystej nr (...).

Po śmierci W. M. C. rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości, polegającej na wynajmie w sezonie letnim pokoi, znajdujących się w pawilonie wczasowym. Dokonywała bieżących remontów nieruchomości budynkowych, w zakresie niezbędnym do utrzymania ich w stanie nadającym się do użytku, zainicjowała wydanie decyzji w przedmiocie przekształcenia użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności i poniosła wydatki związane z uiszczeniem opłaty za przekształcenie w zakresie obejmującym swój udział i udział spadkobiercy E. D. (1). E. D. (1) po śmierci W. D. nie korzystał z nieruchomości.

M. C. w okresie od 27.07.1998 r. do 30.08.2012 r. dokonała na rzecz E. D. (1) wpłat w łącznej kwocie 62.600 zł. W 2012 r. wnioskodawczyni zleciła wykonanie wyceny nieruchomości w celu dokonania spłaty udziału w spadku E. D. (1). Zleciła również przygotowanie projektu aktu notarialnego, mającego za przedmiot przeniesienie udziału E. D. (1) we własności nieruchomości - działki (...), który przesłała uczestnikowi postępowania.

Umową sprzedaży z dnia 20.02.2013 r. Rep A Nr 844/2013 E. D. (1) przeniósł własność swojego udziału do 1/3 części w przedmiocie należącym do spadku po S. D. i W. D. - działce nr (...) na rzecz G. i U. O. (1). Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 140.000 zł, która została wypłacona uczestnikowi przed podpisaniem aktu notarialnego. E. D. (1) nie uzyskał zgody M. C. i T. K. na to rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku.

W dniu 02.09.2013 r. E. D. (1) umową sprzedaży Rep. A nr 4030/2013 przeniósł na G. O. i U. O. (1) swój udział do 1/3 w całości spadku po S. D. i W. D..

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy uznał, iż E. D. (1) oraz G. i U. O. (2) w dniu 20.02.2013 r. zawarli umowę sprzedaży udziału w wysokości 1/3 w przedmiocie spadkowym - nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i doszło do całkowitego wykonania umowy przenoszącej własność udziału w przedmiocie należącym do spadku. W konsekwencji Sąd I instancji uznał, iż aneks zawarty przez E. D. (1), G. O. i U. O. (1) w dniu 02.09.2013 r. Rep. A Nr 403-/2013 do umowy sprzedaży udziału w prawie nieruchomości - działki (...), wchodzącej w skład spadku po S. i W. D. z dnia 20.02.2013 r. Rep. A Nr 844/2013 nie mógł wywołać zamierzonego przez strony skutku w postaci przeniesienia na nabywców udziału do 1/3 części spadku, obejmującego również udział w przedmiotowej nieruchomości, gdyż w chwili zawierania tego aneksu E. D. (1) nie dysponował już prawem własności tego udziału.

Sąd Rejonowy stwierdził ponadto, iż z uwagi na okoliczność, iż strony umowy nazwanej „aneksem” nie ustaliły innej ceny sprzedaży 1/3 części udziału w spadku, aniżeli cena wcześniej już ustalona i wypłacona zbywcy za przeniesienie 1/3 części udziału w prawie własności nieruchomości, należy rozpatrywać umowę z dnia 02.09.2013 r. jako inną umowę rozporządzającą udziałem w spadku (umowę darowizny), w skład którego wchodzi inne prawa majątkowe, aniżeli udział do 1/3 części w prawie własności działki nr (...), który został przeniesiony na G. i U. O. (1) na podstawie umowy z dnia 20.02.2013 r. Zdaniem Sądu późniejsza umowa rozporządzająca udziałem spadkowym, zawarta na podstawie art. 1051 kc nie konwaliduje skutków wcześniejszej umowy sprzedaży udziału w przedmiocie należącym do spadku.

W związku z tym pozostali spadkobiercy, którzy nie wyrazili zgody na rozporządzenie przez E. D. (1) udziałem w przedmiocie należącym do spadku, mieli - w ocenie Sądu I instancji - uprawnienie do żądania uznania umowy sprzedaży z dnia 20.02.2013 r. Rep. A Nr 844/2013 za bezskuteczną względem siebie - na podstawie art. 1036 kc.

Zgodnie z art. 1036 zd. 2 k.c. w braku zgody któregokolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku.

W ocenie Sądu już nawet z uwagi na okoliczność, iż w skład spadków po S. i W. D. wchodzi nieruchomości, należy uznać, iż sprzedaż przez E. D. (1) udziału w tym przedmiocie naruszyła uprawnienia pozostałych spadkobierców - M. C. i T. K. - wynikające z przepisów o dziale spadku. Zwrócono uwagę, że innymi zasadami „rządzi się” postępowanie o zniesienie współwłasności, a innymi postępowanie o dział spadku. W przypadku działu spadku Sąd orzekający o przeniesieniu własności składników majątkowych na poszczególnych spadkobierców ma chociażby obowiązek wziąć pod rozwagę wolę spadkodawcy w tym zakresie, zaliczyć na schedę spadkową uzyskane od spadkodawcy darowizny, rozliczyć spłacone długi spadkowe, poczynione nakłady na spadek itp. (art. 686 kpc), czym nie kieruje się w przypadku zniesienia współwłasności. Ponadto Sąd I instancji zauważył, iż nieruchomości - działka (...) służyła przez okres ok. 20 lat do prowadzenia działalności gospodarczej spadkobierczyni M. C. i w tym zakresie istniały pomiędzy spadkobiercami stosowne uzgodnienia, które w obecnie toczącym się postępowaniu o dział spadku będą miały istotne znaczenie dla rozważenia uprawnień stron w zakresie żądania wzajemnych rozliczeń nakładów na spadek, pobranych pożytków czy kosztów utrzymania tego przedmiotu majątkowego. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazano również na twierdzenia wnioskodawczyni M. C. dotyczące rozliczeń z E. D. (1) i jej ewentualne uprawnienia z tym związane w zakresie spłat udziału w spadku. Sąd I instancji podniósł ponadto, iż jak wynika z dotychczasowych stanowisk stron, żadne ze spadkobierców, z wyjątkiem M. C., która przez okres ok. 20 lat korzystała z nieruchomości - działki (...), nie jest zainteresowane przejęciem jej na wyłączną własność. Zawarcie przez E. D. (1) bez jej zgody umowy sprzedaży udziału w nieruchomości - w ocenie Sądu - znacznie pogorszyło jej sytuację w toczącym się postępowaniu z uwagi na zainteresowanie nabywców w dokonaniu jej podziału na dwie osobne nieruchomości,

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się uczestnicy G. O. oraz U. O. (1) i w wywiedzionej apelacji zaskarżyli powyższe postanowienie wstępne w całości, wnosząc o jego uchylenie.

Uczestnicy zarzucili skarżonemu postanowieniu:

1/ naruszenie przepisu postępowania, który miał wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art. 685 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na wydaniu w przedmiotowej sprawie postanowienia wstępnego, podczas gdy rozstrzygnięcie o uznaniu za bezskuteczną wobec spadkobierców umowy sprzedaży nie należy do kognicji tutejszego Sądu w ramach prowadzonego postępowania. Ponadto należy podkreślić, iż w niniejszym postępowaniu nie ma sporu zarówno w zakresie istnienia uprawnienia do żądania działu spadku, jak również między współspadkobiercami o to, czy pewien przedmiot należy do spadku.

b) art. 201 § 1 i § 2 kpc poprzez jego niezastosowanie a tym samym wydanie w przedmiotowej sprawie postanowienia wstępnego, podczas gdy rozstrzygnięcie o uznaniu za bezskuteczną wobec spadkobierców umowy sprzedaży nie należy do kognicji tutejszego Sądu w ramach prowadzonego postępowania.

2/ błąd w ustaleniach faktycznych oraz błędną interpretację oświadczenia E. D. (1) oraz U. i G. O. ich zamiarów oraz celu zawartej przez nich umowy w dniu 20.02.2013 r. prowadzących do uznania, iż U. i G. O. nie nabyli skutecznie całości udziału spadkowego, należnego E. D. (1), który odziedziczył po swoich rodzicach.

W rozwinięciu zarzutów wskazali, że ocena dokonana przez sąd spadku co do treści umowy pomiędzy E. D. (1) a skarżącymi została źle zinterpretowana. Ocena czy w tym przypadku mamy do czynienia z zbyciem spadku, udziału lub jego części czy też ze zbyciem udziału w rzeczy należącej do spadku wynikać powinna z dyrektyw interpretacyjnych art. 65 k.c. Pierwsza z nich nakazuje tłumaczyć oświadczenia woli tak, jak tego wymagają - ze względu na okoliczności w jakich zostały złożone - zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Druga z nich nakazuje w zawartych przez strony umowach badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W umowie sprzedaży z dnia 20.02.2013r. pomiędzy E. D. (1)

a skarżącymi z treści składanych oświadczeń przez E. D. (1) - § 1 - 3 nie sposób przyjąć, że postępowania spadkowe po zmarłych rodzicach zbywcy nie zostały zakończone. Również treść księgi wieczystej nie wskazuje, by E. D. (1) nie mógł swym udziałem w nieruchomości bez zgody innych współspadkobierców. Skarżący wskazują, że cenę sprzedaży ustalili przede wszystkim w oparciu o projekt aktu notarialnego sporządzonego przez notariusz G. G. (1) (projekt dokumentu w aktach sprawy) jaki wnioskodawczyni M. C. przesłała E. D. (1)

w roku 2012r. Projekt tego dokumentu (aktu notarialnego) nie kwestionuje, by E. D. (1) nie był współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/3 nieruchomości

w D.. Nie zawiera informacji o konieczności uzyskania zgody ostatniego spadkobiercy - T. K. dla skuteczności proponowanej czynności.

Ocena przedstawionego wyżej stanu faktycznego z punktu widzenia skarżących powinna zatem prowadzić do wniosku, iż spadkobiercy dokonali faktycznego podziału częściowego spadku po zmarłych rodzicach. Fakt, że nie okazano im żadnej umowy w formie aktu notarialnego w tym zakresie, nie zmienia obiektywnego przekonania stron umowy z 20.02.2013 r., że byli oni uprawnieni bez zgody innych spadkobierców do zawarcia umowy. Skoro wnioskodawczyni - M. C. nie widziała przeszkód do nabycia udziału E. D. (1) w odziedziczonej po rodzicach nieruchomości przed zakończeniem działu spadku, czynione przez nią zarzuty wobec skarżących nie powinny zasługiwać na uwzględnienie.

Gdyby natomiast przyjąć, za oświadczeniem zbywcy zawartym w § 3 in fine, co do udziału w nieruchomości opisanej w § 1 aktu (umowie sprzedaży z dnia 20.02.2013 r.), że stanowi on jedyny przedmiot wchodzący w skład spadku po rodzicach - S. D. i W. D., to przeniesienie własności wynoszącej 1/3 udziału w tej nieruchomości na skarżących winne być tożsame z sukcesją generalną i zbyciem udziału w spadku.

Dalej uczestnicy wskazali, iż dla uniknięcia wątpliwości mogących wyniknąć ze zgłaszanych m.in. w niniejszym postępowaniu zarzutów, potwierdziły w sporządzonym do niej aneksie w dniu 02.09.2013 r., iż ich wolą była sprzedaż udziału w spadku po S. D. i W. D.. Czynność ta koresponduje z w/w oświadczeniem E. D. (1) i nie jest - wbrew twierdzeniom sądu spadku - konwalidacją wcześniej zawartej umowy ze skarżącymi a usunięciem wątpliwości interpretacyjnych co do zamiaru i woli stron, które zawarły uprzednio umowę.

Zdaniem skarżących wydane przez sąd spadku postanowienie wstępne dokonane zostało z naruszeniem art. 685 k.p.c. Sąd spadku w postanowieniu wstępnym winien orzekać o tym czy dany przedmiot co do którego toczy się spór między uczestnikami postępowania (spadkobiercami a nie osobami trzecimi) należy do spadku. Zaskarżone postanowienie nie dotyczy bowiem rozstrzygnięcia w zakresie przynależności czegokolwiek (przedmiotu) do masy spadkowej.

Uwadze sądu spadku umknął też fakt, że skarżący wpisani są do księgi wieczystej jako współwłaściciele 1/3 udziału do części nieruchomości zabudowanej, działki o numerze (...), o powierzchni 967 m², położonej w D. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi księgę wieczystą nr KW nr (...). Wpisy te są prawomocne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego w zakresie oceny stosunku prawnego ukształtowanego pomiędzy E. D. (1), a G. O.

i jego małżonką U. O. (1) na podstawie umowy z dnia 20 lutego 2013r.

Sąd Rejonowy dokonując oceny żądania wnioskodawczyni uznania umowy z dnia 20 lutego 2013r. za bezskuteczną wobec niej, nadmierną uwagę skupił na treści samej umowy wskazując, że wolą stron było wyłącznie zadysponowaniem udziałem w nieruchomości, co jednak nie koresponduje z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie. W konsekwencji Sąd ten zajął nieprawidłowe stanowisko, że na mocy powyższego aktu notarialnego nie doszło do sukcesji generalnej na rzecz nabywców prawnych G. O. i U. O. (1).

Rozważania rozpocząć należy od wskazania, że z treści samego aktu notarialnego, a dokładniej z zapisu zawartego § 3 aktu notarialnego z 20 lutego 2013r. wynika, że „nieruchomość opisana w § 1 tego aktu stanowi jedyny przedmiot wchodzący w skład spadku po rodzicach”. Wskazuje to, że w momencie dokonywania tej czynności strony były przekonane, że umowa swoim zakresem obejmuje cały udział spadkowy przynależny E. D. (1). Może to wskazywać na fakt, że już przy zawarciu tej umowy przed notariuszem wolą stron było dokonanie przeniesienia własności udziału spadkowego, który według oświadczenia E. D. (1) ograniczał się do 1/3 udziału w nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego koniecznym było odwołanie się do reguł wykładni oświadczeń woli wskazanych w art. 65 k.c. Na gruncie powołanej regulacji oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2).

Wyrażone w przytoczonym przepisie reguły interpretacyjne grupują się według dwóch respektowanych przez prawo cywilne wartości. Są nimi z jednej strony wola (intencje) osoby dokonującej czynności prawnej, z drugiej natomiast zaufanie, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób. Odpowiednio do tych wartości w doktrynie wyróżnia się subiektywną metodą wykładni, zorientowaną na wolę osoby składającej oświadczenie woli, oraz metodę obiektywną (normatywną) akceptującą punkt widzenia adresata. Możliwa jest również kombinowana metoda wykładni, uwzględniająca obie wspomniane wartości (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z 29 czerwca 1995r III CZP 66/95 – OSNC 1995/12/168).

Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie jednolicie reprezentowany jest pogląd, że na tle art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 §1 k.c. odnoszą się do wszystkich kategorii czynności prawnych tj. zarówno jednostronnych jak i dwustronnych. Natomiast dyrektywa określona w art. 65 § 2 k.c. odnosi się wyłącznie do umów. Konsekwencją tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach to jest: ustalenie literalnego brzmienia umowy; ustalenie treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c., ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy w myśl art. 65 § 2 k.c (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 V CSK 204/10). Wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna uwzględniać rzeczywistą wolę stron, a więc takie znaczenie jakie nadały umowie (lub jej poszczególnym postanowieniom) obie strony w chwili składania oświadczeń woli (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to wynika z art. 65 § 2 k.c. który jak wskazano powyżej, nakazuje raczej badać jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierać się na dosłownym brzmieniu umowy. Przedmiotem analizy powinien być zatem oczekiwany przez strony wynik uzgodnień rozumiany jako pożądaný przez strony stan, którego osiągnięciu umowa ma służyć.

Wskazania przy tym wymaga, iż źródłami informacji o rzeczywistej woli stron i sposobie rozumienia przez nie postanowień umowy są zeznania osób, które umowę zawarły, inne oświadczenia stron składanie innym osobom w czasie zbliżonym do momentu zawarcia umowy, w tym inne zawarte w tym czasie umowy, oświadczenia składanie w toku negocjacji oraz inne zachowania stron składanie po zawarciu umowy a także sposób jej wykonywania

(tak m. in w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2.12.2011 r., w sprawie III CSK 55/11, z dnia 5.03.2008 r., w sprawie V CSK 418/07 czy z dnia 16.01.2013 r., w sprawie 302/12).

Według twierdzeń stron tej umowy, zawierając rzezoną umowę strony umówiły się, że jej przedmiotem ma być przynależny E. D. (1) udział w wysokości 1/3 w spadku i to pomimo tego, że umowa zawarta w formie aktu notarialnego wskazywała na przeniesienie własności udziału w nieruchomości.

Materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania apelacyjnego okazał się szczególnie przydatny. Sąd Okręgowy w szczególności za wiarygodne i mające doniosłe znaczenie ocenił zeznania E. D. (1), który wskazał, że jeszcze zanim przypadkowo spotkał w W. G. O. nosił się z zamiarem znalezienia adwokata, który pomógłby mu załatwić jego sprawy spadkowe. Wskazał, że czuł się finansowo oszukany przez swoje siostry, a z uwagi na wiek i znaczną odległość nie chciał angażować się w długotrwałe sprawy spadkowe. Jego zamiarem od początku było rozdysponowanie całym udziałem spadkowym i z takim zamiarem udał się do notariusza. E. D. (1) nadmienił nadto, że podczas zawierania tej umowy był przekonany, że przekazał na rzecz małżeństwa O. cały swój udział spadkowy, a dopiero po kilku tygodniach, gdy zaczęło mu się przypominać, że w domu były jeszcze wartościowe meble i inne przedmioty, strony umowy przeniesienia udziału w nieruchomości zdecydowały się zawrzeć aneks do aktu notarialnego, aby ostatecznie rozwiązać wątpliwości, że ich wolą było przekazanie całego udziału spadkowego. Zeznania te jawią się jako wiarygodne i logiczne. Również okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy wskazują na wolę zbycia udziału w spadku. Mianowicie zawarcie przedmiotowej umowy nastąpiło po tym jak E. D. (1) otrzymał niesatysfakcjonującą go propozycję finansową od sióstr odkupienia jego udziału. W projekcie umowy zawarto propozycję ostatecznego załatwienia podziału majątku spadkowego. Żywiąc urazę do sióstr, postanowił sprzedać udziały w spadku osobom obcym. W tej sytuacji jako całkowicie wiarygodne należało uznać zeznania E. D. (1), iż jego wolą było zbycie udziału w spadku a nie tylko udziału. w nieruchomości. Kierowało nim bowiem dążenie do szybkiego zakończenia spraw spadkowych, niechęć uczestnictwa w postępowaniu sądowym i wizyt w znaczenie oddalonym K..

Powyższe zeznania dodatkowo potwierdza notariusz J. S. - sporządzająca zarówno akt notarialny sprzedaży udziału w nieruchomości z dnia 20.02.2013r. jak i aneksu do umowy. Notariusz wskazała, że chociaż faktycznie pierwsza umowa dotyczyła sprzedaży udziału w nieruchomości, to niewątpliwie sprzedający wiedział że przedmiot sprzedaży należy do spadku, a oświadczając, że do spadku należy wyłącznie nieruchomość po rodzicach mógł tkwić w przekonaniu, że akt ten dotyczy całego udziału spadkowego.

Z powyższymi zeznaniami korelowały także twierdzenia G. O., szczególnie w zakresie w jakim wskazał on, że E. D. (1) nie chciał angażować się w konflikt spadkowy z siostrami, uważał że będzie on przewlekły i najlepszym dla niego rozwiązaniem będzie sprzedaż całego udziału spadkowego osobie obcej. Relację tą potwierdziła U. O. (1) wskazując na niechęć E. D. (1) do porozumienia z siostrami i wolę sprzedaży udziału w spadku osobom trzecim.

W tym kontekście uznać należy, że zamiarem stron umowy było zatem od początku sprzedanie całego udziału spadkowego i definitywne zakończenie tej sprawy przez E. D. (2). Podkreślić należy, że uczestnicy czynności przed notariuszem działali w zaufaniu do niego, jako osoby doświadczonej w przygotowaniu tego typu umów i nie sposób wymagać, aby w trakcie tej czynności udało im się dostrzec różnicę pomiędzy ich oczekiwaniami co do skutków zawieranej umowy, a faktyczną treścią aktu notarialnego.

Uwagę należy nadto zwrócić na znajdujący się w aktach sprawy projekt aktu notarialnego opatrzony nazwiskiem notariusza G. G. (2), który uczestniczka M. C. przesłała swojemu bratu za pośrednictwem kancelarii (...) w dniu 2 listopada 2012r. Również w treści tego pisma operowano pojęciem „przeniesienia udziału w nieruchomości”, nie zaś udziału w spadku. Uczestniczka M. C. proponowała E. D. (1), aby ten przeniósł na nią swój udział 1/3 w nieruchomości, który wyceniła na 144.727 zł, jednocześnie pomniejszając tą kwotę o sumę już zapłaconą oraz kwotę nakładów poczynionych na przedmiot wchodzący do spadku. Nie ulega wątpliwości, iż również w tym projekcie - pomimo posługiwania się pojęciem udziału w nieruchomości - wnioskodawczyni de facto zamierzała dokonać umownego działu spadku, który z istoty musiał przecież dotyczyć udziałów w spadku.

Reasumując należy stwierdzić, iż strony umowy, będącej przedmiotem oceny, zamiennie operowały pojęciem sprzedaży udziału w nieruchomości oraz sprzedaży udziałem spadkowym, w istocie mając na myśli przeniesienie zbycia udziału w spadku.

Jeżeli natomiast chodzi o aneks z dnia 2 września 2013r., to biorąc pod uwagę reguły wykładni oświadczeń woli powołane na wstępie rozważań, należało uznać za wiarygodne zeznania stron umowy zbycia udziału w spadku, iż miał on na celu ostateczne usunięcie wątpliwości co do treści składanych oświadczeń. Należy mieć na uwadze treść art. 104 § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. prawa o notariacie (t.j. Dz.U. Nr 42, poz. 369), zgodnie z którym notariusz spisuje w formie aktu notarialnego protokoły w celu stwierdzenia przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne.

W konkluzji, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek o uznanie za bezskuteczną wobec wnioskodawczyni M. C. i uczestniczki T. K. umowy sprzedaży z dnia 20 lutego 2013 r. repertorium A numer (...) przyjmując, iż umowa dotyczyła zbycia udziału do 1/3 części spadku w tym udziału w najważniejszym składniku tego spadku tj. nieruchomości zabudowanej, działki o numerze (...), o powierzchni 967 m², położonej w D. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Mając powyższe na uwadze orzeczono, na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji.