

Sygn. akt I ACa 1144/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wincenty Ślawnski (spr.)

Sędziowie: SSA Lilla Mateuszczyk

del. SSO Dariusz Limiera

Protokolant: st. sekr. sąd. Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M.**

przeciwko **R. K. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 13 maja 2014 r. sygn. akt II C 670/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od J. M. na rzecz R. K. (1) kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt I ACa 1144/14**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 maja 2014 roku wydanym w sprawie z powództwa J. M. przeciwko R. K. (1) o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela

i przyjmuje za własne, a z których wynika, że w dniu 19 listopada 1997 roku powód na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...) sporządzonego przez notariusza E. D. w kancelarii notarialnej w Ł. nabył od Przędzalni (...) Spółki Akcyjnej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze 134/18 położonej w Ł.

przy ul. (...) wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) stanowiącej drogę dojazdową, a także prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerze 134/24 położonej w Ł. przy ul. (...),

wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), stanowiącej drogę dojazdową wraz ze znajdującymi się na tych działkach naniesieniami.

W drugiej połowie 2006 roku powód podjął działania zmierzające do zbycia przysługującego mu od 19 listopada 1997 roku prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z prawem własności budynków znajdujących się na tej nieruchomości.

J. M. skonsultował się ze swoim doradcą podatkowym – R. K. (2) w zakresie konsekwencji podatkowych powstałych na skutek sprzedaży tej nieruchomości. R. K. (2) poinformował powoda, że wysokość podatku będzie zależna od kwoty transakcji. Zdaniem powoda cena sprzedaży miałyby się kształtować na poziomie około 3.000.000 złotych.

Powód znalazł nabywcę przedmiotowej nieruchomości w osobie M. K. (1).

Przed podpisaniem aktu strony umowy rozmawiały na temat ewentualnego nabycia przez M. K. (1) udziału w działce stanowiącej także drogę dojazdową do interesującej go nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W dniu 8 grudnia 2006 roku M. K. (1) działając jako prokurent (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w A. wystąpił do syndyka Masy Upadłości Przędzalni (...) Spółki Akcyjnej w upadłości w Ł. – M. L. z ofertą kupna wierzytelności przysługujących Przędzalni w stosunku do J. M. działającego, w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, pod nazwą (...) w Ł..

W dniu 21 grudnia 2006 roku w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy al. (...) przed pozwanym - notariuszem R. K. (1) stawili się powód J. M. i M. K. (1), jako prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), celem podpisania umowy sprzedaży.

Notariusz R. K. (1) przedstawił stronom projekt umowy, który następnie został poprawiony zgodnie z wolą stron. Poprawki dotyczyły wpisania do aktu wzmianki o zadłużeniu nieruchomości. Powód zwrócił uwagę obecnych na brak adnotacji o sprzedaży działek wykorzystywanych jako drogi dojazdowe do nieruchomości, na co kupujący M. K. (1) oświadczył, że nie jest zainteresowany ich zakupem, ponieważ nieruchomość ma zapewniony dojazd do drogi publicznej i dodatkowe drogi nie są mu potrzebne. Powód zdecydował się na sprzedaż nieruchomości i podpisanie aktu w takim kształcie. Notariusz nie zajął żadnego stanowiska w kwestii dróg i dojazdu do nieruchomości.

M. K. (1) nie był zainteresowany kupnem od powoda dróg dojazdowych do nieruchomości, dlatego że posiadał on, za pośrednictwem spółek (...), którym zamierzał zbyć nabywaną nieruchomość, udziały we własności dróg, co umożliwiałoby dojazd do działek. Jeżeli nieruchomość jest nowo utworzona i nie ma założonej jeszcze księgi wieczystej, to należy sprawdzić czy ma dostęp do drogi publicznej. W przypadku nieruchomości, która ma założoną już księgę wieczystą, nie ma takiej konieczności. Przedmiotem umowy sprzedaży miało być wyłącznie prawo użytkowania wieczystego działek z prawem własności znajdujących się na nich budynkach.

Przed podpisaniem aktu notarialny został stronom odczytany. J. M. przed podpisaniem aktu notarialnego odczytał go, a jego treść była dla niego zrozumiała. Podpisując dokument powód był w pełni świadomy jego treści.

Mocą tej umowy, zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) sporządzonego przez pozwanego – R. K. (1), powód J. M. sprzedał M. K. (1) prawo użytkowania wieczystego zabudowanych działek oznaczonych nr (...) objętej kw nr (...) i 134/44 oraz 134/43 objętej kw nr (...) wraz z własnością znajdujących się na nich budynków za łączną cenę 2.100.000 złotych. Przystępując do umowy sprzedaży J. M. oświadczył, że w księdze wieczystej nr (...) w dziale II Gmina Ł. jest wpisana jako właściciel, zaś J. M. jako użytkownik wieczysty nieruchomości oznaczonej jako zabudowana działka nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...) o obszarze 26 arów i 98 m<sup>2</sup> oraz jako właściciel znajdujących się na tej działce budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, natomiast w dziale III księgi wpisane jest ostrzeżenie

o wszczęciu egzekucji z przedmiotowej nieruchomości, celem wyegzekwowania należności w sprawie II KM 701/98, ponadto w dziale III widnieje wzmianka nr (...) z dnia 10 kwietnia 2006 roku. Nadto J. M. oświadczył także, że w księdze wieczystej nr (...) w dziale II Gmina Ł. jest wpisana jako właściciel, zaś J. M. jako użytkownik wieczysty nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...) o obszarze 41 arów i 75 m<sup>2</sup> oraz jako właściciel znajdującego się na tej działce budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, natomiast w dziale III księgi wpisane jest ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z przedmiotowej nieruchomości, celem wyegzekwowania należności na rzecz Przędzalni (...) w Ł.

w sprawie II KM 701/98, ponadto w dziale III widnieją dwie wzmianki nr (...) z dnia 1 września 2006 roku oraz nr (...) z dnia 10 kwietnia 2006 roku.

Strony umowy sprzedaży oświadczyły, że cała cena w łącznej kwocie 2.100.000 złotych miała zostać zapłacona w dniu podpisania aktu przelewem na konto sprzedającego, natomiast wydanie nieruchomości już nastąpiło w dniu podpisania aktu notarialnego.

W § 8 aktu notarialnego wskazano, że notariusz R. K. (3) pouczył strony o skutkach wynikających z art. 6 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, w tym obowiązku uiszczenia stosownego podatku wraz z odsetkami w razie podwyższenia wartości przedmiotu umowy przez Urząd Skarbowy oraz o treści art. 56 i 58 k.k.s. i treści przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pozwany R. K. (3) sporządził akt notarialny zgodnie z wolą stron. Wiedział on o toczących się pomiędzy stronami umowy negocjacjach, jednakże sam w nich nie uczestniczył. Notariusz nie miał wiedzy o rozbiciu ceny sprzedaży, słyszał natomiast o rozmowach dotyczących dróg dojazdowych, co jednak nie było przedmiotem transakcji przeprowadzonej z jego udziałem.

W dniu 27 grudnia 2006 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Ł. w sprawie XII U 35/01 zezwolił syndykowi masy upadłości Przędzalni (...) Spółki Akcyjnej w Ł. na sprzedaż wierzytelności przysługujących masie od J. M..

W dniu 28 grudnia 2006 roku M. K. (1) z konta firmy (...) wpłacił na konto komornika sądowego kwotę 586.494,26 złotych tytułem całkowitej spłaty zadłużenia J. M. egzekwowanego od niego przez syndyka masy upadłości Przędzalni (...)

w sprawie II Km 701/98. W dniu 28 grudnia 2006 roku kwota 533.166 złotych została przesłana na konto wierzyciela. Do całkowitej spłaty brakowało wówczas jeszcze kwoty 9.015,60 złotych, która dotyczyła kosztów zastępstwa procesowego objętego tytułem wykonawczym wystawionym przeciwko powodowi. Kwota ta wpłynęła w styczniu 2007 roku dwukrotnie na konto komornika. W dniu 24 stycznia 2007 roku została przekazana na konto Przędzalni (...) Spółki Akcyjnej kwota 9.012 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, natomiast kwota 9.015,60 złotych została zwrócona na konto firmy (...).

W dniu 31 stycznia 2007 roku komornik sądowy wydał postanowienie o zakończeniu postępowania egzekucyjnego.

Po zawarciu umowy sprzedaży powód poinformował swojego doradcę podatkowego R. K. (2), że zbył przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego wraz z własnością budynków nieruchomości przy ul. (...) w Ł. za kwotę 2.700.000 złotych.

W styczniu 2007 roku R. K. (2) zorientował się, że w akcie notarialnym wpisana jest cena 2.100.000 złotych, a nie 2.700.000 złotych,

o której mówił powód. J. M. wyjaśnił doradcy, że cena nieruchomości wynosiła 2.700.000 złotych, przy czym 2.100.000 złotych zostało wpisane do aktu jako cena i przekazana powodowi, natomiast 600.000 złotych kupujący wpłacił na poczet spłaty zobowiązania obciążającego nieruchomość.

Wobec zaistniałej rozbieżności doradca podatkowy wystąpił do Naczelnika Urzędu Skarbowego o interpretację zaistniałej transakcji. Urząd Skarbowy udzielił odpowiedzi, że należy opodatkować rzeczywistą cenę nieruchomości. Nabywca nieruchomości także wystąpił do Urzędu Skarbowego o interpretację podatkową.

M. K. (1) skierował do powoda propozycję aneksowania umowy sprzedaży.

Strony umowy sprzedaży działając przez swoich pełnomocników podjęły rozmowy zmierzające do sporządzenia aneksu do aktu notarialnego i stworzenia projektu ugody.

Sporządzenie aneksu do aktu notarialnego początkowo zaproponowano pozwanemu, który ostatecznie odmówił. Powód i M. K. (1) zgłosili się do Kancelarii Notarialnej notariusza M. W. (1) w Ł. ze zleceniem przygotowania w formie aktu notarialnego ugody o określonej treści.

W dniu umówionego podpisania aktu – 19 czerwca 2007 roku w kancelarii notariusza M. W. (1) stawili się powód i M. K. (1). Ostatecznie stawające strony nie podpisały tego aktu, z uwagi na brak uzgodnienia, która z nich ma uiścić podatek od tej czynności cywilno – prawnej .

W drugim kwartale 2008 roku M. K. (1) wystąpił do powoda z żądaniem zwrotu kwoty wpłaconej przez niego tytułem spłaty zadłużenia obciążającego nieruchomość.

W dniu 15 września 2009 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie o sygn. akt I ACa 427/09 rozpoznając apelację M. K. (1) od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi wydanego w sprawie X GC 395/07 oddalającego powództwo w stosunku do powoda, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od J. M. na rzecz M. K. (1) kwotę 594.510,06 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2007 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 36.943 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, a nadto kwotę 35.126 złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny nakazał również ściągnąć od J. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 3.570,92 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego. Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 23 czerwca 2010 roku w sprawie II CSK 689/09 oddalił skargę kasacyjną powoda.

J. M. nadal posiada udziały we współwłasności dróg dojazdowych do zbytej nieruchomości.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że w niniejszej sprawie powód domagał się odszkodowania za zaniedbania pozwanego podczas sporządzania aktu notarialnego i nieuwzględnienia w nim działek stanowiących drogę dojazdową do zbywanej nieruchomości, a zatem należało w pierwszej kolejności rozstrzygnąć, czy pozwany notariusz faktycznie jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną powodowi przy wykonywaniu czynności notarialnych - jeśli szkoda taka w ogóle powstała.

Sąd pierwszej instancji przywołał treść art. 79 prawa o notariacie ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 164), zgodnie z którym do zakresu czynności dokonywanych przez notariusza należy: sporządzanie aktów notarialnych; sporządzanie poświadczeń; doręczanie oświadczeń; spisywanie protokołów; sporządzanie protestów weksli i czeków; przyjmowanie na przechowanie dokumentów, pieniędzy i papierów wartościowych; sporządzanie wypisów, odpisów i wyciągów dokumentów; sporządzanie,

na żądanie stron, projektów aktów, oświadczeń i innych dokumentów; sporządzanie innych czynności wynikających z odrębnych przepisów.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że art. 49 przywołanej wyżej ustawy stanowi, że 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. Sąd pierwszej instancji podkreślił,

że przepis ten, obciążający notariusza odpowiedzialnością za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, odwołuje się jedynie do zasad odpowiedzialności określonych w kodeksie cywilnym, ale nie rozstrzyga, czy notariusz odpowiada według reżimu odpowiedzialności deliktowej

(art. 415 i następne k.c.), czy też według reżimu odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 i następne k.c.).

Mając powyższe na uwadze oraz uwzględniając prezentowane w tym zakresie w piśmiennictwie poglądy, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania,

że niezależnie od przyjętej podstawy prawnej deliktowej bądź umownej nie ma podstaw do przypisania notariuszowi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powoda.

W przypadku zakwalifikowania stosunku prawnego łączącego powoda

z pozwanym notariuszem R. K. (1) jako mającego charakter odpowiedzialności deliktowej, Sąd pierwszej instancji poddał analizie przesłanki z art. 415 k.c. w związku z art. 49 ustawy prawo o notariacie. Jednocześnie Sąd Okręgowy, przyjmując teorię, że pozwanego łączył z powodem stosunek zobowiązaniowy wynikający z umowy, dokonał oceny czy zostały spełnione przesłanki z art. 471 k.c., zgodnie z którym 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.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu pierwszej instancji, zarówno przesłanki odpowiedzialności deliktowej jak i kontraktowej po stronie pozwanego nie zostały spełnione. W przypadku odpowiedzialności deliktowej przede wszystkim z uwagi na brak bezprawności czynu po stronie pozwanego, natomiast w przypadku reżimu kontraktowego ze względu na brak spełnienia przesłanki „niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania” po stronie notariusza.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w realiach sprawy, bezsporne jest, iż notariusz sporządził zlecony mu akt notarialny, a zatem umowę wykonał, a powód nie wykazał, aby notariusz zrobił to w sposób nienależyty czy niestaranny, a tym bardziej, aby jego działania miały charakter bezprawny.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że uchybień pozwanego notariusza powód upatruje w nienależytym sporządzeniu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego poprzez nieuwzględnienie w nim działek stanowiących drogę dojazdową. Uchybienia te są, w ocenie powoda, skutkiem niedochowania należytej staranności, do jakiej zobowiązany jest notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych.

Tymczasem Sąd Okręgowy uznał, że w przedmiotowej sprawie, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego notariusz prawidłowo sporządził akt notarialny i zgodnie z wolą stron umowy. Powód przyznał natomiast, że kwestia dróg dojazdowych była przedmiotem wcześniejszych negocjacji pomiędzy stronami umowy, jednakże ostatecznie do porozumienia między nimi w tej sprawie nie doszło, a jako sprzedający wyraził zgodę na podpisanie aktu notarialnego w kształcie, jaki został złożony do akt sprawy. Strony umowy przed przystąpieniem do aktu ustaliły ostatecznie cenę przedmiotu umowy na kwotę 2.100.000 złotych i taką kwotę podały notariuszowi, który - jak podkreślił Sąd pierwszej instancji - nie jest uprawniony w żaden sposób do jej kwestionowania i ingerencji w ustalenia stron. Powód potwierdził, że przed podpisaniem aktu notarialnego dokument ten został odczytany zarówno przez notariusza, a następnie przez niego samego. J. M. przyznał, że zrozumiał treść aktu i podpisał go z własnej woli.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu pierwszej instancji, pozwanemu nie można przypisać braku należytej staranności przy sporządzaniu aktu notarialnego. Jeśli strony czynności prawnej przystępując do aktu notarialnego podały notariuszowi nieprawdziwe dane, np. odnośnie faktycznej ceny sprzedaży to notariusz nie ma możliwości wykrycia tego faktu. Wysokość ceny kształtowana jest wolnorynkowo, a notariusz nie tylko nie ma wiedzy o wolnorynkowych cenach nieruchomości, ale także nie ma obowiązku sprawdzania czy cena wskazana mu przez strony realnie odzwierciedla stan nieruchomości. Poza tym na wysokość cen transakcyjnych mają wpływ również okoliczności o charakterze subiektywnym, jak np. potrzeba szybkiego sfinalizowania sprzedaży. Nie jest także obowiązkiem notariusza pouczenie stron o konsekwencjach nieobjęcia aktem notarialnym działek stanowiących drogi dojazdowe, gdyż decyzja w tym przedmiocie zależy od woli stron zgodnie z zasadą swobody zawierania umów i nie może on nie tylko zmuszać, ale nawet sugerować stronie konieczności nabycia działek, które nie są jej potrzebne. M. K. (1) kilka razy potwierdził, zarówno przed notariuszem jak i w niniejszej sprawie, iż przedmiotowe drogi dojazdowe nie były mu potrzebne, gdyż posiadał dojazd do nieruchomości poprzez udział spółek (...) w przedmiotowych działkach stanowiących drogę. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w sytuacji, gdy takie stanowisko kontrahenta nie zadawało powoda to nie powinien on przystępować do finalizacji transakcji. Decydując się bowiem na zawarcie umowy pomimo jednoznacznie negatywnego stanowiska nabywcy w kwestii nabycia udziału w drogach dojazdowych powód brał na siebie ryzyko, że na zakup tych udziałów trudno będzie znaleźć nabywcę. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie było także rzeczą notariusza ustalanie czy i w jaki sposób zbycie nieruchomości miałyby mieć wpływ na zobowiązania powoda w stosunku do osób trzecich. Powód wiedział jakie zobowiązania ciąży na nim w stosunku do masy upadłość Przędzalni (...) i jeśli uważał, że po uregulowaniu tych zobowiązań z ceny sprzedaż powinna pozostać mu kwota 2.100.000 złotych to cena ta powinna wynosić 2.700.000 złotych, zatem we własnym interesie powinien dopilnować, aby takie uregulowanie znalazło się w treści aktu notarialnego.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Okręgowy skonstatował, że brak jest podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej, jako że on swoje zlecenie wykonał prawidłowo, a akt notarialny był zgodny z ujawnioną notariuszowi wolą stron, co poświadczyły one własnoręcznymi podpisami. Sąd pierwszej instancji podniósł,

że okoliczności zaistniałe już po podpisaniu aktu notarialnego nie mogą obciążać pozwanego. Jeżeli nawet powód twierdzi, że realizując przedmiotową transakcję został wprowadzony w błąd, to zarzut ten nie może dotyczyć pozwanego, gdyż nie on ustalał warunki kwestionowanej umowy, co najwyżej może być on skierowany w stosunku do kontrahenta. Powód miał możliwość skorzystania z prawa uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu i we właściwym postępowaniu wykazać, że zaistniały ku temu faktyczne i prawne przesłanki .

Mając to na względzie Sąd Okręgowy uznał, że wobec braku spełnienia przesłanek zarówno z art. 415 k.c., jak i 471 k.c. roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd pierwszej instancji nie obciążył powoda kosztami sądowymi, mając na uwadze jego trudną sytuację materialną, leżącą u podstaw zwolnienia go od kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu, postanowieniem z dnia 18 lipca 2012 roku.

**Apelację** od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości. Skarżący podniósł następujące zarzuty:

1) naruszenia prawa materialnego, tj. art. 80 § 2 i 3, art. 49, art. 2 § 2, art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na:

a) przyjęciu, że pozwany, wykonujący zawód notariusza, przy sporządzaniu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego

rep. A nr 7088/2006, zawartej pomiędzy powodem J. M., a M. K. (1) w dniu 21 grudnia 2006 roku w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy al. (...) czuwał nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznych interesów J. M.,

jak również udzielił J. M. niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej,

b) niezabezpieczeniu słusznych interesów powoda, poprzez nieumieszczenie w akcie notarialnym zapisu „że nabywca M. K. (1) zobowiązuje się zwolnić zbywcę J. M. od związanych z nieruchomością długów”,

c) niedokonanie stosownych wyjaśnień w stosunku do powoda, w zakresie praw przysługujących kupującemu M. K. (1),

w związku z zapisami znajdującymi się w dziale III księgi wieczystej (...) - ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji celem wyegzekwowania należności na rzecz Przędzalni (...) w Ł. w sprawie II KM 701/98,

d) niezgodnym z obowiązującymi przepisami sporządzeniu aktu notarialnego rep. A nr (...), mocą którego kupujący M. K. (1) nabył nieruchomość nieposiadającą dostępu do drogi publicznej;

2) błąd w ustaleniach faktycznych mający istotny wpływ na wynik sprawy, polegający na:

a) błędnym przyjęciu, że strony przed przystąpieniem do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) ustaliły wartość przedmiotu umowy, w postaci prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki oznaczonej nr (...), objętej KW nr LDlM/ (...) i działek oznaczonych nr (...) objętych KW nr LDlM/ (...) wraz z własnością znajdujących się na nich budynków, na kwotę 2.100.000 złotych, podczas gdy strony ustaliły wartość nieruchomości o której mowa wyżej na kwotę 2.700.000 złotych, pomniejszoną o 600.000 złotych stanowiącą dług J. M. wobec Przędzalni (...) w Ł., z którego to długu zgodnie z ustaleniami stron nabywca nieruchomości M. K. (1) zobowiązał się zwolnić J. M..

b) błędnym ustaleniu, że M. K. (1) nie był zainteresowany nabyciem od powoda dróg dojazdowych do działek gruntu, o których mowa wyżej, jak również błędnym ustaleniu, że przedmiotowe nieruchomości mają zapewniony dostęp do drogi publicznej,

co umożliwiło mu dojazd do przedmiotowych działek, a także

iż M. K. (1) jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą P., miał udziały w tychże drogach za pośrednictwem „hiszpańskich spółek”, będących spółkami

z ograniczoną odpowiedzialnością,

c) błędnym przyjęciu, że do obowiązków notariusza nie należy sprawdzenie, czy nieruchomość, która ma założoną księgę wieczystą ma dostęp do drogi publicznej, tym bardziej wobec oświadczenia M. K. (1), iż jako osoba fizyczna miał udziały w tych drogach dojazdowych, o których mowa wyżej za pośrednictwem „hiszpańskich spółek” i oświadczeniu powoda, że ze sprzedawanymi nieruchomościami związany jest udział J. M.

we współwłasności działek stanowiących drogi dojazdowe do drogi publicznej,

d) błędnym ustaleniu, że pozwany nie miał wiedzy w dacie sporządzenia aktu notarialnego o ustaleniach poczynionych pomiędzy powodem J. M., a kupującym M. K. (1), że strony umowy ustaliły wartość nieruchomości na kwotę 2 700 000 złotych, zaś cena zakupu wskazana w akcie notarialnym, tj. kwota 2 100 000 złotych wynikała ze zwolnienia powoda J. M. przez nabywcę M. K. (1) z długów związanych z własnością sprzedawanych nieruchomości,

e) błędnym ustaleniu, że pozwany nie uczestniczył w ustaleniach stron co do warunków nabycia nieruchomości, w tym ustalenia ich wartości oraz zwolnienia zbywcy J. M. ze związanych z własnością nieruchomości długów,

f) pominięciu faktu, że do Urzędu Skarbowego został odprowadzony przez powoda J. M. podatek od czynności cywilnoprawnych od rzeczywistej wartości sprzedanej nieruchomości ustalonej na kwotę 2.700.000 złotych, a nie od kwoty 2.100.000 złotych, wskazującego,

że według woli i wiedzy powoda cena nieruchomości wskazana w akcie notarialnym została pomniejszona o kwotę 600.000 złotych, czyli kwotę co do której J. M. został zwolniony z długu,

g) braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego poprzez:

- pominięcie zeznań świadka S. B. (1) złożonych w toku sprawy X GC 395/07, toczącej się przed Sądem Okręgowym w Łodzi

i potwierdzonych przez tego świadka w toku niniejszego procesu,

- ograniczenie dowodu z zeznań świadków S. B.,

M. W. i M. K. do okoliczności stanowiących podstawę ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji

z pominięciem dowodów w zakresie istotnych ustaleń co do woli stron podjęcia przez strony umowy zgodnych działań zmierzających do sprostowania aktu notarialnego, poprzez zawarcie ugody w formie aktu notarialnego oraz przyczyn, dla których nie doszło do podpisania ugody między stronami ugody,

h) poczynieniu przez Sąd pierwszej ustaleń faktycznych odmiennych od treści spójnych, konkretnych i korespondujących z pozostałym materiałem dowodowym zeznań świadków A. M. (1) oraz R. K. (2), a także przesłuchania w charakterze strony powoda w zakresie ustaleń stron umowy sprzedaży nieruchomości, o których mowa wyżej co do ceny oraz zwolnienia powoda z długu związanego ze zbywanymi nieruchomościami, pomimo iż dowody te wskazane są jako podstawa ustaleń faktycznych rozstrzygnięcia,

i) bezzasadnym przyjęciu, że notariusz nie ma obowiązku posiadania wiedzy o transakcyjnych cenach nieruchomości, a tym samym nie ma obowiązku ani możliwości weryfikowania, czy cena nieruchomości podawana przez strony aktu notarialnego odzwierciedla rzeczywistą wartość nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży,

j) bezzasadnym przyjęciu, że powód nie przedstawił dowodów, w tym dowodów z dokumentów i zeznań świadków, które ocenione zgodnie

z zasadą swobodnej oceny dowodów statuowaną w art. 233 § 1 k.p.c. wskazują, iż poniósł on szkodę na skutek sprzecznego z prawem

i nienależytego, czy też niestaranego działania, bądź zaniechania pozwanego;

3) naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 227 k.p.c. w związku z art. 308 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie załączonej do niniejszej sprawy ekspertyzy fonoskopijnej wykonanej na zlecenie Sądu Okręgowego w Łodzi do sprawy o sygn. X GC 395/07, jako niemającej znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

a nadto nieposiadającej mocy dowodowej w niniejszej sprawie, z uwagi na zasadę bezpośredniości, jak również pominięcie załączonego

do niniejszej sprawy operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości wykonanego w toku postępowania egzekucyjnego dla celów ustalenia ceny wywoławczej nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów, na których się oparł ustalając stan faktyczny będący podstawą oddalenia powództwa w niniejszej sprawie oraz przyczyn, dla których pozostałym dowodom nie dał wiary przy jednoczesnym wskazaniu jako podstawy ustaleń faktycznych dowodów wzajemnie się wykluczających, chociażby dowodu z przesłuchania powoda i dowodu z przesłuchania pozwanego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości; ewentualnie

o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Ponadto skarżący domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

**W odpowiedzi na apelację** pozwany wniósł o jej oddalenie oraz

o zasądzenie na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.



Sąd Apelacyjny podzielił w całości ustalenia faktyczne i rozważania jurydyczne Sądu Okręgowego dokonane w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu drugiej instancji w przeprowadzonym postępowaniu powód nie wykazał bowiem zasadności dochodzonego roszczenia, a podnoszone przez niego zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego są niezasadne.

Na wstępie należy zaakcentować, że powód określił w pozwie z dnia 26 kwietnia 2012 roku, stanowiącym w istocie pierwsze pismo procesowe, swoje żądanie oraz przytoczył okoliczności faktyczne dla jego uzasadnienia, zakreślając w ten sposób granice kognicji Sądu pierwszej instancji. Przez wniesienie pozwu powód wytoczył powództwo, tj. zgłosił do Sądu żądanie wydania wyroku określonej treści, które jest oparte na przedstawionych przezeń okolicznościach faktycznych będących w jego ocenie źródłem dochodzonego roszczenia. W niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty kwoty 800.000

od pozwanego z tej przyczyny, że sporządzając akt notarialny rep. A nr (...) zawierający umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) obejmującej prawo użytkowania wieczystego zabudowanych działek gruntu wraz z własnością znajdujących się na niej budynków, pozwany notariusz nie uwzględnił w treści tegoż aktu

związanego z tymi prawami udziału odpowiednio (...) i (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 134/13 stanowiącej drogę dojazdową do tychże działek, a oderwanie tego prawa od prawa użytkowania wieczystego działek o nr (...) spowodowało niemożność jego sprzedaży przez powoda. Skarżący podał, że wysokość szkody stanowi wartość przypadającego mu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu

o numerze 134/13 stanowiącej drogę dojazdową i oszacował ją na kwotę 800.000 złotych. Zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. pozew powinien zawierać dokładnie określone żądanie, a także okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie.

Odnosząc się do merytorycznej oceny tak sprecyzowanego roszczenia

o zapłatę, w pierwszej kolejności Sąd drugiej instancji poddał ocenie podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia prawa procesowego, zmierzające do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów. Wnioski w tym zakresie determinują bowiem kierunek dalszych rozważań, albowiem dokonanie wykładni prawa materialnego może być właściwie ocenione jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Zdaniem Sądu drugiej instancji powód nie zdołał zakwestionować

- z punktu widzenia określonych w art. 233 § 1 k.p.c. kryteriów oceny dowodów (zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego) dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny, jak również poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych oraz wyprowadzonych wniosków. Nie ulega wątpliwości, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu.

W szczególności powód powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt VI ACa 567/06, LEX nr 558390). Skarżący może li tylko wskazywać, posługując się argumentami wyłącznie o charakterze jurydycznym, że Sąd naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego w sposób rażący i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK 369/03, LEX nr 174131). Uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych i obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne

i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., sygn. akt II UKN 76/99, opubl. w OSNP 2000/19/732). Samo zaś przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu nie jest wystarczające (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 209/12, LEX nr 1223145). Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ocena dowodów prowadzi natomiast do zbudowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a prawidłowo ustalone fakty muszą być w sposób odpowiedni ocenione pod kątem prawa materialnego. Jeżeli bowiem wnioski wyprowadzone przez Sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena tego Sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

i musi się ostać, choćby dawały się z niego wysnuć także wnioski odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. akt IV CK 122/05, LEX nr 187124).

Tymczasem lektura apelacji prowadzi do wniosku, że powód dla uzasadnienia swoich twierdzeń zaprezentował natomiast jedynie własną, korzystną ze swojego punktu widzenia, ocenę dowodów, co jak zostało wyżej wskazane nie może stanowić wystarczającej podstawy dla uznania skuteczności zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Argumentacja przedstawiona przez apelującego stanowi li tylko wyraz polemiki z trafnymi wnioskami, wywiedzionymi przez Sąd pierwszej instancji. Powód nie podał, jakie zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego zostały przez Sąd pierwszej instancji naruszone w sposób rażący. W obszernych wywodach apelacji nie wskazał on na tego rodzaju okoliczności, które mogłyby stanowić taki przejaw nielogiczności czy dowolności w ocenie dowodów, że naruszałyby art. 233 k.p.c. i w konsekwencji skutkowałyby błędnymi ustaleniami stanu faktycznego.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji oparł się na powołanych przez strony dowodach z dokumentów, zeznań świadków oraz przesłuchania stron.

Należy wskazać, że w dniu 21 grudnia 2006 roku pomiędzy J. M., a M. K. (1) została zawarta umowa sprzedaży. Zgodnie z § 2 tejże umowy J. M. oświadczył, że opisane

w § 1 aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego zabudowanych działek oznaczonych nr (...) objętej KW nr (...) i 134/44, 134/43 objętej KW nr (...) wraz z własnością znajdujących się na nich budynków sprzedaje za łączną cenę w kwocie 2.100.000 złotych M. K. (1). M. K. (1) oświadczył, że powyższe prawo użytkowania wieczystego zabudowanych działek wraz z własnością znajdujących się na nich budynków za tę cenę kupuje. Strony oświadczyły,

że cała cena w łącznej kwocie 2.100.000 złotych zostanie zapłacona w dniu podpisania umowy przelewem na konto strony sprzedającej. Wydanie przedmiotowej nieruchomości także nastąpić miało w tym dniu (k. 91 odwr. - 92). Na rozprawie w dniu 8 stycznia 2013 roku powód w toku informacyjnych wyjaśnień podał, że przed podpisaniem umowy sprzedaży przeczytał ją, zrozumiał treść aktu notarialnego, a przy jego podpisywaniu miał pełną swobodę wyrażenia akceptacji ustalonych postanowień umownych. Również

z wyjaśnień pozwanego wynika, że odczytał on treść aktu notarialnego stronom, potem powód samodzielnie zapoznał się z jego treścią, a następnie strony go podpisały. Z zeznań M. K. (1) wynika, że to powód zaproponował cenę, która wynosiła 2.100.000 złotych, a on ją zaakceptował. Rokowania w sprawie sprzedaży trwały około miesiąca (k. 78-82). Z powyższego zatem wynika, że strony zgodnie ustaliły cenę sprzedaży, która to kwota została powodowi uiszczona w drodze przelewu na jego rachunek bankowy, co on sam przyznaje (k. 78 odwr.). Przed dokonaniem transakcji sprzedaży powód wprawdzie rozmawiał z M. K. (1) na temat dróg dojazdowych, który mu wówczas powiedział, że nie są mu one niezbędne. M. K. (1) podał, że nie miał powodu, żeby kupować udziały

w drogach wewnętrznych, ponieważ posiadał dostęp do drogi publicznej przez spółkę (...), która miała już udziały w drogach. M. K. podniósł, że wyrażał on nawet chęć zakupu udziału w nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową, ale powód podał zbyt wysoką cenę, dlatego nie doszło do tej transakcji. Z jego zeznań wynika również, że zawarcie przedmiotowej umowy nie było uzależnione od kupna udziałów w drogach. Nieruchomość, stanowiącą przedmiot umowy miał on sprzedać spółce (...), o czym powód wiedział, ponieważ M. K. prowadził z nim rozmowy co do sprzedaży tej nieruchomości jako pełnomocnik tej spółki. J. M. na rozprawie w dniu 8 maja 2014 roku sam przyznał, że M. K. powiedział mu w trakcie negocjacji, iż nie jest mu potrzebny udział w drogach, a mimo to, powód zdecydował się na podpisanie aktu notarialnego (k. 384). Pozwany zeznał, że wiedział, iż pomiędzy stronami toczyły się jakieś negocjacje, ale on w nich nie uczestniczył. Miał on wiedzę, że pomiędzy stronami toczyły się rozmowy w przedmiocie dróg, ale nie stało się to przedmiotem transakcji (k. 385). Mając powyższe na uwadze, nie można przyjąć, aby Sąd Okręgowy dopuścił się jakiegokolwiek błędu w ustaleniach faktycznych. Kwestia wysokości, w jakiej powód odprowadził podatek od czynności cywilnoprawnych do Urzędu Skarbowego pozostaje bez znaczenia dla ustalenia odpowiedzialności notariusza w niniejszej sprawie. Również zarzut powoda, że Sąd Okręgowy dokonał newszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez pominięcie zeznań

S. B. złożonych w toku sprawy o sygn. akt X GC 395/07 oraz pominięcie jego zeznań, podobnie jak zeznań M. W. i M. K. co do woli stron umowy co do sprostowania aktu notarialnego poprzez zawarcie ugody oraz przyczyn, dla

których do tego nie doszło, nie mógł odnieść oczekiwanego skutku. Okoliczności, na które dowody te miały być przeprowadzone pozostają bowiem irrelevantne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Nie wskazują bowiem na jakiegokolwiek zawinienie bądź zachowanie bezprawne po stronie pozwanego.

Konkludując Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja nie zawierała żadnych uzasadnionych argumentów, które pozwoliłyby zakwestionować prawidłowość tak oceny dowodów, jak i dokonanych na jej podstawie ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, które – choć apelujący wyraża odmienny pogląd - nie pozostają w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania czy doświadczeniem życiowym. Sąd pierwszej instancji poddał ocenie całość okoliczności, uwzględniając przy tym pełny kontekst wydarzeń. Ustalenia te stanowiły właściwą podstawę faktyczną co do zgłoszonego w pozwie roszczenia i dlatego zarzucane przez skarżącego błędy, które nie odnosiły się do działania pozwanego w toku sporządzania umowy sprzedaży, lecz postawy i intencji stron tej umowy nie mogły odnieść oczekiwanego skutku.

Jest rzeczą znamionną, że powód zaczął poszukiwać w istocie kompensaty swojego zobowiązania względem nabywcy nieruchomości M. K. (1) po tym jak Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie I ACa 427/09 wyrokiem z dnia 15 września 2009 roku zasądził od J. M. kwotę 594.510,06 złotych wraz z odsetkami od dnia 19 kwietnia 2007 roku, a Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 23 czerwca 2010 roku w sprawie II CSK 689/09 oddalił skargę kasacyjną powoda. Ocena zasadności zapadłych tamże orzeczeń nie może być przedmiotem dociekań w tymże postępowaniu. Powód już w pozwie przyznał, że udział w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną nabył w 1997 roku za cenę 30.598 złotych. M. K. był wstępnie zainteresowany nabyciem tego udziału, a z uwagi na nazbyt wygórowaną cenę nie wyraził na to zgody. Dochodzona pozwem kwota 800.000 złotych jest powiązana nie tyle z wartością udziału w nieruchomości, lecz z wysokością zobowiązania względem M. K. (1) wraz z odsetkami.

W sytuacji, gdy przedmiot nabycia umowy notarialnej z dnia 21 grudnia 2006 roku oraz nieruchomość stanowiąca drogę dojazdową stanowiły dwie odrębne nieruchomości mające urządzone księgi wieczyste nie było, wbrew odmiennemu pogładowi skarżącego, obowiązku łącznego przeniesienia własności tychże nieruchomości. Każda z nich stanowiła rzecz w rozumieniu art. 45 k.c., z której po myśli art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może nie tylko korzystać, ale i nią rozporządzać. Każda z tych rzeczy nadawała się do obrotu zarówno łącznego, jak i rozłącznego zależnie od konsensusu stron czynności prawnej zobowiązująco rozporządzającej. M. K. (1) miał prawo nabyć każdą

z nieruchomości lub udziały w nich zależnie od swobodnego uznania i taką swobodną możliwość posiadał powód. Tylko to, że w jego interesie było łączne zbycie praw do obu nieruchomości nie oznacza istnienia obowiązku nabycia przez potencjalnych nabywców. Dojazd do już istniejących nieruchomości może być zapewniony poprzez odpowiedni dostęp do drogi publicznej, a w razie jego braku poprzez ustanowienie stosownej służebności gruntowej lub osobistej, ewentualnie poprzez inną nieruchomość, w sensie faktycznym tylko wykorzystywaną jako droga dojazdowa. Nieruchomość taka nie traci jednak swego charakteru rzeczy nadającej się do obrotu. W sytuacji, gdy M. K. (1) z racji po pierwsze zbyt wysokiej ceny, a nadto zamiaru znanego powodowi sprzedaży nabywanej nieruchomości innemu podmiotowi nie wyraził ostatecznie woli nabycia udziału powoda w odrębnej nieruchomości wykorzystywanej jako droga dojazdowa, to ów stan rzeczy nie stanowi ex post źródła zobowiązania osoby trzeciej do naprawienia twierdzonej szkody. Proponowane postanowienia umowne wymagały akceptacji przez obie strony czynności prawnej i każda z nich mogła, lecz nie musiała na nie przystać. Powód będąc zainteresowany łącznym zbyciem praw do wszystkich nieruchomości mógł nie podpisać umowy i sprzedać je innemu nabywcy. Obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub ustanowienia stosownej służebności gruntowej dotyczy podziału wtórnego nieruchomości. Wówczas każda z nieruchomości utworzonych w wyniku podziału winna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Nie ma takiego obowiązku w relacji do nieruchomości już istniejącej i nie ma zakazu ich zbycia. W przeciwnym razie zbędne byłoby uregulowanie art. 145 k.c. dotyczące ustanowienia służebności drogi koniecznej. Nie można pominąć i tego, że powód domaga się równowartości udziału w nieruchomości wykorzystywanej w przeszłości jako droga dojazdowa, pozostając jej właścicielem. Nie należało w żadnym razie do obowiązków notariusza nakłanianie drugiej strony czynności prawnej do nabycia udziału w innej nieruchomości. Notariusz nie jest stroną czynności prawnej, ani nie jest uczestnikiem negocjacji stron tejże czynności. Powód nie przeczy, że wyraził zgodę na postanowienia umowne

zawarte w akcie notarialnym, który jest ważny, a działanie notariusza nie jest bezprawne. In casu nie mógł mieć zastosowania ani art. 145 k.c., ani art. 93 i 99 ustawy

o gospodarce nieruchomościami dotyczący podziału wtórnego. Pozwany wręcz miał obowiązek sporządzić akt notarialny zawierający czynność prawną uzgodnioną przez strony i nie miał jakichkolwiek podstaw do odmowy sporządzenia aktu. W sytuacji, gdy ustawodawca przewiduje tylko ustanowienie służebności drogi koniecznej to dopuszcza istnienie nieruchomości pozbawionych odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. W żadnym razie nie można przyjąć zakazu zbycia nieruchomości już istniejącej nie mającej ustanowionej służebności gruntowej i jednocześnie pozbawionej dostępu do drogi publicznej. Żądanie ustanowienia służebności jest prawem, a nie obowiązkiem właściciela nieruchomości władnącej. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej może nastąpić w wieloraki sposób, także w drodze umowy cywilnoprawnej. Do obowiązków notariusza nie należało sprawdzenie czy nabywca nieruchomości M. K. (1) ma w chwili dokonywania czynności zapewniony dojazd do nieruchomości i czy jego twierdzenia ujawnione powodowi o posiadaniu już udziałów w drodze dojazdowej przez kolejnego nabywcę odpowiadają stanowi rzeczywiście.

Twierdzona w pozwie podstawa faktyczna powództwa uzasadnia nadto skuteczność podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia tak sprecyzowanego roszczenia. Wszak czynność prawna miała miejsce w dniu 1 grudnia 2006 roku. Powód zatem zarówno o twierdzonej szkodzie, jak i osobie obowiązanej do jej naprawienia dowiedział się już w dacie czynności prawnej rozporządzającej. Zatem roszczenie ulegałoby przedawnieniu z dniem 21 grudnia 2009 roku po myśli art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. gdyby podstawą roszczenia był art. 415 k.c. Nie ma żadnego powodu by źródło twierdzonej szkody wiązać

z niekorzystnymi dla skarżącego wyrokami Sądu Apelacyjnego i Sądu Najwyższego w innej sprawie cywilnej opisanej wyżej. Orzeczenia te w żaden sposób, nie dotyczą twierdzonego przez powoda obowiązku łącznego zbycia praw do nieruchomości. Podnoszony przez powoda wymóg czuwania przez notariusza nad zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron nie może wkraczać w treść suwerennych decyzji stron. Notariusz nie ma też prawa nakłaniania stron do zawarcia umowy określonej treści o ile przepisy bezwzględnie obowiązujące nie przewidują określonego obowiązku. Gdyby powód nie zaakceptował umowy sprzedaży mimo że zapoznał się z jej treścią

i ją w pełni rozumiał, pozostałby właścicielem wszystkich nieruchomości bądź był ich użytkownikiem wieczystym. Jeśli M. K. (1) nie wyraził woli nabycia w udziałów w nieruchomości wykorzystywanej jako droga dojazdowa, notariusz przekroczyłby swoje uprawnienia nakłaniając go do zmiany stanowiska i złożenia oświadczenia woli innej treści. Brak jest zatem podstaw do postawienia pozwanemu zarzutu nienależytego wykonania zobowiązania

o umownym charakterze gdyby podstawę roszczenia wywodzić z art. 471 k.c. Pozwany uwzględnił wolę stron i sporządził akt notarialny odpowiadający obowiązującemu prawu.

Już w dalszym toku postępowania powód zaczął zmieniać podstawę faktyczną roszczenia stwierdzając, że w zakresie tego roszczenia wchodzi już nie tylko należność za udziały w nieruchomości drogowej, ale i kwota 600.000 złotych jego długu względem M. K. (1), a reszta roszczenia dotyczy wartości udziałów w drodze (k. 79). Z wyjaśnień powoda wynika i to, że cena nieruchomości była przedmiotem wielomiesięcznych negocjacji

z M. K. (1) (k. 79 odwr.). Z twierdzeń powoda nie wynika by notariusz przez tak długi okres uczestniczył bądź pośredniczył w tych negocjacjach, bądź by miał jakikolwiek wpływ na ich wynik. Podobna jest treść wyjaśnień pozwanego w tej części (k. 80). Nie jest rzeczą notariusza ingerencja w wysokość umówionej przez strony ceny. Jego obowiązkiem jest zwrócenie stronom uwagi na skutki prawnoskarbowe w tym względzie. W razie bowiem podania przez strony ceny odbiegającej od cen rynkowych ustalenie obowiązku podatkowego należy do organów skarbowych. W świetle zeznań świadka M. K. (1) strony czynności prawnej podały notariuszowi jako cenę nabycia nieruchomości kwotę 2.100.000 złotych i taka została ujęta

w akcie notarialnym. M. K. (1) potwierdził wprawdzie, że jego intencją było przejęcie i zapłata długu powoda na kwotę rzędu 500.000 – 600.000 złotych, jednak powód nie wyraził zgody na uwzględnienie tej kwoty w cenie nieruchomości, co wiązało z problemami skarbowymi (k. 80 odwr.).

Ta intencja M. K. (1) koresponduje z późniejszym zamiarem stron czynności prawnej zawarcia aneksu do umowy, do czego nie doszło tylko z tej przyczyny, że nie było konsensusu co do tego, która z nich poniesie koszty opłat od czynności

cywilnoprawnych. Kwestia nieskuteczności przejęcia długu oraz dowodzenia okoliczności ponad osnowę dokumentu była przedmiotem osądu

w sprawie o sygn. akt I ACa 427/09. Problem zasadniczy sprowadza się do odpowiedzi na pytanie czy notariusz in casu odpowiada za twierdzoną przez powoda szkodę stanowiącą równowartość części dochodzonego roszczenia po przytoczeniu w toku postępowania jego nowej podstawy faktycznej, w kwocie odpowiadającej zasądzonemu świadczeniu od powoda na rzecz

M. K.. Należy dostrzec to, że przedmiot czynności prawnej nie był obciążony zakazem zbycia, ani był zabezpieczony hipoteką. W treści księgi wieczystej było li tylko ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji, co nie stanowiło przeszkody do zbycia nieruchomości, a co najwyżej jej nabywca powziął ryzyko niepewnego stanu prawnego. Niepewność tę jednak usunął poprzez zapłatę długu na rzecz wierzyciela, który bez względu na ocenę skuteczności przejęcia nie mógł odmówić przyjęcia wymagalnego świadczenia pieniężnego od osoby trzeciej po myśli art. 356 § 2 k.c. Nie należało do obowiązków notariusza zawarcie umowy o przejęcie długu, która nie wymagała formy aktu notarialnego, a strony w tym względzie prowadziły negocjacje i porozumiały się we własnym zakresie. Umowa o przejęcie długu jest inną czynnością prawną od umowy sprzedaży nieruchomości, a strony nie wyrażały wobec notariusza woli jej zawarcia. Z zeznań M. K. wynika, że powód nie wyraził zgody na wpisanie do umowy innej niż ujawniona ceny nieruchomości.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 czerwca 2010 roku w sprawie

o sygn. akt I CSK 689/09 podzielił wszak pogląd Sądu Apelacyjnego, że strony uzgodniły cenę na 2.100.000 złotych. Nie zmienia tego ustalenia okoliczność,

że porozumiały się, choć nieskutecznie co do zapłaty długu za powoda.

Z zeznań M. K. (1) wynika, że to on chciał cenę nieruchomości ustalić na 2.700.000 złotych, na co powód nie przystał mimo pouczeń notariusza o powstaniu roszczenia o zwrot kwoty zapłaconej przez osobę trzecią (k. 81). Wtórne znaczenie dla rozstrzygnięcia mają motywy jakimi powód się kierował, choć miały one w istocie fiskalny charakter (k. 81 odwr.). Powód miał pełną świadomość ujawnionej w akcie notarialnym ceny, skoro akt notarialny przeczytał i go zrozumiał, a następnie podpisał. Skutków swojej nieroztropności nie może przerzucać na osoby trzecie. Żona powoda A. M. zeznała, że nie wie dlaczego w akcie notarialnym wpisano kwotę 2.100.000 złotych, a mąż jej tego nie tłumaczył (k. 82). Z zeznań świadka

R. K. wynika, że powód korzystał z doradcy podatkowego, który podał mu, iż kwota podatku będzie uzależniona od kwoty transakcji (k. 382; 00:05:26). To koresponduje z zamiarem powoda uniknięcia wyższego opodatkowania i potraktowania kwoty 600.000 złotych jako przychód przez organy skarbowe. Nie bez przyczyny strony czynności prawnej wystąpiły

ex post o interpretację podatkową. Za te oczekiwania i intencje powoda, pozwany jako notariusz nie ponosi odpowiedzialności ani deliktowej,

ani kontraktowej, skoro o skutkach swej decyzji powód został uprzedzony,

a w zakresie własnych zobowiązań podatkowych korzystał z doradztwa profesjonalisty. Tylko to, że jego zamiary i oczekiwania się nie zrealizowały nie stanowi źródła roszczenia przeciwko notariuszowi, który ze swego zobowiązania wywiązał się należycie. Nie może mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia okoliczność w tak ukształtowanym stanie faktycznym, że powód odprowadził podatek od czynności cywilnoprawnych od koty 2.700.000 złotych, w sytuacji gdy organy skarbowe kwotę 600.000 złotych spłaconego długu potraktowały jako przychód. Na decyzję organów podatkowych pozwany nie miał żadnego wpływu i to do podmiotów zobowiązanych do zapłaty podatku należało podejmowanie czynności procesowych w postępowaniu administracyjnym.

Ustosunkowując się zaś do podniesionego w apelacji zarzutu obrazy

art. 227 k.p.c. w związku z art. 308 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny również uznał go za chybiony.

Stosownie do treści art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Treść tego przepisu wskazuje zatem na przedmiot postępowania dowodowego przeprowadzanego przez Sąd określając, jakie fakty mają „zdatność” dowodową, a więc które zjawiska świata zewnętrznego, jakie okoliczności oraz stany i stosunki mogą być przedmiotem dowodzenia w konkretnym procesie cywilnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., sygn. akt II CKN 683/97, LEX nr 322007).

Ocena, które fakty mają dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, jest uzależniona od tego, jakie to są fakty, a także od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, którą zastosowano przy rozstrzygnięciu sprawy. Stan faktyczny w każdym postępowaniu jest oceniany w aspekcie przepisów prawa materialnego. Przepisy te wyznaczają zakres koniecznych ustaleń faktycznych, które powinny być w sprawie dokonane. P.pisy prawa materialnego mają też decydujące znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2000 r., sygn. akt I CKN 975/98, LEX nr 50825).

Wymaga w tym miejscu podkreślenia, że art. 217 § 1 k.p.c. dotyczy postępowania stron, określając ich uprawnienia i obowiązki w postępowaniu dowodowym oraz nakłada na nie, między innymi obowiązek przytaczania okoliczności faktycznych i dowodów w określonym czasie i pod określonymi rygorami procesowymi. Przywołany przepis nie odnosi się do sądu i nie określa jego uprawnień ani obowiązków, w konsekwencji nie może być zatem przez sąd naruszony. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności (art. 207 § 6 k.p.c.). Ponadto sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Odnosząc powyższe rozważania prawne na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny uznał, że decyzja w przedmiocie oddalenia wniosku powoda

o przeprowadzenie dowodu z ekspertyzy fonoskopijnej wykonanej na zlecenie Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie o sygn. akt X GC 395/07 była trafna. Konstatacja tego rodzaju, że art. 227 k.p.c. został naruszony przez Sąd rozpoznający sprawę jest natomiast uzasadniona dopiero wtedy, gdy zostanie wykazane przez stronę, że Sąd przeprowadził dowód bądź na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 listopada 2008 r., sygn. akt II PK 47/08, LEX nr 500202; z dnia 14 maja 2008 r., sygn. akt II PK 322/07, LEX nr 491383). Jak wynika z pisma procesowego powoda z dnia 9 kwietnia 2013 roku dowód

z zapisów zawartych w ekspertyzie fonoskopijnej, która zawiera między innymi odczyt z nagrań rozmów prowadzonych przez powoda z kupującym M. K. (1), a dotyczących warunków zakupu nieruchomości będącej przedmiotem aktu notarialnego sporządzonego przez pozwanego, miał być przeprowadzony na okoliczność ustaleń stron i wiedzy pozwanego co do warunków sprzedaży w tym, co do ceny zakupu i formy zapłaty. Sąd Okręgowy w pisemnych motywach uzasadnienia wskazał jednak, że dowód ten nie został dopuszczony, ponieważ treść tej ekspertyzy nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a nadto nie posiadała ona mocy dowodowej z uwagi na zasadę bezpośredniości. Z podobnych względów Sąd pierwszej instancji pominął załączony przez powoda do akt sprawy operat szacunkowy

z wyceny nieruchomości położonej przy ul. (...), działka nr (...) i działka (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość został ujawniony w księdze wieczystej nr (...) J. M.. Okoliczność oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb czynności komornika, na którą to okoliczność wypowiedział się w tej rzeczoznawca majątkowy, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu drugiej instancji istotnie przeprowadzenie tychże dowodów było zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, a nadto nie zachodzą uzasadnione podstawy do przeprowadzenia wnioskowanych dowodów w sytuacji, gdy powództwo okazało się nieuzasadnione co do zasady. Należy w tym miejscu podkreślić, że powód określił podstawę faktyczną wytoczonego przezeń powództwa. Legitymację procesową bierną w tymże postępowaniu miał R. K. (1), a nie M. K. (1). Zatem twierdzenia powoda,

że Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia powołanych przepisów poprzez rzekomo bezzasadne niedopuszczenie złożonych przezeń wniosków dowodowych z ekspertyzy fonoskopijnej oraz operatu szacunkowego

uznać należało za nietrafne. Spór pomiędzy J. M., a M. K. (1) podlegał odrębnemu rozpoznaniu w postępowaniu wytoczonym przez M. K. (1) przeciwko J. M. o zapłatę, w której to sprawie zapadł prawomocny wyrok. Tymczasem oddalenie tychże wniosków dowodowych nie ograniczyło w jakikolwiek sposób praw powoda oraz nie pozbawiło go to możliwości udowodnienia jego twierdzeń w niniejszym postępowaniu. Nawet gdyby dopuścić dowód z ekspertyzy fonoskopijnej, to nagranie to pozostaje o tyle bez znaczenia, że strony nie ujęły w treści umowy sprzedaży, dokonanych w trakcie rozmowy ustaleń co do ceny i warunków transakcji. Niezależnie jednak od powyższego, podnieść należy, że także wiarygodność tego dowodu może budzić wątpliwości, albowiem zostało w tej ekspertyzie stwierdzone, że nagranie zawierające autentyczne fragmenty rozmowy bezpośredniej dwóch mężczyzn i kobiety jest nieautentyczne jako całość, co wynika z faktu, iż ciągłość zapisu nagrania lub jego fragmentu została zakłócona.

Dokonanie nagrania przez jedną ze stron ma tę cechę, że nagrywający ma możliwość sterowania rozmową, przemilczania okoliczności niewygodnych dla siebie lub ich wykasowania. Po wtóre z treści zapisu rozmowy nie wynikają okoliczności obciążające pozwanego w tej sprawie. Powód zaś zmierza do wykazania, że jednak cena nieruchomości wbrew osnowie dokumentu opiewała na wyższą kwotę. Nie jest wszak sporne, że pierwotnie takie były intencje stron czynności prawnej, jednak z przyczyn opisanych szczegółowo wyżej powód nie zgodził się na wprowadzenie tego do treści umowy.

Nie zasługiwały również na aprobatę twierdzenia powoda, jakoby Sąd Okręgowy nie wskazał, które z przeprowadzonych dowodów stanowiły podstawę ustalenia konkretnych okoliczności oraz dlaczego innym dowodom odmówił mocy dowodowej, przywołane dla wykazania zarzutu naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyroki: Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2011 r., sygn. akt II PK 202/10, LEX nr 817516; z dnia 7 stycznia 2010 r., sygn. akt II UK 148/09, LEX nr 577847).

Tymczasem należy zaakcentować, że w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy zbierając materiał dowodowy, uczynił to w sposób prawidłowy w zakresie norm prawa procesowego i wywodził z niego trafne wnioski jurystyczne. Ponadto dokonał oceny tegoż materiału w sposób wszechstronny i kompleksowy, uzasadniając przekonująco swoje stanowisko w tym zakresie. Ustalenia przyjęte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazują dowody, na których oparł się Sąd Okręgowy określając podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. W rezultacie przedstawione w uzasadnieniu pisemne motywy rozstrzygnięcia są czytelne i odpowiadają wymogom postawionym w art. 328 § 2 k.p.c., co pozwalało na prześledzenie toku rozumowania Sądu pierwszej instancji przy stosowaniu przepisów powołanych w treści uzasadnienia. Dlatego też zarzut obrazy tegoż przepisu Sąd drugiej instancji uznał za chybiony.

W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy nie dopuścił się także naruszenia przepisów prawa materialnego, dlatego podniesione przez apelującego zarzuty obrazy określonych przepisów ustawy prawo o notariacie roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 164) uznać należało za nietrafne.

Stosownie do treści art. 80 przywołanej ustawy akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty.

Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Zgodnie zaś z art. 49 ustawy prawo

o notariacie, 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.

Należy podkreślić, że ustawodawca nie zdefiniował, co należy rozumieć pod pojęciem „szczególnej staranności”. Nie ulega wątpliwości, że pojęcie to należy interpretować z uwzględnieniem regulacji dotyczących obowiązków zawodowych notariuszy. Należyta staranność nie może być jednak ujmowana jako równoznaczna z nakazem „absolutnej” zapobiegliwości notariusza. Żadne regulacje nie nakładają bowiem na notariuszy obowiązku samodzielnego, niezależnego od obowiązku starannego zbadania wymaganych do sporządzenia aktu notarialnego dokumentów, ustalania stanu prawnego nieruchomości, której czynność ma dotyczyć (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt I ACa 734/13, L.). Na zakres szeroko rozumianej szczególnej staranności notariusza składa się w szczególności: dokonanie czynności notarialnej zgodnie z prawem (art. 2 § 2); obowiązek czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 i 3); obowiązek udzielenia stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3 i 4) zakaz dokonywania czynności notarialnych sprzecznych z prawem (art. 81 § 5) obowiązek zachowania bezstronności (art. 84). Obowiązek starannego działania notariusza dotyczy zatem przede wszystkim treści czynności prawnej udokumentowanej aktem notarialnym i jej formy. Powód upatrywał odpowiedzialności notariusza

w tym, że pozwany nie dopełnił ciężących na nim obowiązków ustawowych

i ze swej winy doprowadził do sytuacji, w której działki o numerach (...)

i 134/24 są pozbawionej dostępu do drogi publicznej. Okolicznościami istotnymi dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy było zatem to, czy pozwany dopełnił przy sporządzaniu aktu notarialnego wszystkich ustawowych obowiązków oraz czy działał z należytą starannością, a w konsekwencji, czy ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą w majątku powoda. Powód chcąc więc wykazać, że pozwany nie dochował należytej staranności powinien przedstawić dowody na okoliczność działania lub zaniechania notariusza, które pozostawałoby w sprzeczności z obowiązującymi notariusza normami postępowania. Tymczasem w ocenie Sądu Apelacyjnego skarżący nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów na poparcie tezy, że R. K. (1) sporządził niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akt notarialny mocą którego M. K. (1) nabył prawo wieczystego użytkowania zabudowanych działek wraz z własnością znajdujących się na nich działek. Przedmiotem czynności prawnej dokonanej pomiędzy stronami była nieruchomość, objęta księgą wieczystą nr (...). W realiach sprawy nie miała miejsca sytuacja tego rodzaju, że nieruchomość będąca przedmiotem transakcji nie posiadała dostępu do drogi publicznej, ponieważ przedmiotowa umowa dotyczyła jak podniesiono wyżej nabycia wtórnego. Wobec tego, przywołany wyżej przepis kodeksu cywilnego nie miał zastosowania, podobnie jak powoływane przez powoda przepisy art. 93 i 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 518), w których uregulowane zostały przesłanki dopuszczalności podziału nieruchomości. Jednocześnie należy podnieść,

że z zeznań M. K. wynikało, iż nabywana przez niego nieruchomość posiadała dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną, dlatego nie zachodziła konieczność nabycia przez niego udziałów w działkach stanowiących drogę dojazdową do drogi publicznej. W toku procesu przyznał on, że jako osoba fizyczna nie posiadał dostępu do drogi publicznej, ale powód miał wiedzę co tego, że zamierza on dokonać czynności rozporządzającej na rzecz spółek hiszpańskich, a które dostęp do drogi publicznej posiadały. Skoro zatem przedmiotem umowy nie była nowa działka, a działki już istniejące, dla których urządzone były już księgi wieczyste to wbrew twierdzeniom powoda, pozwany nie dopuścił się w sposobie i trybie sporządzania aktu notarialnego żadnych uchybień, pozbawiając przy tym ze swej winy działki nr (...)

i 134/24 dostępu do drogi publicznej. Rzeczą notariusza, nie było natomiast doprowadzenie do konsensusu co do wysokości ceny przedmiotu umowy, ani też w zakresie innych warunków dokonanej pomiędzy stronami czynności prawnej. Umowa sprzedaży została zawarta pomiędzy powodem, a M. K. (1) zgodnie z wyrażoną przez nich przed notariuszem wolą. Pomiedzy stronami umowy toczyły się wcześniej negocjacje, w których pozwany nie uczestniczył, zatem nie miał on wpływu na treść dokonanych pomiędzy nimi ustaleń. Jego rolą było wyjaśnienie li tylko skutków prawnych

i następstw dokonywanej czynności prawnej. Okoliczności tego rodzaju,

że z obowiązku tego notariusz się nie wywiązał, powodowi nie udało się udowodnić. Na gruncie omawianej sprawy nie zachodziły również podstawy do odmowy sporządzenia aktu notarialnego po myśli art. 81 ustawy prawa



o notariacie. W orzecznictwie sądowym prezentowane jest stanowisko, zgodnie z którym określenie „czynność notarialna sprzeczna z prawem” w rozumieniu przywołanego przepisu obejmuje czynność sprzeczną z ustawą, mającą na celu obejście ustawy, czynność sprzeczną z zasadami współżycia społecznego oraz czynność sprzeczną z prawomocnym orzeczeniem sądu, które kształtuje między stronami stan prawny. Nie można jednak pominąć, że strony mogą kształtować stosunek prawny według swego uznania, aczkolwiek z zachowaniem art. 353<sup>1</sup> k.c. Z § 8 umowy wynika zaś, że strony zostały pouczone o skutkach wynikających z art. 6 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, w tym obowiązku uiszczenia dodatkowego podatku wraz z odsetkami w razie podwyższenia wartości przedmiotu umowy przez Urząd Skarbowy, treści art. 56 i 58 kodeksu karnego skarbowego i treści przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Należy również zwrócić uwagę, że stosownie do treści art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami odpowiedzialności deliktowej są zatem zaistnienie szkody, wystąpienie zdarzenia, za które ustawa czyni odpowiedzialnym określony podmiot oraz związek przyczynowy pomiędzy czynem niedozwolonym, a szkodą w tej postaci, że stanowi ona jego zwykłe następstwo. Należy jednak podnieść, że ciężar udowodnienia wszystkich tych okoliczności obciąża co do zasady poszkodowanego. Przy odpowiedzialności na zasadzie winy poszkodowany ma obowiązek wykazania okoliczności, które dadzą podstawę do postawienia zarzutu zawinonego działania lub zaniechania. Wymaga podkreślenia, że nie można przyjąć, aby po stronie powoda wystąpił uszczerbek majątkowy wskutek nieobjęcia treścią umowy udziałów w dostępie do drogi publicznej. Powód nadal jest właścicielem tychże udziałów, które może skutecznie zbyć. W treści pozwu sam przyznaje, że teren na którym znajduje się działka stanowiąca drogę dojazdową w chwili obecnej jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe. Nie wskazał on natomiast dowodów, które potwierdzałyby faktyczną niemożność sprzedania przez niego tejże działki oraz by było to skutkiem niezgodnego z prawem zachowania notariusza. Skoro zatem jest on nadal jej właścicielem i ma on możliwość rozporządzania nią, to nie sposób przyjąć, jakoby po jego stronie zaistniała szkoda majątkowa pozostająca w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanego.

Reasumując Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że w rozpoznawanej sprawie nie zostały wykazane przesłanki odpowiedzialności pozwanego. Zdaniem Sądu drugiej instancji notariusz przy sporządzaniu aktu notarialnego zachował szczególną staranność i nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa. Ponadto nie można mówić o szkodzie poniesionej przez powoda, a także o istnieniu normalnego związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem się pozwanego, a twierdzoną szkodą.

Odnosząc się dodatkowo do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia po częściowym jego przekształceniu co do kwoty 600.000 złotych, trzeba wskazać, że nie jest on trafny. Powództwo zostało tak skonstruowane, że powód zakresem szkody obejmuje także wysokość zasądzonego od niego na rzecz M. K. świadczenia pieniężnego, jak podał na rozprawie w dniu 8 stycznia 2013 roku. Wobec tego, trzeba przyjąć, że o powstaniu szkody apelujący dowiedział się w dniu 15 września 2009 roku, kiedy to został wydany przez Sąd Apelacyjny wyrok zasądający od J. M. na rzecz M. K. (1) kwotę 594.510,06 złotych wraz z odsetkami. Od tej daty nie upłynął natomiast do dnia wytoczenia przedmiotowego powództwa, tj. do dnia 27 kwietnia 2012 roku, trzy letni termin przedawnienia i dlatego zarzut podniesiony przez pozwanego nie odniósłby zamierzonego skutku w relacji do odpowiedzialności deliktowej. Nie ma to jednak dla rozstrzygnięcia żadnego znaczenia wobec tego, że nie została wykazana zasada odpowiedzialności.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda, jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd drugiej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 7 i § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U.

z 2013 r., poz. 461) i zasądził na rzecz R. K. (1) od J. M. kwotę 5.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.