

**Sygn. akt: I C 376/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Kubicki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa R. M. (1)

przeciwko B. R.

o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda R. M. (1) na rzecz pozwanej B. R. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Rafał Kubicki

Sygn. akt IC 376/16

## UZASADNIENIE

R. M. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej B. R. kwoty 87.189,53 zł z ustawowymi od 1 października 2015 r. do dnia zapłaty. Wskazał podstawę prawną: art. 49 i art. 180 ustawy Prawo o notariacie i art. 474 k.c. i wyjaśnił, że żąda naprawienia szkody wyrządzonej mu przez zastępcę pozwanego notariusza wskutek niezbadania podstawy nabycia nieruchomości (lokalu) przez darczyńcę (nabycie od gminy) i braku pouczenia pozwanego (jako obdarowanego) przy akcie notarialnym z 31.12.2009 r., że kolejne zbycie przez niego otrzymanej nieruchomości może wywołać konsekwencje określone w art. 68 ust. 2 u.g.n. - ustawy o gospodarce nieruchomościami (obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej przez pierwotnego właściciela – gminę). Szkodę stanowić miały: kwota zwrotu bonifikaty z odsetkami, a także koszty procesu zasądzone w procesie zainicjowanym przez gminę o zwrot bonifikaty, własne koszty procesu za obie instancje, w tym koszty zastępstwa adwokackiego i opłata od apelacji.

Odpowiadając na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu zaprzeczyła, by jej zastępca (asesor notarialny) nie zbadał umowy, na podstawie której darczyńca nabyła darowany następnie powodowi lokal. Z drugiej strony wskazała, że notariusz nie jest zobowiązany do zbadania pierwotnej umowy nabycia. Przyznanie bonifikaty nie jest istotne dla ważności przeniesienia własności nieruchomości. Podstawą roszczenia powoda powinna być dopiero kolejna umowa zbycia, zawarta przed innym notariuszem – ponieważ to dopiero ona zrodziła obowiązek zwrotu bonifikaty. Tym samym pozwana zakwestionowała

również związek przyczynowy między podnoszonym zaniedbaniem notarialnym a szkodą. Pozwana wskazała też, że powód zajmuje się zawodowo obrotem nieruchomościami. Wniosła też przypozwanie swojego ubezpieczyciela (OC), ten jednak mimo zawiadomienia o procesie nie przystąpił do sprawy jako interwenient uboczny.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 7.12.2009 r. przed notariuszem H. M. w O. Gmina O. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w O. z przynależną piwnicą i pomieszczeniem – schowkiem i lokal ten (z udziałem (...) w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działek, na których posadowiony jest budynek, sprzedała H. Ł. za gotówkę, w związku z czym na podstawie Uchwały Rady Miasta O. Nr (...), cena ta została obniżona o 90% i wyniosła 11.703 zł. Notariusz pouczyła w akcie kupującą, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami nabywca zobowiązany jest do zwrotu bonifikaty w cenie sprzedaży w kwocie 46.813,60 zł po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia, zbędzie lub wykorzysta lokal na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty (odpis aktu notarialnego k. 12-15).

W dniu 31.2009 r. aktem notarialnym (Rep. A” Nr (...)) przed asesorem notarialnym Z. W. – zastępcą notariusza B. R. w O. H. Ł. oświadczyła: 1) opisany wyżej lokal z przynależnymi pomieszczeniami i z udziałem w gruncie nabyła na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego; 2) stanowi on jej majątek osobisty (nabycia dokonała przed zawarciem związku małżeńskiego z R. M. (1), z którym obowiązuje ją ustrój rozdzielności majątkowej); 3) daruje swojemu mężowi R. M. (1) do jego majątku osobistego ten lokal z prawami z nim związanymi. Wartość darowizny określono na 100.000 zł. Obdarowany oświadczył, że darowiznę przyjmuje do majątku osobistego. Zastępca notariusza pouczył strony o skutkach wynikających z ustawy o podatku od spadków i darowizn, z Kodeksu karnego skarbowego, z ustawy - Ordynacja podatkowa oraz z ustawy – Prawo budowlane (odpis aktu notarialnego k. 10-11).

W dniu 28.12.2010 r. przed notariuszem D. R. w N. R. M. (1) darował ww. lokal z prawami z nim związanymi E. M. – swojej matce. Notariusz pouczyła strony o skutkach wynikających z ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i z ustawy – Prawo budowlane (odpis aktu notarialnego k. 16-17).

Żona powoda H. Ł. zmarła 12.10.2012 r. (odpis skrócony aktu zgonu k. 18).

Wyrokiem z 23.12.2014 r. (X C (...)) Sąd Rejonowy w (...) z 28.04.2015 r. zasądził od R. M. (1) na rzecz Gminy O. kwotę 53.915,38 zł z odsetkami ustawowymi od 6.06.2014 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu w kwocie 6.296 zł z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy nabyciu ww. lokalu, przyjmując za podstawę art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu wyroku Sąd ten wskazał, że przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2 lit. b). Obowiązek zwrotu przez osobę bliską tej kwoty powstaje z chwilą zbycia lokalu przez tę osobę bliską. Wyrokiem z 28.04.2015 r. (IX Ca (...)) Sąd Okręgowy w (...) oddalił apelację pozwanego i zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą, uznając zarzuty skarżącego za niezasadne. W postępowaniu apelacyjnym R. M. poniósł opłatę od apelacji 2.696 zł (k. 71 akt X C (...)). We wszczętym przez Gminę O. postępowaniu egzekucyjnym R. M. uiścił komornikowi sądowemu tytułem należności głównej, odsetek i kosztów sumę 73.693,53 zł, co spowodowało umorzenie postępowania (dowody wpłat k. 24, potwierdzone kartą rozliczeniową w aktach Km (...)).

### **Sąd zważył co następuje:**

Mimo zastrzeżenia pozwanej, że kwestionuje twierdzenia powoda z wyjątkiem wyraźnie przyznanych, okazało się po przeprowadzeniu rozprawy, a zwłaszcza po przesłuchaniu świadka i pozwanego (w ramach przesłuchania stron ograniczonego do jego zeznań, jako że pozwana nie była obecna przy podpisywaniu spornego aktu), że fakty w tej sprawie są zupełnie bezsporne, a dodatkowo potwierdzone powołanymi wyżej odpowiednio dokumentami. Z jednym zastrzeżeniem - pozwana popadła w sprzeczność argumentacji. W uzasadnieniu odpowiedzi zaprzeczyła, by jej zastępca (asesor notarialny) nie zbadał umowy, na podstawie której darczyńca nabyła darowany następnie powodowi

lokal. Z drugiej strony wskazała, że notariusz nie jest zobowiązany do zbadania pierwotnej umowy nabycia. Otóż, jak wynika z wiarygodnych zeznań świadka – zastępcy notariusza, nie zbadał dokumentów stwierdzających pierwotne nabycie. Jest bezsporne, że zastępca notariusza nie wiedział przy zawieraniu spornej umowy o tym, że nabycie lokalu od gminy obarczone było groźbą zwrotu równowartości bonifikaty w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat – bo tego nie sprawdził. Stwierdzenie to nie budzi wątpliwości nie tylko dlatego, że pozwana nie negowała tego na rozprawie, ale przede wszystkim dlatego, że już w dalszej części odpowiedzi na pozew pozwana argumentowała, że jej zastępca nie miał obowiązku badać dokumentu, z którego wynikało nabycie przez darczyńcę. Z §1 spornego aktu (k. 10) wynika wprost, że asesor notarialny swoje badanie ograniczył do wglądu do w dniu 31.12.2009 r. o godz. 8:05 do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych Ekspozyturze O. i ma to potwierdzenie w zeznaniach tej osoby.

Bez znaczenia były dla tej sprawy są dokumenty sporządzone w relacji notariusz – zakład ubezpieczeń. Zakład ten nie przystąpił jako interwenient uboczny, a treść dokumentów, dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności notariusza, nie dotyczy istoty sprawy.

Sąd w tej sprawie jest związany rozstrzygnięciami zapadłymi w procesie o zwrot bonifikaty, podziela też w pełni przytoczoną tam argumentację prawną rozstrzygnięć.

Z art. 80 ustawy – Prawo o notariacie wynika, że przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może spowodować skutki prawne (§2), a także udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (§3).

Granice tych obowiązków zostały określone w przepisach bardzo ogólnie, zostały jednak w znacznym stopniu sprecyzowane w doktrynie (najszerzej Aleksander Oleszko – Prawo o notariacie. Komentarz. Część II 1, LexisNexis Warszawa 2012 - s. 256-257). Wskazano tam, że obowiązki te powinny w zasadzie ograniczać się do przewidywania wystąpienia skutków w sferze prawa cywilnego, których ocena pozostaje w bezpośrednim związku z dokonaną czynnością notarialną lub co najmniej „powiązana” jest z działalnością urzędową notariusza sporządzającego dany dokument. Na przykład nie można wymagać od notariusza pouczenia nabywców nieruchomości gruntowych zabudowanych domami wielomieszkaniowymi, którzy stali się właścicielami (użytkownikami wieczystymi) gruntów zabudowanych w wyniku dokonanych uprzednio „procesów przekazywania” mienia Skarbu Państwa jednostkom samorządu terytorialnego, że dopiero oni – jako obecni właściciele nieruchomości – powinni liczyć się z możliwością skorzystania przez najemcę (osobę bliską najemcy) z przysługującego mu prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży lokalu osobie trzeciej (wyrok SN z 26.08.2009 r., ICSK 137/09, LexPolonica nr 2375685). Ponadto nie należy wymagać od notariusza obowiązku informowania o rencie planistycznej dewelopera jako osoby profesjonalnej, uczestniczącej w obrocie nieruchomościami (s. 275). Jeżeli chodzi

o bezprzetargową sprzedaż nieruchomości komunalnych, związaną z udzieleniem bonifikaty (znaczej obniżki ceny), to zarówno wysokość bonifikaty, jak i jej zwrot, uzależnione są od różnych czynników, dlatego notariusz nie jest zobowiązany do informowania o tym sposobie nabycia nieruchomości, gdyż taka ocena nie należy do jego kompetencji (s. 273). Od notariusza częstokroć wymaga się pouczenia pierwotnego nabywcy o możliwych skutkach przewidzianych w art. 68 u.g.n. co do zwrotu bonifikaty, a w każdym razie w wypadkach sporządzenia umowy, której przedmiotem jest dalsze rozporządzenie nieruchomością na rzecz osoby bliskiej. Zdaniem komentatora (i cytowanego przez niego z aprobatą G. B.), zanim sformułuje się oczekiwania wobec notariusza w tym względzie, trzeba mieć na uwadze, że art. 68 ulegał częstym zmianom, co było i jest źródłem wielu wątpliwości prawnych. Obowiązkiem wyjaśniania tych wątpliwości co do zwrotu bonifikaty nie można obarczać notariusza (s. 278).

Z tej samej pozycji doktryny wynika, że większe oczekiwania wobec notariusza należy odnosić do kolejnego rozporządzenia przedmiotową nieruchomością przez pierwotnego nabywcę, który z bonifikaty uznaniowej skorzystał, oraz do nabywcy jako osoby bliskiej, która z tego przywileju skorzystać nie może. Notariusz powinien uświadomić, że rozporządzenie nieruchomością z naruszeniem art. 68 ust. 2b u.g.d. może spowodować żądanie zwrotu bonifikaty, nawet gdyby zbywca uzyskana ze sprzedaży cenę przeznaczył na budowę domu jednorodzinnego (s. 279).

Teza ta może pasować do argumentacji powoda, ale nie w zakresie pierwszej z zawartych w tym przypadku umów darowizny, ponieważ nie ta umowa wywołała obowiązek zwrotu bonifikaty, lecz dopiero dalsza. Cytowany komentator wskazuje bowiem, że granicą niezbędności wyjaśnień notariusza jest możliwość „powodowania skutków prawnych”, jakie czynność notarialna może wywołać (s. 282). Umowa darowizny zawarta pomiędzy powodem a jego żoną nie spowodowała skutku w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty, a rolą notariusza nie jest przewidywanie, jakie kolejne umowy zamierza lub będzie zamierzał zawrzeć nabywca.

Inną sprawą jest to, że powód zbyt daleko określa obowiązki notariusza poprzedzające sporządzenie aktu. W ocenie Sądu, notariusz nie ma obowiązku badania dokumentów w aktach księgi wieczystej. W tym przypadku notariusz sprawdził treść księgi i ustalił, że pozwala mu ona na sporządzenie wnioskowanego aktu. Darczyńca nie uprzedził notariusza, że nabył lokal z bonifikatą.

Obowiązki zawodowe notariusza nie zwalniają strony czynności prawnej od zadbania o swoje interesy, w tym w szczególności od zapoznania się z treścią księgi wieczystej, do której dostępność jest powszechna (wyrok SN z 17.09.2003 r. II CK 10/02 LexPolonica nr 363363). W tym kontekście trzeba podkreślić dodatkowo dwie szczególne okoliczności tej sprawy – po pierwsze, do spornej tu darowizny doszło pomiędzy małżonkami, co nie powinno wywoływać u notariusza podwyższonego stopnia przewidywania, że aktem strony mogą wyrządzić sobie szkodę; po drugie – powód nie zaprzeczył, że zajmował się wówczas zawodowo obrotem nieruchomościami. Jako profesjonalista i mąż darczyńcy miał więcej od notariusza podstaw, by domyśleć się, że dalsze zbycie nieruchomości spowoduje utratę bonifikaty.

Oceny tej nie zmieniają - wiarygodne skądinąd – zeznania powoda, z których wynika, że z umową nabycia przez żonę zapoznał się dopiero w 2012 r.

Odpowiedzialność notariusza za szkodę wyrządzoną przez przy wykonywaniu czynności notarialnych zachodzi wówczas, gdy spełnione zostały przesłanki wynikające z art. 49 ustawy - Prawo o notariacie (notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę na zasadach ogólnych - art. 415 k.c.), przy czym zobowiązany jest on do zachowania, przy dokonywaniu czynności notarialnych, szczególnej staranności. Choć szkoda została przez powoda wykazana co do wysokości (nie budzi wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez przeciwnika), nie można uznać, że została spowodowana deliktem notarialnym. Ponadto, nawet gdyby doszło do takiego deliktu, spośród bezspornie poniesionych przez powoda kwot wymienionych w pozwie należałoby wyłączyć te, które dotyczą postępowania egzekucyjnego, ponieważ powód nie wskazał (tym bardziej nie wykazał) przyczyn, dla których nie spełnił świadczeń wierzycielowi dobrowolnie. Tym samym co do wydatków egzekucyjnych nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Koszty procesu w obu instancjach pozostawałyby w takim związku, ponieważ powód, uznając wierzytelność za sporną, miał prawo bronić się przed sądami w obu instancjach.

Z tych wszystkich przyczyn powództwo jako bezpodstawne zostało oddalone na podstawie art. 49 i z art. 80 §2 i 3 ustawy - Prawo o notariacie w zw. z art. 415 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i art. 99 k.p.c., obciążając powoda poniesionymi przez pozwaną kosztami procesu – zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (Sąd nie dostrzegł powodów do podwyższenia stawki minimalnej wynikającej z rozporządzenia o wysokości opłat za czynności adwokackie - §2 pkt 6) i opłatą od pełnomocnictwa.

SSO Rafał Kubicki