

Sygn. akt I ACa 94/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Małgorzata Gawinek SSO del. Violetta Osińska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 listopada 2012 r., sygn. akt VIII GC 339/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w B. na rzecz pozwanej M. K. kwotę 2700

(dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego

w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. V. Osińska SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Gawinek

Sygn. I ACa 94/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem wydanym w dniu 26 listopada 2012r., sygn. akt VIII GC 339/10 , Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. przeciwko M. K., o zapłatę (punkt I.sentencji), zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 6.117 zł tytułem kosztów procesu (punkt II.sentencji).

Powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i prawnych:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wpisana jest w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Prezesem jednoosobowego zarządu jest E. K.. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wpisana jest w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Spółka (...) została wpisana do KRS w dniu 28 sierpnia 2002 roku. Od początku powstania spółki prezesem dwuosobowego zarządu spółki była J. D. (1), natomiast członkiem zarządu - E. K. (według odpisu z KRS - stan na dzień 7 października 2010 roku). W 2002 roku współnikami spółki (...) byli: J. A. - obywatel Hiszpanii (posiadający 90 udziałów) i J. D. (1) (posiadająca 10 udziałów). W dniu 27 września 2002 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. przed notariusz M. K. w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B., obręb B., gmina N., składającej się z działek o nr (...), o łącznym obszarze 0,8854 ha, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w G. prowadził księgę wieczystą Kw nr (...). Działki te zabudowane były budynkami inwentarsko- magazynowymi. W kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy stawily się J. D. (1) jako prezes zarządu spółki (...) i E. K. jako prezes zarządu spółki (...). W treści aktu notarialnego odnotowano, że J. D. (1) przedłożyła notariuszowi odpis z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego o nr (...), pod którym zarejestrowana była spółka (...). Na mocy umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego spółka (...) sprzedała spółce (...) działki nr (...). Cenę ustalono na łączną kwotę 43 8.100 zł – w tym cenę gruntu na kwotę 5.000 zł, cenę budynku na kwotę 433.100 zł. Kwota ta obejmowała należny podatek od towarów i usług (...) w kwocie 78.100 zł. Strony oświadczyły, że kwota 135.000 zł została już uregulowana, co potwierdziła sprzedająca. Resztę ceny, tj. kwotę 303.100 zł kupująca zobowiązała się zapłacić w następujących ratach: kwotę 63.100 zł w terminie do dnia 30 marca 2003 roku, a pozostałą do zapłaty kwotę 240.000 zł w czterech równych ratach po 60.000 zł płatnych w terminach 30 marca 2004 roku, 30 marca 2005 roku, 30 marca 2006 roku i 30 marca 2007 roku. W treści aktu notarialnego odnotowano również, że strony przedłożyły : uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., wyrażającą zgodę na sprzedaż działek nr (...) oraz wypis z rejestru gruntów działek nr (...). Notariusz poinformował strony o treści art. 6 ust 2-4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, co odnotowano w paragrafie 9 aktu notarialnego. W dniu podpisania aktu notarialnego (27 września 2002 roku) M. K. wystawiła na rzecz spółki (...) fakturę VAT nr (...) na kwotę 3.452,60 zł z tytułu wynagrodzenia za sporządzenie aktu notarialnego Rep. A (...) wraz z wypisami. W fakturze wskazano, że „ponadto pobrano” : podatek od czynności cywilnoprawnych w kwocie 100 zł i opłatę sądową w kwocie 4.701 zł, łącznie 4.801 zł. W dniu 8 sierpnia 2003 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie V Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał odłączenia z księgi wieczystej nr (...) działek o nr (...) i założył dla nich księgę wieczystą o nr (...). W księdze wieczystej nr (...) wpisano w dziale II jako właściciela (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Pismem z dnia 8 sierpnia 2003 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie zawiadomił spółki (...) o założeniu księgi wieczystej i dokonanych wpisach. W piśmie tym Sąd Rejonowy w Goleniowie wskazał, że podstawą wpisu była umowa sprzedaży -akt notarialny z dnia 27 września 2002 roku oraz wniosek Dz. KW (...) z dnia 30 września 2002 roku. W toku postępowania wszczętego na wniosek z dnia 30 września 2002 roku (Dz. KW (...)) J. D. (1) na wezwanie Sądu Rejonowego w Goleniowie Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 22 listopada 2002 roku złożyła pismo procesowe z dnia 6 listopada 2002 roku, w którym oświadczyła, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W dniu 8 lipca 2003 roku J. D. (1) złożyła do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w G. kolejne pismo - z dnia 7 lipca 2003 roku- w którym podała, że spółka (...) w dacie sporządzania aktu notarialnego nie była cudzoziemcem, a stosownej zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym (którego odpis załączyła) dokonano w terminie późniejszym. Do pisma załączyła odpis pełny z KRS spółki (...), stan na 3 lipca 2003 roku, z którego wynika, że w dniu 2 kwietnia 2003 roku do KRS wpisano : zmianę odnoszącą się do liczby udziałów J. A. - w miejsce 90 udziałów wpisano 45 oraz zmianę odnoszącą się do liczby udziałów J. D. (1) - w miejsce 10 udziałów wpisano 55. W księdze wieczystej o

nr (...) - na wniosek z dnia 28 lutego 2005 roku (Dz. kw (...)) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 23 lutego 2005 roku - w dniu 1 marca 2005 roku dokonano wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie, w sprawie KM 1963/05, na rzecz K. B.. Na wniosek z dnia 7 września 2005 roku (Dz. kw (...)) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 31 sierpnia 2005 roku (KM 2081/05), w dniu 9 września 2005 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela Handlowy- (...) S.A. z siedzibą w W. do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 17 października 2005 roku (Dz. kw 4853/05) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 11 października 2005 roku (KM 1765/05), w dniu 14 listopada 2005 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela (...) w Sprzedaży (...). K., S. K. sp. j. do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 7 listopada 2005 roku (Dz. kw 5252/05) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 2 listopada 2005 roku (KM 2145/05), w dniu 14 listopada 2005 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela M. W. do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 9 stycznia 2006 roku (Dz. kw (...)) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 4 stycznia 2006 roku (KM 548/06), w dniu 11 stycznia 2006 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 28 lutego 2006 roku (Dz. kw 845/06) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 22 lutego 2006 roku (KM 1367/05), w dniu 15 marca 2006 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela (...) Stowarzyszenia (...) w S. do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 25 lipca 2006 roku (Dz. kw 3459/06) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 19 lipca 2006 roku (KM 1104/06), w dniu 26 lipca 2006 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela SG. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 1 września 2006 roku (Dz. kw (...)) oraz na podstawie

zawiadomienia Komornika z dnia 23 sierpnia 2006 roku (KM 1 152/06), w dniu 6 września

2006 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 13 października 2006 roku (Dz. kw 4910/06) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 12 października 2006 roku (KM 1 557/06), w dniu 18 października 2006 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 17 maja 2007 roku (Dz. kw 2827/07) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 14 maja 2007 roku (KMS 106/07), w dniu 24 maja 2007 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela Sądu Rejonowego w Warszawie Sądu Gospodarczego - Krajowy Rejestr Sądowy do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Na wniosek z dnia 10 marca 2008 roku (Dz. kw (...)) oraz na podstawie zawiadomienia Komornika z dnia 4 marca 2008 roku (KM 1227/06), w dniu 29 stycznia 2009 roku dokonano wpisu o przyłączeniu się wierzyciela (...) Stowarzyszenia (...) w S. do toczącej się egzekucji z nieruchomości do toczącej się egzekucji z nieruchomości. W dziale IV kw o nr (...) w dniu 16 marca 2006 roku wpisana została hipoteka przymusowa w wysokości 34.241,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28 października 2003 roku oraz kosztami procesu w kwocie 3.039,30 zł na rzecz K. B.. Pozwem z dnia 27 grudnia 2002 roku syndyk masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N. wniósł do Sądu Okręgowego w Szczecinie, sygn. akt I C 29/03, o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. K. w dniu 27 września 2002 roku, pomiędzy spółkami (...), dotyczącej sprzedaży dwóch działek gruntu o nr : (...) oraz 1 59/2. W dniu 1 września 2003 roku do Sądu Rejonowego w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N. z dnia 14 sierpnia 2003 roku, w którym syndyk wniósł o wpis w księdze wieczystej nr (...) ostrzeżenia o wszczęciu postępowania sądowego o ustalenie nieważności umowy. Sprawa o sygn. akt I C 29/03 zakończyła się wyrokiem z dnia 29 września 2005 roku, w którym Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił nieważność umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr 4587/2002, sporządzonego przed notariuszem M. K. w dniu 27 września 2002 roku, pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P., dotyczącej sprzedaży nieruchomości rolnej w postaci dwóch działek gruntu o numerach (...) oraz (...), zabudowanych budynkiem inwentarsko-magazynowym, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). Ponadto w wyroku tym Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. solidarnie na rzecz powoda - syndyka masy upadłości spółki (...) - kwotę 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, a nadto nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na

rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotą 19.100 zł tytułem nieuiszczonych kosztów procesu. W dniu 5 listopada 2007 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie stwierdził, że orzeczenie uprawomocniło się z dniem 22 października 2007 roku. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy w Szczecinie wskazał, że podstawą rozstrzygnięcia było ustalenie, iż w dniu 27 września 2002 roku spółki (...) przed notariuszem M. K. w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)) zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B., składającej się z działek o nr (...). W dacie zawarcia umowy pozycję dominującą w spółce (...) zajmował cudzoziemiec - J. A., który był obywatelem Hiszpanii. Wspólnik ten posiadał w kapitale zakładowym spółki, podzielonym na 100 udziałów - 90 udziałów. Drugi ze wspólników - J. D. (1) dysponowała 10 udziałami. J. A. i J. D. (1) zawarli następnie umowę sprzedaży udziałów, na mocy której J. D. (1) nabyła 45 udziałów. Umowa ta datowana jest na dzień 27 września 2002 roku, ale podpisy pod umową zostały poświadczane przez notariusza w dniu 23 marca 2003 roku. W dniu 2 kwietnia 2003 roku zmiana w zakresie wysokości udziałów została ujawniona w KRS. Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowił art. 189 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał umowę za nieważną powołując się na art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w myśl którego nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia oraz na art. 6 wskazanej ustawy wprowadzający sankcję nieważności umowy zawartej bez wymaganego zezwolenia. Sąd Okręgowy w sprawie o sygn. akt I C 29/03 podkreślił, że strona pozwana nie obaliła tezy, iż w dacie zawierania umowy spółka (...) nie była cudzoziemcem. Sąd Okręgowy wskazał na art. 180 k.s.h., zgodne z którym zbycie udziału powinno być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W oparciu o ten przepis Sąd Okręgowy uznał umowę sprzedaży udziałów zawartą między J. A. i J. D. (1) za nieważną w dacie sprzedaży nieruchomości, co oznacza, że w obrocie prawnym umowa ta winna być traktowana jako nieistniejąca. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy przedstawił między innymi stanowisko, jakie w procesie zajęła pozwana ad 2 - spółka (...). W odpowiedzi na pozew, spółka ta wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że według jej wiedzy spółka (...) w dacie sprzedaży nieruchomości nie była cudzoziemcem, bowiem przed tą datą nastąpiły zmiany w składzie udziałowców, a potwierdzeniem tego stanu rzeczy jest oświadczenie prezesa zarządu spółki (...) z dnia 6 listopada 2002 roku złożone do Sądu Rejonowego w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu 15 maja 2007 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N., reprezentowana przez syndyka masy upadłości, zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. ugodę pozasądową, celem wyczerpania wzajemnych „spornych oraz bezspornych roszczeń”. Przedmiotem ugody były następujące roszczenia spółki (...) względem spółki (...): o zapłatę wynagrodzenia z tytułu świadczonych usług transportowych, będącego przedmiotem sporu sądowego toczącego przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sygn. akt VIII GNc 708/02, o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), będące przedmiotem sporu sądowego w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Goleniowie, sygn. akt I C 174/04, o ustalenie nieważności umowy, będące przedmiotem sporu sądowego w sprawie toczonyj przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sygn. akt I C 29/03, o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), będące przedmiotem sporu w sprawie toczonyj przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sygn. akt I C 6 18/06. Tytułem realizacji ugody strony wyraziły zgodę na przekształcenie roszczenia niepieniężnego o ustalenie nieważności umowy, będącego przedmiotem sporu sądowego w sprawie toczonyj przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sygn. akt I C 29/03 oraz o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), będące przedmiotem sporu w sprawie toczonyj przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sygn. akt I C 618/06), do kwoty 55.000 zł. Strony ugody oświadczyły, że kwota 5.000 zł została zapłacona w dniu zawarcia umowy. Ustaliły, że pozostała suma zostanie zapłacona w następujący sposób: kwota 10.000 zł do dnia 5 czerwca 2007 roku, kwota 10.000 zł do dnia 5 lipca 2007 roku, kwota 10.000 zł do dnia 5 sierpnia 2007 roku, kwota 10.000 zł do dnia 5 września 2007 roku oraz kwota 10.000 zł do dnia 5 października 2007 roku. Strony postanowiły, że po wpłacie ostatniej raty w terminie 7 dni wniosą o umorzenie wszystkich prowadzonych między nimi postępowań sądowych i egzekucyjnych. Spółka (...) w wykonaniu ugody sądowej z dnia 15 maja 2007 roku uiszczała na rzecz spółki (...) pozostałą do zapłaty łączną kwotę 50.000 zł. Ostatnia wpłata została dokonana w dniu 4 października 2007 roku. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. złożyła w Sądzie Rejonowym w Goleniowie pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, sygn. akt I C 74/08.

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2008 roku, sygn. akt I C 74/08 Sąd Rejonowy w Goleniowie nakazał w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych, dziale drugim lamie 3 wykreślić (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. i wpisać (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z

siedzibą w B.. W wyroku Sąd zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu, nakazał pobrać od pozwanej spółki (...) na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczone koszty postępowania w wysokości 300 zł oraz odstąpił od obciążania stron pozostałymi kosztami.Sąd Rejonowy w Goleniowie stwierdził, że orzeczenie to uprawomocniło się z dniem 19 sierpnia 2008 roku.W dniu 30 stycznia 2009 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych wpisał w dziale II księgi wieczystej nr (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., w miejsce (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..Pismem z dnia 30 stycznia 2009 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie zawiadomił o dokonanych wpisach oraz wskazał, że podstawą wpisu był wyrok Sądu z dnia 16 lipca 2008 roku wydany w sprawie I C 74/08 oraz wnioski z dnia 5 września 2008 roku. W dniu 30 czerwca 2009 roku E. K. jako prezes zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z R. W. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości obejmującej działki nr (...) nr i nr (...) (akt notarialny Rep. A (...)). Umowa została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu.Umową z dnia 19 sierpnia 2009 roku, zawartą w formie aktu notarialnego Rep. (...), w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 30 czerwca 2009 roku E. K. jako prezes zarządu spółki (...) przeniosła na rzecz R. W. prawo własności działek o nr (...), a R. W. oświadczyła, że przeniesienie to przyjmuje i że jest stanu wolnego.W umowie z dnia 19 sierpnia 2009 roku strony wskazały, że cenę ustaliły na kwotę 238.500 zł, która obejmowała: 25.000 zł za działkę nr (...) (cena ta nie obejmowała podatku VAT), kwotę 42.700 zł za działkę nr (...) w tym 22% podatku VAT, kwotę 170.800 zł za prawo własności budynków położonych na działce nr (...), w tym 22% podatku VAT.Dalej strony oświadczyły, że kwota 122.000 zł została już zapłacona. Kwotę 116.500 zł R. W. zobowiązała się zapłacić do dnia 31 grudnia 2009 roku, nie wcześniej jednak niż po wykonaniu przez Sąd Rejonowy w Goleniowie wniosku z dnia 30 czerwca 2009 roku w sprawie wykreślenia wpisów o wszczęciu egzekucji oraz wykreślenia hipoteki. W dniu 8 września 2009 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie V Wydział Ksiąg Wieczystych wykreślił z księgi wieczystej nr (...): wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie, na rzecz K. B. oraz wpis o

przyłączeniu się wierzycieli do toczącej się egzekucji z nieruchomości,hipotekę przymusową w wysokości 34.241,83 zł na rzecz K. B..Pismem z dnia 30 sierpnia 2010 roku pełnomocnik spółki (...) wezwał notariusz M. K. do zapłaty kwoty 176.750 zł z tytułu naprawienia szkody spowodowanej sporządzeniem w formie aktu notarialnego nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości (Rep. A nr (...)), w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Wezwanie to pozwana M. K. odebrała w dniu 1 września 2010 roku.W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty M. K. pismem z dnia 7 września 2010 roku wezwała pełnomocnika spółki (...) do wskazania podstawy żądanej od niej kwoty 176.750 zł oraz wyjaśnienia podstaw jej odpowiedzialności, w tym motywów wydania wyroku dotyczącego ustalenia nieważności umowy. W dniu 14 grudnia 2010 roku notariusz M. K. złożyła do Sądu Okręgowego w Szczecinie wnioski o sprostowanie z urzędu niedokładności pisarskiej popełnionej w klauzuli prawomocności, nadanej wyrokowi Sądu Okręgowego z dnia 29 września 2005 roku, wydanego w sprawie I C 29/03. M. K. podniosła, iż orzeczenie to uprawomocniło się z dniem 20 września 2007 roku. Na podstawie wywodów opinii biegłej M. M. Sąd pierwszej instancji ustalił, iż cena rynkowa działek o numerach (...) według stanu i cen na wrzesień 2002 roku wynosiła 97.400 zł, zaś według stanu i cen na sierpień 2009 roku wynosiła 246.600 zł.Od 2002 do 2009 roku nastąpił bardzo wyraźny wzrost cen nieruchomości rolnych zabudowanych i niezabudowanych. Po dokonaniu analizy rynku nieruchomości rolnych zabudowanych podobnych do przedmiotowej, z podobnego obszaru, biegły stwierdził, iż zauważa się nierównomierny wzrost cen w latach 2002 - 2009, który objawiał się lekkim wzrostem w 2002 roku, stagnacją od 2003 roku do 2004 roku (przed wejściem Polski do Unii Europejskiej), następnie w latach 2004 - 2008 znaczny wzrost cen do III kwartału 2008 roku, po czym w IV kwartale 2008 roku ceny wyhamowały i na początku 2009 roku ponownie nastąpiła stagnacja cen transakcyjnych, zmniejszyła się ilość transakcji.

Sąd pierwszej instancji powołując stanowisko Sądu Najwyższego w zakresie podstawy prawnej odpowiedzialności notariusza wskazał art. 415 k.c. oraz art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, zgodnie z którym 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. W ocenie Sądu pierwszej instancji na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania, iż pozwana M. K. w sposób zawiniony dopuściła się zaniedbań przy wykonywaniu czynności notarialnych, wystąpienie szkody w dochodzonej wysokości, nadto powinna wykazać istnienie normalnego związku przyczynowego pomiędzy

działaniem notariusza, a szkodą. Jeszcze przed przystąpieniem do analizy wskazanych powyżej przesłanek Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadniony podniesiony w odpowiedzi na pozew zarzut przedawnienia. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia wskazując na art.442¹ § 1 k.c. oraz na fakt, że powódka powzięła wiedzę o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia co najmniej w dniu 25 czerwca 2007 roku, kiedy to zwróciła się do Sądu Rejonowego w Goleniowie Wydziału Ksiąg Wieczystych z pismem zatytułowanym „ostrzeżenie o unieważnieniu umowy sprzedaży i zmianie właściciela nieruchomości położonej w B., kw (...)”. Pozwana wywiodła, iż skoro pozew w niniejszej sprawie został wniesiony nie wcześniej niż dnia 13 października 2010 roku, to należy uznać, iż dochodzone nim roszczenie jest przedawnione. Dalej pozwana wskazała, że wyrok z dnia 29 września 2005 roku uprawomocnił się z dniem 20 września 2007 roku, a nie jak wynika z klauzuli prawomocności w dniu 22 października 2007 roku. Jako dowód na tę okoliczność złożyła sporządzony przez siebie wniosek o sprostowanie z urzędu niedokładności pisarskiej popełnionej w klauzuli prawomocności, nadanej wyrokowi Sądu Okręgowego z dnia 29 września 2005 roku, sygn. akt I C 29/03. W odniesieniu do roszczenia o zapłatę kwoty 160.000 zł - będącej różnicą pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, jaką powódka mogłaby uzyskać na podstawie nieważnej umowy z dnia 27 września 2002 roku (360.000 zł netto), a ceną, jaką rzeczywiście uzyskała na podstawie umowy z dnia 19 sierpnia 2009 roku (200.000 zł netto) - wskazał, że wiedzę o tak rozumianej szkodzie powódka powzięła w dacie sprzedania nieruchomości (w dniu 19 sierpnia 2009 roku), dopiero wówczas było bowiem możliwe określenie, jaka jest różnica między ceną określoną w nieważnej umowie sprzedaży, a ceną jaką powódka rzeczywiście uzyskała po jej skutecznym zbyciu. W odniesieniu do roszczenia o zapłatę kwoty 16.500 zł - szkody rozumianej jako część kosztów procesu zasądzonych przez Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 29 września 2005 roku (sygn. akt I C 29/03) i zapłaconych przez powódkę syndykowi masy upadłości spółki (...) w wykonaniu ugody pozasądowej - wskazał, że roszczenie syndyka o zapłatę kosztów procesu powstało w momencie wydania orzeczenia z uwagi na konstytutywny charakter postanowienia w przedmiocie kosztów procesu. Tym samym dopiero w momencie uprawomocnienia się wyroku z dnia 29 września 2005 roku, zasądzającego od powódki na rzecz syndyka koszty procesu, można mówić o powstaniu szkody, za jaką powódka uważa uszczerbek w swoim majątku spowodowany najpierw powstaniem obowiązku zapłaty kosztów (a więc zwiększeniem pasywów swojego majątku), a następnie ich uiszczeniem. O tak rozumianej szkodzie powódka powzięła wiedzę najwcześniej w dacie uprawomocnienia się wyroku z dnia 29 września 2005 roku, co - jak wynika z odpisu wyroku ze stwierdzeniem prawomocności - nastąpiło z dniem 22 października 2007 roku. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż do dnia zamknięcia rozprawy pozwana nie wykazała, aby Sąd Okręgowy w Szczecinie z urzędu sprostował datę stwierdzonej prawomocności wyroku, o co pozwana wносиła w sprawie I C 29/03, nie będąc stroną tej sprawy. Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie upłynął trzyletni termin przedawnienia wobec roszczenia o zapłatę kwoty 160.000 zł, jak również roszczenia o zapłatę kwoty 16.500 zł.

Przechodząc do analizy przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 k.c. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż stosownie do dyspozycji art. 365 § 1 k.p.c. jest związany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie, wydanym w sprawie I C 29/03, w którym Sąd ten ustalił nieważność zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 4587/2002) umowy, sporządzonej przed pozwaną jako notariuszem, wbrew ciężącemu na pozwanej obowiązkowi z art. 81 ustawy Prawo o notariacie. Przywołane zostały ustalenia, że spółka (...) posiadała w dniu zawarcia umowy status cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Sąd ten wskazał także, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży nie było skutecznego zbycia udziałów między wspólnikami tej spółki (z uwagi na niezachowanie dla umowy zbycia udziałów wymaganej przez art. 180 k.s.h. formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi). Twierdzenia pozwanej, iż reprezentująca powódkę E. K. z uwagi na powiązania łączące obu kontrahentów i niejasny cel zawieranych transakcji miała świadomość statusu prawnego, jaki przysługiwał nabywcy, nie mogły w ocenie Sądu przesądzać o braku winy po stronie pozwanej. Notariusz bowiem jako osoba zaufania publicznego zobowiązany jest do zachowania szczególnej staranności przy dokonywaniu powierzonych mu przez ustawę czynności. Z uwagi na charakter i rangę wykonywanego zawodu stawiane są mu wyższe wymagania. W myśl art. 355 § 2 k.c. bowiem należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Zawodowy charakter działalności połączony z występowaniem w charakterze osoby zaufania publicznego przesądza o staranności, jaką notariusz winien zachować przy dokonywaniu czynności. W ocenie Sądu, pozwana nie dochowała należytej staranności przy wykonywaniu czynności związanej z umową z dnia 27 września 2002 roku, gdyż powinna upewnić się, czy w istocie spółka (...)

nie posiadała statusu cudzoziemca, co aktualizowałoby konieczność uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Jak wynika z treści zawartej przez strony umowy (Rep. A (...)) reprezentująca nabywcę spółkę (...) przedłożyła notariuszowi odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, który w dniu 27 września 2002 roku wskazywał, iż pozycję dominującą w spółce zajmował cudzoziemiec - J. A. (posiadał w kapitale zakładowym spółki, podzielonym na 100 udziałów - 90 udziałów). Zdaniem Sądu pierwszej instancji staranność powinna przejawiać się także w docieklivości, koniecznej dla prawidłowego dokonania czynności, co sprzyja nie tylko interesom stron czynności prawnej i pewności obrotu, ale także leży w interesie samego notariusza. Nawet gdyby przed podpisaniem umowy strony oświadczały, że spółce (...) nie przysługuje status cudzoziemcy, twierdzenia te w konfrontacji z przedłożonym odpisem z KRS-u winny wzbudzić wątpliwości M. K. co do możliwości sporządzenia ważnej umowy sprzedaży. Podkreślił przy tym, iż powzięcie wiadomości co do formy umowy sprzedaży udziałów w spółce pozwoliłoby na ostateczną weryfikację twierdzeń stron umowy i w konsekwencji skutkowało winno odmową przeprowadzenia czynności. W konsekwencji Sąd przyjął, że miało miejsce zawinione w rozumieniu art. 415 k.c. działanie pozwanej, która wbrew ciążącym na niej obowiązkom nie podjęła czynności zmierzających do sprawdzenia, czy nabywca nieruchomości jest cudzoziemcem w rozumieniu wskazanej wyżej ustawy, w następstwie czego pozwana sporządziła akt notarialny obejmujący nieważną czynność prawną. W ocenie Sądu powódka nie sprostowała obowiązkom wykazania powstania po jej stronie szkody w dochodzonej pozewm wysokości, pozostającej w normalnym związku przyczynowym z zawinionym działaniem notariusza., co skutkowało oddaleniem powództwa. Sąd zaakcentował to, iż Kodeks cywilny nie zawiera definicji szkody, natomiast w doktrynie za szkodę uważa się trwały uszczerbek majątkowy, który wystąpił wbrew woli poszkodowanego, w prawie chronionych interesach, wyrażający się w różnicy między stanem dóbr, jaki istniał i jaki mógłby się w normalnej kolei rzeczy wytworzyć, a stanem jaki powstał na skutek zdarzenia wywołującego zmianę w dotychczasowym stanie rzeczy, z którym to zdarzeniem ustawodawca wiąże powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej. Stosownie do treści 361 § 1 k.c., wymóg wykazania związku przyczynowego dotyczy normalnego następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Nawiązując do teorii adekwatnego związku przyczynowego Sąd przystąpił do dwustopniowego badania polegającego na:

- w pierwszym etapie: udzieleniu odpowiedzi na pytanie, czy w ogóle określony skutek pozostaje w relacji przyczynowej do zdarzenia stanowiącego podstawę odpowiedzialności, co ustala się stosując tzw. test warunku koniecznego (sine qua non), polegający na zbadaniu, czy fakt w postaci powstania szkody pojawiłby się, gdyby nie było faktu stanowiącego podstawę czyjejs odpowiedzialności (jeżeli szkoda pojawiłaby się również wtedy, gdyby nie było faktu stanowiącego podstawę odpowiedzialności, to znaczy, że między tymi faktami nie ma związku przyczynowego);

- w drugim etapie: rozważeniu, czy występujący związek przyczynowy odpowiada szczególnym kryteriom wartościującym, określanym jako „normalne”.

Odnosząc się do szkody w wysokości 160.000 zł wyliczonej jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, jaką powódka mogłaby uzyskać na podstawie nieważnej umowy z dnia 27 września 2002 roku (360.000 zł netto), a ceną jaką rzeczywiście uzyskała na podstawie umowy z dnia 19 sierpnia 2009 roku (200.000 zł netto) jako błędne uznał założenie, że działanie pozwanej doprowadziło do sytuacji, w jakiej do majątku powódki przekazano z majątku nabywcy nieruchomości kwotę o 160.000 zł mniejszą niż kwota, jaka do tego majątku wpłynęłaby, gdyby nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę odpowiedzialności. Podkreślił, iż gdyby pozwana odmówiła sporządzenia aktu notarialnego z uwagi na to, że nabywca nieruchomości był cudzoziemcem w rozumieniu powoływanej wyżej ustawy, to do majątku powódki w ogóle nie zostałyby przekazane środki pieniężne, ponieważ do sprzedaży nieruchomości w dniu 27 września 2002 roku w ogóle nie doszłoby. Tym samym sporna nieruchomość pozostałaby w majątku powódki. Oznacza to zdaniem Sądu, że gdyby nie zdarzenie stanowiące podstawę odpowiedzialności, to majątek powódki nie zmieniłby się pod względem jego składników, jak i pod względem jego wielkości.

Zdarzenie stanowiące podstawę odpowiedzialności (sporządzenie aktu notarialnego obejmującego nieważną umowę sprzedaży) doprowadziło natomiast do sytuacji, w której strony umowy spełniły świadczenia w wykonaniu nieważnej czynności prawnej „powstał więc obowiązek zwrotu tego, co sobie wzajemnie świadczyły (powódka powinna zwrócić pozwanej pieniądze, a pozwana posiadanie nieruchomości, którą władała bez tytułu prawnego). Za szkodą w majątku powódki, pozostającą w związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym podstawę odpowiedzialności

pozwanej są zdaniem Sądu pierwszej instancji wydatki związane ze sporządzeniem nieważnej umowy sprzedaży (np. koszty notarialne, o ile powódka takie poniosła, podatki, koszty postępowania wieczystoksięgowego) oraz wydatki związane ze zwrotem wzajemnych świadczeń, w tym koszt postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, takiego postępowania wymagało bowiem powtórne wpisanie powódki do księgi wieczystej jako właściciela (wyrok Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 16 lipca 2008 roku, sygn. I C 74/08- jednak powódka nie poniosła żadnych kosztów w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wymienione wyżej wydatki nie powstałyby, gdyby nie miało miejsca zdarzenie stanowiące podstawę odpowiedzialności, zastosowanie testu sine qua non pozwala więc stwierdzić związek przyczynowy między uszczerbkiem (szkoda) w majątku powódki spowodowanym poniesieniem tych wydatków, a czynem pozwanej. Sąd nie uznał za szkodę w majątku powódki różnicę, jaką powódka wyliczyła na kwotę 160.000 zł, gdyż gdyby nie miało miejsca zdarzenie stanowiące podstawę odpowiedzialności, powódka w ogóle w dniu 27 września 2002 roku nie sprzedałaby (...) spółce (...), do jej majątku nie wpłynęłaby żadna kwota pieniężna, zatem nie można kwoty 360.000 zł netto, jaką powódka miałyby uzyskać w wykonaniu nieważnej - jak się okazało- czynności prawnej czynić podstawą do wyliczenia jakiegokolwiek szkody po stronie powódki. Sąd zauważył przy tym, iż trudno jest przeprowadzić prognozę wskazującą na przebieg zdarzeń, jakie nastąpiłyby gdyby pozwana nie sporządziła nieważnej umowy, a jedynie wyjaśniła przedstawicielom spółek (...) wymogi określone ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Strony mogłyby np. wystąpić o wydanie wymaganych ustawą pozwoleń, ale ich nie uzyskać, co oznacza, że nawet przy prawidłowym zachowaniu pozwanej mogłoby nie dojść do zawarcia umowy na warunkach określonych w akcie notarialnym z dnia 27 września 2002 roku. W konsekwencji uznał, iż kwoty 360.000 zł netto, która nie wpłynęłaby do majątku powódki, gdyby pozwana nie popełniła czynu, z którym wiąże się odpowiedzialność odszkodowawcza, nie można czynić podstawą do wyliczenia szkody po stronie powódki. Niezależnie od powyższych rozważań dodatkowo Sąd wskazał, iż zaferowany przez stronę powodową dowód z opinii biegłego, nie potwierdził tych faktów, których udowodnienie było zamiarem powódki. W treści opinii biegły stwierdził, iż cena rynkowa przedmiotowych nieruchomości wynosiła według stanu i cen na wrzesień 2002 roku - 97.400 zł, a według stanu i cen na sierpień 2009 roku - 246.600 zł. Biegły podał przy tym, iż od 2002 do 2009 roku nastąpił bardzo wyraźny wzrost cen nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych. Przesunięcie w czasie transakcji sprzedaży mogło zatem przyczynić się jedynie do zwiększenia aktywów po stronie powódki, a nie do powstania w jej majątku szkody. Jako bez znaczenia dla powyższych wniosków uznał obciążenie hipoteczne nieruchomości (w dniu 16 marca 2006 roku wpisana została do księgi wieczystej hipoteka przymusowa w wysokości 34.241,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28 października 2003 roku oraz kosztami procesu w kwocie 3.039,30 zł na rzecz K. B.). Skoro hipoteka przymusowa obciążająca nieruchomość wyrażała się wskazaną wyżej kwotą, to nawet gdyby odjąć kwotę hipoteki od ustalonej przez biegłą ceny rynkowej nieruchomości (246.600 zł), nie można będzie mówić o szkodzie po stronie powódki wyrażającej się różnicą w cenie nieruchomości między 2002 i 2009 rokiem.

W świetle powyższych rozważań Sąd pierwszej instancji uznał, że powódka nie wykazała powstania szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym z zawnionym działaniem notariusza, która wyrażałaby się dochodzoną pozwem kwotą 160.000 zł. Powyższy wniosek odniósł także do uznanych przez powódkę za „szkodę” kosztów postępowania sądowego w sprawie I C 29/03. W piśmie procesowym z dnia 28 kwietnia 2011 roku powódka doprecyzowała, że kwota 16.500 zł dochodzona z tego tytułu stanowi część z połowy kwoty zasądzonej od powódki wyrokiem z dnia 29 września 2005 roku, podniosła także, że w orzeczeniu tym Sąd zasądził solidarnie od powódki i spółki (...) kwotę 14.400 zł na rzecz syndyka masy upadłości spółki (...) oraz kwotę 19.100 zł na rzecz Skarbu Państwa tytułem kosztów procesu. Dalej powódka wyjaśniła, że zarówno ona jak i spółka (...) uiściła połowę tych kosztów, czyli po 16.750 zł, z czego powódka w ramach niniejszego postępowania dochodzi 16.500 zł. W pozwie powódka wskazywała natomiast, że kwotę 16.500 zł zapłaciła syndykowi w wykonaniu ugody pozasądowej z dnia 15 maja 2007 roku. Oceniając roszczenie powódki o zapłatę tak rozumianej szkody Sąd odwołał się do przedstawionych już rozważań w części obejmującej wskazanie, jakiego rodzaju wydatki pozostają w związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym podstawę odpowiedzialności pozwanej (wydatki związane ze sporządzeniem nieważnej umowy sprzedaży, wydatki związane ze zwrotem wzajemnych świadczeń, w tym ewentualny koszt postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym). Zdaniem Sądu pierwszej instancji poniesienie kosztów procesowych w związku z przegraną przez stronę tej czynności prawnej procesu o stwierdzenie jej

nieważności, nie jest normalnym następstwem zdarzenia stanowiącego podstawę odpowiedzialności pozwanej. Wyrok stwierdzający nieważność czynności prawnej ma charakter deklaratoryjny, potwierdza jedynie istniejącą od początku nieważność umowy. Wytoczenie przez osobę trzecią powództwa o stwierdzenie nieważności umowy nie jest normalnym następstwem zawarcia nieważnej umowy. Umowa ta była bowiem nieważna od początku niezależnie od tego, czy ktokolwiek wytoczył proces o stwierdzenie tej nieważności. Dodatkowo wskazał, że w okolicznościach niniejszej sprawy strony nieważnej umowy mogły powziąć wiedzę o okolicznościach przesądzających o nieważności czynności prawnej np. z pism Sądu Rejonowego w Goleniowie prowadzącego postępowanie wieczystoksięgowe, który domagał się od spółki (...) oświadczenia, czy spółka ta jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (w tym względzie spółka (...) złożyła dwa oświadczenia: z dnia 22 listopada 2002 roku i z dnia 8 lipca 2003 roku). Niezależnie od powyższych rozważań Sąd zauważył, że nawet gdyby przyjąć istnienie normalnego związku przyczynowego między czynem pozwanej a dochodzoną w pozwie kwotą 16.500 zł (w rozumieniu powódki stanowiącą jej szkodę), to powództwo podlegałoby oddaleniu z uwagi na przyczynienie się powódki do powstania tej szkody (art. 362 k.c.). Z uzasadnienia wyroku w sprawie I C 29/03 wynika bowiem, że powódka spółka (...) (pозwana w tej sprawie) wniosła w sprawie I C 29/03 o oddalenie powództwa, fakt ten prezes zarządu powódki E. K. przyznała na ostatniej rozprawie w dniu 12 listopada 2012 roku. Z materiału dowodowego wynika również, że przed uprawomocnieniem się wyroku, jaki zapadł w sprawie I C 29/03, powódka zawarła ugodę sądową z syndykiem masy upadłości spółki (...), odnoszącą się również do procesu o stwierdzenie nieważności umowy z 27 września 2002 roku. W uzasadnieniu wyroku, jaki zapadł w sprawie I C 29/03 Sąd Okręgowy przedstawił stanowisko, jakie w procesie zajęła powódka spółka (...) (pозwana w tej sprawie) - spółka ta uzasadniała wniosek o oddalenie powództwa w odpowiedzi na pozew wskazując, że według jej wiedzy spółka (...) w dacie sprzedaży nieruchomości nie była cudzoziemcem, bowiem przed tą datą nastąpiły zmiany w składzie udziałowców, a potwierdzeniem tego stanu rzeczy jest oświadczenie prezesa zarządu spółki (...) z 6 listopada 2002 roku złożone do Sądu Rejonowego w Goleniowie. Wynika stąd, że w dacie odpowiedzi na pozew spółka (...) miała już wiedzę o wymogach ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a mimo to wniosła o oddalenie powództwa opierając się jedynie na oświadczeniu spółki (...) o sprzedaży udziałów. E. K. na ostatniej rozprawie w dniu 12 listopada 2012 roku wyjaśniała, że nie potrafi powiedzieć, co chciała osiągnąć wnosząc o oddalenie tego powództwa, dodała że sprawę w taki sposób prowadził w imieniu spółki jej adwokat. W ocenie Sądu, taki stan rzeczy świadczy o tym, że powódka przyczyniła się do powstania kwoty obciążających ją kosztów w sprawie I C 29/03 (rozumianej przez powódkę jako „szkoda”), powódka (reprezentowana przez adwokata) mogła bowiem uniknąć tych kosztów korzystając z regulacji art. 101 k.p.c. Sąd podkreślił, iż okoliczności sprawy wskazują przy tym, że powódka miała realną możliwość ustalenia, czy oświadczenie spółki (...) o sprzedaży udziałów, na jakie powódka powoływała się w sprawie I C 29/03, jest prawdziwe oraz skutecznie (zawarte w wymaganej przez ustawę formie), ponieważ prezes zarządu spółki (...) E. K. była jednocześnie członkiem zarządu spółki (...). Sąd stwierdził, iż stanowisko powódki w tym procesie było wynikiem zaniedbania sprowadzającego się do niesprawdzenia, czy oświadczenie spółki (...) o sprzedaży udziałów jest prawdziwe.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że roszczenie o zapłatę kwoty 16.500 zł podlega oddaleniu nie tylko dlatego, że kwota ta nie jest szkodą powódki pozostającą w normalnym związku przyczynowym z czynem pozwanej i tym samym powódka nie wykazała przesłanek z art. 415 k.c., ale także dlatego, że do „szkody” tej nie doszłoby, gdyby powódka skorzystała z regulacji art. 101 k.p.c., co uzasadniałoby (przy bezpodstawnym zdaniem Sądu założeniu, że kwota ta jest szkodą) zastosowanie art. 362 k.c. i na tej podstawie oddalenie powództwa.

Sąd pierwszej instancji odniósł się także do podniesionego przez pozwaną zarzutu potracenia wskazując, iż materiał dowodowy nie dał podstaw do przyjęcia, że pozwana udowodniła istnienie wierzytelności zgłoszonej do potracenia. Zgodnie z art. 89 § 1 ustawy Prawo o notariacie „strony czynności notarialnej odpowiadają solidarnie za wynagrodzenie należne notariuszowi”. Analizując treść faktury VAT nr (...) z dnia 27 września 2002 roku stwierdził, iż ze zwrotu „ponadto pobrano” wynika, że należności te zostały na rzecz M. K. uiszczone. Również brak informacji o tym, że płatność faktury miałyby nastąpić w późniejszym terminie świadczy o tym, iż wynagrodzenie należne notariuszowi zostało uiszczone. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł się przede wszystkim na powołanych przez strony dowodach z dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała i nie wzbudziły one także

wątpliwości Sądu. Ponadto podstawą ustaleń stała się także opinia pisemna i uzupełniająca biegłego z zakresu (...). Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 2 lutego 2011 roku, a także wnioski dowodowe powódki zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 5 maja 2011 roku jako spóźnione. Wnioski powołane przez powódkę (w tym zeznania świadków G. W. i J. D. (2)) zmierzały do udowodnienia wysokości szkody oraz winy pozwanej, a te przesłanki powódka powinna udowodnić już w pozwie. Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał art. 98 §1 k.p.c. Na sumę 6 117 zł składały się: 2.500 zł - wydatki poniesione przez pozwaną na poczet dowodu z opinii biegłego, 3.600 zł - wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Z orzeczeniem tym nie zgodziła się strona powodowa, która zaskarżając wyrok w całości zarzuciła niezgodność ustaleń faktycznych Sądu w sprawie z materiałem dowodowym zebrany w toku postępowania, w szczególności poprzez:

a) pominięcie faktu, że opinia biegłej M. M. z dnia 15 stycznia 2012r. dotyczyła wyłącznie ceny rynkowej nieruchomości obejmującej działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,8854 ha, położonej w obrębie B., gmina N. w 2002r., a, jak wskazała sam biegła „cena jest wynikiem negocjacji dwóch stron” (ustne wyjaśnienia biegłej

- k. 438-440), zaś „Wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny (pkt III.4. opinii biegłej M. M. z dnia 15 stycznia 2012r.k. 346-393),

b) pominięcie faktu, że z dniem 02 kwietnia 2003r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. zarejestrowała w rejestrze przedsiębiorców KRS zmianę świadczącą o tym, iż przestała ona być cudzoziemcem w rozumieniu przepisów obowiązującej wówczas ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w brzmieniu obowiązującym w dniu 27 września 2002r. (Dz. U. z 1996r., Nr 54, poz. 245 z późn. zm.), wobec czego mogła zostać wpisana jako właściciel nieruchomości obejmującej działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,8854 ha, położonej w obrębie B., gmina N. we właściwej księdze wieczystej prowadzonej dla omawianej nieruchomości. Ponadto zarzuciła naruszenie prawa:

a) materialnego, a mianowicie: art. 415 k.c. oraz art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 415 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że powódka nie wykazała zarówno powstałej po jej stronie szkody, jak i związku przyczynowego pomiędzy winą pozwanej a szkodą ujawnioną u powódki,

b) procesowego w odniesieniu do:

-art. 217 § 2 k.p.c. poprzez niezasadne w okolicznościach rozpoznawanej sprawy pominięcie przez Sąd środka dowodowego powołanego przez pozwanych w zarzutach od nakazu zapłaty, tj. pominięcie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka G. W.;

-art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na dokonaniu oceny dowodów: w sposób niewszzechstronny, tj. z pominięciem dowodu z przesłuchania w charakterze świadka G. W., pomimo, że uwzględnienie tych zeznań mogłoby doprowadzić do zupełnie innej - odmiennej w stosunku do przyjętej przez Sąd - oceny pozostałego materiału dowodowego, w sposób dowolny oraz sprzeczny z zasadami logicznego wnioskowania, a nade wszystko jednostronny, korzystny wyłącznie dla strony pozwanej, nie uwzględniający jednoznacznych, praktycznych związków przyczynowo - skutkowych w odniesieniu do materiału dowodowego, polegający w szczególności na dowolnym: a) uznaniu, iż dowód z opinii biegłej M. M. z dnia 15 stycznia 2012r. ukazujący poziom i zmiany cen nieruchomości w gminie N. od 2002 do 2009 roku nie potwierdza faktu powstania szkody w majątku powódki, kiedy oczywistym jest, iż we wskazanym okresie następował wzrost wartości nieruchomości i to nie ten fakt podlegał uzasadnieniu; opinia ta miała ukazać różnicę pomiędzy ceną rynkową rzeczonyj nieruchomości w roku 2009 a ceną ustaloną w umowie zawartej pomiędzy powódką a kontrahentem w roku 2002, czyli faktyczny zysk uzyskany na gruncie, jak się później okazało, nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości obejmującej działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,8854 ha, położonej w obrębie B., gmina N., b) nieuznaniu za utraconą korzyść obniżenia

ceny uzyskanej przez powódkę ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na gruncie nieważnej umowy sporządzonej przez pozwaną, tj. stwierdzeniu, iż brak jest związku przyczynowego pomiędzy zawinionym, bezprawnym działaniem pozwanej a ujawnioną po stronie powódki szkodą, mimo, iż za graniczące z pewnością uznać należy późniejsze zawarcie umowy spełniającej wymogi prawne, pomiędzy powódką a pierwotnym kontrahentem bez zmiany ceny i w ten sposób zachowanie uzgodnionych wcześniej kwot należności z tytułu ceny sprzedaży,

- art. 479¹² § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie za spóźniony dowód wskazany w treści pisma powódki z dnia 10 lutego 2012r., pomimo, iż przywołanie wskazanego dowodu stało się możliwe dopiero po złożeniu pozwu w niniejszej sprawie i przeprowadzeniu dowodu z zeznań świadka A. M. oraz dowodu z opinii biegłej M. M..

Strona apelująca powołując art. 386 k.p.c. wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 176.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od dnia 09 września 2010r. do dnia zapłaty z tytułu naprawienia szkody spowodowanej sporządzeniem w formie aktu notarialnego nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanej wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie, a zarzuty w niej zaprezentowane nie mogły skutkować wydaniem postulowanego przez nią orzeczenia.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne, wnioski i argumentację prawną zawartą w rozważaniach prawnych odnośnie podstawy prawnej dochodzonego przez powódkę roszczenia, braku zasadności zarzutu przedawnienia oraz zarzutu potracenia. Powyższe rozważania Sąd Apelacyjny uznaje za własne, czyniąc integralną częścią uzasadnienia bez konieczności ich powtarzania. Wskazać należy, iż Sąd Okręgowy właściwie ocenił roszczenie powódki z tytułu odpowiedzialności prawnej w związku z aktywnością zawodową pozwanej działającej jako notariusz. W świetle utrwalonego już stanowiska Sądu Najwyższego, podstawę odpowiedzialności notariusza przy wykonywaniu czynności notarialnych stanowi art. 49 ustawy Prawo o notariacie w zw. z art. 415 k.c. (m.in. wyrok z dnia 12 czerwca 2002r. ,III CKN 694/00, wyrok z dnia 5 lutego 2004r. , III CK 271/02 , wyrok z dnia 9 maja 2008r. , III CSK 366/07) Odnosząc się w pierwszej kolejności do najdalej idącego w zakresie zniweczenia roszczenia zarzutu przedawnienia, Sąd Apelacyjny po zapoznaniu się z aktami sprawy I C 29/03 Sądu Okręgowego w Szczecinie, stwierdził iż wyrok wydany w tej sprawie w dniu 29 września 2005 roku, jak to wynika z klauzuli prawomocności uprawomocnił się w dniu 22 października 2007 roku. Zatem wywiedzenie pozwu w niniejszej sprawie w dniu 13 października 2010r. nastąpiło przed upływem trzyletniego okresu wymaganego -zgodnie z dyspozycją art.442¹ § 1 k.c. - dla przedawnienia roszczenia. Tym samym za prawidłową należało uznać ocenę Sądu pierwszej instancji dotyczącą bezzasadnego charakteru zarzutu przedawnienia. Jedynie marginalnie Sąd Apelacyjny wskazuje, iż (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w sprawie o sygn. akt I C 29/03 Sądu Okręgowego w Szczecinie już w piśmie z dnia 22maja 2007r. złożonym do akt sprawy w dniu 30 maja 2007r. cofnęła apelację od wyroku, zaś w dniu 11 czerwca 2007r. wpłynął do Sądu Okręgowego jej wniosek o dostarczenie wyroku wraz z klauzulą wykonalności.

Przystępując do oceny zarzutów prawa procesowego, a mianowicie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., sprowadzającego się wedle skarżącej do dokonania wadliwych ustaleń faktycznych w oparciu o niepełną i sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania ocenę materiału dowodowego, przypomnieć należy iż sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu art. 328 § 2 k.p.c. nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie-uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych

w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji oraz skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r. , II CKN 817/00).Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniach z: 23 stycznia 2001r. IV CKN 970/00, 12 kwietnia 2011r. II CKN 588/99, 10 stycznia 2002r. II CKN 572/99). Nie jest natomiast wystarczające subiektywne przekonanie skarżącego o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. Przeprowadzona przez Sąd Okręgowy ocena zgromadzonego materiału dowodowego, w żaden sposób nie uchybia treści art. 233 § 1 k.p.c. , a wyprowadzone na jej podstawie ustalenia faktyczne i wnioski Sąd Apelacyjny akceptuje i uznaje za własne. Ustalenia i wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowy są logiczną konsekwencją prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy po pierwsze rozłożył ciężar dowodzenia okoliczności istotnych w rozumieniu przesłanek odpowiedzialności wynikających z treści art. 415 k.c. i uznał, iż w sprawie nie zostały wykazane przez stronę powodową wszystkie ustawowe przesłanki odpowiedzialności notariusza w związku ze stwierdzeniem sporządzenia nieważnej czynności notarialnej. Oceny tej nie jest władne zmienić jedynie subiektywne przekonanie autora apelacji o hipotetycznym rozmiarze szkody w postaci utraconych korzyści. Wadliwie skarżąca podnosi również, iż Sąd Okręgowy naruszył art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania charakterze świadka G. W., zawnioskowanego w piśmie procesowym powódki (z 10 lutego 2012r.) na okoliczność stanu nieruchomości w dacie zakupu od (...) spółki z o.o. i wartości nakładów oraz poczynionych prac. Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu wskazał, iż dowód ten jako nie zgłoszony uprzednio w pozwie okazał się dowodem spóźnionym. W tym zakresie Sąd Apelacyjny wskazuje, iż argumentacja strony powodowej o potrzebie powołania tego dowodu dopiero w następstwie przesłuchania świadka A. M. jest o tyle nieskuteczna, iż w istocie - tak jak to przyznał Sąd pierwszej instancji w pisemnym uzasadnieniu - zeznania wymienionego świadka nie odnosiły się bezpośrednio do przedmiotu rozstrzygnięcia, zaś ich przydatność do sporządzenia opinii przez biegłego została zweryfikowana w ustnej opinii biegłego w ramach szczegółowego odniesienia do zarzutów strony powodowej dotyczących wywodów pisemnej opinii biegłego. Zasadnie zatem Sąd pierwszej instancji uznał ten powołany również w zarzutach apelacyjnych wniosek dowodowy o przesłuchane świadka G. W., wobec nie zgłoszenia już w pozwie, za dowód spóźniony. Rygor prekluzji dowodowej nie mógł zostać wyłączony bowiem w realiach sprawy - wbrew zarzutom apelacyjnym - nie zaistniała sytuacja wynikająca z treści art. 479¹² § 1 k.p.c. W świetle art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. na powódce spoczywał ciężar wykazania wszystkich trzech przesłanek odpowiedzialności deliktowej wynikających z treści art. 415 k.c. Stanowisko powódki powołane w pisemnym uzasadnieniu zarzutów apelacji w zakresie „konieczności podjęcia określonej taktyki procesowej powódki w sprawie o sygn. akt I C 29/03” jako usprawiedliwione potrzebą obrony przed wymogiem zwrotu należności uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości nie stanowi jeszcze samodzielnej podstawy do ustalenia normalnego związku przyczynowego i wysokości szkody.

Konkludując tę część rozważań stwierdzić należy, że wadliwy okazał się również zarzut strony powodowej jakoby błędne było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż powódka nie wykazała zarówno powstałej po jej stronie szkody,

jak i związku przyczynowego pomiędzy winą pozwanej a szkodą ujawnioną u powódki. Słusznie bowiem Sąd pierwszej instancji zastosował przepisy prawa materialnego, a mianowicie: art. 415 k.c. oraz art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 415 k.c.

Z tych wszystkich, opisanych powyżej względów rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest prawidłowe i poparte niezwykle staranną oceną wielowątkowych aspektów sprawy z przywołaniem poglądów doktryny prawa i stanowiska Sądu Najwyższego. Na podstawie art.385 k.p.c. apelacja powódki polegała oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego, na które składają się wyłącznie koszty zastępstwa prawnego, orzeczono w punkcie 2. sentencji wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 k.p.c. i art. 99 k.p.c. ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w tym postępowaniu w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSO del.V.Osińska SSA E.Buczowska – Żuk SSA M.Gawinek