

Sygn. akt I ACa 963/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Bożena Wiklak

Sędziowie : SA Dariusz Limiera (spr.)

SO del. Rafał Maciejewski

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **T. S.**

przeciwko **E. K. (1), G. F. i J. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 26 lutego 2015 r. sygn. akt I C 1337/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od T. S. na rzecz E. y K., G. y T.-F. i J. R. kwoty po 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych , na rzecz każdej z nich tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 963/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim oddalił powództwa T. S. przeciwko E. K. (1), G. F. i J. R. o zapłatę oraz zasądził od powoda T. S. na rzecz pozwanych E. K. (1), G. F. i J. R. kwoty po 3.617 złotych na rzecz każdej z nich, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje i uznaje za własne.

Powód T. S. jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni około 20 ha, prowadzącym działalność gospodarczą rybacko-leśną.

W dniu 16 grudnia 2011 roku pozwane E. K. (1) i G. F. zawarły z powodem, w formie aktu notarialnego Rep. A (...) przed pozwaną notariuszem J. R., warunkową umowę sprzedaży. Zgodnie z jej treścią na mocy spadkobrania G. F. w 35/48 częściach a E. K. (1) w 13/48 częściach były współwłaścicielkami nieruchomości położonej w obrębie W.,

w gminie D., w powiecie (...), w województwie (...) o obszarze 7,3756 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr: (...). Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie w V Wydziale Ksiąg Wieczystych jest założona księga wieczysta Kw. nr (...). G. F. oraz E. K. (1) oświadczyły, że poza opisaną hipoteką oraz wzmiankami nieruchomość jest wolna od długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie jest przedmiotem umowy dzierżawy i że nie mają żadnych zadłużeń wymagalnych, z tytułu których wierzyciele mogliby dochodzić roszczeń w stosunku do zbywanej nieruchomości. Należące do nich udziały w przedmiotowej nieruchomości stanowią ich majątki osobiste, gdyż nabyły je w drodze dziedziczenia, a umów majątkowych małżeńskich nie zawierały.

Z wyjaśnień stawających wynikało, że przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, nie zawiera lasu ani gruntu leśnego, znajdują się na niej urządzenia wodne na rzece Grabi (Jaz). G. F. oraz E. K. (1) opisaną niezabudowaną nieruchomość, położoną w obrębie W., w gminie D., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr: (...) o obszarze 7,3756 ha wraz z urządzeniami wodnymi na rzece G. (jaz) sprzedały za cenę 200.000 złotych T. S.. W ramach podanej ceny, cena za grunty pod wodami powierzchniowymi sklasyfikowane symbolem Wp (0,2660 ha) i grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi sklasyfikowane symbolem Ws (6,8039 ha) została określona przez strony transakcji na 85.000 złotych.

T. S. oświadczył, iż jest właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni około 25 ha, lecz nie spełnia wszystkich warunków określonych w przepisach art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592), w związku z czym umowa została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu na podstawie przepisu art. 3 ust. 4 cytowanej ustawy.

Na poczet ceny sprzedaży została zapłacona przez kupującego przed podpisaniem tego aktu kwota 29.568,40 złotych, wpłacona dnia 12 grudnia 2011 roku w Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bełchatowie tytułem spłaty zadłużenia w sprawie KM 1693/10, a przy jego podpisaniu kwota 170.431,60 złotych, proporcjonalnie do zbywania udziałów. G. F. oraz E. K. (1) pokwitowały odbiór całej ceny sprzedaży. Gdyby uprawniona Agencja skorzystała z prawa pierwokupu G. F. oraz E. K. (1) zobowiązywały się zwrócić całą otrzymaną kwotę i co do tego obowiązku poddawały się egzekucji z przepisu art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego wprost z tego aktu.

Ponadto G. F. oraz E. K. (1) ustanowiły na rzecz T. S. prawo pierwokupu części działki nr (...) w obrębie W. W., na której znajduje się staw. T. S. wyraził zgodę na korzystanie przez każdorazowego właściciela działki nr (...) w obrębie W. W. z urządzeń spiętrzających się na działce nr (...) oraz na pobór wody z urządzenia zasilającego zbiornik. Jednocześnie G. F. oraz E. K. (1) udzieliły pełnomocnictwa T. S. i upoważniły go do zawarcia w ich imieniu umowy przeniesienia własności w wykonaniu zobowiązania wynikającego z tego aktu, uznając pełnomocnictwo za nieodwołalne i niewygasające nawet w razie śmierci.

Na objętych aktem notarialnym nieruchomościach przez które przepływa rzeka G. znajduje się budowla spiętrzająca wodę (...) wzniesiona w 1983 r. przez Skarb Państwa i stanowiąca jego własność, której zarządcą w imieniu Skarbu Państwa, jest Wojewódzki Zarząd Melioracji i (...) w Ł.. W chwili nabycia nieruchomości w 1998 roku przez pozwaną i jej zmarłego męża urządzenie spiętrzające wodę znajdowało się już na tym terenie, eksploatowali go, nie płacili z tego tytułu żadnych opłat, uważali, iż stanowi ono ich własność. Nikt nie zgłaszał wobec pozwanych roszczeń z tytułu własności J. i dlatego przystępując do aktu notarialnego pozwane były przekonane, iż stanowi on ich własność jako, że znajduje się na nieruchomościach stanowiących własność pozwanych.

Po zawarciu umowy warunkowej i nieskorzystaniu przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu powód w trakcie zmian prowadzonych przez pozwane w ewidencji i klasyfikacji gruntów (zmiana określenia ich charakteru) zapoznał się także z pozwoleniami wodno-prawnymi dotyczącymi sprzedanych nieruchomości, na których znajdowały się 4 stawy hodowlane oraz sporne spiętrzenie J. i jako osoba zajmująca się zawodowo hodowlą ryb powziął wątpliwości, czy powyższa budowla stanowi własność pozwanych. Okoliczność tę zgłosił pozwanym, wraz z nimi oraz sam zasięgał informacji w Zarządzie Wojewódzkim Melioracji i (...) w Ł. oraz jego oddziale w P. Tryb., w okresie luty-marzec 2012 roku. Pozwana G. F. pismem z dnia 4 maja 2012 roku zwróciła się do Zarządu w Ł. o wyjaśnienie kwestii

własności J.. W lipcu 2012 roku uzyskała informację, iż budowla stanowi własność Skarbu Państwa z dokumentami potwierdzającymi tę okoliczność dosłanymi jej w okresie do października 2012 roku.

Powód T. S. w chwili zawierania umowy przeniesienia własności w dniu 3.10.2012 r. Rep. A 7434/2012 przed pozwaną J. R. wiedział, iż sporny J. stanowi własność Skarbu Państwa. O dokonanych ustaleniach rozmawiał z pozwanymi, które proponowały mu odstąpienie od umowy, a także z pozwaną J. R., która także mówiła o możliwości odstąpienia od umowy przez powoda. W treści umowy z dnia 3.10.2012 r., w której powód przeniósł na swoją rzecz własność nieruchomości gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,3756 ha (zgodnie z udzielonym mu przez pozwaną pełnomocnictwem w warunkowej umowie z 16.12.2011 r.), znajduje się jedynie zapis, że na powyższej nieruchomości znajduje się urządzenie spiętrzające wodę (...) na rzece Grabi, wprowadzony przez notariusza po dokonanych ustaleniach co do kwestii jego własności.

Powód w dniu 13 grudnia 2013 roku zawarł z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i (...) w Ł. umowę dzierżawy spornego J. za opłatą roczną w kwocie 741,48 złotych netto + obowiązująca stawka podatku VAT rocznie.

W dniu 1.10.2012 roku T. S. nabył od G. F. i E. K. (1), także w kancelarii notarialnej pozwanej J. R., aktem notarialnym Rep. A (...) własność nieruchomości rolnej o obszarze 1,6521 ha nr działki (...), stanowiącą gospodarstwo rolne, za kwotę 55.000 złotych (w tym 5.000 złotych za las), na której znajduje się staw hodowlany. Wszystkie nabyte nieruchomości przez powoda, stanowiły uprzednio jedno gospodarstwo rolne pozwanych.

Strony nie dokonywały przed zawarciem umowy sprzedaży wyceny wartości nieruchomości objętych aktem. Pozwane potrzebowały kwoty 200.000 złotych na pokrycie swoich zobowiązań, powód zaś nie chciał pożyczyć tej sumy pod zastaw, zaproponował więc, iż zakupi od nich działki ze stawami za powyższą sumę, a pozwane wyraziły na powyższe zgodę.

W akcie notarialnym ustalona została ogólna kwota 200.000 złotych za zakup ponad 7 ha nieruchomości ze stawami, wartość (...) nie była określona odrębnie, jedynie strony w celach podatkowych wskazały wartość części nieruchomości, od której miał być odprowadzany podatek na kwotę 85.000 złotych. Z uwagi na zmianę klasyfikacji gruntów przed zawarciem umowy w 2012 roku, podatek ten nie był odprowadzany, a dotyczył jedynie powierzchni około 0,27 ha, które nie zostały zakwalifikowane jako gospodarstwo rolne. Cena 1 ha gruntu wraz ze stawami wynosiła około 27.000 złotych według umowy z 2011 r., w 2012 r. pozwane sprzedały dodatkowo powodowi 1,6 ha gruntu (w tym staw) za kwotę 50.000 złotych, a więc około 31.000 złotych za 1 ha.

Zgodnie z operatem wyceny wartości nieruchomości rolnych pozwanych - operat szacunkowy z dnia 10.03.2011 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego E. K. - cena rynkowa gruntów rolnych (bez drzewostanu), to kwota 2,80 złotych za 1 m², zaś wartość rynkowa 5 stawów stanowi łącznie 1.080.000 złotych.

Stan faktyczny w sprawie Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów dotyczących kwestii wzniesienia i własności zapory (...), treści umów sprzedaży zawartych między stronami oraz zeznań samych stron. Za bezsporne poczytał, iż przed przystąpieniem do umowy przeniesienia własności w październiku 2012 roku powód (co sam przyznał) wiedział już, iż zapora spiętrzająca (...) stanowiła własność Skarbu Państwa i mimo to dysponując pełnomocnictwem pozwanych dokonał przeniesienia na swoją rzecz własności nieruchomości. Jak zeznała pozwana J. R. po ustaleniu kwestii własności zapory zmieniła sformułowanie treści umowy przeniesienia własności, na co wyraził on zgodę. Fakt ten jest, zdaniem Sądu Okręgowego, niekwestionowany niezależnie od odrębnych zeznań stron, w jaki sposób, czy od pozwanych, czy też samodzielnie powód dokonał tych ustaleń. Niewątpliwie pozwane występowały do Zarządu Melioracji po interwencji powoda, aby ustalić te kwestie i powiadomiły o treści odpowiedzi zarówno powoda, jak i pozwaną J. R..

Zdaniem Sądu Okręgowego, powód nie udowodnił, jakoby w chwili zawarcia warunkowej umowy sprzedaży gruntów pozwane wiedziały, iż zapora (...) nie stanowi ich własności. Opierając się o dowody w postaci dokumentacji z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji Sąd I instancji stwierdził, że po 1983 r., czyli po wzniesieniu J., a w szczególności po zakupie gospodarstwa rolnego przez G. F. i jej zmarłego męża w 1998 r., nie były wykonywane przez Skarb Państwa

żadne faktyczne bądź prawne czynności, które wynikałyby z jego prawa własności wobec pozwanych. Powyższe okoliczności, w tym brak jakiegokolwiek wzmianki w przedmiocie J. w ewidencji gruntów wskazywały, że pozwane miały podstawę przy zachowaniu należytej staranności do stwierdzenia, że budowla J. stanowi ich własność jako wzniesiona na nieruchomościach, które nabyły w drodze spadkobrania i złożenia w tej kwestii oświadczenia przed notariuszem.

Powód nie udowodnił także, iż objęta pozwem kwota 115.000 złotych jest ceną nabycia przez niego samego urządzenia J.. W akcie notarialnym wskazano jedną cenę za całość gospodarstwa rolnego - łąki, pastwiska, grunty pod wodami, urządzenia wodne w łącznej sumie 200.000 złotych, bez wyodrębnienia wartości J. Powołując się na szacunki dokonane w operacie z 2011 roku co do wartości gruntów i samych stawów, a także praktykę i doświadczenie życiowe, Sąd I instancji stwierdził, że cena około 27.000 złotych za 1 ha nie była wygórowana (w szczególności, że te same strony w 2012 roku dokonały transakcji w kwocie około 31.000 złotych za 1 ha tego samego gospodarstwa). Wbrew twierdzeniom powoda wskazanie wartości samych gruntów pod wodami przez strony na kwotę 85.000 złotych na cele podatkowe (który to podatek po zmianie ich klasyfikacji zaplanowanej i przeprowadzonej przez pozwane wygasł) nie przesądza, że pozostała kwota 115.000 złotych obejmuje i dotyczy wartości wyłącznie samego J., w szczególności, że w skład gospodarstwa wchodziły jeszcze inne grunty - łąki, pastwiska, a przede wszystkim stawy hodowlane wraz z infrastrukturą wycenione w operacie na kwotę około 1.000.000 złotych (5 stawów - 4 z nich były objęte sporną umową).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne i oddalił je. Za bezsporne w świetle powołanych okoliczności faktycznych (budowa J. w 1983 roku przez przedsiębiorstwo należące do Skarbu Państwa) uznał, iż urządzenie to - budowla spiętrzająca wodę na rzecz Grabi - jest własnością Skarbu Państwa. Podkreślono, że wbrew ogólnej zasadzie prawa cywilnego, zawartej w Kodeksie cywilnym - prawo własności gruntu znajdującego się pod wodą płynącą nie rozciąga się na postawione na nim urządzenia wodne, niezbędne do kształtowania zasobów wodnych.

Zdaniem Sądu I instancji, brakuje wprowadzić w ustawie - Prawo wodne przepisu, stanowiącego *expressis verbis*, że urządzenia wodne są odrębnym od gruntu przedmiotem własności i są one własnością np. zakładu, który wykonał urządzenie wodne na podstawie zezwolenia wodnoprawnego. W oparciu o poglądy wyrażone w orzecznictwie Sąd I instancji zaznaczył natomiast, że prawo wodne rozróżnia własność wód oraz własność gruntów, które są pokryte wodami powierzchniowymi i gruntów, pod którymi znajdują się wody podziemne. Własność wody jest kategorią prawa wodnego, odmienną od własności w rozumieniu art. 140 k.c. Cywilistyczne określenie prawa własności w pełni odnosi się do gruntów pokrytych wodami, nie obejmuje natomiast własności wody, - jako niebędącej rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c.

Powołując się na regulację art. 10 ust. 1a Prawa wodnego Sąd Okręgowy stwierdził, że ustawodawca wody płynące ukształtował jako odrębny od gruntu przedmiot własności. Wody powierzchniowe płynące, wody morza terytorialnego i morskich wód wewnętrznych zawsze stanowią własnością publiczną, a inne wtedy, gdy ich właścicielem jest Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Wody pozostające poza tym zakresem są wodami prywatnymi. Z kolei zgodnie z art. 14 ust. 1 Prawa wodnego, grunty pokryte wodami powierzchniowymi stanowią własność właściciela tych wód, przy czym grunty pokryte wodami płynącymi, stanowiącymi własność Skarbu Państwa mogą być objęte prawem zbywania. Prawo wodne stanowi *lex specialis* wobec prawa cywilnego oraz przewiduje w stosunku do bliżej w nim określonych urządzeń wodnych, postawionych na gruncie pokrytym wodą bieżącą, wyjątek od zasady *superficies solo cedit*.

Jako podstawę żądań, skierowanych wobec pozwanych G. F. i E. K. (1), Sąd Okręgowy wskazał art. 471 k.c. i art. 472 k.c. Podkreślono, że w przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy dotyczące umowy sprzedaży, a w szczególności art. 556 § 1 k.c. (rękojmi za wady prawne sprzedającego), art. 557 k.c. oraz art. 574 k.c.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy, zdaniem Sądu I instancji, nie dawał podstaw do przyjęcia, iż pozwane nie dołożyły i zachowały należytej staranności przy zawieraniu umowy sprzedaży w zakresie ustalenia własności (...), co skutkuje zwolnieniem ich od odpowiedzialności w zakresie ujemnego interesu umownego (art. 574 k.c.), a fakt, iż w

chwili zawierania umowy przeniesienia własności w październiku 2012 roku powód wiedział, iż przedmiot umowy obarczony jest wadą prawną i pomimo to do umowy przystąpił, zwalnia je od odpowiedzialności za powyższą wadę zgodnie z art. 557 § 1 k.c. Z tych względów Sąd Okręgowy powództwo, jako nieuzasadnione wobec G. F. i E. K. (1), oddalił.

Jako potencjalną podstawę prawną roszczenia skierowanego wobec pozwanej notariusz J. R. Sąd I instancji wskazał art. 415 k.c., przewidujący odpowiedzialność za czyn niedozwolony. Jako przesłanki tej odpowiedzialności wymienił zaistnienie szkody, wystąpienie faktu, za który ustawa czyni odpowiedzialnym określony podmiot, czyli czynu niedozwolonego, związek przyczynowy między czynem niedozwolonym a szkodą w tej części, iż szkoda jest jego zwykłym następstwem. Nadmieniono, że wina stanowi zasadę ogólną odpowiedzialności ex delicto, przy czym Kodeks cywilny nie definiuje tego pojęcia. Odwołując się do poglądów wyrażonych w orzecznictwie i doktrynie, Sąd Okręgowy stwierdził, że wina sprowadza się do możliwości postawienia zarzutu w oparciu o ocenę stanu psychicznego sprawcy i istniejące normy, co uzależnione jest od istnienia czterech przesłanek: 1) bezprawności zachowania, 2) złego zamiaru (świadomość lub chęć wyrządzenia szkody) lub niedbalstwa (nie dołożenie należytej staranności, jaka jest w danych okolicznościach wymagana dla właściwego zachowania), 3) poczytalności sprawcy oraz 4) ukończenia przez niego trzynastego roku życia. Podkreślono, że za bezprawne może być uznane tylko takie zachowanie sprawcy szkody, które stanowi obiektywnie złamanie określonych reguł postępowania. Dopiero czyn bezprawny może być oceniany w kategoriach czynu zawinionego w rozumieniu art. 415 k.c. - bezprawność czynu oznacza jego sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym, a winę można natomiast przypisać sprawcy czynu w sytuacji, w której istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania z punktu widzenia zarówno obiektywnego, jak i subiektywnego. W prawie cywilnym bezprawność stanowi złamanie reguł postępowania określonych nie tylko przez normy prawne, ale też zasady współżycia społecznego. Bezprawne może być zatem zachowanie, przez które sprawca szkody nie zastosował się do określonego nakazu czy postąpił wbrew zakazowi wynikającemu z przepisów prawa, ale też kiedy jego zachowanie, choć nie narusza żadnej normy prawnej, przekracza potrzebę ostrożności wymaganą przez zasady współżycia między ludźmi.

W analizowanej sprawie Sąd Okręgowy uznał, iż nie zachodzą przesłanki opisane w art. 415 k.c., a skutkujące odpowiedzialnością pozwanej J. R.. Brak jest podstaw do przyjęcia, iż działanie pozwanej miało charakter bezprawny. Ostateczne przeniesienie własności nieruchomości, a więc zdarzenie mające wywołać szkodę, nastąpiło wskutek zawarcia umowy w dniu 3.10.2012 roku, z której jednoznacznie wynika, że powód nabywa własność gospodarstwa rolnego nieruchomości, ale bez własności urządzenia (...) - w treści umowy zaznaczono jedynie za zgodą notariusza i zgodnie z wolą nabywcy, iż urządzenie to znajduje się na powyższych nieruchomościach. Tak określone przeniesienie własności nieruchomości odpowiada prawu, a w chwili sporządzania tej umowy zarówno nabywca jak i notariusz wiedzieli, iż zaporą spiętrzająca stanowi własność Skarbu Państwa. Działania pozwanej nie można zatem, zdaniem Sądu I instancji, uznać za zawinione, gdyż co zgodnie przyznały strony, pozwana wyjaśniła przyczynę i konieczność takiego właśnie sformułowania tej części aktu notarialnego, a powód wyraził na powyższe zgodę, pouczony przez J. R. o możliwości odstąpienia od warunkowej umowy przeniesienia własności z 2011 roku.

Przyjmując nawet, iż przy sporządzaniu części umowy warunkowej pozwana dopuściła się niedbalstwa w zakresie ustalenia kwestii własności (...), to nie zachodzi w sprawie adekwatny związek przyczynowy między tym działaniem a potencjalną szkodą powoda. Zdaniem Sądu I instancji sanował on tą czynność, zawarł prawidłową wartość umowną ostateczną, świadomie nie korzystał z przysługujących mu uprawnień wobec pozwanych wynikających z rękojmi za wadę prawną rzeczy, a nawet zawarł dodatkową umowę sprzedaży nieruchomości z piątym stawem hodowlanym.

Nadto powód nie udowodnił w trybie art. 6 k.c., iż poniósł wskutek tych czynności jakkolwiek szkodę materialną. Powołując się na dane zawarte w operacie szacunkowym, Sąd Okręgowy stwierdził, że cena zakupu nieruchomości była znacznie niższa od cen wolnorynkowych występujących w obrocie. Za kwotę 200.000 złotych powód nabył nieruchomości, których wartość w operacie została określona na kwotę około 1.000.000 złotych (wartość gruntów oraz stawów). Przyjmując za prawdziwe twierdzenia powoda, miałyby więc nabyć za kwotę 85.000 złotych grunty warte 10-krotnie więcej, co Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne, zwłaszcza, że cena była określona przez strony wyłącznie w

celach podatkowych. Tym bardziej wskazywana przez powoda suma 115.000 złotych - wartość J. nie może być uznana w świetle powyższych ustaleń za element szkody tak w zakresie *damnum emergens*, jak i *lucrum cessans*.

O kosztach procesu - kosztach zastępstwa procesowego pozwanych - Sąd I instancji orzekł zgodnie z wynikającą z art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i obciążył nimi w całości stronę przegrywającą - powoda stosownie do norm prawem przepisanych.

Od tego wyroku apelację wywiodła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia:

a) art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 2 k.p.c. w zw. z art. 235 § 1 k.p.c. – poprzez przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego (dokumentu prywatnego) z dnia 10 marca 2011 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego E. K. po zamknięciu rozprawy i czynienie na podstawie jego treści ustaleń co do wartości gruntów stanowiących przedmiot umowy sprzedaży z dnia 3 października 2012 r., w sytuacji gdy powód w powyższym układzie procesowym został pozbawiony jakiegokolwiek możliwości merytorycznego ustosunkowania się co do treści operatu i podjęcia określonych akcji procesowych, a co stanowi podstawę nieważności postępowania wskazaną w treści przepisu art. 379 pkt 5 k.p.c.,

b) art. 233 § 1 k.p.c., art. 231 k.p.c. - poprzez dokonanie niepełnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i pominięcie istotnych okoliczności faktycznych mających wpływ na ustalenie odpowiedzialności cywilnej pozwanych, a to:

- okoliczności, w jakich strony ustaliły wartość urządzeń piętrzących wodę (jaz) na kwotę 115 000,00 zł, przyjmując za punkt wyjścia dla tak ustalonej wartości jazu wartość podobnych urządzeń znajdujących się na nieruchomości powoda i uznając zgodnie, iż kwota 115 000,00 zł stanowi kwotę odpowiednią dla określenia wartości urządzeń piętrzących wodę posadowionych na rzece Grabi;

c) art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego:

- ustalenie, iż powód został poinformowany przez pozwane E. K. (1) i G. F. o treści pisma Zarządu Melioracji (k. 85), w sytuacji, gdy pozwane o treści ww. pisma nie poinformowały T. S.,

- ustalenie, iż pozwane poinformowały pozwaną J. R. o treści pisma Zarządu Melioracji (k. 85), w sytuacji, gdy jak wynika z zeznań pozwanej J. R. „stan prawny” urządzeń piętrzących wodę w dacie zawarcia przez powoda umowy przenoszącej własność ww. „ustaliła” jedynie na podstawie „wątpliwości” powoda co do tego czy ww. urządzenia w istocie stanowią własność pozwanych,

- ustalenie, iż powód w dacie zawarcia umowy przenoszącej własność wiedział, iż urządzenia piętrzące wodę nie stanowią własności pozwanych, w sytuacji gdy, powód pewność co do stanu prawnego urządzeń uzyskał dopiero w momencie zawarcia umowy dzierżawy z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i (...), a zatem po zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości położonych w obrębie W., w gminie D., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerach (...), co doprowadziło do naruszenia art. 557 § 1 k.c.;

- ustalenie, iż powód został poinformowany o możliwości odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży zarówno przez pozwane G. F. oraz E. K. (1), jak i pozwaną J. R., w sytuacji gdy z treści zeznań powoda, które zbieżne są w powyższym zakresie z zeznaniami pozwanej G. F., wynika, iż ww. nie poinformowały powoda o takiej możliwości;

d) art. 244 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. - poprzez ich niezastosowanie w sprawie, w sytuacji gdy z aktu notarialnego z dnia 16 grudnia 2011 r. sporządzonego przez notariusza J. R., za numerem Repertorium A - (...) jednoznacznie wynika, iż pozwane G. F. oraz E. K. (1) sprzedają powodowi niezabudowaną nieruchomość położoną w obrębie W., w gminie D., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki o numerach (...) o obszarze 7,3756 ha wraz z urządzeniami wodnymi

na rzece Grabi za cenę 200 000,00 zł, przy czym w ramach ww. ceny cena za grunty pod wodami powierzchniowymi została określona na kwotę 85 000,00 zł, a zatem skoro w treści aktu notarialnego zostało wprost wskazane, iż pozwane przenoszą na powoda wartość gruntu i urządzeń piętrzących wodę, ustalając wartość gruntu na kwotę 85 000,00 zł, okoliczność powyższa została zaś urzędowo poświadczona, wartość jazu stanowi różnicę pomiędzy kwotą 200 000,00 zł a kwotą 85 000,00 zł, czyli 115 000,00 zł, co wynika z treści rzeczowego aktu notarialnego i winno zostać uznane za okoliczność udowodnioną przez powoda,

e) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. - poprzez oddalenie wniosku dowodowego pełnomocnika powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w zakresie wyceny nieruchomości, w sytuacji kiedy wynikająca z treści warunkowej umowy sprzedaży wartość urządzeń piętrzących wodę została zakwestionowana przez pozwanych;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 471 k.c. w zw. z art. 472 k.c. w zw. z art. 355 k.c. - poprzez dokonanie niewłaściwej wykładni pojęcia „należyta staranność dłużnika” i uznanie, iż pozwane E. K. (1) i G. F. dochowały należytej staranności przy zawieraniu umowy sprzedaży w zakresie ustalenia własności urządzeń piętrzących wodę, w sytuacji gdy pozwane nie posiadały żadnego dokumentu potwierdzającego, iż przysługuje im prawo własności ww. urządzeń oraz nie zweryfikowały stanu prawnego tych urządzeń, a mimo to w treści warunkowej umowy sprzedaży z dnia 16 grudnia 2011 r. zobowiązały się przenieść na rzecz powoda nie tylko własność gruntów, ale również własność urządzeń piętrzących wodę, za co otrzymały łącznie cenę sprzedaży w wysokości 200 000,00 zł, w tym kwotę 85 000,00 zł za przeniesienie prawa własności gruntów, wskutek czego doprowadziły do powstania w majątku powoda szkody wyrażającej się w cenie uiszczonej przez powoda za urządzenia piętrzące wodę, które nie stanowiły własności pozwanych, a zatem własność ww. urządzeń nie została skutecznie przeniesiona na powoda;

- art. 355 k.c. - poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż nie istnieją żadne podstawy do przyjęcia, iż zachowanie pozwanej było bezprawne i zawinione oraz, że nie istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy działaniem pozwanej a ewentualną szkodą powoda, w sytuacji gdy zachowanie pozwanej polegające na zawarciu aktu notarialnego zawierającego warunkową umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej w obrębie W., w gminie D., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach (...) o obszarze 7,3756 ha wraz z urządzeniami wodnymi na rzece Grabi za cenę 200 000,00 zł, przy czym w ramach ww. ceny cena za grunty pod wodami powierzchniowymi została określona na kwotę 85 000,00 zł, uznać należy za bezprawne i zawinione, pozwana nie zastosowała się bowiem do nałożonych na nią jako osoby zaufania publicznego obowiązków wskazanych w ustawie Prawo o notariacie, nie zweryfikowała stanu prawnego urządzeń piętrzących wodę, czym naraziła na szkodę powoda, który w dacie zawarcia umowy warunkowej uiszczył cenę nabycia nie tylko za nieruchomości gruntowe (85.000,00 zł), ale również za urządzenia piętrzące wodę, których wartość strony ustaliły na kwotę 115.000,00 zł.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. rozpoznanie przez Sąd Drugiej Instancji postanowienia Sądu Pierwszej Instancji z dnia 12 lutego 2015 r. w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego pełnomocnika powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości,

2. uchylenie wyroku Sądu Okręgowego, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością, poczynwszy od rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ww. Sądowi wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania w sprawie.

Alternatywnie, w sytuacji niepodzielenia przez Sąd drugiej instancji zarzutu nieważności postępowania przed Sądem Okręgowym, powód wniósł o:

2. zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości i zasądzenie od pozwanych in solidum na rzecz powoda kwoty 115 000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi;

a) od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty (w stosunku do pozwanych E. K. (1) oraz G. F.),

b) od dnia doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty (w stosunku do pozwanej J. R.) oraz kosztami postępowania sądowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana J. R. wniosła o oddalenie apelacji powoda w całości, utrzymanie w mocy zaskarżonego wyroku oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm prawem przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej strony podtrzymały swoje stanowiska, przy czym pozwane E. K. (1) i G. F. wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Skarżący w apelacji nie zmienił podstawy faktycznej swoich żądań, jak również nie zakwestionował, co do zasady, przyjętych przez Sąd I instancji możliwych podstaw prawnych powództwa w stosunku do każdej z pozwanych. Sąd Apelacyjny podziela jednak i przyjmuje za swoje, wszystkie istotne ustalenia Sądu pierwszej instancji. Poprawna jest także końcowa ocena tego Sądu, iż w stanie sprawy niniejszej nie są spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do którejkolwiek z pozwanych.

W pierwszej kolejności należy się jednak odnieść do zarzutu najdalej idącego, a zatem do zarzutu nieważności postępowania uzasadnionego naruszeniem art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 2 k.p.c. w zw. z art. 235 § 1 k.p.c., wskutek przeprowadzenia, po zamknięciu rozprawy dowodu z operatu szacunkowego (dokumentu prywatnego) z dnia 10 marca 2011 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego i poczynienie na podstawie jego treści ustaleń co do wartości gruntów stanowiących przedmiot umowy sprzedaży. Nieważność postępowania z przyczyn określonych w art. 379 pkt 5 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona zostaje faktycznie pozbawiona możliwości działania. Stwierdzenie, czy taki stan nastąpił wymaga po pierwsze rozważenia przez pryzmat konkretnych okoliczności sprawy, czy sąd naruszył przepisy prawa procesowego, po drugie, czy uchybienie to miało wpływ na możliwość działania strony, a po trzecie, czy pomimo zaistnienia tych dwóch przesłanek strona mogła bronić swoich praw (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 404/09, opubl. w systemie informatycznym Lex pod nr (...); z dnia 16 lipca 2009 r., II PK 13/09, opubl. w Lex pod nr (...) i z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 339/07, opubl. w Lex pod nr (...)).

Ponadto wskazać należy, iż pozbawienie strony możliwości obrony należy oceniać przez pryzmat konkretnych okoliczności sprawy, a w każdym razie nie można go wiązać tylko z sytuacją całkowitego wyłączenia strony od udziału w postępowaniu. Pozbawienie możliwości obrony swych praw przez stronę polega na tym, że strona na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutki tych wadliwości nie mogły być usunięte na następnych rozprawach przed wydaniem w danej instancji wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., sygn. akt II CSK 339/07, opubl. w Lex pod nr (...)).

Sąd Apelacyjny podziela wprawdzie stanowisko, że gdy po zamknięciu rozprawy zostałby przeprowadzony istotny dla rozstrzygnięcia sprawy dowód nie objęty treścią art. 224 § 2 k.p.c., strona w rezultacie zamknięcia rozprawy przed zakończeniem postępowania dowodowego zostałaby pozbawiona możliwości obrony swych praw, co skutkowałoby nieważnością postępowania sądowego w myśl art. 379 pkt 5 k.p.c. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2012 r., V CSK 381/11, opubl. w nr 2 OSNC-ZD z 2013 r. pod poz. 43). W przedmiotowej sprawie sytuacja taka nie miała jednak miejsca. Sąd pierwszej instancji przeprowadził bowiem dowód z dokumentu, a więc z kategorii wyraźnie wymienionej w przepisie ustanawiającym wyjątek od zasady bezpośredniości i ustności rozprawy.

Niezależnie od kwestii, czy w stosunku do omawianej decyzji procesowej powinno być złożone przez stronę powodową zastrzeżenie, o którym mowa w art. 162 k.p.c., stwierdzić należy, że spełnione były również wszystkie przesłanki pozwalające na nieroztrząsanie na rozprawie wyników postępowania, co do wniosków płynących z

ekspertyzy prywatnej. Wygenerowany na zlecenie pozwanych dokument został wprawdzie powołany jako podstawa poczynienia ustaleń dotyczących wartości nieruchomości. Nie był to jednak dowód wyłączny na wspomnianą okoliczność. Zawarte w nim wnioski znalazły bowiem pełne potwierdzenie w treści dokumentów załączonych do akt przed zamknięciem rozprawy – to jest w szczególności w umowie sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w obrębie W. W.. Została ona zawarta w tym samym okresie czasu, co umowa sprzedaży działek nr (...), pomiędzy tymi samymi stronami. Lokalizacja działki nr (...), jak też cechy jakościowe tej nieruchomości i sposób jej gospodarczego wykorzystania, były tożsame jak w przypadku działek nr (...). Na działce nr (...) także znajdował się staw hodowlany. Dokonane przez Sąd Okręgowy porównanie cen transakcyjnych w analizowanych przypadkach było zatem w pełni uprawnione. Potwierdzało również tezę, że decyzja pozwanych E. K. (1) i G. F. o sprzedaży działek nr (...) motywowana była trudnym położeniem ekonomicznym współwłaścicielek w końcu 2011 roku i koniecznością szybkiego pozyskania środków na spłatę zadłużenia.

Przede wszystkim jednak wywiedziona w oparciu o wszystkie zgromadzone dowody konkluzja co do wartości zbywanych nieruchomości, nie miała ostatecznie żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Wobec faktu, że powód nie dowiódł swoich twierdzeń stanowiących podstawę faktyczną powództwa, odwoływanie się do ustaleń dotyczących rynkowej wartości nieruchomości okazywało się nawet zbędne. W następstwie weryfikacji twierdzeń powoda Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że nie doszło do powstania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej zarówno z art. 471 k.c., ani też z art. 415 k.c. Sprzedającym, jak i obsługującej transakcję sprzedaży notariusz, nie sposób bowiem postawić zarzutu winy albo nie zachowania należytej staranności.

Podniesione przez powoda zarzuty skoncentrowały się w odniesieniu do tych kwestii na wykazywaniu błędów w ustaleniach faktycznych. Sąd pierwszej instancji prawidłowo jednak zrekonstruował przebieg zdarzeń w odniesieniu do istotnych dla rozstrzygnięcia zagadnień. Ustalenia te korelowały z dowodami zebranymi w aktach sprawy. Sąd Okręgowy w sposób logiczny wskazał w uzasadnieniu, z jakich przesłanek wysunął swoje wnioski, a także na jakich dowodach się oparł w tej mierze. Tym samym, Sąd Apelacyjny po ponownym przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego w całości podtrzymał ustalenia Sądu Okręgowego jako logiczne i konsekwentne, albowiem korespondują w całości z materiałem dowodowym, który został prawidłowo zgromadzony i oceniony w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Z treści pozwu wynikało, że T. S. swoje roszczenia wobec E. K. (1) i G. F. wywodził z zachowań pozwanych, które towarzyszyły zawarciu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 16 grudnia 2011 roku i umowy przenoszącej własność nieruchomości z dnia 3 października 2012 roku. W szczególności dotyczyło to rzekomego zatajenia kwestii własności urządzenia wodnego - J., posadowionego na tej nieruchomości. Poniesionej szkody powód dopatrywał się zaś w, będącym następstwem tych transakcji, nabyciu własności działek, bez własności wspomnianego urządzenia.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 535 k.c. umowa sprzedaży polega na tym, że sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Istotą umowy sprzedaży z punktu widzenia świadczenia sprzedającego jest przewłaszczenie rzeczy ze sprzedawcy na kupującego. Rolą sprzedawcy jest zatem spełnienie świadczenia polegającego na postawieniu kupującego w pewnej, przysługującej mu dotąd sytuacji prawnej (uprawnienia z tytułu własnościowego stosunku prawnego) i faktycznej. Z punktu widzenia kupującego nieruchomości ważne jest więc, aby został przeniesiony na niego tytuł prawny, aby faktyczna sytuacja rzeczy, tj. jej stan, związki z innymi przedmiotami lub osobami, zostały nienaruszone, ale również, aby bez zmian pozostała sytuacja prawna nieruchomości, w tym m.in. brak roszczeń ze strony osób trzecich czy stan roszczeń wobec osób trzecich. Aby sprzedawca mógł odpowiadać za prawidłowe wykonanie swojego świadczenia, umowa sprzedaży musi precyzować przysługującą sprzedawcy sytuację prawną i faktyczną (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 czerwca 2013 r., I ACA 275/13, opubl. w Lex pod nr (...)). W złożonych w niniejszej sprawie zeznaniach, sprzedające nie ukrywały, iż przedstawiały powodowi zapewnienia, co do istnienia pewnej sytuacji prawnej i faktycznej nieruchomości obejmującej działki nr (...). Celem takiego zapewnienia jest, najogólniej rzecz ujmując, umożliwienie kupującemu wejścia w określoną sytuację prawną i faktyczną, wynikającą z zawarcia umowy sprzedaży oraz udzielenie informacji o stanie nieruchomości. Obowiązek taki

wprost wynika z art. 546 k.c., zgodnie z którym sprzedawca jest zobowiązany do udzielenia kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedanej rzeczy.

Bezspornym również było, że urządzenie spiętrzające wodę nie było własnością E. K. (1) i G. F., zarówno w chwili zawarcia umowy zobowiązującej (warunkowej), jak i w chwili zawarcia umowy przenoszącej własność działek nr (...). Odmienne zapewnienia sprzedających nie polegały zatem na prawdzie. Zaznaczyć również należy, że sprzedające nie mogły nawet zobowiązać się do przeniesienia własności tego urządzenia. Zgodnie z omówioną przez Sąd I instancji regulacją ustawy Prawo wodne, uprawnionym podmiotem pozostawać musiał Skarb Państwa. Ewentualne zobowiązanie pozwanych E. K. (1) i G. F. stanowiłoby zatem umowę o świadczenie niemożliwe w rozumieniu art. 387 § 1 k.c., co pociągałoby za sobą nieważność takiego postanowienia umownego.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, sprzedające miały możliwość, również przed zawarciem umowy warunkowej z dnia 16 grudnia 2011 roku, pozyskać informacje w tym przedmiocie, czego nie uczyniły. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie sposób jednak stawiać E. K. (1) i G. F. zarzutu niewykonania zobowiązania wskutek niedbalstwa, w rozumieniu art. 471 k.c. Przed przedstawieniem im przez powoda wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, sprzedające nie otrzymały żadnego sygnału wskazującego na możliwą niezgodność swojego przekonania co do charakteru uprawnień przysługujących im wobec J.. Reprezentująca Skarb Państwa jednostka organizacyjna nie zwracała się do nich, ani do ich poprzedników prawnych, o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z urządzenia, czy też o umożliwienie wykonywania faktycznego władztwa nad nim. Zważyć zaś trzeba, że urządzenie to nie było zaewidencjonowane w księdze wieczystej jako odrębny od gruntu przedmiot własności, ani nawet ujawnione w prowadzonej przez gminę ewidencji gruntów i budynków. Uznać zatem należało, że sprzedające w chwili zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nie wiedziały o niemożliwości świadczenia polegającego na przeniesieniu własności J., a ich nieświadomość była usprawiedliwiona. Nie mogły również drugiej strony umowy wyprowadzić z błędu, co nie pozwala na stwierdzenie winy umyślnej lub niedbalstwa w rozumieniu art. 471 k.c., jak i na stwierdzenie wystąpienia przesłanki odpowiedzialności w granicach określonych przez art. 387 § 2 k.c.

Bezspornym pozostawało również, że ostateczną decyzję co do przeniesienia własności nieruchomości pozwane pozostawiły kontrahentowi, udzielając mu nieodwoływalnego i niewygasającego nawet w razie śmierci pełnomocnictwa w tym zakresie. Powód powoływał się wprawdzie na rzekome działanie pod wpływem faktycznego przymusu, wynikającego z przewidywanej bezskuteczności zabiegów, mających na celu odzyskanie zapłaconej już ceny. Stwierdzić jednak trzeba, że takie ryzyko podjął on w sposób całkowicie świadomy i dobrowolny, wiedząc o kłopotach finansowych pozwanych E. K. (1) i G. F..

Przede wszystkim jednak stanowisko strony powodowej okazało się być wewnętrznie sprzeczne co do kwestii świadomości nabywcy o stanie własnościowym gruntów i urządzeń. Z jednej strony T. S. podnosił rzekome wprowadzenie go w błąd przez pozwane. Jak jednak powód sam podkreślił, to posiadane przez niego doświadczenie pozwoliło mu na powzięcie wątpliwości co do kwestii własności J.. Przyznał także, że po podpisaniu umowy warunkowej, a przed zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości, poprosił pozwane o wyjaśnienie sytuacji, a nawet zawiózł je w tym celu do urzędu do Ł., gdzie został przekonany, że J. należy do Skarbu Państwa. Bez znaczenia dla dokonania ustaleń o stanie wiedzy i świadomości powoda pozostaje w takiej sytuacji kwestia, czy został on zapoznany przez pozwane z treścią pisma Zarządu Melioracji z k. 86 - 86verte. Nie jest zatem obarczone błędem ustalenie, że podczas zawierania umowy przeniesienia własności powód wiedział już, że urządzenie piętrzące wodę nie jest własnością sprzedających. Fakt, iż sprzedające nie kontaktowały się z powodem w sprawie rozwiązania umowy warunkowej, nie stanowił przy tym żadnej przeszkody dla ewentualnej rezygnacji z zawarcia umowy przenoszącej własność.

Nawet zaś przy założeniu, że pozwane nie wykonały swojego obowiązku pozyskania szczegółowej wiedzy co do stanu prawnego J., nie sposób przyjąć, aby powód wykazał poniesienie szkody w wysokości ceny nabycia tego urządzenia. W swoich zeznaniach T. S. twierdził wprawdzie, jakoby notariusz zapewniła go, że strony wyodrębniły cenę za grunty, a reszta to cena urządzenia. Takim depozycjom zaprzecza jednak literalna treść samych aktów notarialnych. Trafnym jest prezentowany w tym zakresie przez Sąd I instancji pogląd, że strony określając w paragrafie 2 umowy warunkowej

cenę gruntów sklasyfikowanych symbolem Wp i Ws, nie oznaczyły jednocześnie ceny nabycia własności urzędzenia J.. Z wypisu z rejestru gruntów wynikało bowiem, że działka nr (...), oprócz gruntów sklasyfikowanych jako grunty pod wodami powierzchniowymi (oznaczenie Wp) i grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (oznaczenie Ws), obejmowała także: łąki trwale sklasyfikowane jako (...) (0,0087 ha), ŁV (0,2781 ha) i (...) (0,0092 ha) oraz grunty orne (0,0011 ha). Z kolei działka nr (...) obejmowała wyłączenie pastwiska trwale Ps VI (0,0086 ha). Przy forsowanej przez skarżącego wykładni postanowień umowy należałoby więc zakładać, że wartość ostatnio wymienionych gruntów ornych, łąk i pastwisk wynosiłaby zero.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 244 § 1 k.p.c. przez odmówienie w tym zakresie mocy dowodowej dokumentowi urzędowemu, którym jest notarialna umowa sprzedaży. Moc dowodowa dokumentu urzędowego, wynikająca z art. 244 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu art. 252 k.p.c., polega na domniemaniu zgodności z prawdą oświadczenia uprawnionego organu, zawartego w pochodzącym od niego dokumencie. Dotyczy to jednak dokumentów o charakterze sprawozdawczym (informującym, zaświadczającym, zawierającym oświadczenie wiedzy), a nie dokumentów o charakterze konstytutywnym (stanowiącym, rozporządzającym), zawierających oświadczenia woli; do tych drugich zalicza się zaś niewątpliwie notarialna umowa sprzedaży (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 1083/00, opubl. w Lex pod nr (...) i z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CSK 180/11, opubl. w Lex pod nr (...)). Można w tej sytuacji dodać tylko, że w umowie z dnia 16 grudnia 2011 roku nic nie zostało zaświadczone przez powołany do tego organ w znaczeniu, o którym mowa w art. 244 § 1 k.p.c.

Dla ukształtowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, zbędnym okazało się również pozyskanie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości na okoliczność wartości J.. Zachowanie powoda w chwili zawierania umowy przeniesienia własności z dnia 3 października 2012 roku nakazuje przyjąć, iż strony umowy ostatecznie uzgodniły, że cena 200.000 złotych obejmować będzie nieruchomość składającą się z działek nr (...), bez własności urzędzenia spiętrzającego wodę. Ponadto dostrzec trzeba, że zgodnie z obowiązującą w prawie polskim teorią różnicy (art. 361 § 1 i 2 k.c.), szkody po stronie powoda nie mogła stanowić wartość przedmiotu, który z uwagi na uregulowania rangi ustawowej, nie mógłby wejść w skład jego majątku. Odszkodowanie ma tymczasem wyrównywać różnicę pomiędzy obecnym stanem majątkowym poszkodowanego, a tym stanem, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę, tj. hipotetycznym. Oddalając wniosek dowodowy strony powodowej, Sąd Okręgowy nie dopuścił się zatem naruszenia nakazów płynących z art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c.

Źródła deliktu J. R. skarżący upatrywał z kolei w niepowiadomieniu go o stanie prawnym urzędzenia w chwili zawierania umowy warunkowej i przenoszącej własność. Podnosił, że od pozwanej notariusz należało oczekiwać szczegółowej weryfikacji wymienionej kwestii. Stanowisko to jest chybione. Istotnie w myśl art. 80 ust. 2 i 3 Prawa o notariacie przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, a także udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Zgodnie zaś z powszechnie przyjętą wykładnią powołanego przepisu, notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy sporządzaniu aktu notarialnego na skutek niedopełnienia obowiązków informacyjnych o wszystkich konsekwencjach składanych przez klientów oświadczeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2008 r., w sprawie V CSK 373/07, opubl. w Lex pod nr (...)).

Nie oznacza to jednak nałożenia obowiązku tłumaczenia stronom czynności, w jaki hipotetyczny sposób mogą kształtować się stosunki własnościowe w odniesieniu do części składowych rzeczy czy naniesień na nieruchomości i przedstawiania im wszelkich wariantów, w tym zwłaszcza takich, które nie znajdują oparcia w dostarczonych przez strony informacjach. W chwili zawierania umowy warunkowej, strony nie przedstawiły pozwanej notariusz J. R. żadnych sygnałów wskazujących na możliwość posiadania nieruchomości urzędzenia J., stanowiącego własność innego podmiotu. Na pozwanej nie ciążył więc obowiązek przeprowadzenia badań w celu ustalenia, czy takie naniesienie stanowi własność Skarbu Państwa. Natomiast już w momencie przedstawienia notariuszowi takich danych, to jest w czasie zawierania umowy przeniesienia własności, J. R. dochowała obowiązku pouczenia powoda o skutkach planowanej czynności prawnej i możliwości rezygnacji z jej dokonania.

W konsekwencji, mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną, uznając zgłoszone przez niego zarzuty naruszenia zarówno prawa procesowego, jak i materialnego jedynie za wyraz gołosłownej polemiki z celną oceną zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i dokonany na jej podstawie poprawnymi ustaleniami faktycznymi, jak również trafnymi rozważaniami Sądu I instancji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny oparł na przepisach art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., statuujących zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na oddalenie apelacji w całości, zasądzono od powoda na rzecz każdej z pozwanych kwoty po 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, w wysokości określonej przez § 6 ust. 1 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.)