

Sygn. akt I Ca 353/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - SSO Jerzy Dymke - spr.

Sędziowie: SO Tomasz Sagała, Marta Truszkowska

Protokolant: sekr. sąd. Marta Mrozek

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013r. w Ostrołęce na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i M. K.

przeciwko L. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Wyszkowie z dnia 13 maja 2013r., sygn. akt I C 401/12

### **orzeka:**

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wyszkowie w innym składzie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję apelacyjną.

Sygn. I Ca 353/13

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 2 sierpnia 2012 r. powodowie A. i M. małż. K. wniesli o zasądzenie od pozwanej L. N. kwoty 21.104 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu tytułem naprawienia szkody poniesionej w wyniku sporządzenia przez pozwaną, jako notariusza, nieważnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, podnosząc, że przy dokonywaniu czynności notarialnej dochowała wymaganej staranności.

Sąd Rejonowy w Wyszkowie wyrokiem z dnia 13 maja 2013 r., sygn. I C 401/12, oddalił powództwo ( pkt 1 ) i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ( pkt 2 ).

Z pisemnego uzasadnienia wyroku wynikało, że opierał się na następujących podstawach faktycznych i prawnych. W dniu 29 grudnia 2003 r. w prowadzonej w W. kancelarii notariusz L. N. sporządziła najpierw warunkową umowę sprzedaży przez Spółdzielnię (...) w W. na rzecz małżonków M. i A. K. prawa wieczystego użytkowania niezabudowanych działek gruntu położonych w W., oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...), (...) i (...), zaś kilka godzin później, po otrzymaniu oświadczenia Gminy W. o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, sporządziła umowę definitywną. W chwili czynności notariusz dysponowała m.in. dostarczoną w tym dniu przez przedstawicieli sprzedawcy uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Inwalidów w W. nr 3 z dnia 4 kwietnia 2003 r. (dalej: (...)) o wyrażeniu zgody na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania działek oznaczonych numerami wskazanymi w

umowie, oraz złożonymi wcześniej w jej kancelarii mapami geodezyjnymi i decyzjami Burmistrza W. z 26 sierpnia i 10 listopada 2003 r., z których wynikało, że działki będące przedmiotem umowy w dacie uchwały WZ w dniu 4 kwietnia 2003 r. jeszcze prawnie nie istniały i zostały wyodrębnione w terminie późniejszym. Jak się później okazało, przedłożona notariuszowi uchwała WZ w takim brzmieniu nigdy nie zapadła, a pracownicy Spółdzielni winni wprowadzenia do obiegu tej uchwały w podrobionej wersji zostali skazani w sprawie karnej w 2007 r. Nieistnienie uchwały przywołanej w sporządzonych przez pozwaną umowach (warunkowej i definitywnej) oznaczało brak zgody na sprzedaż majątku Spółdzielni wyrażonej przez jej jedynie statutowo uprawniony do tego organ, która była konieczna dla ważności rozporządzenia. W konsekwencji umowa sprzedaży została dotknięta nieważnością. Na tym tle toczyło się kilka procesów sądowych. Ostatecznie powodowie musieli zrezygnować z korzystania z nabytej nieruchomości, a w 2010 r. zostali wykreśleni z prowadzonej dla niej księgi wieczystej. W ocenie Sądu Rejonowego, pozwana notariusz nie ponosiła odpowiedzialności za wystąpienie nieważności sporządzonej przez siebie umowy. Skutek ten był bowiem wynikiem nie jej zaniedbań zawodowych, lecz sfalszowania uchwały WZ, o czym nie wiedziała i wiedzieć nie mogła. Dokument uchwały nie wzbudzał wątpliwości, zawierał wszystkie zewnętrzne atrybuty ważności (pieczęć, podpisy, stosowna treść) i został dostarczony notariuszowi przez osoby upoważnione do działania w imieniu Spółdzielni. To, że uchwała odwoływała się do numerów działek, które w dacie jej podjęcia jeszcze formalnie nie istniały, nie musiało nasuwać podejrzeń, bo w praktyce notarialnej pozwanej były już przypadki sporządzania aktów na podstawie uchwał organów dotyczących działek dopiero projektowanych, ale już mających w materiałach geodezyjnych swoją numerację. Należało ponadto uwzględnić dosyć szczególne okoliczności towarzyszące. Czynność nie była wcześniej zaplanowana na ten dzień, doszło do niej na usilną prośbę powodów, którzy chcieli wykorzystać kredyt bankowy ważny do końca roku, w sytuacji, gdy pozwana była mocno zajęta innymi zadaniami. Zdaniem Sądu, nie ulegało natomiast wątpliwości, że doszło do drugiego zarzucanego przez powodów przejawu nienależytej staranności zawodowej pozwanej w postaci ustanowienia na ich rzecz w omawianej umowie z 29 grudnia 2003 r. służebności gruntowej przejścia i przejazdu, mimo nie dysponowania niezbędną do tego uchwałą właściwego organu Spółdzielni - w tym wypadku była to Rada Nadzorcza - o wyrażeniu zgody na takie obciążenie nieruchomości. Jednakowoż powodowie nie wykazali, aby z powyższego tytułu ponieśli konkretną szkodę. Stwierdzone uchybienie nie miało też wpływu na powstanie nieważności całej umowy, która - jak już wskazano - była następstwem braku odpowiedniej uchwały WZ. Reasumując swoje ustalenia i wnioski prawne, Sąd Rejonowy wskazał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał, aby pozwanej notariusz można było postawić zarzut niedochowania należytej staranności wymaganej w art. 49 Prawa o notariacie. W tej sytuacji powództwo podlegało oddaleniu bez potrzeby badania dalszych kwestii w postaci związku przyczynowego i wysokości ewentualnie poniesionej przez powodów szkody.

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony apelacją przez powodów. Stawiając zarzuty naruszenia prawa materialnego - art. 49 Prawa o notariacie oraz przepisów postępowania - art. 232 i art. 233 par. 1 k.p.c., a także sprzeczności poczynionych ustaleń faktycznych z treścią wydanego rozstrzygnięcia, apelujący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce zważył, co następuje:

W myśl Prawa o notariacie, 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), i odmawia dokonania czynności sprzecznej z prawem (art. 81). (...) staranność to staranność ponad przeciętną, podwyższona, oczekiwana od osoby zaufania publicznego, jaką jest notariusz, której czynności urzędowe winny być wzorem fachowości, skrupulatności i odpowiedzialności. Apelacja miała rację, że w ustalonych okolicznościach sprawy, które w istotnym zakresie należy uznać za niesporne bądź oczywiste, nie sposób było podzielić oceny Sądu I instancji, że pozwanej nie można zasadnie zarzucić niedochowania szczególnej staranności przy sporządzaniu aktu zawierającego nieważną umowę sprzedaży. Pozwana powinna była odmówić czynności, mimo nalegań klienta, lub przynajmniej wstrzymać się z jej dokonaniem, choć nie z powodu sfalszowania uchwały WZ (bo mogła wtedy tego nie wiedzieć), lecz z uwagi, po pierwsze, na wymagającą zastanowienia i bliższego wyjaśnienia, a rzucającą się w oczy rozbieżność między datą przedłożonej uchwały WZ

i datami utworzenia wymienionych w niej działek, które były o 4 czy nawet 7 miesięcy późniejsze, po drugie, na niedysponowanie uchwałą Rady Nadzorczej o zgodzie na ustanowienie służebności, co było samodzielną przeszkodą w zawarciu umowy, bowiem bez zagwarantowania dostępu do drogi publicznej nieruchomość nie powinna być sprzedana. Pozwana nawet nie próbowała udowodnić, że w dacie uchwały WZ mogły już istnieć jakieś materiały robocze z numerami przyszłych działek, i że o nich w tamtym czasie wiedziała; w realiach sprawy byłoby to zresztą mało prawdopodobne zważywszy, że z informacji przytoczonych przez nią samą w par. 1 pkt B i C umowy ( k. 21 akt ) wynikało, że dwie z „finalnych” działek powstały z podziału innej działki utworzonej dopiero w maju 2003 r., a zatem musiałaby wystąpić jakaś kaskadowa antycypacja na Walnym Zgromadzeniu w dniu 4 kwietnia 2003 r. Z wyjaśnień i zeznań pozwanej na rozprawie należało wnosić, że nie sprawdziła dokładnie dokumentacji związkowej ze względu na nawał pracy krytycznego dnia i nagłość wizyty kontrahentów, a jednocześnie chęć zadośćuczynienia prośbie powodów. Okoliczności te jednakże nie mogły usprawiedliwiać niezachowania przez notariusza profesjonalnej staranności i nie wyłączały jego winy na gruncie art. 415 k.c., który ma w sprawie zastosowanie ( v. wyrok SN z 11.07.2002r., IV CKN 1211/00 – OSNC 2003/9/125). Doszukując się z powyższych względów- odmiennie niż Sąd I instancji- naruszenia przez pozwaną obowiązku z art. 49 Prawa o notariacie i przyjmując w konsekwencji zasadę jej odpowiedzialności za sporządzenie nieważnej umowy pozostaje wszelako otwarta kwestia rodzaju i wysokości powstałej z tego tytułu szkody powodów. Ich roszczenie w pozwie w tym zakresie składa się z różnych pozycji, które zostały zakwestionowane w odpowiedzi na pozew co do zasady i wysokości i mogą budzić wątpliwości, a ponieważ nie zostały do tej pory w ogóle zbadane przez sąd pierwszej instancji, to zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania, zgodnie z wnioskiem ewentualnym apelacji.

Dlatego Sąd Okręgowy orzekł jak sentencji na podstawie art. 386 par. 4 i art. 108 par. 2 k.p.c.