

Sygn. akt I ACa 852/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościołek SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z. i D. M.

przeciwko J. Ż., J. J. (1) i J. J. (2)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 345/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych J. Ż., J. J. (1) i J. J. (2) na rzecz powódek M. Z. i D. M. do niepodzielnej ręki kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz radcy prawnego T. D., Kancelaria Radcy Prawnego ul. (...), (...)-(...) K. kwotę 6.642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote), w tym 1.242 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu J. J. (2) z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

I ACa 852/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie z powództwa M. Z. i D. M. przeciwko J. Ż., J. J. (1) i J. J. (2) o ustalenie uwzględnił powództwo i ustalił, że powódki M. Z. i D. M. są współwłaścicielkami nieruchomości gruntowej o pow. 55 arów, składającej się z pgr. lkat. (...) oraz pgr. lkat. (...) objętych (...) (...) gminy katastralnej L., oznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę A. S., l.k.s. robót (...), przyjętej do państwowego

zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr (...) jako działka (...) w udziałach wynoszących: M. Z. – 54/100 części oraz D. M. 46/100 części, które to udziały nabyły od pozwanych J. Ż., J. J. (1) i J. J. (2) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 16 kwietnia 2007 roku (akt notarialny Rep. A. nr(...)), a nadto zasądził od pozwanych J. Ż., J. J. (1) i J. J. (2) solidarnie na rzecz powódki M. Z. kwotę 9.720 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, oraz od pozwanych solidarnie na rzecz powódki D. M. kwotę 8.899,80 zł (osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych, a także od pozwanych solidarnie na rzecz powódek M. Z. i D. M. solidarnie kwotę 7.234 zł (siedem tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, orzekł również o wynagrodzeniu na rzecz radcy prawnego T. D. kwotę 8856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) w tym 1.656 zł VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu J. J. (2) z urzędu.

Wyrok ten został wydany w sprawie w której powódki wniosły o ustalenie, że są współwłaścicielkami nieruchomości gruntowej o pow. 55 arów, opisanej w treści przytoczonego powyżej wyroku. Żądanie uzasadniły nabyciem opisanej nieruchomości od pozwanych w następujących okolicznościach; pozwani nabyli – każdy po 1/3 części – spadek M. J. (1), w skład którego wchodziła nieruchomość gruntowa składająca się z parceli gruntowej nr(...) oraz część parceli gruntowej nr (...), ujętych w L.(...) gminy katastralnej L..

Powyższe fakty zostały potwierdzone i oświadczone przez pozwanych przed notariuszem M. P. (1), gdy pozwani sprzedawali tę nieruchomość na rzecz powódek. Odziedziczona przez pozwanych nieruchomość została opisana w wykazie synchronizacyjnym sporządzonym przez geodetę A. K. jako 55-ara część działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 57 arów. Działka nr (...) była większa o 2 ary od nieruchomości stanowiącej własność pozwanych dlatego, że obejmowała nie tylko parcelę gruntową nr(...) oraz część parceli gruntowej nr (...), ale ponadto także parcelę gruntową nr 392, opisaną jako własność W. K. (1) zarówno w L.(...) prowadzonym dla gminy katastralnej L., jak i w wykazie synchronizacyjnym.

W pkt.(...) aktu notarialnego z dnia 16 kwietnia 2007 r. wystąpiło jednak niedopatrzenie polegające na tym, że notariusz utożsamiała nieruchomość gruntową należącą do pozwanych (areal obejmujący 55 arów) z działką ewidencyjną nr (...) (a zatem areal obejmujący 57 arów należący nie tylko do pozwanych, ale i W. K. (1)). Wskazane niedopatrzenie zostało następnie powtórzone w pkt. (...) aktu notarialnego obejmujących treść oświadczeń woli stron stanowiących essentialia negotii umowy sprzedaży (pkt(...)) oraz wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis własności (pkt (...)). W konsekwencji powyższego nie doszło do wpisania prawa własności powódek do księgi wieczystej. Pozwani nie doprowadzili do zmiany umożliwiającej wpis prawa własności, ani nie zwrócili pieniędzy, żądanie obejmowało nieruchomość bezcześnie stanowiącej własność W. K..

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa, zarzucili, że powódki nie są nabywcami nieruchomości gruntowej, składającej się z parceli nr (...) oraz parceli nr (...) ujętych w L. (...) gminy katastralnej L., gdyż parcele te według wiedzy sprzedających tworzyły działkę o nr (...) o pow. 57 arów, natomiast strona powodowa podaje fikcyjną działkę nr (...) o pow. 55 arów, która została stworzona przez geodetę A. S. wedle zapotrzebowań dla nowego aktu notarialnego sporządzonego w dniu 15 maja 2008 r. bez wiedzy, woli, akceptacji i podpisów pozwanych. Wolą pozwanych była sprzedaż działki nr (...) o pow. 57 arów – pozwani nigdy nie sprzedawaliby nieruchomości o nieuregulowanym stanie geodezyjno-prawnym. Ponadto J. J. (1) zarzuciła, że kwestionowany akt notarialny jest w całości nieważny, a zatem zawarta w nim umowa sprzedaży jest bezskuteczna. Pozwana podkreśliła, iż pozwani sprzedali – zgodnie z ich wolą, wiedzą i dokumentami – odziedziczoną po M. J. (1) działkę nr (...) o pow. 57 arów, nie sprzedawali natomiast części tej działki i nie sprzedawali nowo utworzonej działki nr (...) o pow. 55 arów. W ocenie pozwanej, działanie powódek jest niezgodne z wszelkimi zasadami współzycia społecznego, świadczące o złej woli i braku chęci porozumienia. Pozwana J. Ż. podkreśliła, że ze swej strony zrobiła wszystko, ale nabywcynie nie chciały odsprzedać nieruchomości, a wiedząc o zasiedzeniu obcej parceli nr(...) nie podjęły żadnych kroków, ażeby przeprowadzić odpowiednie postępowanie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny: Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2000 r. wydanym do sygn. akt I Ns 1719/00/P Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie stwierdził, że spadek po M. J. (1) zmarłej 20 sierpnia

1998 r. w K., ostatnio stale zamieszkałej w W. nabyły na podstawie ustawy dzieci: J. Ż., J. J. (1) i J. J. (2), każdy po 1/3 części. W skład odziedziczonego przez pozwanych majątku wchodziła nieruchomości gruntowa składająca się z parceli gruntowej nr (...) oraz część parceli gruntowej nr (...), ujętych w dawnym wykazie hipotecznym L. (...) prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

Odziedziczona przez pozwanych nieruchomości została opisana w wykazie synchronizacyjnym K.: (...) sporządzonym przez geodetę A. K. jako 55 arowa część działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 57 arów. Działka nr (...) była większa o 2 ary od nieruchomości stanowiącej własność pozwanych w związku z tym, że obejmowała nie tylko parcelę gruntową nr (...) oraz część parceli gruntowej nr (...), ale ponadto także parcelę gruntową nr (...), opisaną jako własność W. K. (1) zarówno w dawnym L. (...) prowadzonym dla gminy katastralnej L., jak i w wykazie synchronizacyjnym K.: (...).

Parcelę gruntową nr (...) użytkowała od 1937 roku M. J. (1), córka W. K. (1) – wraz z parcelami gruntowymi nr (...) i nr (...), będącymi jej własnością. Z tytułu władania tymi gruntami uiszczala podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny.

W związku z planami sprzedaży nieruchomości odziedziczonej przez pozwanych, zamieścili oni stosowne ogłoszenie w Internecie, w efekcie czego skontaktowało się z nimi biuro pośrednictwa nieruchomości. Za pośrednictwem tegoż biura pozwani nawiązali kontakt z powódkami, które wyraziły chęć zakupu wspomnianej nieruchomości z uwagi na fakt, iż miała ona atrakcyjne położenie, zapewniony dojazd i możliwe było dokonanie jej podziału.

W tym celu powódki udały się na przedmiotową nieruchomości wraz z pozwany J. J. (2), który pokazał im jak wyglądają orientacyjnie jej granice (nie było wówczas sporządzonej aktualnej mapy tych gruntów) oraz podał informacje na temat możliwości przyłączenia mediów. Pozwany okazywał powódkom działkę nr (...). Powódki były wówczas przekonane o dobrych intencjach pozwanych, jednakże w z związku z faktem, iż nie posiadały one rozległej wiedzy w przedmiocie obrotu nieruchomościami, zwróciły się o pomoc do profesjonalnej kancelarii prawnej.

Ostatecznie do zawarcia stosownej umowy doszło w dniu 16 kwietnia 2007 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem M. P. (1). Sprzedający przedstawili notariuszowi wypis z dawnego wykazu hipotecznego L. – (...) gminy katastralnej L. obejmujący parcelę gruntową nr (...) parcelę gruntową nr (...) stanowiące własność ich matki M. J. (1) (wykaz ten utracił moc prawną z dniem 1 stycznia 1989 r.), prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 13 grudnia 2000 r. o stwierdzeniu nabycia spadku oraz wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) w L. o pow. 57 arów wydany przez Starostwo Powiatowe w W. w dniu 27 marca 2007 r.

W trakcie sporządzania aktu notarialnego zarówno powódki, jak i pozwani mieli pełny dostęp i wgląd do przedłożonych dokumentów i nie wnosili z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

W umowie z dnia 16 kwietnia 2007 r. stwierdzono, że J. Ż., J. J. (1) i J. J. (2) sprzedają M. Z. oraz D. M. całe swoje udziały we współwłasności działki nr (...) o pow. 57 arów położonej w miejscowości L., a zatem całą tę nieruchomości w udziałach wynoszących po: M. Z. – 54/100 części oraz D. M. – 46/100 części, za cenę w łącznej kwocie 360.000 zł, w tym dla każdego ze sprzedających po 120.000 zł, a zatem za ceny w kwotach po: M. Z. – 194.400 zł, D. M. – 165.600 zł. M. Z. zobowiązała się zapłacić sprzedającym całą cenę sprzedaży za jej udział w kwocie łącznej 194.400 zł, tj. dla każdego ze sprzedających po 64.800 zł w terminie najdalej do 30 kwietnia 2007 r., przelewem na rachunki wskazane przez sprzedających; zaś D. M. zobowiązała się zapłacić sprzedającym całą cenę sprzedaży za jej udział w kwocie łącznej 165.600 zł, tj. dla każdego ze sprzedających po 55.200 zł w terminie najdalej do dnia 30 kwietnia 2007 r., przelewem na rachunki wskazane przez sprzedających.

W punkcie I. 4/ aktu notarialnego z dnia 16 kwietnia 2007 r., Rep. A

nr(...)wystąpiła omyłka notariusza polegające na tym, że utożsamiała ona nieruchomości gruntową należącą do pozwanych (areal obejmujący 55 arów) z działką ewidencyjną nr (...) (obejmującą areal o pow. 57 arów), w skład której wchodziła również parcela gruntowa nr (...) o pow. 2 arów, nienależąca do spadku po M. J. (1), a stanowiąca własność W. K. (1). Wskazany błąd notariusza został powtórzony również w punkcie (...) aktu notarialnego obejmującego treść oświadczeń woli stanowiących essentialia negotii umowy sprzedaży oraz w punkcie (...) aktu notarialnego zawierającego wniosek do sądu wieczysto-księgowego o: ujawnienie, że działka ewidencyjna nr (...) o pow. 57 arów w L. powstała z pgr (...) i części pgr. (...) – obu z L(...) założenie księgi wieczystej tej działki oraz wpis prawa własności na rzecz powódek.

Postanowieniem z dnia 22 maja 2007 r. referendarz Sądu Rejonowego w Wieliczce oddalił wniosek o wpis prawa własności motywując, iż jest on sprzeczny z przedłożonym wykazem zmian gruntowych, gdyż działka (...) powstała nie tylko z pgr(...) i (...) będących własnością poprzedniczki prawne pozwanych w osobie M. J. (1), ale również z pgr (...) objętej L. (...) której właścicielem jest W. K. (1), a powódki nie przedstawiły żadnego dokumentu wskazującego na nabycie własności do pgr(...)przez M. J. (2) lub jej następców prawnych. Powódki złożyły skargę na powyższe postanowienie i domagały się założenia księgi wieczystej dla działki nr (...) w L. i dokonania w niej wpisów zgodnie z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt Dz. Kw (...) Sąd Rejonowy w Wieliczce oddalił złożony wniosek wskazując, iż powódki nie wykonały zarządzenia Sądu Rejonowego z dnia 26 lipca 2007 r., gdyż nie przedłożyły dokumentu potwierdzającego prawo własności M. J. (1) do działki pgr(...)objętej L. (...)

Powódki wielokrotnie zwracały się do pozwanych z prośbą o pomoc w rozwiązaniu zaistniałego stanu rzeczy, uniemożliwiającego wpis przysługującego im prawa własności do księgi wieczystej. Dla powódek nie budziło wątpliwości, iż pozwanym sprzedając sporną działkę i pobierając pieniądze za nieruchomości faktycznie o 2 ary mniejszą, niż to wynikało z jej mylnego oznaczenia w akcie notarialnym, nie będą stwarzali problemów w skorygowaniu wspomnianej omyłki. Powódki zwróciły się zatem do pozwanych z prośbą o ponowne stawienie się w kancelarii notarialnej celem sprostowania omyłki w oznaczeniu kupionej nieruchomości. W tym też celu – wspólnie z pozwanymi – skontaktowały się z uprawnionym geodetą celem sporządzenia mapy obrazującej właściwe oznaczenie sprzedanej nieruchomości.

W dniu 23 listopada 2007 r. geodeta uprawniony A. S. sporządził mapę z aktualizacji operatu gruntów dla działki (...) – podział do uregulowania stanu prawnego. Zgodnie z tą mapą i opisem zmian, parcele gruntowe: pgr (...) i pgr (...), objęte L. (...)(których własność pozwanym odziedziczyli po M. J. (1)), odpowiadają działce (...) o pow. 55 arów, natomiast parcela gruntowa pgr(...) objęta L.(...) (której własność wpisana jest na rzecz W. K. (1)) odpowiada działce (...) o pow. 2 ary.

Pomimo faktu, że powódki uiszczyły w pełni na rzecz pozwanych całą cenę sprzedaży w kwocie 360.000 zł (kwota ta została sfinansowana przez powódki m.in. z zaciągniętego specjalnie na ten cel kredytu bankowego), pozwanym wbrew deklaracjom udzielenia pomocy powódkom w rozwiązaniu zaistniałego stanu rzeczy, unikali zajęcia jasnego stanowiska, a podejmowane przez powódki kolejne próby ustalenia dogodnego dla pozwanych terminu ponownej wizyty u notariusza okazały się nieskuteczne – okazało się, że ustalenie jednego terminu, w którym pozwanym stawiliby się u notariusza, jest niewykonalne. Powódki zaczęły wówczas rozważać opcję rozwiązania umowy i otrzymania zwrotu pieniędzy. Pojawiła się wówczas również propozycja zdeponowania w/w kwoty pieniężnej w kancelarii notarialnej. Pozwanym przedstawiali jednak niejednoznaczne stanowisko wobec zamiaru wycofania się z zawartej umowy w tym sensie, że J. J. (1) i J. J. (2) zadeklarowali, iż zwrócą powódkom pieniądze, natomiast J. Ż. oświadczyła, ona pieniędzy nie zwróci, gdyż już je wydała. Ostatecznie pozwanym nie wyrazili zgody na sporządzenie protokołu prostującego omyłkę zawartą w akcie notarialnym z dnia 16 kwietnia 2007 r.

W dniu 15 maja 2008 r. notariusz M. P. (1) sporządziła protokół zawarty w akcie notarialnym Rep. A nr (...), w którym sprostowała  
z urzędu oczywistą omyłkę w akcie notarialnym – umowie sprzedaży z dnia  
16 kwietnia 2007 r., Rep. A(...)spowodowaną pomyłką przy odczycaniu wykazu zmian gruntowych łączącego  
nieprawidłowo dwa ciała hipoteczne,  
w ten sposób, że opierając się na poprawionym wykazie zmian gruntowych sprostowała powierzchnię i numer  
sprzedawanej działki, wskazując,  
że sprzedawana działka ewidencyjna, która powstała z pgr.(...)i pgr. (...) ma numer(...) i powierzchnię 0,55 ha, a nadto  
sprostowała wniosek o wpis  
do księgi wieczystej.

W piśmie z dnia 18 czerwca 2008 r. skierowanym do notariusz M. P. (1) Starostwo Powiatowe w W., Wydział Geodezji  
i Kartografii, poinformowało, że na podstawie w/w protokołu prostującego nie ma możliwości wprowadzenia zmian  
w ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z tym pismem, mapa wykonana przez geodetę A. S. została przyjęta do  
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 23 listopada 2007 r. za nr K. (...)/ (...), lecz decyzja  
zatwierdzająca podział w celu regulacji stanu prawnego nie mogła być wydana i podział nie został ujawniony w  
operacji ewidencji gruntów i budynków, gdyż na podstawie aktu notarialnego Rep. A (...) M. Z. i D. M. stały się  
prawnymi współwłaścicielkami działki nr (...) położonej w L., a w związku z tym, że w ewidencji gruntów i budynków  
dalej widnieje cała działka nr (...) nie ma możliwości zmiany właściciela działki nr (...) zgodnie z żądaniem zawartym  
w akcie notarialnym Rep. A(...) (tj. protokole prostującym).

W dniu 10 stycznia 2008 r. powódki wniosły apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieliczce z dnia 12  
listopada 2007 r.

Postanowieniem z dnia 30 lipca 2008 r., sygn. akt II Ca 396/08, Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilno-  
Odwoławczy zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że założył księgę wieczystą dla nieruchomości  
składającej się z działki ewidencyjnej (...) o pow. 55 arów powstałej z pgr(...) i części pgr. (...) objętych L. (...)L. i wpisał  
w dziale II tej księgi własność na rzecz M. Z. i D. M. w udziałach wynoszących odpowiednio 54/100 i 46/100 części.

W związku ze skargą kasacyjną wniesioną przez J. J. (1), Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 10 grudnia 2009  
r. wydanym do sygn. akt III CSK 86/09 uchylił zaskarżone orzeczenie Sądu Okręgowego i przekazał mu sprawę do  
ponownego rozpoznania. Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie, Sąd Najwyższy podniósł, iż Sąd Okręgowy wykroczył  
poza zakres swojej kognicji, albowiem potraktował jako podstawę wpisu w księdze wieczystej dokument, który w ogóle  
nie został dołączony do wniosku, ale powstał później, już po wniesieniu apelacji. Ponadto Sąd Najwyższy stwierdził,  
że sprostowanie aktu notarialnego nie dotyczyło oczywistej omyłki oraz zostało dokonane nieprawidłowo, gdyż bez  
udziału drugiej strony umowy sprzedaży i w sposób wywołujący wątpliwości co do zmiany przedmiotu własności.  
Jednocześnie Sąd Najwyższy pozostawił ustalenia dotyczące przejścia własności sądowi procesowemu podkreślając,  
że kognicja sądu wieczysto-księgowego jest w tym zakresie ograniczona.

Wykonany w 2007 roku przez geodetę uprawnionego podział działki nr (...) został sporządzony zgodnie ze  
standardami geodezyjnymi  
i obowiązującymi ustaleniami na terenie województwa (...) przy tego typu pracach. Podział ten został zakluzulowany  
pod numerem (...), przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego w (...) Ośrodku (...) w W. i może stanowić podstawę  
do wydania przez sąd orzeczenia w niniejszej sprawie oraz ujawnienia w ewidencji gruntów i w księgach wieczystych.

Poza okolicznościami, które nie zostały przez strony zakwestionowane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał  
przebieg całego postępowania  
(art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty urzędowe i  
prywatne, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu  
ujawnionych w sprawie okoliczności.

Stan faktyczny ustalono też w oparciu o zeznania złożone przez powódki M. Z. (k. 617-621) oraz D. M. (k. 621-623) oraz świadka M. P. (1) (k. 604-606). Zeznania złożone przez te osoby ocenić należało jako logiczne, w istotnych fragmentach stanowcze i spójne, uprawdopodobnione dokumentami zaoficerowanymi w toku procesu. Trzeba podkreślić, że zeznania te były wyważone i ostrożne oraz miały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym zebranym w sprawie. Osoby te przedstawiły w sposób wiarygodny w szczególności okoliczności dotyczące przebiegu negocjacji i kontaktów między stronami, zawarcia umowy, oświadczeń składanych przez strony, wykazania rzeczywistej woli stron w odniesieniu do przedmiotu umowy oraz okoliczności związane z postępowaniem stron po ujawnieniu nieprawidłowości w treści umowy. W ocenie Sądu nie ujawniły się żadne okoliczności pozwalające na zakwestionowanie wiarygodności zeznań tych osób.

Sąd, w określonym zakresie – mającym potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym – dał również wiarę twierdzeniom pozwanych J. J. (2), J. J. (1) oraz J. Ż. – w zakresie natomiast, w jakim nie znalazły one stanowczego potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym Sąd odmówił im wiarygodności.

W szczególności Sąd uznał za nieprzekonujące zeznania pozwanych na okoliczność, jakoby ich rzeczywistym zamiarem w odniesieniu do przedmiotu umowy sprzedaży z dnia 16 kwietnia 2007 r. była działka (...) o pow. 57 arów oraz, że czynili wszystko, by rozwiązać problem, jaki pojawił się w związku omyłką zawartą w treści tejże umowy, a dotyczący błędnego oznaczenia nieruchomości – wersji przedstawionej przez pozwanych przeczą bowiem konsekwentne, spójne i jednoznaczne w tym aspekcie zeznania powódek oraz świadka M. P. (1), a nadto pozostałe zgromadzone w sprawie dowody, w tym zwłaszcza sama treść aktu notarialnego z dnia 16 kwietnia 2007 r.

Sąd przyjął w całości wnioski opinii biegłego S. W., który stanowczo wskazał, iż podział dokonany przez geodetę A. S. może być podstawą orzekania w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten określa materialno-prawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Powództwo o ustalenie może wytoczyć podmiot mający czynną legitymację. Powództwo będzie oddalone przede wszystkim, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także, jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powoda występującego z powództwem o udzielenie ochrony prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. obciąża obowiązek wykazania faktów uzasadniających interes prawny, o którym mowa w tym przepisie (art. 6 k.c.). Interes prawny musi być ponadto zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego, jak również celem, któremu służy art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2002 r., II CKN 104/00, Lex nr 7534, E. Wengerek, Powództwo o ustalenie, RPE 1959, nr 1, s. 15 i n.).

Interes prawny w żądaniu ustalenia jawi się jako niewątpliwy. Przypomnieć należy, iż to Sąd Najwyższy wskazał drogę procesu cywilnego jako właściwą do ustalenia, czy doszło do przejścia prawa własności na rzecz powódek. Pozwani J. J. (2) i J. J. (1) stoją na stanowisku, że zawarta przez strony umowa jest nieważna, w związku z czym potrzeba poszukiwania ochrony sądowej przez powódki jest niezaprzeczalna. Aczkolwiek pozwana J. Ż. nie ma wątpliwości, iż powódki są współwłaścicielkami nieruchomości (znalazła nawet nabywcę na kupioną przez powódki nieruchomość), nie podjęła czynności, które umożliwiłyby powódkom ujawnienie w księgach wieczystych zbytego przez nią udziału.

Ustalenie, czy powódki nabyły własność nieruchomości określonej żądaniem pozwu wymaga dokonania wykładni oświadczeń woli stron umowy sprzedaży z dnia 16 kwietnia 2007 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, Rep. A numer (...), w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem M. P. (1).

Zgodnie z art. 65 §2 k.c., w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wyraźnie więc ustawodawca przyznaje tu prymat subiektywnej metodzie wykładni, która ma pozwolić na ustalenie znaczenia, jakie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania, a nie z chwili dokonywania wykładni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10, Lex nr 784895). Uzasadnione jest to charakterem umów jako czynności prawnych, do dokonania których niezbędna jest zawsze zgodna wola ( consensus) stron. Rozważając to zagadnienie, stwierdzić zatem należy, że kluczowe jest ustalenie, co wedle zamiaru stron było przedmiotem umowy przeniesienia własności zawartej w dniu 16 kwietnia 2007 r., w szczególności czy była nim nieruchomości stanowiąca 55 arów gruntu określonego granicami pgr. (...) i części pgr. nr (...), czy też może działka nr (...), a zatem areał 57 arów obejmujący także parcelę gruntową nr(...)stanowiącą własność W. K. (1). Rozstrzygnięcie tej kwestii pozwoli zarazem ustalić, czy oświadczenia woli stron były w tym przedmiocie zgodne, a zatem, czy umowa sprzedaży została zawarta i czy w jej wykonaniu doszło do nabycia własności przez kupującą.

W ocenie Sądu trafne jest zapatrywanie, zgodnie z którym pozwani, na mocy w/w umowy, przenieśli na powódki własność nieruchomości stanowiącej 55 arów gruntu określonego granicami pgr. nr (...)i części pgr.

nr (...). Taka interpretacja ich oświadczeń woli wynika z faktu, iż jedynie w odniesieniu do pgr. nr (...)i części pgr. nr (...) można mówić o nieruchomości gruntowej, mogącej potencjalnie stanowić przedmiot własności oraz umowy przenoszącej własność. Zgodnie bowiem z art. 46 k.c., część powierzchni ziemskiej może stanowić nieruchomości gruntową tylko wtedy, gdy jest odrębnym przedmiotem własności, a zatem gdy jest podmiotowo jednorodna, tzn. gdy w całości ma tego samego właściciela lub właścicieli, i gdy z każdej strony graniczy z nieruchomościami będącymi własnością innych osób. Obydwie w/w przesłanki spełniają zaś sąsiadujące ze sobą parcela gruntowa

nr (...)i część parceli gruntowej (...), gdyż stanowiły one wyłączną własność pozwanych oraz z każdej strony graniczą z gruntami należącymi do innych osób. Natomiast działka ewidencyjna nr (...) nie jest podmiotowo jednorodna, albowiem w jej skład wchodzi parcela gruntowa nr (...)o pow. 2 arów, której właścicielem ujawnionym w wykazie hipotecznym jest osoba trzecia, tj. W. K. (1), w konsekwencji czego działka ta nie mogłaby zostać przeniesiona na rzecz powódek, ponieważ nie spełnia ona kwalifikacji prawnej określonej w cytowanym art. 46 k.c., a zatem nie jest nieruchomością gruntową, lecz tylko częścią powierzchni ziemskiej (działką ewidencyjną) i jako taka nie może być przedmiotem obrotu. Pozwani zatem zamierzając dokonać przeniesienia własności w drodze umowy sprzedaży, mogli zobligować się do przeniesienia tylko takiego przedmiotu (rzeczy), który był ich wyłączną własnością, a więc w tym wypadku parceli gruntowych nr(...)i części pgr.

nr (...) odziedziczonych po M. J. (1). Przeniesienie własności działki nr (...) wymagałoby zaś uprzedniej zmiany jej kwalifikacji prawnej tak, aby stała się ona nieruchomością gruntową, co byłoby ewentualnie możliwe dopiero wtedy, gdyby pozwani nabyli własność pgr. nr (...)a to w przedmiotowej sprawie nie miało jednak miejsca.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności treść postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia

13 grudnia 2000 r. wydanego do sygn. akt I Ns 1719/00/P o stwierdzeniu nabycia spadku, odpis dawnego wykazu hipotecznego L. nr (...) oświadczenia pozwanych zawarte w pkt I. 1-2/ aktu notarialnego oraz zeznania powódek i notariusz M. P. (1) wskazują, iż przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 16 kwietnia 2007 r. była nieruchomości gruntowa będąca własnością pozwanych, a zatem 55 arów gruntu złożonego z pgr.(...)i (...) i tylko do tego gruntu odnosiły się oświadczenia woli sprzedających. Powódki przypisały tym oświadczeniom identyczne znaczenie jak pozwani – żadna z powódek nie miała bowiem jakiegokolwiek wątpliwości, że kupuje tylko ten grunt, który jest własnością pozwanych, a więc nieruchomości składającą się z pgr.(...) i (...), a nie działkę geodezyjną obejmującą dodatkowe 2 ary stanowiące własność osoby trzeciej.

Co prawda, w punkcie (...)/ aktu notarialnego z dnia 16 kwietnia 2007 r. wystąpiło niedopatrzanie polegające na tym, że notariusz utożsamiała nieruchomości gruntową należącą do pozwanych (areał obejmujący 55 arów) z działką

ewidencyjną nr (...) (obejmującą areal o pow. 57 arów), w skład której wchodziła również parcela gruntowa nr(...)o pow. 2 arów, nienależąca do spadku po M. J. (1), a stanowiąca własność W. K. (1) i tenże błąd notariusza został następnie powtórzony w punkcie (...) przedmiotowego aktu (obejmującego treść oświadczeń woli stron) oraz w punkcie(...)aktu notarialnego (zawierającego wniosek do sądu wieczystoksięgowego o założenie księgi wieczystej i wpis własności). Zdaniem Sądu jednak konsens stron co do przedmiotu umowy był niewątpliwy – strony, mimo błędnego oznaczenia będącej przedmiotem sprzedaży nieruchomości w akcie notarialnym, były świadome do jakiej rzeczy odnosi się sprzedaż (i to zarówno jeśli chodzi o pozwanych, jak i powódki). Strony nie miały żadnych wątpliwości, że sprzedają nieruchomości nabytą przez pozwanych w drodze dziedziczenia po M. J. (1), objętą wykazem hipotecznym L. nr(...) a do błędu doszło dopiero na etapie oznaczania tych parcel w w/w akcie notarialnym, gdzie miało miejsce pomyłkowe utożsamienie tych parcel z działką nr (...) (...)granicach, w której znalazła się także, stanowiąca własność osoby trzeciej, pgr. nr (...)

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem pozwanych, jakoby już w chwili zawarcia umowy sprzedaży chcieli oni przenieść własność działki ewidencyjnej nr (...), a nie odziedziczonych po M. J. (1) 55 arów pgr. nr(...) i części pgr. nr (...), albowiem – wbrew dyspozycji art. 65 §2 k.c. – zupełnie pomija ono ówczesny rzeczywisty zamiar stron i cel umowy, a koncentruje się na jej dosłownym brzmieniu oraz kreowaniu przez nich na użytek niniejszego postępowania innej wersji wydarzeń, mianowicie jakoby w momencie podpisywania umowy „chodziło im o przeniesienie własności całej działki nr (...), którą użytkowała przez długi czas ich matka M. J. (1), i której czuli się właścicielami”. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika natomiast, iż rzeczywisty zamiar pozwanych był taki, aby już w chwili zawarcia umowy przenieść na kupujące własność nieruchomości odziedziczonej po M. J. (1), a nie zobowiązywać do przeniesienia własności działki nr (...) w przyszłości, po nabyciu 2 arów pgr. nr(...)od W. następców prawnych W. K. (1), względnie uregulowania stanu prawnego tej parceli w inny sposób. Pozwani sami dostarczyli notariuszowi świadczące o tym dokumenty, czego dowodzi punkt I. znajdującego się w aktach wypisu aktu notarialnego z dnia 16 kwietnia 2007 r., gdzie po pierwsze wskazano, jaka nieruchomość wchodziła do spadku po M. J. (1) (tj. parcele gruntowe(...)i (...) w gminie katastralnej L. – o czym sami pozwani zapewniali powódki przedkładając notariuszowi wypis z L. (...) oraz po drugie, że to właśnie ta nieruchomość weszła do spadku, który nabyli pozwani (o czym sami pozwani zapewniali powódki przedkładając notariuszowi odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku). Posiadając wcześniej te dokumenty, pozwani mieli największe możliwości dokładnego ich przeanalizowania, i – co pozostaje z tym w związku – być świadomym faktu, że parcela gruntowa nr (...)stanowiła własność W. K. (1).

Podzielić jednocześnie należy pogląd, iż owo błędne oznaczenie w umowie przedmiotu sprzedaży w żaden sposób nie wpłynęło na zaistnienie konsensu umownego, albowiem – jak trafnie ujął pełnomocnik powódek „jeżeli na oznaczenie cechy tego samego przedmiotu strony zgodnie użyły innego predykatu aniżeli powinny na tle obiektywnych standardów oznaczania, to akt porozumienia między nimi się powiódł” („falsa demonstratio non nocet”). Wbrew twierdzeniom pozwanych, słuszne jednocześnie jest spostrzeżenie, w myśl którego, jeśli tylko znaczenie przypisywane przedmiotowi sprzedaży jest takie samo zarówno dla zbywcy, jak i dla nabywcy, to nie sposób w tym zakresie (tj. niewłaściwego sposobu oznaczenia nieruchomości) twierdzić o nieskuteczności umowy przenoszącej własność.

W niniejszej sprawie irrelevantne jest ewentualne błędne przeświadczenie stron odnośnie granic (wyglądu) nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Tę kwestię możnaby rozważać na gruncie art. 84 k.c. – oczywiście, jeżeli we właściwym czasie złożone byłoby stosowne oświadczenie, a później wywiedzione odpowiednie powództwo.

Reasumując powyższe rozważania należy skonstatować, że na mocy umowy z dnia 16 kwietnia 2007 r. powódki nabyły własność nieruchomości o łącznej pow. 55 arów, obejmującej pgr. nr(...)i części pgr. nr (...) w określonych tą umową udziałach, pomimo nieprawidłowego oznaczenia przedmiotu umowy, wynikłego z błędu notariusza sporządzającego akt notarialny. W pełni uprawniony jest zatem wniosek, że powódki są współwłaścicielkami nieruchomości gruntowej o powierzchni 55 arów, składającej się z parceli gruntowej nr (...) oraz części parceli gruntowej nr (...) ujętych w L.(...)gminy katastralnej L., oznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę A. S. przyjętej do państwowego zasobu



geodezyjnego i kartograficznego pod nr (...) jako działka nr (...) w udziałach wynoszących: M. Z. 54/100 części oraz D. M. 46/100 części.

Z przedstawionych przyczyn, na mocy uprzednio powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.

Na rzecz powódki M. Z. zasądzono kwotę 9.720 zł uiszczoną przez nią tytułem opłaty sądowej od pozwu.

Na rzecz powódki D. M. zasądzono kwotę 8.899, 80 zł, w tym kwotę 8.280 zł uiszczoną przez nią tytułem opłaty sądowej od pozwu

i kwotę 619,18 zł tytułem wydatku poniesionego na wynagrodzenie biegłego.

Na rzecz obu powódek solidarnie zasądzono kwotę 7.234 zł, w tym

7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z §6 pkt 7 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 oraz opłaty skarbowe od udzielonych pełnomocnictw w wysokości 34 zł.

Na rzecz radcy prawnego T. D. przyznano od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu kwotę 7.200 zł powiększoną o stawkę podatku VAT (1.656 zł), przy zastosowaniu przepisów §2 ust. 3 i §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Wyrok ten zaskarżyli apelacjami wszyscy pozwani.

Pozwani wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku, zaskarżając go w punktach 1-4, a więc z wyłączeniem wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania

Pozwany J. J. (2) zarzucił: naruszenie przepisów prawa materialnego, przez

niewłaściwe zastosowanie art. 65 § 2 k.c. Sąd odstąpił od badania zgodnego zamiaru stron na rzecz dokonywania ustaleń co mogło być przedmiotem transakcji w okolicznościach sprawy, a więc że grunt stanowiący działkę nr (...) nie był prawnie wyodrębniony i w związku z tym nie mógł być objęty treścią oświadczeń woli stron dotyczących przeniesienia własności; uznanie przez Sąd za irrelevantną kwestię przeświadczeń stron odnośnie granic (wyglądu) nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, podczas gdy ma to znaczenia dla ustalenia zgodnego zamiaru stron i treści oświadczeń woli stron; niewłaściwe zastosowanie art. 46 § 1 k.c. i uznanie, że spełnione zostały przesłanki wyodrębnienia działki (...), pozwalające na przeniesienie własności tej działki umową sprzedaży z dnia 16.04.2007 r.;

a nadto naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wyniki sprawy, a mianowicie:

1) naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie w sposób niezgodny z żądaniem pozwu w zakresie, w jakim jest mowa w sentencji wyroku o pgr. I.. (...);

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: dokonanie oceny dowodów w postępowaniu w sposób błędny: - Sąd błędnie dokonał oceny, że przedmiotem oświadczeń woli stron była nieruchomość stanowiąca 55 arów gruntu określonego granicami pgr.(...) i części pgr. (...), że doszło jedynie do omyłki po stronie notariusza; - Sąd błędnie wywiódł ze stwierdzenia nabycia spadku po M. J. (1) i odpisu dawnego wykazu hipotecznego L. nr (...) i oświadczeń pozwanych

w pkt. (...) aktu notarialnego, że przedmiotem umowy była ww. nieruchomości gruntowa o pow. 55 arów i że do niej odnosiły się oświadczenia woli

sprzedających; - Sąd błędnie ustalił, że poprzez ujęcie p. gr. (...) w L. (...) można przyjąć, że nieruchomości gruntową o pow. 55 arów, później oznaczona jako (...) była prawnie wyodrębniona na etapie zawierania umowy; - Sąd błędnie uznał zeznania powódek i świadka M. P. (1) za wiarygodne, odmawiając zarazem wiarygodności zeznaniom pozwanych, w zakresie dotyczącym zamiaru stron i przedmiotu sprzedaży; - Sąd błędnie oparł się na opinii biegłego S. W., podczas gdy ta opinia dotyczyła podziału działki nr (...), a nie możliwości wyodrębnienia działki nr (...) na etapie zawierania umowy, a biegły nie oparł się na materiałach źródłowych tego oznaczenia, a w całości polegał na opinii A. S.; - Sąd błędnie założył, że pozwani mieli świadomość o parceli gruntowej nr (...) nie uwzględniając, że na etapie zawierania umowy pozwani nie mieli jakiegokolwiek dokumenty odnoszącego się do p. gr (...) (za wyjątkiem wykazu synchronizacyjnego A. K.); - Sąd błędnie też ocenił, że pozwani działali wbrew deklaracjom udzielania powódkom pomocy w rozwiązaniu zaistniałego stanu rzeczy, nie uwzględniając szeregu okoliczności tłumaczących zachowanie pozwanych; - Sąd błędnie ustalił na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, że istniał konsens stron co do przedmiotu

umowy sprzedaży, podczas gdy zeznania stron wykazały zasadniczą rozbieżność w kwestii przedmiotu ich oświadczeń woli na etapie podpisywania aktu notarialnego; dokonanie oceny dowodów w postępowaniu w sposób nie wszechstronny: w zakresie ustalania treści oświadczeń woli stron Sąd nie uwzględnił, że powódki w postępowaniu wieczysto księgowym domagały się ujawnienia ich własności do działki nr (...), a nie innej; - Sąd pominął wywołaną w zeznaniach stron kwestię wyobrażenia stron do wyglądu nieruchomości objętej sprzedażą dla rozważenia treści oświadczeń woli stron; dokonanie oceny dowodów z powinięciem dowodów: Sąd pominął zeznania pozwanych w zakresie treści składanych oświadczeń woli i w efekcie błędnie ustalił, że istniał konsens stron co do przedmiotu umowy sprzedaży; - Sąd pominął też zeznania pozwanych w zakresie wyjaśnień, że byli przekonani na etapie zawierania umowy, iż odziedziczyli 57 arów działkę o znanych im granicach w

terenie, że nie wiedzieli o tzw. ciele obcym;

3) art. 246 k.p.a. poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z przesłuchania stron i zeznań M. P. (1) przeciwko osnowie aktu notarialnego z 16.04.2007 r. Rep. A (...) w części dotyczącej przedmiotu sprzedaży;

4) Art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się na opinii biegłego sądowego S. W., podczas gdy ta opinia w kwestii wyodrębnienia działki nr (...) opiera się w całości na opinii A. S., co powoduje utratę przez nią waloru opinii biegłego sądowego.

Wszystkie powyższe uchybienia proceduralne mają wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, dla ustalenia zamiaru pozwanych, treści ich oświadczeń woli, przedmiotu sprzedaży na etapie podpisywania aktu notarialnego, a także dla ustalenia, że w istocie nie było zgodnego zamiaru stron na etapie zawierania umowy co do przedmiotu sprzedaży.

Pozwana J. J. (1) przedstawiła własną wersję wydarzeń stwierdzając, że nie zgadza się z wyrokiem sądu, który nie zakończył sporu między stronami.

Ponadto zakwestionowała ocenę dowodów, w tym zeznań złożonych w sprawie przez sąd, a także odwołała się do zajmowanych wcześniej w pismach stanowisk.

Pozwana J. Ż. również zakwestionowała treść orzeczenia, podniosła zarzuty dotyczące oceny dowodów, odniosła się do orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie z udziałem stron dotyczącego wpisu do księgi wieczystej, przywołała art. 65 k. c.

Powódki w odpowiedziach na apelacje pozwanych wniosły o oddalenie apelacji i przedstawiły poglądy podważające, ich zdaniem, stanowisko skarżących, w szczególności odwołały się do treści i formy aktu notarialnego, podkreśliły w

nim zawartych, rozumienia art. 65 k. c., a także zarzutów do opinii biegłego. Podkreśliły, że pozwani otrzymali pełną cenę za nieruchomości, a pieniędzy nigdy nie zwrócili powódka, co wskazuje na rzeczywiste podejście do sprawy.

Pozwani złożyli kolejne pisma procesowe podtrzymując w nich podniesione zarzuty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje pozwanych nie są zasadne.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, dzieląc także wywody prawne.

Przypomnieć należy, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, pozwani otrzymali w 2007 r. całą ustaloną cenę. Przedmiotem sprzedaży była nieruchomość spadkowa, po matce pozwanych M. J. (1) zmarłej w 1998 r.; spadek stwierdzono w 2000 r. Pozwani nabyli spadek po 1/3 postanowieniem z dnia 13 grudnia 2000 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa Podgórze w Krakowie – I Ns 1719/00/P. Okoliczność ta jest istotna, gdyż wyznacza granice umowy stron. W związku z nieprecyzyjnością treści aktu notarialnego polegającą na ujęciu w nim 2 arów gruntu innego właściciela w postępowaniu wieczysto księgowym doszło do odmowy wpisu własności na rzecz powódek. W sprawie orzekł także Sąd Najwyższy (III CSK 86/09) który uchylając orzeczenie Sądu Okręgowego w Krakowie (II Ca 396/08) o wpisie prawa własności wskazał, że spór dotyczący prawa własności nie może być rozstrzygany w postępowaniu wieczysto księgowym, z czego wprost wynika, że właściwym jest inne postępowanie, a więc właśnie sprawa aktualnie rozpoznawana.

W sytuacji podniesienia zarzutów procesowych do nich należałoby się odnieść w pierwszej kolejności jednak w sprawie najpierw należy wskazać na przepisy prawa materialnego także wykraczające poza zarzuty podniesione w apelacjach.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, że wobec sporu o własność powództwo o ustalenie w okolicznościach sprawy było właściwą podstawą żądania, także pozwani nie kwestionowali jej w trakcie postępowania.

Przepisy prawa nie wykluczają sytuacji w której osoba nie będąca właścicielem rozporządzi rzeczą nie stanowiącą jej własności, przy czym rozporządzenie to w pewnych sytuacjach będzie bezskuteczne. W sprawie sytuacja jest inna obie strony umowy zamierzały objąć czynnością prawną spadek po matce pozwanych i własność nieruchomości spadkowej przenieść na powódki, natomiast doszło do rozbieżności pomiędzy zakresem czynności prawnej stron, a treścią aktu notarialnego, który objął także nieruchomość stanowiącą własność innej osoby. W związku z tym rzeczą Sądu I instancji było ustalenie zakresu prawa własności pozwanych i tym samym zakresu dokonanej przez strony czynności prawnej. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia w tym względzie. Trafnie też wskazał, że „Pozwani zatem, zamierzając dokonać przeniesienia własności w drodze umowy sprzedaży, mogli zobligować się do przeniesienia tylko takiego przedmiotu (rzeczy), który był ich wyłączną własnością, a więc w tym przypadku parceli gruntowych nr(...) i części pgr. nr (...) odziedziczonych po M. J. (1)”. Apelacje podnoszą zarzuty dotyczące treści opinii biegłego, zakresu prac geodezyjnych, ale nie kwestionują istoty rzeczy, a więc tego, że w zakresie wskazanym przez biegłego uważali się za właścicieli nieruchomości, a nawet nadal za niego się uważają. W istocie rzeczy już z tego powodu zarzuty do opinii biegłego, pomijając, czy są spóźnione, nie mogły odnieść skutku. Opinia biegłego wskazuje przedmiot transakcji. Opinia biegłego pozwalała także na odniesienie się do zarzutu naruszenia art. 46 k. c. W sprawie niewątpliwym było, że spadkodawczyni była właścicielką określonej nieruchomości, która była przedmiotem dziedziczenia. Zarzut nie wyodrębnienia, czy też nie istnienia nieruchomości podważa w istocie także nabycie jej w drodze spadkobrania. Podsumowując, nieruchomość będąca przedmiotem czynności prawnej była właściwie wyodrębniona i właśnie między innymi dlatego nastąpiła odmowa wpisu, gdy dostrzeżono błędne połączenie geodezyjne z nieruchomością innej osoby. W komentarzu do art. 46 k. c. Wojciech J. Katner (LEX 2009 r.), stwierdza, że nieruchomością mogą być „grunty będące częściami powierzchni ziemskiej stanowiącymi odrębny przedmiot własności,” a nadto „grunty są określone jako części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Kwestia jest zatem stawiana podobnie jak dla pojęcia rzeczy w ogólności na tle art. 45 (przedmiot materialny, wyodrębniony, występujący

samodzielnie w obrocie). Ze względu na to, że nieruchomości, w tym grunt, nie może być rzeczą niczyją (art. 179 oraz przepisy k.c. o spadku bezdziedzicznym), sprawa własności gruntu zawsze wiąże się z jego wyodrębnieniem.”

Zwrócenia uwagi wymaga także orzecznictwo sądowe które wskazuje na dwie przesłanki, które muszą być spełnione łącznie, aby można mówić o nieruchomości gruntowej, a są nimi wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej przez oznaczenie jej granicami oraz uczynienie z tego przedmiotu odrębnej własności. 9 por. także uchwałę III CZP 13/89 z dnia 28 lutego 1989 r. i jej uzasadnienie, a także uchwałę z dnia 27 grudnia 1994 r. III CZP 158/94 w której Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych”. Pozwala to na nieuwzględnienie zarzutu naruszenia tego przepisu.

Skarżący zarzucili także naruszenie art. 65 § 2 k. c., przy czym pozwany wskazał, że Sąd odszedł od badania zgodnego zamiaru stron, na rzecz ustaleń co mogło być przedmiotem transakcji.

W sprawie nie zachodzi potrzeba przeprowadzania obszernego wyводу dotyczącego procesu składania oświadczeń woli, w tym przy zawieraniu umowy. Jednak wobec podniesionego zarzutu Sąd przypomina, że proces składania oświadczenia woli związany jest najpierw z uświadomieniem sobie potrzeby podjęcia jakiejś czynności, następnie rozważenia jej i podjęcia decyzji związanej z jej dokonaniem, w sprawie dotyczyło to dojścia przez pozwanych do decyzji o zbyciu nieruchomości spadkowej. Nie wywołuje wątpliwości, że pozwani poszukiwali nabywcy dla tak określonej nieruchomości i w sprawie nie podnoszą nawet innych twierdzeń. Kolejnym etapem było poszukiwanie nabywcy i uzgodnienie z nim warunków transakcji, a następnie zawarcie uzgodnionej umowy w formie aktu notarialnego. Pozwani także nie podważają tego, że porozumieli się z powódkami co do przedmiotu sprzedaży i ceny, której otrzymania nie kwestionowali, a nawet wyjaśniali dlaczego jej nie zwrócili, przy twierdzeniach, w pewnym skrócie, że nie sprzedali nieruchomości. W związku z tym pojawia się problem w czy przejawia się naruszenie art. 65 § 2 k. c. Zarzut apelacji odnosi się do braku prawnego wyodrębnienia zbywanego gruntu. Powyżej wskazano dlaczego zdaniem Sądu grunt był wyodrębniony i mógł być zbyty. Wreszcie w dacie składania oświadczeń przed notariuszem pozwani nie podnosili tej okoliczności tylko podpisali po zapoznaniu się z jego treścią akt notarialny. Innymi słowy, czy gdyby doszło do dokonania wpisu prawa własności podnoszono by taki zarzut. Pozwani nie twierdzili, że uchylili się od złożonych oświadczeń woli.

Zarzuty odnoszące się do opinii biegłego nie mogły odnieść skutku, biegły odtworzył istniejące działki gruntu według stanu własności wydzielając działkę – 2 ary – osoby trzeciej, co pozostaje bez wpływu na prawa pozwanych do nieruchomości w dacie umowy notarialnej. Nie sposób nie dostrzec oświadczenia pozwanych w akcie notarialnym, że to oni przedłożyli wypis z rejestru gruntów i wykaz synchronizacyjny geodezyjny.

Kluczowe znaczenie ma właśnie wola pozwanych którzy wyraźnie oświadczyli co jest przedmiotem sprzedaży i z jakiego tytułu są jego właścicielami.

Podsumowując, zarzuty naruszenia prawa materialnego nie były uzasadnione, Sąd I instancji zastosował właściwe przepisy, dokonując ich trafnej wykładni.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego koncentrowały się na naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zarzutów tych nie podziela, Sąd I instancji poczynił ustalenia faktyczne na podstawie dokumentów, oraz zeznań stron wskazując którym dał wiarę, a także dlaczego w ograniczonym zakresie ich nie uwzględnił. Zarzuty związane z wywodami dotyczącymi powierzchni działki są oderwane od podstawowej rzeczy to jest przedmiotu umowy – nieruchomości spadkowej, aktualne są także poczynione powyżej uwagi dotyczące opinii biegłego. Sąd I instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, opisał przedmiot orzeczenia z uwzględnieniem zmian oznaczeń geodezyjnych. Podnoszony w apelacji problem motywów działania pozwanych i wyobrażeń o kształcie nieruchomości przez pozwanych, pomijając ujawnienie ich po złożeniu oświadczenia woli, nie ma wpływu na rozstrzygnięcie. Dodać można także, że powierzchnia działki nie korzysta z rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a w sprawie twierdzenie, że sprzedający uważali, że powierzchnia jest większa o 2 ary nie ma znaczenia dla sprawy.

Zarzut zgodności późniejszej opinii biegłego z wcześniejszą innego geodety nie tylko nie dyskwalifikuje opinii ale może być oceniony także pozytywnie. Zauważyć należy, że nie podniesiono skutecznie zarzutów do opinii biegłego, który odtworzył działki niezasadnie połączone.

Odnośnie zarzutu naruszenia art. 246 k.p.c. Sąd odwołuje się do karty 549 gdzie Sąd I instancji zakreślił tezę dowodową przesłuchania p. M. P. – notariusza sporządzającego akt. Brak podstaw do skuteczności tego zarzutu. Dopuszczalne jest przesłuchanie notariusza, niezależnie od powyższych stwierdzeń także wtedy gdy chodzi o wyjaśnienie niejasności bądź wątpliwości dotyczących treści i okoliczności składanych oświadczeń woli, wymienia się także np. problem pozorności.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego nie były zasadne.

Podsumowując, pozwani zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, otrzymali ustaloną w umowie cenę w 2007 r., po odmowie wpisu prawa własności nie doprowadzili do uregulowania stanu prawnego w sposób zgodny ze złożonymi przez strony oświadczeniami woli, w związku z tym konieczne było postępowanie o ustalenie. Sąd I instancji przeprowadził to postępowanie prawidłowo. Na marginesie pozwani od 2007 r. dysponują pieniędzmi za nieruchomość, a w znaczeniu prawnym nadal pozostawali jej właścicielami, pomimo oświadczeń złożonych w akcie notarialnym. Istotą braku podstaw apelacji zawiera stwierdzenie zawarte w apelacji J. Ż. (k. 790), „ sprzedający, gdyby wiedzieli iż notariusz M. P. (1) może dopuścić się zaniedbań w powierzonych sprawie by ze swej strony zaangażowali innego notariusza”, a więc dokonaliby czynności której konsekwencje obecnie kwestionują.

Orzeczenie o kosztach jest konsekwencją rozstrzygnięcia – art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.