

Sygn. akt I ACa 995/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kuberska (spr.)
Sędziowie:	SSA Dorota Ochalska - Gola SSO del. Barbara Krysztofiak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Zakładów (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.**

przeciwko **B. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 31 maja 2012 r. sygn. akt II C 93/12

I. z apelacji strony powodowej zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 2 i 3 w ten sposób, że:

a. w punkcie 1 zasądzoną kwotę 166.769,80 złotych podwyższa do kwoty 201.320,44 (dwieście jeden tysięcy trzysta dwadzieścia i 44/100) złotych;

b. w punkcie 3 zasądzoną kwotę 12.863,43 złotych podwyższa do kwoty 17.467 (siedemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem) złotych;

II. oddala apelację strony pozwanej;

III. zasądza od pozwanej B. P. na rzecz powodowych Zakładów (...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 4.225 (cztery tysiące dwieście dwadzieścia pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 995/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej B. P. na rzecz Zakładów (...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 166.769,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części oraz orzekając w przedmiocie kosztów procesu

(wyrok – k. 243).

Sąd Okręgowy wydał powyższe orzeczenie na podstawie ustaleń faktycznych, z których wynika, co następuje.

Likwidator Przedsiębiorstwa(...)w Ł.

w likwidacji ogłosił przetarg na zakup zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Przedmiotem sprzedaży, zgodnie z ogłoszeniem oraz regulaminem sprzedaży nieruchomości, miało być prawo wieczystego użytkowania działek o Nr (...) oraz prawo własności posadowionych na tych nieruchomościach budynków i budowli. Nieruchomości te stanowiły jeden gospodarczo powiązany kompleks, który dotychczas służył, jako siedziba i główny zakład likwidowanego przedsiębiorstwa, o czym świadczy charakter zabudowy.

Przedmiotowe postępowanie przetargowe toczyło się w oparciu o przepisy Rozporządzenia RM z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu oraz o zarządzenie Nr(...)Likwidatora Przedsiębiorstwa i regulamin składania ofert.

W związku z niedojściem do skutku drugiego przetargu ofertowego, postępowanie prowadzone było w trybie § 29 cytowanego powyżej rozporządzenia, w którym strona powodowa złożyła stosowną ofertę. W dniu 4 listopada 2008 r. miało miejsce posiedzenie Komisji Ofertowej, w rezultacie, którego wybrana została oferta nabycia nieruchomości złożona przez stronę powodową. Oprócz wadium strona powodowa wpłaciła przed zawarciem umowy kwotę w wysokości 1.300.000 zł. (w dniu 19 listopada 2008 r.) oraz 700.000 zł (w dniu 26 listopada 2008 r.). Cena sprzedaży określona została globalnie dla wszystkich działek – operat szacunkowy dotyczył nieruchomości, jako całości funkcjonalnej.

W związku z planowaną sprzedażą przedmiotowej nieruchomości likwidator (...) skontaktował się z pozwaną, która przygotowywała transakcję. Ustaliwszy, że dla działki nr (...) nie jest prowadzona księga wieczysta, pozwana wskazała, że niezbędne jest założenie księgi, bowiem nie można dokonać sprzedaży dziewięciu pozostałych działek z wyłączeniem tejże działki, bowiem przetarg dotyczył wszystkich działek, jako funkcjonalnej całości. W związku z powyższym, złożono wniosek i dla działki o nr (...)

o powierzchni 0,1103 ha, położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej, jako zurbanizowane tereny niezabudowane, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi Wydział XVI Ksiąg Wieczystych założył księgę wieczystą (...).

W dniu 2 lutego 2009 r. przed notariuszem B. P., prowadzącą Kancelarię Notarialną w Ł. przy ul. (...), została zawarta umowa pomiędzy (...) a Zakładami (...) Spółką z o.o. z siedzibą w K., na mocy, której (...) sprzedała Zakładom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami: (...) o łącznym obszarze 3 hektary 30 arów i 60 m⁽²⁾ oraz prawo własności stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynków i budowli za cenę 7.040.000 zł. W dniu podpisania umowy cena sprzedaży uiszczona była w całości. W akcie notarialnym zawarte zostały wnioski o wpisanie Zakładów, jako użytkownika wieczystego wszystkich nabywanych działek w tym działki o Nr (...).

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi Wydział XVI Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek

o odłączenie z księgi wieczystej (...) niezabudowanej działki nr (...) o obszarze 1103 m⁽²⁾, o przyłączenie jej do księgi wieczystej nr (...) i wpisanie strony powodowej, jako użytkownika wieczystego, przy przepisaniu prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz zamknięcie księgi wieczystej (...).

W ocenie Sądu, mając na względzie fakt, że działka nr (...), będąca w użytkowaniu wieczystym sprzedającego, jest niezabudowana, sprzedaż tej działki nastąpiła z naruszeniem art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym umowę sprzedaży Rep. A Nr(...)prawa użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) Sąd uznał za nieważną. Przedmiotowe postanowienie zostało zaskarżone przez stronę powodową, która treść apelacji konsultowała z pozwaną.

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2010 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację strony powodowej w całości. W uzasadnieniu Sąd podkreślił, że zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wnioski o wpis, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przedmiotem rozpoznania Sądu I instancji była zmiana w dziale II w zakresie jednej nieruchomości, stanowiacej działkę (...). Działka ta stanowi „samodzielna” nieruchomość i zaosobiona dla niej odrębna księga wieczysta nie jest zabudowana, stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osoby trzeciej. Z tych względów Sąd

II instancji uznał, że - stosownie do przepisu art. 109 ust 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminie przysuguje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkownika wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę. W myśl zaś przepisu art. 599 § 2 k.c., umowa bezwarunkowa sprzedaży prawa użytkownika wieczystego jest nieważna. Jest to nieważność bezwzględna.

W międzyczasie zakończona została likwidacja (...). Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2009 r., w sprawie LD.XX NS-REJ.KRS/015769/09/631, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi wykreślił Przedsiębiorstwo(...) w likwidacji w Ł. z Krajowego Rejestru Handlowego. W związku z powyższym, Delegatura Skarbu Państwa w Ł., działając na podstawie art. 57 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednostronnym protokołem przejęła działkę o Nr (...) na własność Skarbu Państwa. W księdze wieczystej (...), prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, wykreślono z Działu

II Przedsiębiorstwo(...)jako użytkownika wieczystego i wpisano Ministra Skarbu Państwa, jako organ reprezentujący Skarb Państwa. Delegatura Skarbu Państwa w Ł. i Wojewoda (...) odmówili stronie powodowej zwrotu uiszczony tytułem umowy sprzedaży z dnia 2 lutego 2009 r. ceny nabycia działki nr (...).

Strona powodowa zwróciła się do pozwanej wskazując, że wniosek o wpis prawa użytkownika wieczystego działki o Nr (...) na jej rzecz został prawomocnie oddalony. Pozwana zadeklarowała wszelką pomoc w związku z zaistniałą sytuacją. Podjęła m.in. działania zmierzające do sporządzeniu aneksu do umowy sprzedaży z dnia 2 lutego 2009 r., jednak nie doszło do jego zawarcia wobec sprzeciwu Delegatury Skarbu Państwa w Ł..

W dniu 6 kwietnia 2011 r. opublikowane zostało ponowne ogłoszenie o przetargu na sprzedaż przedmiotowej działki o Nr (...). W wyniku przeprowadzonego w dniu 19 kwietnia 2011 r. przetargu, jako jej nabywca, wyłoniona została strona powodowa. Własność nieruchomości przeszła na stronę powodową w dniu 28 kwietnia 2011 r. na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem I. S. (Rep A (...))za cenę w kwocie 127.400 zł, która została w całości przez stronę powodową uiszczona. Koszt sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego wraz z podatkiem od czynności cywilnoprawnych i opłatą sądową wyniósł łącznie 4482,30 zł. Zmiana właściciela została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

Strona powodowa poniosła koszt obsługi prawnej w związku z umową z dnia 2 lutego 2009 r. w łącznej kwocie 33.487,50 zł. Nadto uiściła kwotę 1.400 zł w związku z wyznaczeniem przez geodetę punktów granicznych działki nr (...).

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy ocenił, że pozwana, sporządzając w formie aktu notarialnego bezwzględnie nieważną umowę sprzedaży, ze względu na nieuwzględnienie ustawowego prawa pierwokupu, naruszyła przepisy prawa (art. 109 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 110 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i nie dochowała – wymaganej w świetle art. 734 k.c. w zw. z art. 750 k.c. w zw. z art. 49 ustawy Prawo o notariacie – należytej staranności. Strona powodowa natomiast doznała szkody majątkowej, pozostającej w normalnym związku przyczynowym z działaniem pozwanej, przez co spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności kontraktowej pozwanej, wskazane w art. 471 k.c.

Niezależnie od takiej kwalifikacji prawnej stosunku łączącego strony procesu, wskazano także, że dopuszczalne jest przyjęcie, iż powództwo jest usprawiedliwione również na podstawie prawnej sprecyzowanej przez powodową spółkę, jako art. 415 k.c. Zasadniczo przesłanki w postaci szkody i związku przyczynowego między działaniem pozwanej a szkodą strony powodowej, które zostały przeanalizowane w tej sprawie, są tożsame w reżimie odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej. Różnica tkwi w przesłance zawinięcia, wymaganej na płaszczyźnie odpowiedzialności deliktowej. Jednak przyjęcie, że pozwana nie dochowała szczególnej staranności, do której była ustawowo zobowiązana, pozwala także na przypisanie pozwanej winy w postaci niedbalstwa.

Zdaniem Sądu I instancji szkoda strony powodowej wyrażała się w kwotach wydatkowanych w związku z usługami geodezyjnymi, kosztami obsługi prawnej związanej z przedmiotową transakcją w wysokości 33.487,50 zł., a także kosztami sporządzenia kolejnej umowy w formie aktu notarialnego oraz uiszczonych na podstawie przedmiotowej umowy ceny, jaką – ze względu na nieważność tejże umowy – strona powodowa musiała po raz drugi uiścić, by nabyć własność działki nr (...).

Strona powodowa nie udowodniła, w ocenie Sądu Okręgowego, że kwota 30.500 zł objęta załączoną do akt fakturą nr (...), została wydatkowana w związku z obsługą prawną obejmującą transakcje dotyczące przedmiotowej nieruchomości. Co prawda faktura wystawiona została w związku z obsługą prawną za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 września 2010 r., jednak nie wyszczególniono zakresu podejmowanych czynności, podczas gdy pozostałe faktury jasno precyzowały, że objęte nimi kwoty stanowiły wynagrodzenie z tytułu obsługi prawnej w związku z nabyciem nieruchomości od (...).

Między poniesieniem wskazanych powyżej kosztów a nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwaną zachodzi normalny związek przyczynowy, a to z tej przyczyny, że każdorazowo sporządzenie przez notariusza bezwzględnie nieważnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zwiększa prawdopodobieństwo uszczuplenia

w majątku stron czynności notarialnej w postaci wydatków związanych z zawarciem tejże umowy bez uzyskania ekwiwalentnego prawa stanowiącego przedmiot umowy. W niniejszej sprawie, gdyby umowa sprzedaży była prawidłowo sporządzona, nie byłaby dotknięta nieważnością, a sąd wieczystoksięgowy nie odmówiłby wpisu strony powodowej, jako użytkownika wieczystego nieruchomości. Tym samym pomniejszenie majątku strony powodowej z tytułu uiszczonych ceny sprzedaży byłoby zrównoważone prawem majątkowym, jakie do owego majątku weszłoby z chwilą wpisu w księdze wieczystej.

Sąd I instancji wskazał, że strona powodowa nie udowodniła, by w związku z nieważnością przedmiotowej umowy utraciła korzyści w kwocie 3.679,56 zł.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 166.769,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia

23 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, zaś ponad zasądzoną kwotę oddalił powództwo, jako niezasadne. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 244 – 259).

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w zakresie pkt. 1 i 3, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 49 ustawy Prawo o notariacie w zw. z art. 415 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana ponosi wobec powodowej Spółki odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, podczas gdy nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej,

w szczególności, gdy nie doszło do wyrządzenia szkody, a także, gdy pozwanej nie można przypisać winy – elementu koniecznego do pociągnięcia jej do odpowiedzialności cywilnej,

- **art. 49 ustawy Prawo o notariacie w zw. z art. 471 i n. k.c.** poprzez przyjęcie, że pozwana ponosi wobec powodowej Spółki odpowiedzialność za szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania, podczas gdy pozwana w sposób prawidłowy i zgodny z prawem sporządziła akt notarialny, z zachowaniem należytej staranności oraz w oparciu o dostępne najnowsze orzecznictwo sądów i literaturę przedmiotu, wobec czego nie może być mowy o nienależytym wykonaniu zobowiązania przez notariusza,

- **art. 49 ustawy Prawo o notariacie w zw. z art. 471 i n. k.c.** poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w przyjęciu, że pozwana ponosi wobec klienta odpowiedzialność odszkodowawczą według przepisów kształtujących reżim odpowiedzialności kontraktowej, podczas gdy odpowiedzialność notariusza za ewentualną szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności zawodowych może opierać się wyłącznie na reżimie odpowiedzialności deliktowej, gdyż zawód notariusza należy do zawodów zaufania publicznego, zaś sam notariusz pełni funkcję publiczną, niezależnie od komercjalizacji zawodu notariusza,

- **art. 361 § 1 k.c.** poprzez błędne przyjęcie, że szkoda poniesiona przez powodową Spółkę pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym

z zawinionym działaniem pozwanej, podczas gdy pozwana nie tylko nie ponosi w swoim działaniu winy, ale również działanie jej nie nosi znamion bezprawności, gdyż dokonana przez nią czynność notarialna była zgodna

z prawem, zaś sam akt sporządzony został w sposób prawidłowy, natomiast szkoda poniesiona przez powódkę spowodowana jest przez przyczyny zewnętrzne, niezależne od pozwanej (przedwczesna likwidacja zbywcy,

tj. (...)w likwidacji, orzekanie, co do poszczególnych części wniosku o wpis w księdze wieczystej w znacznej odległości czasowej, orzekanie, co do II części wniosku po uprawomocnieniu się wpisu w zakresie

I części tego wniosku oraz po wykreśleniu A. z rejestru przedsiębiorców), co w rezultacie przesądza o braku adekwatnego związku przyczynowego,

2. naruszenie prawa procesowego, tj.:

- **art. 233 k.p.c.** wskutek braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i niedokonania pełnych (kompletnych) i prawidłowych ustaleń faktycznych oraz poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów, polegające na wadliwej i dowolnej ocenie materiału dowodowego, w tym zeznań stron oraz pominięciu dowodów zgłaszanych przez stronę pozwaną, zaś w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy,

a polegające na pominięciu twierdzeń pozwanej oraz dowodów przywołanych na ich poparcie w zakresie, w jakim dotyczą one prawidłowego i zgodnego

z prawem sporządzenia aktu notarialnego oraz dochowania przez pozwaną należytej staranności przy dokonywaniu czynności notarialnej,

- **art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c.** poprzez błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że okoliczności wskazane

w odpowiedzi na pozew oraz dalszych pismach procesowych strony pozwanej oraz podnoszone podczas rozprawy w dniu 22 marca 2012 r. przez pełnomocnika pozwanej nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy oraz że okolicznością wystarczającą dla obciążenia pozwanej odpowiedzialnością jest istnienie prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu odmawiającego wpisu powodowej Spółki, jako użytkownika wieczystego działki nr (...), podczas, gdy podnoszone twierdzenia i przedstawiane dowody wskazywały na zachowanie przez pozwaną należytej staranności, prawidłowe sporządzenie aktu notarialnego o treści zgodnej z przepisami prawa, a tym samym na brak istnienia przesłanek skutkujących pociągnięciem pozwanej do odpowiedzialności odszkodowawczej, natomiast samo istnienie prawomocnego orzeczenia sądu wieczystoksięgowego

w przedmiocie odmowy wpisu prawa użytkowania wieczystego nie stanowi przesłanki wystarczającej do pociągnięcia notariusza do odpowiedzialności odszkodowawczej, bez wykazania, że spełnione są wszelkie wymagane prawem przesłanki tej odpowiedzialności, a to z kolei nie jest możliwe bez wnikliwego rozważenia wszelkich twierdzeń podnoszonych przez stronę pozwaną w zakresie, o którym mowa powyżej,

- **art. 365 § 1 k.p.c.** poprzez błędne przyjęcie, że sąd orzekający w sprawie związany jest treścią orzeczenia oraz uzasadnienia orzeczenia wydanego w innej sprawie, podczas gdy dla sądu wiążąca jest, co najwyżej sentencja orzeczenia.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1 i 3 poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku

w zakresie punktu 1 i 3 oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a nadto o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych

(apelacja pozwanej – k. 269 – 281).

Strona powodowa natomiast zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w zakresie pkt. 2 i 3, zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego,

a w szczególności:

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 **k.p.c.** poprzez nieuzasadnione pominięcie dowodu objętego wnioskiem strony powodowej, mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, co skutkowało **błędami w ustaleniu stanu faktycznego, w tym w zakresie będącym podstawą ustalenia wysokości odpowiedniej sumy tytułem odszkodowania;**

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie przyczyn pominięcia dowodu zgłoszonego przez stronę powodową, a mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej także kwoty 30.500 PLN tytułem odszkodowania oraz zmianę punktu

3. wyroku poprzez obciążenie pozwanej kosztami postępowania w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

(apelacja strony powodowej – k. 285 – 289).

W odpowiedzi na apelację strony powodowej, pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych

(odpowiedź pozwanej na apelację strony powodowej – k. 296 – 297).

W odpowiedzi na apelację pozwanej, powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych

(odpowiedź strony powodowej na apelację pozwaną – k. 300 – 306).

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i uznaje je za własne, za wyjątkiem ustalenia, że strona powodowa poniosła koszt obsługi prawnej w związku z umową z dnia 2 lutego 2009 r. w łącznej kwocie 33.487,50 zł. i w tym zakresie dodatkowo ustala, co następuje.

Strona powodowa w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 30 września 2010 r., poniosła także koszty wynagrodzenia adwokata R. Z., prowadzącego Kancelarię Adwokacką w K. przy ulicy (...) za analizę stanu prawnego sprawy, poszukiwanie rozwiązania zaistniałej sytuacji i doradztwo przy ponownym nabyciu działki położonej w Ł. o Nr (...) w kwocie 30.500 zł.

(dowód – faktura VAT Nr (...) z dnia 25 lipca 2010 r. na kwotę 30.500 zł. i oświadczenie adw. R. Z. z dnia 6 marca 2012 r. – k. 180).

W efekcie strona powodowa w związku z koniecznością rozwiązania sytuacji prawnej i faktycznej, w jakiej się znalazła po zawarciu nieważnego aktu notarialnego dotyczącego działki Nr (...), poniosła koszt obsługi prawnej w wysokości 63.987,50 zł. Obsługę tę w całości świadczył adwokat R. Z., prowadzącego Kancelarię Adwokacką w K. przy ulicy (...).

(dowód – oświadczenie adw. R. Z. z dnia 6 marca 2012 – k. 180).

Sąd Apelacyjny dokonał powyższych ustaleń na podstawie powołanych dowodów, których wiarygodność nie może budzić wątpliwości, szczególnie, że Sąd Okręgowy uznał za posiadające moc dowodową i wiarygodność, dwie inne faktury, wystawione przez tego samego pełnomocnika i opisane w taki sam sposób w jego oświadczeniu. Niewątpliwie przedmiotowa faktura jest mniej precyzyjna w swojej bezpośredniej treści niż dwie pozostałe, uznane za wiarygodne przez Sąd a quo, ale oświadczenie doprecyzowuje jej treść w stopniu wystarczającym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do apelacji pozwaną, jako dalej idącej i ocenić, że jest niezasadna.

Przede wszystkim trzeba podnieść, że wbrew nazwaniu przez pozwaną trzech ostatnich zarzutów apelacji, zarzutami naruszenia prawa procesowego, to w istocie nie zmierzają one do kwestionowania podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku, a odnoszą się do oceny prawnej tej podstawy, dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Zarzut naruszenia **art. 233 k.p.c., sprecyzowany, jako** brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i niedokonania pełnych (kompletnych) i prawidłowych ustaleń faktycznych oraz przekroczenia przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów, prowadzący do wadliwej i dowolnej oceny materiału dowodowego, w tym zeznań stron oraz pominięciu dowodów zgłaszanych przez stronę pozwaną, zmierza jednoznacznie w kierunku podważenia oceny prawnej. Apelujący, bowiem ostatecznie wskazuje, że pominięto twierdzenia pozwaną oraz dowody przywołane na ich poparcie w zakresie, w jakim dotyczą one prawidłowego i zgodnego z prawem sporządzenia aktu notarialnego oraz dochowania przez pozwaną należytej staranności przy dokonywaniu czynności notarialnej. Jak wynika z treści uzasadnienia apelacji, zarzut ten w istocie sprowadza się do tego, że Sąd Okręgowy nie odniósł się do argumentów świadczących o prawidłowości sporządzenia aktu, przyjmując a priori, że jest związany oceną dokonaną w postępowaniu wieczystoksięgowym, choć zauważył, że zachodzą różnice w rozumieniu pojęć nieruchomości i działki na płaszczyźnie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami. A zatem, nie fakty, a wykładania przepisów prawa jest objęta tym zarzutem, przy czym w tym zakresie zarzut ten jest tożsamy z sformułowanymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa materialnego, o czym będzie mowa dalej.

W istocie do tego samego sprowadza się zarzut naruszenia **art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c.** poprzez błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że okoliczności wskazane w odpowiedzi na pozew oraz dalszych pismach procesowych strony pozwaną oraz podnoszone podczas rozprawy w dniu 22 marca 2012 r. przez pełnomocnika pozwaną, nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Oczywistym jest, że

argumentacja pełnomocnika procesowego nie jest dowodem w sprawie, może być jedynie argumentem pomocnym dla oceny jurydycznej sporu toczonego pomiędzy stronami. Potwierdza to dalszy ciąg zarzutu, który zostaje sprowadzony właśnie do nieprawidłowej oceny zachowania przez pozwaną należytej staranności, prawidłowości sporządzonego aktu notarialnego o treści zgodnej z przepisami prawa, a tym samym braku istnienia przesłanek skutkujących pociągnięciem pozwanej do odpowiedzialności odszkodowawczej, co jest niewątpliwie sferą subsumpcji, a nie ustaleń faktycznych.

Nie trafny jest również zarzut naruszenia **art. 365 § 1 k.p.c.** poprzez błędne przyjęcie, że sąd orzekający w sprawie związany jest treścią orzeczenia oraz uzasadnienia orzeczenia wydanego w innej sprawie, podczas gdy dla sądu wiążąca jest, co najwyżej sentencja orzeczenia. Treść powołanego przepisu wskazuje, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Związanie treścią prawomocnego orzeczenia oznacza nakaz przyjmowania przez podmioty wymienione w art. 365 § 1 k.p.c., że w objętej orzeczeniem sytuacji faktycznej stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z sentencji wiążącego orzeczenia (por. wyrok SN z dnia 20 maja 2011 r., IV CSK 563/10, LEX 864020). W szczególności nie jest dopuszczalne prowadzenie ponownego sporu, co do okoliczności faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia zakończonego sporu sądowego. Inaczej ujmując, nie jest dopuszczalne w świetle art. 365 § 1 k.p.c. odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, chociażby przedmiot tych spraw się różnił (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2011 r., PK 225/10, LEX 896456). W tym sensie nie może budzić wątpliwości, że dla potrzeb rozpoznania przedmiotowej sprawy Sąd I instancji musiał uznać, że strona powodowa prawomocnie utraciła prawo żądania wpisania jej do księgi wieczystej, jako użytkownika wieczystego spornej działki o Nr (...), na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez pozwaną. Okoliczność ta wynika z treści sentencji orzeczeń sądów obu instancji, które nawet zdaniem apelującego, jak należy rozumieć konstrukcję zarzutu, są wiążące dla Sądu a quo. A zatem, art. 365 § 1 k.c. nie pozwalał na przyjęcie tezy, że pozwana sporządziła akt notarialny na tyle prawidłowy i skuteczny, że powodowa spółka mogła na jego podstawie zrealizować oczekiwany efekt w postaci wpisania spółki do księgi wieczystej działki (...), jako użytkownika wieczystego. W tym sensie pozwana nie wykonała umowy, jaką zawarła ze stroną powodową, albo, co najmniej wykonała ją niewłaściwie, nawet bez oceny prawnej, że sporządzony akt notarialny jest nieważny.

Niezależnie od tego trzeba podnieść, że skarżąca nie ma racji kategorycznie twierdząc, że na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążącą ma, co najwyżej sentencja orzeczenia sądu wydana w innej sprawie. W wyroku z dnia 29 września 2011 r., IV CSK 652/10 (LEX 1129162) Sąd Najwyższy ocenił, że moc wiążącą na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. ma wprawdzie jedynie sentencja orzeczenia, niemniej jednak w niektórych przypadkach – jak np. w razie oddalenia powództwa – ze względu na ogólność rozstrzygnięcia, doniosłość przy ustalaniu zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia, czyli granic prawomocności materialnej orzeczenia, mogą mieć moc wiążącą także zawarte w uzasadnieniu orzeczenia motywy rozstrzygnięcia. W tym kontekście wydaje się być uprawnione przyjęcie przez Sąd Okręgowy – za treścią uzasadnień sądów obu instancji, orzekających w przedmiocie wniosku strony powodowej – że akt notarialny sporządzony przez pozwaną jest nieważny na podstawie art. 599 § 2 k.c. Sąd II instancji podziela tę ocenę, podobnie, jak zrobił to Skarb Państwa reprezentowany przez Delegaturę w Ł., oraz Wojewodę (...), którzy uznali, że nie doszło do przeniesienia użytkownika wieczystego na stronę powodową na podstawie aktu notarialnego z dnia 2 lutego 2009 r., sporządzonego przez pozwaną. Stwierdzenie nieważności przedmiotowego aktu notarialnego, jak wskazano wyżej, nie ma jednak zasadniczego znaczenia dla oceny odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

W tym miejscu należy odnieść się do innej jeszcze kwestii, prawidłowo dostrzeżonej i omówionej przez Sąd I instancji, a która została pominięta przez apelującą. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy poczynił rozważania dotyczące prawidłowego i zgodnego z prawem sporządzenia aktu notarialnego oraz dochowania przez pozwaną należytej staranności przy dokonywaniu czynności notarialnej, oraz rozważył twierdzenia pozwanej w zakresie odnoszącym się do rozbieżności w wykładni pojęcia „nieruchomość” i „działka”. Jeżeli przyjąć za wiarygodne oświadczenia pozwanej o tym, że już w momencie przygotowania spornego aktu notarialnego, miała świadomość tego, jakie niebezpieczeństwa dla skuteczności (ważności) sporządzanego aktu, powodują powołane rozbieżności, to tym bardziej

powinna dochować podwyższonej, profesjonalnej staranności, łącznie z uprzedzeniem kontrahentów lub nawet przygotowaniem wariantowego aktu notarialnego, tak, aby należyście zabezpieczyć interesy obu stron. Poza sporem jest, że pozwana tego nie uczyniła i wobec tego, choćby ta okoliczność stanowi dostateczną podstawę do przyjęcia, że pozwana nie wykonała umowy, jaką zawarła ze stroną powodową, albo, co najmniej wykonała ją niewłaściwie. Należy podzielić pogląd Sądu a quo, że brak takiego zachowania pozwanej nie był usprawiedliwiony faktem, że powodowa spółka działała za pomocą zawodowego pełnomocnika. Za sanujące brak profesjonalizmu przy sporządzeniu aktu notarialnego nie można uznać działań pozwanej, podejmowanych po odmowie dokonania wpisu w księdze wieczystej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi. Przeciwnie, w szczególności dotyczy to projektu „aneksu do aktu notarialnego”.

Z uwagi na poczynione rozważania należy uznać za nietrafne także zarzuty naruszenia prawa materialnego, sformułowane w apelacji pozwanej. Zdaniem Sądu ad quem, dzieląc pogląd Sądu I instancji, trzeba przyjąć, że B. P. ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powodowej spółki na podstawie **art. 49 ustawy Prawo o notariacie w zw. z art. 471 i n. k.c. z uwagi na** nienależyte wykonanie zobowiązania. Co prawda, jako podstawę roszczenia w pozwie wskazano art. 415 k.c., ale wydaje się, że w przedmiotowym stanie faktycznym, przyjęcie odmiennej podstawy prawnej przez sąd, nie oznacza wyjścia poza żądanie strony powodowej, czy też nie rozpoznania istoty sprawy, gdyż okoliczności faktyczne pozwalają uznać trafność powództwa także na podstawie art. 415 k.c., co czyni bezzasadnym także zarzut naruszenia art. 49 ustawy Prawo o notariacie w zw. z art. 415 k.c. Mimo pojawiających się w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądów o determinowaniu pojęcia „sprawy” – obok stron, roszczenia i podstawy faktycznej – także podstawą prawną, nie można tracić z pola widzenia regulacji art. 187 k.p.c., niewymagającego powoływania przez stronę powodową podstawy prawnej żądania.

Art. 471 k.c. przewiduje odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, stanowiąc, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z tym przepisem pozwana winna była udowodnić w rozumieniu art. 6 k.c., że szkoda strony powodowej powstała na skutek okoliczności, za które pozwana odpowiedzialności nie ponosi. Niewątpliwie nie są takimi okolicznościami: znajomość najnowszego orzecznictwa sądów i literatury przedmiotu, jeżeli nie uczyniono z tej znajomości należytego użytku; podobnie, jak zakończenie postępowania likwidacyjnego sprzedającego użytkownika wieczyste przed wykonaniem wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej i wykreślenie przedsiębiorstwa państwowego (...) z Krajowego Rejestru Handlowego przed decyzjami sądów obu instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym. Gdyby sporny akt notarialny był ważny lub co najmniej dawał alternatywne rozwiązanie, zabezpieczające interes powodowej spółki, termin zakończenia powyższych postępowań nie miałby żadnego znaczenia dla prawidłowości realizacji umowy łączącej pozwaną ze stroną powodową.

Nie może budzić wątpliwości, że Sąd I instancji prawidłowo zastosował – co do zasady – **art. 361 § 1 k.c. i** przyjął, że szkoda poniesiona przez powodową Spółkę pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem pozwanej. Sporządzenie aktu notarialnego w sposób zgodny z prawem nie stwarzałoby potrzeby podejmowania różnorodnych działań faktycznych i prawnych, wymagających wiedzy specjalnej, zmierzających najpierw do próby uchylecia decyzji o odmowie wpisu do księgi wieczystej wniosku strony powodowej, a następnie do ponownego nabycia uprawnień do działki (...). Ten związek przyczynowy wynika zarówno z zasad logiki, jak i doświadczenia życiowego.

Z tych wszystkich względów apelacja pozwanej podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Odnosząc się do apelacji strony powodowej trzeba wskazać, że jest ona trafna w całości.

Rację ma skarżący, że Sąd a quo naruszył art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 **k.p.c.** poprzez nieuzasadnione pominięcie dowodu w postaci faktury VAT Nr (...) z dnia 25 lipca 2010 r. na kwotę 30.500 zł. i oświadczenia adw. R. Z. z dnia 6 marca 2012 r., mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, co skutkowało **błędnym ustaleniem stanu faktycznego w zakresie odnoszącym się do wysokości szkody poniesionej przez powodową spółkę,**

wymagającej zasądzenia odpowiedniej sumy tytułem odszkodowania. Dodatkowo również trafnie wywiedziono w apelacji spółki, że doszło do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie przyczyn pominięcia dowodu w postaci oświadczenia pełnomocnika, które niewątpliwie precyzowało tytuł wystawienia faktury na kwotę 30.500 zł., a tym samym powinno było rozwiać wątpliwości Sądu I instancji, co do związku przyczynowego pomiędzy koniecznością wydatkowania takiej kwoty, a zachowaniem pozwanej.

Z tych względów konieczna stała się zmiana zaskarżonego wyroku z apelacji strony powodowej na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w punktach 1, 2 i 3 poprzez podwyższenie: kwoty zasądzonej w punkcie 1 do kwoty 201.320,44 zł. z tytułu odszkodowania i w punkcie 3 do kwoty 17.467 zł. z tytułu zwrotu kosztów procesu. Ostatecznie strona powodowa uległa w swoim żądaniu jedynie, co do kwoty 3.679,56 zł. (przy wysokości roszczenia 205.000 zł.) i z tego powodu Sąd a quem na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nałożył na pozwaną obowiązek zwrotu całej kwoty poniesionych przez spółkę kosztów procesu za I instancję, to jest 7.200 zł. wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, 17 zł. kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 10.250 zł. z tytułu opłaty od pozwu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądzone na rzecz powodowej spółki koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.700 zł. (biorąc pod uwagę wartości zaskarżenia wskazane w obu apelacjach) i opłatę od apelacji strony powodowej w kwocie 1525 zł., co dało łącznie 4.225 zł.