

Sygn. akt I ACa 734/13

I ACz 1318/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz (spr.) SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W. (1)**

przeciwko **W. W. (2)**

### **o zapłatę**

na skutek apelacji powoda i zażalenia pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 16 lipca 2013 r. sygn. akt I C 1719/12

1. **oddala apelację;**
2. **zmienia zaskarżony wyrok w pkt. II w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**
3. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej;**
4. **nakazuje Sądowi Okręgowemu w Białymstoku, aby wypłacił adwokat E. S. 6.642 zł wynagrodzenia za świadczoną z urzędu pomoc prawną w postępowaniu odwoławczym.**

## UZASADNIENIE

Powód W. W. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej W. W. (2) kwot 115.013,31 złotych, 46.808,64 złotych, 11.700 złotych, 32.339,99 złotych oraz 30.890,09 złotych wraz z ustawowymi odsetkami, jak również o zasądzenie od

pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazał, że stanowią równowartość zasądzonych od niego na rzecz banku (...) S.A. w W. wraz z odsetkami oraz kosztów wszczętego postępowania egzekucyjnego. Wyjaśnił, że stał się rzeczowym dłużnikiem Banku z tytułu kredytu udzielonego A. C., zabezpieczonego hipotekami ustanowionymi na jego nieruchomościach. Stało się tak dlatego, że pozwana sporządzając 10 listopada 2004 r. akt notarialny umowy dożywocia pomiędzy K. W. a B. W. popełniła rażąco błąd, który skutkowało nieważnością tej umowy i obciążeniem powoda cudzym długiem, co uzasadnia odpowiedzialność odszkodowawczą notariusza.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że jego trzyletni termin zaczął biec w grudniu 2004 r. Wskazała również, że K. K. (1), otrzymała gospodarstwo rolne będące przedmiotem umowy dożywocia od swoich rodziców i w księdze wieczystej została wpisana jako jedyny właściciel gospodarstwa. Przygotowując dokumenty do sporządzenia aktu notarialnego dysponowała aktualnym odpisem z ewidencji gruntów i wypisem z księgi wieczystej, które potwierdzały taki stan prawny nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 r. oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Na mocy sporządzonej w dniu 29 sierpnia 1986 r. w formie aktu notarialnego umowy przekazania gospodarstwa rolnego (...) nabyła gospodarstwo rolne składające się z działek nr (...) położonych w miejscowości G., działki nr (...) położonej w N. oraz działki nr (...) położonej w miejscowości J.. Umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin. Przekazującymi byli rodzice K. W., która w dniu podpisywania umowy była zamężna z W. W. (1). Małżonków obejmował ustrój wspólności ustawowej. Wskutek zawarcia umowy, dla objętej nią nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...). Jako wyłączna właścicielka nieruchomości została w niej wpisana K. W..

Na mocy umowy o dożywocie z dnia 10 listopada 2004 r., sporządzonej przez pozwaną notariusz W. W. (2), K. W. przeniosła własność opisanego wyżej gospodarstwa na rzecz swojej córki B. W.. S. do aktu K. W. oświadczyła, że nieruchomość stanowi jej majątek odrębny, a umów majątkowych ze swym mężem nie zawierała. W 2006 r. małżeństwo powoda i K. W. zostało rozwiązane przez rozwód, a K. W. powróciła do swego panieńskiego nazwiska – K..

2 maja 2007 r. B. W. umową sprzedaży i ustanowienia hipoteki, przekazała własność należącego do niej gospodarstwa rolnego, w tym nieruchomości otrzymane od matki w ramach umowy dożywocia, swemu ówczesnemu konkubentowi A. C.. Ten zaś na zakup tego gospodarstwa zaciągnął kredyt w banku (...) S.A. w W. zabezpieczony na nabytych nieruchomościach hipotekami zwykłymi na rzecz banku w kwotach 49.913 złotych i 100.087 złotych oraz hipotekami kaucyjnymi do kwot 24.957 złotych i 50.044 złotych.

Na skutek powództwa W. W. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd Rejonowy w Łomży prawomocnym wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2008 r. w sprawie I C 157/07 wydzielił z księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łomży nieruchomość rolną obejmującą działki nr (...) położone w obrębie wsi G. oraz działkę nr (...) położoną w N., założył dla niej nową księgę wieczystą, w której dziale II nakazał wpisać jako właścicieli W. W. (1) w 1/2 części oraz K. K. (1) w 1/2 części. Jednocześnie w Dziale IV nowo założonej księgi wieczystej Sąd ten wpisał hipotekę łączną umowną zwykłą w kwocie 49.913 złotych na rzecz (...) S.A. w W., hipotekę łączną umowną kaucyjną do kwoty 24.957 złotych na rzecz (...) S.A. w W., hipotekę łączną umowną zwykłą w kwocie 100.987 złotych na rzecz (...) S.A. w W. oraz hipotekę łączną umowną kaucyjną do kwoty 50.044 złotych na rzecz (...) S.A. w W.. Oceniał, że umowa o dożywocie z dnia 10 listopada 2004 r., mocą której K. K. (1) przekazała na rzecz córki B. W. własność gospodarstwa rolnego jest nieważna. Jako przenosząca własność gospodarstwa stanowiącego majątek wspólny małżonków, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, co wymagało zgody obu małżonków. Brak zgody W. W. (1) na zawarcie tej umowy czynił ją bezwzględnie nieważną od chwili zawarcia.

W czerwcu 2009 r. powód wytoczył przeciwko pozwanej W. W. (2) powództwo o zapłatę 140.000 złotych „tytułem zadośćuczynienia za bezprawne odebranie gruntów”. Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku umorzył postępowanie w tej sprawie (I C 1759/09).

W związku z niewywiązywaniem się przez A. C. ze spłaty (...) bank (...) S.A. w W. wypowiedział umowy. Ponieważ A. C. należności tej nie uregulował, bank wezwał do spłaty zadłużenia W. W. (1) i K. K. (1) jako dłużników rzeczowych. Prawomocnym wyrokiem z 23 maja 2011 r. w sprawie I C 500/10 Sąd Okręgowy w Łomży zasądził od pozwanych K. K. (1) i W. W. (1) solidarnie na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 115.013,31 złotych, kwotę 46.808,64 złotych wraz z odsetkami ustawowymi i umownymi od składających się na te kwoty roszczeń częściowych – z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do wartości nieruchomości, których są właścicielami. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Łomży J. G. na wniosek wierzyciela banku (...) S.A. w W. wszczęła postępowanie egzekucyjne.

W lutym 2012 r. K. K. (1) i W. W. (1) wnieśli do Sądu Okręgowego w Łomży pozew przeciwko A. C. w sprawie o zapłatę kwot zasądzonych od nich na rzecz banku (...) S.A. w W..

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. aktów notarialnych znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...), a także oświadczeń samych stron oraz wyroków w toczących się przed Sądem Rejonowym w Łomży, Sądem Okręgowym w Łomży i Sądem Okręgowym w Białymstoku sprawach o podanych wyżej sygnaturach.

W ocenie prawnej wskazał, że istota zarzutów stawianych pozwanej sprowadza się do tego, że jako notariusz przy sporządzaniu umowy o dożywocie z dnia 10 listopada 2004 r. – błędnie przyjęła, że zbywczyni, K. K. (1) należycie wylegitymowała się jako wyłączna właścicielka przekazywanego gospodarstwa rolnego, podczas gdy w rzeczywistości wchodziło ono w skład majątku wspólnego jej i powoda W. W. (1). Wskazując na przepis art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie i orzecznictwo Sądu Najwyższego, przyjął, że notariusz, za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych, ponosi odpowiedzialność deliktową na podstawie art. 415 k.c., z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności.

W dalszych rozważaniach podał, że co do charakteru prawnego umowy przekazania gospodarstwa rolnego na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin występowały kontrowersje. W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego opowiedziano się za poglądem, zgodnie z którym przekazywane gospodarstwo rolne wchodzi do majątku odrębnego. Niezależnie od tego stwierdził, że prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Łomży o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przesądziło o prawie własności gospodarstwa rolnego. Wynika z niego, że na mocy umowy z dnia 26 sierpnia 1986 r. weszło ono w skład majątku wspólnego W. W. (1) i K. K. (1). Rozpoznając niniejszą sprawę był związany tym rozstrzygnięciem, bowiem wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym korzysta z tzw. prawomocności rozszerzonej, realizując funkcję ustrojową ksiąg wieczystych, której celem jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu.

Zawarcie umowy przekazania gospodarstwa rolnego skutkowało założeniem dla nieruchomości księgi wieczystej, w której jako wyłączną właścicielkę wpisano K. K. (1). Wpis do księgi wieczystej skutkował zaistnieniem szeregu domniemań, na których swe wnioski mógł oprzeć zarówno potencjalny nabywca nieruchomości, jak i notariusz sporządzający umowę. W ocenie Sądu I instancji, oparcie się na tych domniemaniach przez pozwaną jako notariusza nie może stać się podstawą zarzutu niedochowania należytej staranności. Ta bowiem nakazywała notariuszowi sprawdzenie aktualnych wpisów w księdze wieczystej, natomiast z całą pewnością nie wymagała, by badać zgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czy też prowadzić w tym celu jakiejkolwiek postępowanie sprawdzające. W sprawie nie było kwestionowane, że pozwana sprawdziła treść księgi wieczystej uzyskując stosowny odpis. Jego treść znalazła dodatkowe potwierdzenie w danych uzyskanych z ewidencji gruntów, a także w oświadczeniu samej K. K. (1), co razem tworzyło spójną i wiarygodną całość. Żeby zakwestionować treść księgi wieczystej, pozwana musiałaby sięgnąć do umowy sprzed 18 lat, zbadać jej prawidłowość pod kątem obowiązującego wówczas stanu prawnego i aktualnego orzecznictwa, a następnie zakwestionować sam wpis widniejący w księdze wieczystej. Zdaniem Sądu I instancji, nie było najmniejszej przesłanki pozwalającej na stwierdzenie braku należytej staranności ze strony pozwanej, nawet wobec tego, że jako profesjonalistka zobowiązana jest do zachowania takiej staranności w dużo większym stopniu.

Sąd I instancji dodatkowo ustalił, że w sprawie brak jest adekwatnego związku przyczynowego między szkodą a zdarzeniem, które zdaniem powoda miało je wywołać. Sporządzenie umowy przenoszącej własność nieruchomości w formie aktu notarialnego na podstawie księgi wieczystej, której treść została następnie skorygowana stosownym orzeczeniem Sądu, nie prowadzi jeszcze samo w sobie do obciążenia właściciela długiem zupełnie obcej osoby.

Sąd nie uwzględnił podnoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia przyjmując, że o realnych konsekwencjach umowy z 2004 r., czyli o powstaniu szkody, powód dowiedział się dopiero z chwilą zaprzestania spłaty kredytów przez A. C. i postawienia tych zobowiązań w stan wymagalności. Aktywowało to bowiem odpowiedzialność powoda jako dłużnika rzeczowego, czego skutkiem było wytoczenie powództwa przez (...) S.A. w W.. Miało to miejsce dopiero w 2009 i 2010 r., stąd w chwili wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie trzyletni termin przedawnienia jeszcze nie minął.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie 102 k.p.c. odstępując od obciążania nimi powoda z uwagi na jego bardzo niskie dochody, wykazane w oświadczeniu o stanie rodzinnym i majątkowym.

Apelację od wyroku wniósł powód zaskarżając go w części oddalającej powództwo. Zarzucił:

1. rażąco obrazę przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 415 k.c. w zw. z art. 49 ustawy prawo o notariacie wobec uznania, że nie ma najmniejszej przesłanki pozwalającej na stwierdzenie braku należytej staranności ze strony pozwanej działającej jako notariusz, nawet przy oczywistym stwierdzeniu, że pozwana jako profesjonalista zobowiązana jest do zachowania takiej staranności w dużo większym stopniu w sytuacji, gdy adnotacja zawarta w księdze wieczystej (...), iż podstawą wpisu K. W. (aktualnie K.) jako właścicielki gospodarstwa rolnego była umowa przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 29 sierpnia 1986 r., przy jednoczesnym oświadczeniu K. K. (1), iż pozostaje w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej winna była wzbudzić u pozwanej jako profesjonalistce wątpliwości co do oceny stanu prawnego nieruchomości oraz prawidłowości wpisów w księdze wieczystej;

- art. 361 § 1 k.c. wobec uznania, że brak jest związku przyczynowego między szkodą a zdarzeniem, które zdaniem powoda miało je wywołać, mimo że normalnym następstwem sporządzenia umowy przekazania nieruchomości w ramach umowy dożywocia jest przeniesienie prawa własności na nabywcę, z czym z kolei wiąże się jego prawo do swobodnego rozporządzania otrzymaną nieruchomością, w tym do jej zbycia;

-art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wobec jego niezastosowania w sprawie i pominięcia, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, a w złej wierze jest zaś ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci wiążącego wyroku Sądu Rejonowego w Łomży z dnia 9 kwietnia 2008 r. wydanego w sprawie I C 157/07 oraz poczynionych przez ten sąd ustaleń, iż:

-K. K. (1) przekazując córce w ramach umowy dożywocia gospodarstwo rolne w dniu 10 listopada 2004 r. nie dopełniła zwykłej staranności, jakiej w okolicznościach towarzyszących zawarciu umowy należało od niej wymagać (strona 10 uzasadnienia);

- okoliczność, iż małżonkowie W. wspólnie pracowali w gospodarstwie rolnym w powiązaniu z faktem, że w wypisie z księgi wieczystej figurowała tylko pozwana K. W. powinna wzbudzić wątpliwości B. W. co do zgodności tych zapisów z rzeczywistym stanem prawnym (strona 9 uzasadnienia);

3.rażąco obrazę przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c. wobec dokonania dowolnej i sprzecznej z zasadami logiki oceny dowodów wobec przyjęcia, że oparcie się przez pozwaną notariusz na domniemaniach

wynikających z wpisania do księgi wieczystej prawa własności jedynie na rzecz K. K. (1) nie może stać się podstawą zarzutu niedochowania należytej staranności, gdy jednocześnie Sąd Rejonowy w Łomży uznając za nieważną umowę o dożywocie z dnia 10 listopada 2004 r. sporządzoną przez pozwaną stwierdził, że nawet córka powoda nieposiadająca wiedzy prawniczej mogła się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z łatwością dowiedzieć (8 strona uzasadnienia).

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa.

Pismem z dnia 23 września 2013 r. powód uzupełnił apelację w ten sposób, że podniósł zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego, tj. art. 415 k.c., poprzez wadliwe oddalenie powództwa, a w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że pozwana jako profesjonalistka do zachowania staranności przy sporządzania aktu notarialnego nie popełniła błędu oraz
2. naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego w sprawie, jakim był prawomocny wyrok stwierdzający nieważność aktu notarialnego sporządzonego przez pozwaną w jej kancelarii notarialnej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***Apelacja powoda jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.***

W ocenie Sądu Apelacyjnego, ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji stanowiące podstawę rozstrzygnięcia są poprawne. Sąd I instancji dokonał oceny dowodów w sposób prawidłowy, czyli wszechstronnie oraz zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Zarzuty sformułowane w punkcie 2 i 3 apelacji, tj. dotyczące sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz naruszenia art. 233 k.p.c., zmierzają w istocie do podważenia prawidłowości dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych. Z tego względu Sąd Apelacyjny rozpoznał je łącznie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, skarżący nie wykazał, aby Sąd I instancji dopuścił się błędu w toku dokonywanej oceny dowodów. Sąd I instancji dokonał oceny dowodów wnikliwie, przeprowadzając prawidłowe rozumowanie oparte o reguły logiki. Należy mieć także na uwadze, że w zasadzie całość ustaleń faktycznych stanowiły okoliczności bezsporne, czyli niekwestionowane przez żadną ze stron, bądź wynikające z dokumentów urzędowych (aktów notarialnych, orzeczeń sądowych).

W orzecznictwie wskazuje się, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd orzekający uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, gdyż jedynie to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego jest bowiem domeną sądu orzekającego merytorycznie w sprawie. Sąd II instancji może uwzględnić zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. i dokonać odmiennych ustaleń faktycznych jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że Sąd I instancji dopuścił się uchybień pozostających w sprzeczności z zasadą swobodnej oceny dowodów. Jeżeli zatem z określonego materiału dowodowego Sąd I instancji wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko bowiem w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00).

Tymczasem analiza stanowiska powoda przedstawionego w apelacji prowadzi do wniosku, że w istocie nie kwestionuje dokonanej oceny dowodów, ani ustalonych przez Sąd I instancji okoliczności faktycznych, a jedynie odmiennie ocenia ich skutki prawne. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł błędu w rozumowaniu Sądu I instancji i nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości poczynionych ustaleń faktycznych. W sprawie nie doszło więc do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut powoda jest zatem chybiony i nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny w pełni podziela motywy zaskarżonego orzeczenia, a ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji przyjmuje jako własne.

Argumenty, które powołuje skarżący na poparcie tezy o wadliwości dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, dotyczą ustaleń Sądu Rejonowego w Łomży w sprawie I C 157/07 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym co do okoliczności zawarcia umowy dożywocia między K. K. (1) a B. W.. Skarżący wskazuje, że okoliczności, które przemawiały za uznaniem tej umowy za nieważną, świadczą jednocześnie o niezachowaniu przez pozwaną należytej staranności przy sporządzeniu aktu notarialnego i tym samym o jej zawinięciu.

Odnosząc się do tych twierdzeń, należy w pierwszej kolejności wskazać, że wiążąca moc wyroku w rozumieniu art. 365 k.p.c. ogranicza się do jego sentencji, nie dotyczy zaś samych motywów rozstrzygnięcia. Sąd orzekając w niniejszej sprawie nie mógł dokonać ustaleń sprzecznych z ostatecznym rozstrzygnięciem w sprawie I C 157/07, tj. musiał przyjąć, że rzeczywistymi właścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach po 1/2 są K. W. i powód. Takie ustalenie wynika bowiem bezpośrednio z sentencji wyroku. Sąd nie był jednak związany ustaleniami, które legły u podstaw tego rozstrzygnięcia, ani tym bardziej oceną materiału dowodowego dokonaną przez Sąd orzekający w tej sprawie. Sąd Apelacyjny podziela również pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 13 stycznia 2011 r. (III CSK 94/2010), zgodnie z którym uzasadnienie wyroku sporządzonego w innej sprawie nie może być dowodem w sprawie, gdyż taki środek dowodowy nie jest znany procedurze cywilnej i nie obejmuje go moc wiążąca prawomocnego wyroku.

Zarzuty skarżącego dotyczące ustaleń faktycznych nie mogły odnieść zamierzonego skutku, również z tego względu, że powoływane okoliczności nie dotyczyły działania pozwanej w toku zawarcia umowy dożywocia, lecz postawy stron tej umowy. Okoliczności nierzetelnego działania K. K. (1), bądź możliwości powzięcia wątpliwości przez B. W. co do prawdziwości deklarowanego stanu prawnego nieruchomości, pozostają irrelevantne z punktu widzenia ewentualnej odpowiedzialności pozwanej. Powód chcąc wykazać, że pozwana nie dochowała należytej staranności powinien przedstawić dowody na okoliczność działania lub zaniechania pozwanej, które pozostawałoby w sprzeczności z obowiązującymi notariusza normami postępowania.

Skarżący podnosił w apelacji, że Sąd I instancji nie uwzględnił ustaleń Sądu w sprawie I C 157/07 dotyczących tego, że: K. K. (1) nie dopełniła zwykłej staranności jakiej należało od niej wymagać przy zawarciu umowy dożywocia, małżonkowie W. wspólnie pracowali w gospodarstwie rolnym wobec czego B. W. powinna powziąć wątpliwość co do zgodności zapisów w księdze wieczystej w rzeczywistym stanie prawnym oraz, że mogła się z łatwością dowiedzieć o niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, żadna z tych okoliczności nie mogła zostać uznana za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Okoliczności te były przedmiotem ustaleń Sądu w sprawie I C 157/07, gdyż było to niezbędne z uwagi na rodzaj rozpoznawanego w tej sprawie powództwa, tj. ustalenie nieważności umowy dożywocia. Przedmiotem niniejszego procesu natomiast jest rozstrzygnięcie, czy notariusz ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do powoda, co wymaga dokonania ustaleń faktycznych w innym zakresie. Okolicznościami istotnymi dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy było zatem to, czy pozwana dopełniła przy sporządzaniu aktu notarialnego wszystkich ustawowych obowiązków, czy działała z należyłą starannością, a w konsekwencji, czy ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą w majątku powoda. Można byłoby tę kwestię rozstrzygnąć pozytywnie dla skarżącego, gdyby wykazał, że swoje wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości przekazały notariuszowi strony tej czynności. W tej materii jednak nie tylko nie zaoferował on żadnych dowodów, ale nawet nie przedstawił twierdzeń o faktach. Sąd I instancji prawidłowo zatem dokonał ustaleń właśnie w takim zakresie i w oparciu o dostępny mu materiał dowodowy. Zarzuty pozwanego, które dotyczyły w istocie okoliczności, które nie były i nie powinny być przedmiotem ustaleń w niniejszym sporze, są zatem bezzasadne i nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela także w pełni ocenę prawną przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 415 k.c. w zw. z art. 49 ustawy prawo o notariacie. Należyta staranność, jakiej wymaga się od notariusza, nie została zdefiniowana ustawowo, niemniej jednak nie może ulegać wątpliwości, że pojęcie to należy interpretować z uwzględnieniem regulacji dotyczących obowiązków zawodowych notariuszy. Zgodnie z art. 80 § 1 ustawy prawo o notariacie, akty powinny być sporządzane w sposób zrozumiały i przejrzysty. Według art. 80 § 2 tej ustawy notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych obowiązany jest czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta powodować może skutki prawne. Ponadto jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3 ustawy prawo o notariacie).

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. Słusznie Sąd I instancji stwierdził, że nie sposób od notariusza wymagać, aby każdorazowo badał autentyczność przedstawionych dokumentów i prawidłowość uprzednich czynności prawnych. Sąd Najwyższy nie przyjął automatyzmu w uznaniu, że notariusz nie dochował należytej staranności i ponosi odpowiedzialność wskutek wadliwego sporządzenia aktu notarialnego na podstawie sfalszowanego dokumentu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 357/2002). Tym bardziej nie można ustalać takiej zależności w sytuacji, gdy sporządzona w formie aktu notarialnego umowa, która stanowiła podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej, została uznana za nieważną po dokonaniu w oparciu o ten wpis czynności notarialnej.

Cel zapewnienia bezpieczeństwa obrotu oraz wyeliminowania ewentualnych wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości ma spełniać urząd ksiąg wieczystych. Zaistniałe przed sporządzeniem aktu notarialnego błędy i nieścisłości w toku zawierania czynności prawnych w stosunku do nieruchomości oraz dokonywania wpisów w jej księdze wieczystej nie mogą obciążać notariusza. Jeśli analiza urzędowego odpisu z księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów i innych dokumentów przedstawionych przez strony, a także oświadczeń stron, w dacie sporządzania aktu notarialnego, nie budziła wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, nie było podstawy, ani też takiej potrzeby, by notariusz dokonywał ustaleń w szerszym zakresie. Należy także zauważyć, że powód w toku całego postępowania nie wskazał konkretnie, jakich czynności zaniechała pozwana sporządzając akt notarialny umowy dożywocia. Argument powoda, że pozwana jako profesjonalistka powinna we własnym zakresie stwierdzić, że nieruchomość weszła w skład majątku wspólnego, nie jest przekonujący. Trzeba mieć bowiem na uwadze, że notariusz nie jest władny kwestionować prawidłowości dokonanych uprzednio we właściwej formie czynności prawnych dotyczących nieruchomości, a tym bardziej prawdziwości wpisów w księdze wieczystej.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że skutek umowy przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z 1982 r. jednemu z małżonków, z uwagi na to, że nie był uregulowany wprost, był przez lata kwestią podlegającą dyskusji. Orzecznictwo dotyczące tej problematyki było niejednolite i zmieniało się na przestrzeni lat. Pozwana w dacie sporządzania umowy dożywocia nie miała zatem wyraźnych podstaw do powzięcia wątpliwości, że gospodarstwo przekazane K. K. (1) weszło w rzeczywistości do majątku wspólnego i wpis w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Także w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowała się w związku z tym rozbieżność. Przykładowo w wyroku z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 63/11, stwierdzono, że gospodarstwo rolne, którego własność przeszła na następcę rolnika, pozostającego w związku małżeńskim i ustroju wspólności majątkowej, w wyniku zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego między nim a przekazującym, weszło do majątku odrębnego. Z kolei w uchwałach z dnia 21 czerwca 2012 r. III CZP 29/12 (OSNC z 2013 r. nr 1, poz. 7) oraz z dnia 28 listopada 2012 r. III CZP 68/12 (OSNC z 2013 r. nr 5, poz. 59), znalazł odbicie pogląd o przynależności przekazanego w trybie powołanej ustawy gospodarstwa rolnego do majątku wspólnego. Skoro zagadnienie, czy przekazane gospodarstwo weszło do majątku wspólnego, czy odrębnego, było na tyle trudne do rozstrzygnięcia, że

nawet Sąd Najwyższy zajmował w tej kwestii różne stanowiska, pozwanej nie można postawić zarzutu niestaranego działania przy sporządzaniu aktu notarialnego poprzez błędną ocenę stanu prawnego nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 361 k.c., należy najpierw wyjaśnić, jak należy rozumieć normalny związek przyczynowy między zachowaniem sprawcy a zaistniałą szkodą. Związek przyczynowy jest kategorią obiektywną i należy go pojmować jako obiektywne powiązanie ze sobą zjawiska nazwanego „przyczyną” ze zjawiskiem określonym jako „skutek”. Istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego determinowane jest okolicznościami faktycznymi sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego bada się w jej konkretnych okolicznościach. W pierwszej kolejności należy za pomocą testu „conditio sine qua non” zbadać, czy określony skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę, to znaczy, czy oceniany skutek nastąpiłby mimo braku wskazanej przyczyny. Jeżeli odpowiedź jest negatywna, czyli badany skutek nastąpiłby również mimo nieobecności tej przyczyny należy stwierdzić, że nie występuje żaden obiektywny związek przyczynowy i nie ma potrzeby dalszego badania, czy relacje pomiędzy przyczyną a skutkiem są adekwatne w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Pojawienie się w przebiegu kauzalnym przyczyny zewnętrznej, nie powiązanej z działaniem lub zaniechaniem podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody, przesądza o braku związku przyczynowego, jeśli bez przyczyny pierwotnej szkoda i tak powstałaby (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 373/2007). Należy jednak pamiętać, że przepis art. 361 § 1 k.c. wiąże odpowiedzialność tylko z normalnymi następstwami zjawisk stanowiących jej podstawę. W razie pozytywnego stwierdzenia, że dany fakt był koniecznym warunkiem wystąpienia skutku, należy rozważyć, czy wspomniane powiązania można traktować jako „normalne”, tzn. typowe lub oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy, a więc niebędące rezultatem jakiegoś zupełnie wyjątkowego zbiegu okoliczności. Ocena, czy skutek jest normalny, powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy (komentarz do art. 361 k.c., Tadeusz Wiśniewski, Lex Polonica).

W świetle ustalonego stanu faktycznego sprawy, należy zgodzić się z oceną Sądu Okręgowego, że kolejną, samoistną przesłanką oddalenia powództwa był brak związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. między działaniem pozwanej i zaistnieniem szkody w postaci zwiększenia pasywów – obciążenia powoda długiem A. C.. Należy bowiem zauważyć, że pomiędzy tymi zdarzeniami zaistniał szereg innych okoliczności wywołujących skutki prawne względem przedmiotowej nieruchomości i prowadzących ostatecznie do obciążenia powoda cudzym długiem: zbycie nieruchomości przez B. W. na rzecz A. C., obciążenie nieruchomości przez A. C. hipotekami na zabezpieczenie zaciągniętego kredytu, uzgodnienie treści księgi wieczystej nieruchomości poprzez wpisanie udziału powoda we współwłasności nieruchomości, zaprzestanie przez A. C. spłaty kredytu i odstąpienie przez bank od umowy kredytu. Zdarzenia te tworzą wprawdzie swego rodzaju łańcuch łączący sporządzenie przez pozwaną umowy dożywocia oraz powstanie szkody po stronie powoda. Należy jednak odpowiedzieć na pytanie, które z ogniw tego łańcucha bezpośrednio wiąże się z powstaniem szkody oraz bez którego z tych zdarzeń szkoda powoda by nie nastąpiła.

Nie sposób przyjąć, że jedynym warunkiem koniecznym do powstania szkody po stronie powoda było właśnie sporządzenie aktu notarialnego przez pozwaną. Sekwencja wydarzeń, która legła u podstaw sporu, nie pozwala na przyjęcie, że sporządzenie aktu notarialnego pozostawało w adekwatnym związku przyczynowym ze skutkiem w postaci szkody w majątku powoda. Bezpośrednią przyczyną zaistnienia szkody nie było bowiem sporządzenie aktu notarialnego umowy dożywocia, następnie uznanej za nieważną, lecz obciążenie nieruchomości hipotekami oraz odstąpienie przez bank od umowy kredytu wskutek zaprzestania przez A. C. jego spłaty. Samo przeniesienie własności nieruchomości wskutek umowy dożywocia nie musiało powodować ani dalszego zbycia, ani obciążenia tej nieruchomości, ani tym bardziej uruchomienia odpowiedzialności rzeczowej powoda. Nie są to normalne następstwa wadliwego zawarcia umowy i nieuprawnionego przeniesienia własności. Nie sposób przyjąć takiego powiązania między dokonaniem kwestionowanej czynności notarialnej i odpowiedzialnością rzeczową za cudzy dług, zaciągnięty przez kolejnego jej nabywcę. Z działaniem pozwanej mogłaby się wiązać ewentualna szkoda w postaci utraty własności nieruchomości. Ta jednak nie wystąpiła – powód pozostał jej właścicielem ujawnionym w księdze wieczystej i nie jest to przez niego wskazywane jako podstawa faktyczna roszczenia.

Zarzut naruszenia art. 361 § 1 k.c. jest zatem chybiony i jako taki nie mógł zostać uwzględniony.



Oczywiście niezasadny jest zarzut naruszenia art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Należy podkreślić, że przepis ten dotyczy rękojmi wiary publicznej ksiąg i, co do zasady, ma zastosowanie wobec nabywców nieruchomości, którzy w zaufaniu do informacji ujawnionych w księdze wieczystej dokonali czynności z osobą nieuprawnioną do przeniesienia praw do nieruchomości. W żaden sposób, okoliczność, że K. K. (1) nabyła nieruchomość nieodpłatnie, nie osłabia, jak twierdzi skarżący, wagi domniemań wynikających z księgi wieczystej. Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości ustanowione w art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece istnieje niezależnie od podstawy faktycznej dokonania wpisu. Na skutek wpisu w księdze wieczystej nie ma wpływu rodzaj czynności prawnej ani dobra lub zła wiara jej stron. Od momentu dokonania wpisu w księdze wieczystej, w zakresie, w jakim rodzi on domniemanie prawdziwości, uzyskuje on niezależny od przyczyny wpisu byt prawny i jego „moc” jest zawsze taka sama, bez względu na prawidłowość czynności stanowiącej jego podstawę. W konsekwencji okoliczność, że K. K. (1) nabyła nieruchomość nieodpłatnie i w złej wierze, nie rzutowała w jakikolwiek sposób na skuteczność wpisu w księdze wieczystej i moc domniemania jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwana mogła zatem, mając na względzie regulację art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, oprzeć ustalenie stanu prawnego nieruchomości na treści księgi wieczystej.

Tytułem podsumowania warto przytoczyć rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1961 r. w sprawie I CR 932/60, który na podstawie analogicznych do obecnie obowiązujących przepisów, w podobnym do zaistniałego w niniejszej sprawie stanie faktycznym, uznał powództwo skierowane przeciwko notariuszowi za bezzasadne. Sąd Najwyższy stwierdził, że domniemania zgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w niczym nie podważa okoliczność, że osoba wpisana do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości pozostaje w związku małżeńskim, albowiem prawo własności nieruchomości może należeć tak do majątku wspólnego małżonków, jak i do majątku osobistego każdego z nich. Jeśli prawo własności nieruchomości, stanowiącej przedmiot majątku wspólnego małżonków, jest wpisane do księgi wieczystej jako należące wyłącznie do jednego z nich, istnieje niezgodność między stanem jawnym z księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność tę może we własnym interesie usunąć małżonek, którego prawo we wpisie zostało pominięte. Jeżeli tego zaniedba, naraża się na skutki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, czyli musi się godzić z tym, że nieruchomość, której jest on współwłaścicielem, będzie traktowana w obrocie jako wyłączna własność drugiego małżonka. Dotyczy to także traktowania tej nieruchomości przez organy państwa, zwłaszcza przez te, które – tak jak notariusz – nie prowadzą postępowania dowodowego we własnym zakresie. W tych warunkach obowiązek notariusza dbałości o interesy osób fizycznych mógł się ograniczyć do odebrania odpowiedniego zapewnienia od pozwanej jako osoby wpisanej do księgi wieczystej w charakterze wyłącznej właścicielki.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny uznał apelację powoda za bezzasadną i na podstawie art. 385 k.p.c. ją oddalił oraz rozstrzygnął o kosztach stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sprawy z przyczyn, o których mowa w uzasadnieniu rozstrzygnięcia w sprawie I ACz 1318/13. Dodatkowo tylko można dodać, że tym bardziej nie ma podstaw do odstępowania od tej zasady w postępowaniu apelacyjnym ze względów słuszności (art. 102 k.p.c.), skoro powód, korzystający z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, miał możliwość zweryfikowania słuszności swego przekonania o zasadności powództwa zapoznając się z motywami bezzasadnie zaskarżonego orzeczenia.

Pozwana poniosła koszt wynagrodzenia adwokata w kwocie 5.400 złotych w wysokości ustalonej w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd Apelacyjny przyznał pełnomocnikowi powoda ustanowionemu z urzędu kwotę 6.642 złotych tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu.

Końcowo już tylko, poza apelacją, odnosząc się do stanowiska strony pozwanej, podtrzymującej także w postępowaniu apelacyjnym zarzut przedawnienia roszczenia, trzeba wskazać, że nie jest ono trafne. Powództwo zostało tak

skonstruowane, że powód dochodzi od pozwanej pokrycia jego pasywów z tytułu odpowiedzialności rzeczowej za cudzy dług. Trzeba zatem przyjąć, że to ich powstanie było rzeczywistym źródłem szkody, co dodatkowo wspiera słuszność stanowiska Sądu Okręgowego o braku związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanej i szkodą. Wystąpiła ona bowiem wskutek działań i zaniechań A. C. i w momencie, w którym powód stał się nie tyle nawet odpowiedzialny rzeczowo, ale jego odpowiedzialność zaktualizowała się wskutek zaprzestania spłaty długu przez dłużnika osobistego banku. W sytuacji, gdyby kredyt był spłacany, wierzyciel nie miałby podstaw do dochodzenia swojej wierzytelności od dłużnika rzeczowego i ten dług powoda w ogóle by nie powstał.

Według art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. bieg trzyletniego terminu przedawnienia o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym rozpoczyna się od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że nie mogło to nastąpić wcześniej niż w 2009 r., w żadnym zaś razie terminu przedawnienia nie można liczyć od daty dokonania czynności notarialnej, która poprzedza w ogóle moment wystąpienia szkody. W chwili wytoczenia powództwa jeszcze nie upłynął, co słusznie skłoniło Sąd Okręgowy do nieuwzględnienia zarzutu niweczącego i merytorycznej oceny dochodzonego w sprawie roszczenia.