

Sygn. akt I ACa 141/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Bogdan Świerczakowski /spr./

Sędzia SA – Beata Kozłowska

Sędzia SO del. – Beata Byszewska

Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. G.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 listopada 2012 r. sygn. akt I C 1284/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie drugim w części w ten sposób, że oddała powództwo o zapłatę kwoty 414.897,29 zł (czterysta czternaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty,

- w punkcie czwartym w ten sposób, że nie obciąża powoda kosztami procesu,

2. oddała apelację w pozostałej części,

3. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I AC 141/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) S.A. w W. na rzecz J. G. kwotę 421.363,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 2 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 5 grudnia 2008 r. przed notariuszem E. B., objętą obowiązkowym ubezpieczeniem notariuszy w (...) S.A., została sporządzona umowa przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy powodem a A. M., w skład której wchodziły trzy działki: nr (...). Działka nr (...) stanowiła linię brzegową, działka (...) - pas ziemi bez dostępu do drogi publicznej a działka (...) o powierzchni 23.390 m⁽²⁾ pokryta była wodą płynącą. Ten ostatni fakt wynikał wprost z §

z aktu notarialnego, w którym opisano okazany dokument: „wypis z rejestru gruntów wydany w dniu 12 maja 2008 roku z upoważnienia Starosty (...) przez p.p. Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, z treści którego wynikało, że działka o nr(...) o obszarze 23,39 ha położona jest w województwie (...), powiecie (...), miejscowości R., jednostce ewidencyjnej (...)_5 – M. – obszar wiejski, obrębnie (...)–R., stanowi pastwiska trwale oznaczone w ewidencji gruntów symbolem (PsV) oraz grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi oznaczone w ewidencji gruntów symbolem (Wp)”. Taki sam opis działki nr (...) zawarty został w dziele I-O księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szamotułach - „sposób korzystania: pastwiska trwale, grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi”.

Zgodnie z art. 14 pkt 2 ustawy prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 roku grunty pokryte płynącymi wodami gruntowymi nie mogą być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego i są własnością Skarbu Państwa (art. 10 pkt 1 a). Sąd Rejonowy w Szamotułach zamiejscowy Oddział Ksiąg Wieczystych w M. w dniu 15 września 2009 roku dokonał wpisu odnośnie prawa własności działki nr (...) na rzecz Skarbu Państwa o czym powiadomił powoda (pismo k. 24).

Pismem z dnia 23 sierpnia 2011 roku powód wezwał notariusza E. B. do zapłaty kwoty 381.103,40 zł. Notariusz przekazała pismo powoda ubezpieczycielowi - (...) S.A. (k. 29).

Zdaniem Sądu Okręgowego roszczenie zasługiwało na uwzględnienie, ponieważ notariusz za którego działanie pozwany ponosi odpowiedzialność, dokonał czynności sprzedaży nieruchomości wyłączonej z obrotu. Art. 10 ust. 3 Prawa wodnego przewiduje, że płynące wody publiczne nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie. W konsekwencji jezioro zawierające wody płynące nie mogło być przedmiotem sprzedaży na rzecz osób fizycznych, ani pomiędzy osobami fizycznymi. Sąd przyjął zatem, że umowa sprzedaży nieruchomości obejmującej jezioro (działki nr (...)) była sprzeczna z przepisami Prawa wodnego i tym samym nieważna w świetle art. 58 § 1 k.c.

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 (art. 49 ustawy - Prawo o notariacie).

Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Powód zawarł umowę o przeniesienie własności nieruchomości działek o nr (...) w celach inwestycyjnych i nie nabyłby działek o nr (...), jeżeli nie stanowiłyby one całości z działką nr (...). Nieważnością dotknięta jest zatem również umowa sprzedaży pozostałych dwóch działek, zgodnie z treścią art. 58 § 3 k.c.

W ocenie Sądu I instancji uzasadnione było nie tylko żądanie w zakresie szkody rzeczywistej, ale także utraconych korzyści. Jak wskazał powód, gdyby kwota 383.866zł, którą zapłacił za nieskutecznie nabytą nieruchomość pozostawała na oprocentowanych rachunkach bankowych – lokatach (w wysokości 4% w skali roku), to powód uzyskalby z tego tytułu korzyść i posiadałby dodatkowo kwotę 46.292,95 zł, którą należało pomniejszyć o należny podatek od odsetek od lokaty bankowej zakładanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, zgodnie z art. 30a ustawy o PIT (tj. Dz.U. z 2000 r. nr 14, poz. 176 z późn. zm.).

Sąd Okręgowy stwierdził, że na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa nie stoi fakt, że powodowi przysługuje jednocześnie roszczenie przeciwko sprzedawcy, z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Chybiony jest także zarzut pozwanego, że skoro powód nie zapłacił zbywcy 125.000 zł, to od kwoty faktycznie zapłaconej powinna być ta kwota potrącona. Powód zapłacił zbywcy 375.000 zł i kwoty tej nie odzyskał, a zatem jest to szkoda, którą rzeczywiście poniósł. Wysokość szkody obejmuje również koszty aktu notarialnego (8.866 zł), albowiem powód nie musiałby ich ponosić, gdyby do podpisania umowy nie doszło, a dojść nie powinno. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. a o kosztach na podstawie art. 100 k.p.c. (powództwo nie zostało uwzględnione w całości).

Pozwany wniósł apelację, skarżąc wyrok w części zasądzającej należność główną z odsetkami i rozstrzygającej o kosztach. Zarzucił naruszenie:

1. art. 361 § 1 k.c. przez uznanie, iż powód poniósł szkodę płacąc w wyniku zawartej umowy kwotę 375.000 zł, z pominięciem faktu, iż może on żądać jej zwrotu od A. M., co powoduje, iż nie można powoda uznać za poszkodowanego,
2. art. 363 § 1 w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powoda odszkodowania za działki nr (...) pomimo faktu, że powód jest nadal ich właścicielem,
3. art. 363 § 1 w zw. z art. 58 § 3 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powoda odszkodowania także za działki nr (...) na skutek błędnego uznania przez Sąd I instancji, iż nabycie wszystkich działek nr (...) stanowiło jedną czynność prawną, czego dalszą konsekwencją było także błędne uznanie, iż wystąpiły przesłanki z art. 58 § 3 kodeksu cywilnego do stwierdzenia nieważności całej transakcji (wszystkich 3 czynności prawnych), tj. nabycia działek: nr (...),
4. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego z opinii biegłego o specjalności z zakresu hydrologii pozwanego zmierzającego do ustalenia stanu faktycznego działki nr (...),
5. art. 362 k.c. poprzez nie uznanie przyczynienia się powoda do szkody.

Skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów za obie instancje. Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia prawa procesowego jest niezasadny. Fakt, że działka nr (...) zawiera wody płynące wynika z dokumentu opisanego w treści przedmiotowego aktu notarialnego i został potwierdzony poprzez dokonanie wpisu prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. W tej sytuacji dowód z opinii hydrologa należało pominąć, na podstawie art. 217 § 2 k.p.c.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego mają uzasadnione podstawy. Notariusz powinien odmówić dokonania czynności obejmującej sprzedaż nieruchomości wyłączonej z obrotu cywilnoprawnego, jako sprzecznej z prawem. Niemniej, roszczenie o zapłatę kwoty 350.000 zł będącej równowartością ceny uiszczonej za nabycie działki nr (...) jest co najmniej przedwczesne. Powodowi przysługuje względem A. M. wierzytelność na podstawie art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c., ponieważ czynność prawna zobowiązująca do świadczenia ceny była nieważna. Zaniechanie realizacji tego roszczenia nie pozwala na stwierdzenie, że powód poniósł szkodę, rozumianą jako trwały uszczerbek majątkowy, który wystąpił wbrew woli poszkodowanego. Wskazana wierzytelność jest składnikiem jego majątku. O szkodzie można byłoby mówić dopiero wówczas, gdyby działania powoda w stosunku do kontrahenta, podjęte z należytą starannością i zmierzające do odzyskania równowartości bezpodstawnie spełnionego świadczenia, okazały się nieskuteczne. Innymi słowy, gdyby się okazało, że owa wierzytelność nie ma substratu majątkowego, na przykład z przyczyn o jakich mowa w art. 409 k.c., bądź z racji niewypłacalności dłużnika. Dopiero wówczas mogłoby się zaktualizować roszczenie o naprawienie szkody, oparte na art. 81 w zw. z art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz.U.2008.189.1158 j.t.) i w zw. z art. 415 k.c. i art. 822 § 4 k.c. Poprzestanie na jednorazowym wysłaniu korespondencji w żadnym razie nie może być traktowane jako rzeczywista próba zaspokojenia wierzyciela. Ubocznie można jeszcze zauważyć, że ze złożonej do akt sprawy, nie w pełni czytelnej kopii strony adresowej przesyłki i potwierdzenia jej odbioru nie wynika, by adresat się wyprowadził (k.36-37). Nawet jeśli jednak adres okazałby się nieaktualny, to powodowi, jako osobie zainteresowanej, przysługują środki prawne służące uzyskaniu informacji o aktualnym adresie dłużnika przewidziane w rozdziale 8b ustawy z 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz.U.2006.139.993 j.t.).

Zaskarżone rozstrzygnięcie jest nietrafne również w zakresie, w jakim zasądza równowartość kwoty zapłaconej na poczet ceny za dwie pozostałe działki (25.000 zł). Ma rację skarżący, że powód nie wykazał szkody, skoro nadal pozostaje właścicielem tych działek, na co wskazują zarówno załączone do pozwu wypisy z rejestru gruntów (k.30-31) jak i fakt, że nie podjął on żadnej akcji procesowej w stosunku do sprzedawcy w celu przywrócenia stanu prawnego sprzed transakcji (fakt bezsporny). Poza tym z odpowiedzi na apelację można wnioskować, że powód jest nadal wpisany w księdze wieczystej jako właściciel działek nr (...) (k.151). Wbrew stanowisku powoda wyrok zasądający na rzecz powoda odszkodowanie od (...) S.A. nie byłby orzeczeniem o jakimś wadliwym stanie w art. 31 § 2 u.k.w.h. i nie mógłby stanowić podstawy do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. P. stwierdzenie nieważności przez Sąd Okręgowy w tym postępowaniu, przy zastosowaniu art. 58 § 3 k.c., bez rozstrzygnięcia tej kwestii w oddzielnym postępowaniu z udziałem poprzedniego właściciela (strony umowy), jest więc nietrafne. O ile natomiast działki te mają niższą wartość niż to wynika z umowy ze względu na ich powiązanie gospodarcze z działką nr (...), to szkodą mogłaby być owa różnica, co wszakże nie było przedmiotem twierdzeń ani dowodów prezentowanych w procesie przez powoda. Wymaga też podkreślenia, że powód uiścił tylko niewielką część ceny, wynoszącej w sumie 150.000 zł. Trudno byłoby mówić o jakiegokolwiek nadpłacie w odniesieniu do kwoty 25.000 zł.

Roszczenie jest zasadne jedynie w zakresie wydatków poniesionych przez powoda w związku z zawarciem umów w formie aktu notarialnego, w części w jakiej mają związek ze sprzedażą działki nr (...). Tak ujęta szkoda wyraża się kwotą 6.466 zł, stanowiącą zsumowane przez powoda koszty związane z obu czynnościami notarialnymi (2.763 zł + 6.103 zł), pomniejszone o opłaty od wniosków dotyczących wpisów prawa własności działek nr (...) oraz o podatek od czynności cywilnoprawnych, należny w związku ze sprzedażą działki nr (...), tj. 2.400 zł.

Bezpośrednią konsekwencją nieuwzględnienia żądania co do kwoty 375.000 zł stanowiącej równowartość cen zapłaconych za działki jest zmiana wyroku i oddalenie powództwa także odnośnie utraconych korzyści, wywodzonych z twierdzenia o lokowaniu wolnych środków pieniężnych na oprocentowanych rachunkach bankowych. Niemniej, zdaniem Sądu Apelacyjnego powód w ogóle nie udowodnił tego rodzaju szkody (również odnośnie odsetek od kwoty ostatecznie zasądzonej - 6.466 zł). W przypadku utraconych korzyści (art. 361 § 2 k.c.) szkodę określa to, co nie weszło do majątku poszkodowanego na skutek zdarzenia wyrządzającego tę szkodę, a inaczej mówiąc to, co weszłoby do majątku poszkodowanego, gdyby zdarzenie wyrządzające szkodę nie nastąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2002r., I CKN 132/01, LEX nr 53144). Obowiązkiem powoda było wykazanie, że uzyskałby określone korzyści z posiadania środków pieniężnych, którymi na skutek zaniechania odmowy dokonania czynności przez notariusza nie dysponował w okresie wskazanym w pozwie. Jak podkreślono w uzasadnieniu wskazanego wyroku Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2002 r., rzeczą osoby dochodzącej utraconych korzyści jest wykazanie konkretnego zachowania, którego zaniechała z przyczyn leżących po stronie pozwanego, na przykład, że posiadane środki pieniężne zostałyby na terminowym rachunku bankowym. Zeznania powoda na ten temat nie przekonują, gdyż są ogólnikowe. Nawet nie wskazał banku w jakim założyłby lokatę, tylko odwoływał się do wysokości stóp procentowych NBP. Nie wykazał z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że ulokowałby na rachunku bankowym środki pieniężne, których nie wydałby na cele związane z przedmiotowymi dwoma umowami. Należy dodać, że odmowa uwzględnienia żądania w zakresie zasądzenia równowartości zapłaconej ceny sprawia, że nawet podzielenie racji skarżącego w odniesieniu do roszczenia opartego na *lucrum cessans* mogłoby doprowadzić jedynie do zasądzenia odsetek od kwoty 6.466 zł.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje przytoczone ustalenia faktyczne Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Zważywszy na nieznaczną skalę uwzględnienia roszczenia, powód został potraktowany jako strona przegrywająca. Mając jednak na uwadze fakt, że powództwo zostało oddalone jako przedwczesne, a stanowiący jego podstawę delikt notariusza ubezpieczonego w pozwanej spółce miał miejsce, Sąd uznał że zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek i stosując art. 102 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. nie obciążył powoda kosztami w obu instancjach.