

Sygn. akt I ACa 604/20, I ACz 305/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Barbara Białożyt

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2021 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i Z. B.

przeciwko R. R. (1)

z udziałem Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Gliwicach

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 20 lutego 2020 r., sygn. akt I C 404/15

oraz zażalenia powodów na rozstrzygnięcie o kosztach zwarte w punkcie 7/ wyroku

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2/ w ten sposób, że powództwo w zakresie nim objętym oddala,

b) w punkcie 3/ w ten sposób, że powództwo w zakresie nim objętym oddala,

c) w punkcie 7/ w ten sposób, że odstępuje od obciążania powodów kosztami sądowymi,

d) w punkcie 6/ o tyle, że kwotę 11 184 złotych obniża do 9 184 (dziewięciu tysięcy stu osiemdziesięciu czterech) złotych;

2) w pozostałej części apelację pozwanego oddala, a apelację powodów oddala w całości;

3) nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego;

4) przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej na rzecz adwokat A. B. (...) (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote, w tym (...) (tysiąc dwieście czterdzieści dwa) złote podatku od towarów i usług, z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Ewa Jastrzębska	SSO del. Tomasz Tatarczyk
----------------------	---------------------	---------------------------

Sygn. akt I ACa 604/20, I ACz 305/20

UZASADNIENIE

Powodowie Z. B. i M. B. wnieśli pozew przeciwko R. R. (1) wnosząc ostatecznie (k. 885 i k. 1194) o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 894 774,04 zł, z ustawowymi odsetkami od kwoty 348 678,88 zł od dnia wniesienia pozwu, a od kwoty 546 000 zł od dnia 18.12.2018r.

W uzasadnieniu podnieśli, że Prokuratura Okręgowa w Gliwicach nadzoruje postępowanie przygotowawcze w sprawie oszustwa m.in. na szkodę powodów. Jednym z podejrzanych w tym postępowaniu jest pozwany, który wykonując zawód notariusza sporządził cztery akty notarialne, których stroną byli powodowie. Czynności prawne powodów, dokonane we wskazanych aktach notarialnych, wyrokiem Sądu Okręgowego w C., sygn. akt I C 390/12, z dniem 22.07.2014 r. zostały uznane za nieważne, jako umowy pozorne, a powodowie w wyniku czynności podejmowanych

z reprezentantami spółek z siedzibą w L. na Cyprze oraz (...) Sp. z o.o.

z siedzibą w K., których akty notarialne sporządzał pozwany, utracili swoją nieruchomości. Powodowie zarzucili pozwanemu, że nie czuwał nad słusnością interesów i zabezpieczeniem praw obu stron, prawidłowością dokonywanych czynności prawnych, ich zgodnością z prawem i zasadami współżycia społecznego, działał pod dyktando reprezentanta spółki (...), wykonując jego wolę, a powinien odmówić wykonania czynności pozornej. Rezultatem zawartej przez powodów umowy pożyczki, jak i dokonanych przed pozwanym czynności była utrata, w ciągu ośmiu miesięcy – w zamian za kwotę 60 000 zł – zabudowanej nieruchomości o wartości co najmniej 265 000 zł. Powodowie wyliczyli szkodę majątkową jako wartość nieruchomości według cen z chwili obecnej. Ponadto na dochodzoną szkodę składa się roczny czynsz najmu jaki mogliby uzyskać, gdyby mogli swobodnie dysponować nieruchomości tj. 3000 zł miesięcznie przez okres od stycznia 2007 r. do kwietnia 2015 r., a więc przez okres 100 miesięcy. Wartość szkody w tym zakresie wyniosła 300 000 zł. Na szkodę majątkową składają się także koszty sporządzenia aktów notarialnych w kwocie 8 774,04 zł. Powodowie dochodzili również szkody niemajątkowej w kwocie 40 000 zł, jako zadośćuczynienia za doznaną krzywdę. Powodowie utracili możliwość odzyskania nieruchomości, z uwagi na fakt, że nieruchomości ta została sprzedana na rzecz innych osób. W sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w Gliwicach o ustalenie nieważności tej umowy, oddalono powództwo powołując się na fakt, że kupujący korzystali z rękojmi wiary ksiąg wieczystych i dobrej wiary nabywców nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Zarzucił, że rolą notariusza nie jest opieka, doradztwo finansowe co do opłacalności czynności, wspieranie doświadczeniem życiowym ani pomoc prawna świadczona wybranym klientom. Powodowie jako osoby dorosłe podejmowały czynności

w sferze swojego majątku dotyczące alternatywnego pozyskania środków, z uwagi na brak zdolności kredytowej. Powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanego. Pozwany jako notariusz nie miał obowiązku badania stosunku podstawowego, który był tłem późniejszego stosunku wekslowego i efektem zawarcia aktów notarialnych. Podniósł, iż nie znał stron zawartych umów ani relacji łączących obie spółki, które zawierały z powodami umowy. Pozwany jako notariusz dochował wszelkich wymogów związanych z dokonaniem czynności

notarialnych. Fakt, że powodowie nie otrzymali wskazanej w umowie kwoty 140 000 zł tytułem sprzedaży nieruchomości, nie może rodzić odpowiedzialności po stronie notariusza. Notariusz w akcie zamiesza wpisy w oparciu o oświadczenia stron, w tym przypadku miało to miejsce w oparciu o zgodne oświadczenia obu stron. Notariusz w trakcie spisania aktu notarialnego nie dokonuje wyceny nieruchomości, a tym bardziej jej sprawdzenia.

Tym samym powodowie nie wykazali podstawowej przesłanki odpowiedzialności deliktowej, a to wyrządzenia przez pozwanego szkody czynem niedozwolonym. Brak jest również związku przyczynowo skutkowego pomiędzy dokonanymi czynnościami notarialnymi, a ewentualną szkodą. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia. W niniejszej sprawie obowiązuje 3 letni okres przedawnienia liczony od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. W niniejszej sprawie powodowie wiedzę taką posiadali najpóźniej końcem 2006 r.

Pismem z dnia 14.12.2015 r. swój udział w postępowaniu zgłosił Prokurator Okręgowy w G..

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 lutego 2020r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej:

1/ zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 165.774,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10.06.2015r. do dnia zapłaty;

2/ zasądził od pozwanego na rzecz powoda M. B. kwotę 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10.06.2015r. do dnia zapłaty;

3/ zasądził od pozwanego na rzecz powódki Z. B. kwotę 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10.06.2015r. do dnia zapłaty;

4/ w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

5/ odstąpił od obciążenia powodów kosztami procesu;

6/ nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. kwotę 11.184 zł tytułem kosztów sądowych;

7/ nakazał ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz powodów w punkcie 1/ wyroku na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej kwotę 33.554,25 zł tytułem kosztów sądowych, polecając zapłatę tej kwoty pozwanemu;

8/ przyznał adwokatowi A. B. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej kwotę 13.284 zł, w tym 2.484 zł podatku od towarów i usług.

Ustalił w uzasadnieniu, iż powodowie byli właścicielami nieruchomości położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi numer (...), oznaczonej jako działka numer (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie.

okoliczność bezsporna

W dniu 28.02.2006 r. powodowie, jako wystawcy zawarli z (...)

Sp. z o.o., reprezentowaną przez J. K., jako remitentem porozumienie wekslowe. Porozumienie to dotyczyło wykupienia od wyżej wskazanej spółki, wystawionych przez powodów pięciu weksli o nominale 4200 zł każdy z terminem wykupu 28.03.2006 r., 28.04.2006 r., 28.06.2006 r., 28.07.2006 r., jednego o nominale 64 200 zł z terminem wykupu do 28.08.2006 r. i trzech o nominale 10 000 zł każdy bez terminu wykupu. Remitent kupił wyżej wymienione weksle za łączną kwotę 60 000 zł. Porozumienie zakładało, że w przypadku terminowego wykupu poszczególnych weksli, trzy ostatnie weksle na kwoty 10 000 zł każdy, zostaną zwrócone do rąk wystawy (powodów). W

przypadku nie wykupienia, któregoś z weksli w terminach wyznaczonych powyżej, wystawcy zobowiązują się wykupić trzy weksle na kwoty 10 000 zł każdy,

w terminach wyznaczonych przez remitenta. Zabezpieczeniem wykupu wystawionych weksli była hipoteka kaucyjna w wysokości 120 000 zł na rzecz remitenta, na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Porozumienie zakładało również, że remitent w dniu 28.02.2006 r. wypłaci gotówką wystawcom kwotę

w wysokości 10 000 zł, a pozostała kwota wynikająca z porozumienia miała zostać wypłacona gotówką w terminie do trzech dni od ujawnienia wniosku o ustanowienie hipoteki.

(dowód: porozumienie wekslowe zawarte w dniu 28.02.2006 r. – k. 442)

W dniu 28.02.2006 r. powodowie przed notariuszem R. R. (1)

w Kancelarii Notarialnej w B. złożyli oświadczenie o ustanowieniu hipoteki

w formie aktu notarialnego sporządzonego (Rep. A nr 712/2006). W akcie notarialnym powołano się na wyżej wskazane, zawarte w dniu 28.02.2006 r. porozumienie wekslowe

z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L., reprezentowaną przez J. K..

(dowód: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z 28.02.2006 r. – sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 20, 428-429, 443-444)

W tym samym dniu (tj. 28.02.2006 r.) powodowie przed notariuszem R. R. (1) w Kancelarii Notarialnej w B. zawarli także drugi akt notarialny, którego przedmiotem były udzielenie pełnomocnictwa (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. (Rep. A nr 717/2006).

Z aktu tego wynikało, że powodowie upoważnili powyższą spółkę do sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), za cenę nie niższą niż 60 000 zł oraz dowolnym osobom – w tym także sobie samej – na warunkach według uznania pełnomocnika. Dodatkowo ustalono, że pełnomocnik upoważniony jest do podejmowania wszelkich czynności związanych z wykonywaniem niniejszego pełnomocnictwa, w tym także do wymeldowania wszystkich zameldowanych osób w budynku nr (...), a nadto do składania oświadczeń o poddaniu ich egzekucji w trybie

art. 777 §1 pkt 4 k.p.c. w zakresie wykonywania obowiązków na postawie udzielonego pełnomocnictwa. Nadto pełnomocnik upoważniony był do zawierania i rozwiązywania umów z dostawcami energii elektrycznej, wodnej, gazowej, ciepłej oraz usług telekomunikacyjnych. Dodatkowo w akcie notarialnym znalazło się również oświadczenie powodów, że pełnomocnik upoważniony jest do udzielania dalszych pełnomocnictw, a nadto zastrzeżono, z uwagi na łączący powodów stosunek prawny z pełnomocnikiem wynikający z zawartego porozumienia wekslowego, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne przed dniem wykupu wystawionych przez powodów weksli oraz nie wygasa w przypadku ich śmierci. W akcie stwierdzono również, że pełnomocnictwo jest skuteczne od dnia 29.08.2006 r. oraz, że powodowie nie dokonają zbycia nieruchomości przed 29.08.2006 r.

(dowód: pełnomocnictwo z 28.02.2006 r. – sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 21, 430-431, 445-446)

W dniu 27.06.2006 r. powodowie, jako wystawcy zawarli z (...)

Sp. z o.o., reprezentowaną przez T. B., jako remitentem porozumienie wekslowe. Porozumienie to dotyczyło wykupienia od wyżej wskazanej spółki, wystawionych przez powodów czterech weksli o nominale 1500 zł każdy z terminem wykupu 27.07.2006 r., 27.08.2006 r., 27.09.2006 r., 27.10.2006 r., jednego o nominale

16 050 zł z terminem wykupu do 27.11.2006 r. i dwóch o nominale 5 000 zł każdy bez terminu wykupu. Remitent kupił wyżej wymienione weksle za łączną kwotę 15 000 zł. Porozumienie zakładało, że w przypadku terminowego wykupu poszczególnych weksli, dwa ostatnie weksle na kwoty 5 000 zł każdy, zostaną zwrócone do rąk wystawy (powodów). W przypadku nie wykupienia, któregoś z weksli w terminach wyznaczonych powyżej, wystawcy zobowiązali się wykupić dwa weksle na kwoty 5000 zł każdy,

w terminach wyznaczonych przez remitenta. Porozumienie zakładało również, że remitent w dniu 27.06.2006 r. wypłaci gotówką wystawcom kwotę w wysokości 15 000 zł.

(dowód: porozumienie wekslowe zawarte w dniu 27.06.2006 r. – k. 441)

W dniu 26.09.2006 r. powodowie zawarli z T. B. działającym jako członek zarządu w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., przed notariuszem R. R. (2) warunkową umowę sprzedaży.

W umowie zastrzeżono, że pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu powodowie sprzedadzą (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) za cenę 140 000 zł, a T. B. działając w imieniu spółki (...) nieruchomość tą, za podaną cenę i pod określonym warunkiem kupi. W akcie notarialnym powodowie pokwitowali odbiór części ceny w kwocie 15 000 zł, która w przypadku wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych podlegała zwrotowi. Strony postanowiły również, że wydanie w posiadanie przedmiotu umowy i zapłata reszty ceny nastąpi w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność.

(dowód: warunkowa umowa sprzedaży z 26.09.2006 r. – sporządzona w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 22-24, 432-434)

W dniu 09.10.2006 r. powodowie zawarli z T. B. działającym jako członek zarządu w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w K., przed notariuszem R. R. (2) umowę przenoszącą własność nieruchomości objętą księgą wieczystą nr (...), wobec nie wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Powodowie pokwitowali zapłatę całej ceny i zobowiązali się wydać nieruchomość w posiadanie nabywcy.

(dowód: umowa przenosząca własność z 09.10.2006 r. – sporządzona w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 25-27, 435-437)

W wyniku sporządzenia aktów notarialnych: Rep. A nr 712/2006, Rep. A nr 717/2006, Rep. A nr 4112/2006, Rep. A nr 4118/2006 powodowie ponieśli koszty w łącznej kwocie 8 774,04 zł.

(dowód: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z 28.02.2006 r. – sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 20, 428-429, 443-444, pełnomocnictwo

z 28.02.2006 r. – sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 21, 430-431, 445-446, warunkowa umowa sprzedaży z 26.09.2006 r. – sporządzona w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 22-24, 432-434, umowa przenosząca własność z 09.10.2006 r. – sporządzona w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 25-27, 435-437)

W tym samym dniu (tj. 09.10.2006 r.) powodowie zawarli z T. B. działającym jako członek zarządu w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., przed notariuszem R. R. (2), umowę przedwstępną. Na podstawie tej umowy strony zobowiązały się w terminie do 31.12.2006 r. zawrzeć umowę sprzedaży na podstawie której (...) Sp. z o.o. sprzeda powodowi, lub osobie przez nich wskazanej nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...), a powodowi lub wskazana przez nich osoba trzecia nieruchomość tę za podaną cenę kupią.

(dowód: umowa przedwstępna z 09.10.2006 r. – sporządzona w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 28)

W związku z zawartymi aktami notarialnymi powodowi ponieśli koszty w łącznej kwocie 8774,04 zł

(dowód: pokwitowania zapłaty – k. 92-94)

W okresie sporządzania powyższych aktów notarialnych w Kancelarii Notarialnej pozwanego pracowały dwie osoby. Projekty aktów notarialnych były przygotowywane przez notariusza. Pracownicy przygotowywali czasami wstępną część aktów notarialnych tj. dane osób, które stawały do aktu i komparację. Resztę przygotowywał notariusz.

(dowód: zeznania świadka G. J. – k. 226v-227 i nagranie audio-video z rozprawy z 29.01.2016 r.)

Przed podpisaniem wszystkich spornych aktów notarialnych z udziałem powodów wszystkie dokumenty w kancelarii pozwanego były już przygotowane. Pozwany nie rozmawiał z powodami, nic im nie tłumaczył, poza stwierdzeniem, że wszystko jest zgodne z prawem, nie odczytywał całości aktów notarialnych. Pozwany i T. B. sprawiali wrażenie dobrych znajomych.

zeznania powoda – k. 523 i nast.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Wspólnikami tej spółki są M. P., J. B., K. B. (1) i K. B. (2). W okresie sporządzania aktów notarialnych z udziałem powodów zarząd tej spółki był dwuosobowy i tworzyli go M. P. i T. B..

(dowód: wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego nr (...) – k. 29-33)

W związku z zawartą umową przedwstępną powodowie podjęli starania celem zaciągnięcia kredytu i odkupu sprzedanej nieruchomości. Na potrzeby ustalenia zdolności kredytowej powodów został wykonany operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Wartość rynkowa tej nieruchomości na dzień 19.07.2006 r. wynosiła wg tego operatu 460 000 zł, wartość odtworzeniowa wynosiła 480 000 zł, a wartość rynkowa prawa własności gruntu na działce (...) wynosiła natomiast 37 000 zł.

(dowód: operat szacunkowy określający wartość nieruchomości z 19.07.2006 r. – k. 34-69, aneks do operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości z 24.09.2006 r. – k. 70-79)

Jesienią 2006 r. podczas nieobecności powodów w domu, ich rzeczy zostały wyrzucone, a w domu wymieniono zamki.

(dowód: dokumentacja zdjęciowa – k. 80-81, zeznania powoda – k. 525v.)

Prokurator Okręgowy w Gliwicach złożył do Sądu Okręgowego w Częstochowie pozew przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w L. (Republika Cypru), (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., M. B. i Z. B., domagając się ustalenia, że:

A) w stosunku do pozwanych: (...) sp. z o.o., M. B.
i Z. B.:

- nieważna jest czynność prawna, dokonana przez M. B. i Z. B., w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 712/2006, sporządzonego w dniu 28.02.2006 r. w B. przed notariuszem R. R. (1), w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz (...) spółki z o.o. hipoteki kaucyjnej do kwoty 120 000 zł na nieruchomości, składającej się z działki nr (...), położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi nr (...),

- nieważna jest czynność prawna, dokonana przez M. B. i Z. B., w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 28.02.2006 r. w B. przed notariuszem R. R. (1), w postaci pełnomocnictwa na rzecz (...) sp. z o.o. do sprzedaży nieruchomości, składającej się z działki o nr (...), położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi nr (...);

B) w stosunku do pozwanych: (...) Sp. z o.o., M. B. i Z. B.:

- nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy M. B., (...) sp. z o.o., w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 26.09.2006 r. w B. przed notariuszem R. R. (1), w postaci warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, składającej się z działki o nr (...), położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi nr (...), za cenę 140 000 zł,

- nieważna jest czynność prawna, dokonana pomiędzy M. B., (...) sp. z o.o., w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 09.10.2006 r. w B. przed notariuszem R. R. (1), w postaci umowy przenoszącej własność

nieruchomości, składającej się z działki o nr (...), położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi nr (...). Powyższe żądanie prokurator oparł na stwierdzeniu, że „porozumienie wekslowe” zawierające zobowiązanie do wykupu weksli, wystawionych przez M. B. i Z. B. złożone zostały za ich zgodą dla ukrycia innej czynności prawnej. Prokurator podniósł, że wolą M. B. i Z. B. od samego początku było uzyskanie świadczenia w postaci pożyczki, w celu sfinansowania własnych potrzeb i z takim zamiarem działali. Nie zamierzali oni ani dokonywać obrotu weksłami ani też sprzedawać swojej nieruchomości albowiem między nimi, a (...) sp. z o.o. nie istniał żaden stosunek zobowiązaniowy. Na tej podstawie Prokurator podniósł, że zawarte czynności prawne są nieważne jako zawarte dla pozorów, w celu ukrycia innej czynności prawnej. Strony czynności w rzeczywistości miały zamiar zawarcia umów pożyczek. Zawarte czynności prawne miały na celu ukrycie odpłatnego charakteru pożyczki, przejawiającego się faktycznie zastrzeżeniem odsetek. D. H. i T. B., wykorzystując słabość swoich kontrahentów (powodów w niniejszej sprawie), wynikającą z ich sytuacji finansowej i życiowej, brak rozeznania w zakresie regulacji cywilnoprawnych oraz jednocześnie własną przewagę, jako przedsiębiorców dokonujących zawodowo operacji finansowych, doprowadzili do zawarcia dwóch umów pożyczek nie w tym celu, aby uzyskać uczciwie wynagrodzenie za korzystanie z ich kapitału, w drodze chociażby zastrzeżenia należnych odsetek, ale po to, aby za ułamek wartości nieruchomości, przejąć ją na własność od pożyczkobiorców. Prokurator powołał się także na zasadę sprawiedliwości w kontraktowaniu i miarę równomiernego ustalania praw i obowiązków umawiających się stron Podniósł, że w efekcie zawartych czynności, ustanowione zabezpieczenie było nadmierne, a nawet zbyt wysokie. Czynności te były więc sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skutkująca nieważnością czynności na podstawie art. 58 §2 k.c. Zawarte przez strony umowy pozostają w sprzeczności z takimi zasadami jak uczciwość w obrocie, lojalność kontrahentów, równość stron w stosunku obligacyjnym, wzajemne zaufanie, respekt dla interesów partnera, adekwatność zabezpieczenia roszczenia oraz sprawiedliwość kontraktowa i z tego powodu nie mogą być społecznie i prawnie akceptowane, jako ważne czynności prawne. Dodatkowo oprocentowanie zawartych pożyczek były jaskrawo sprzeczne z prawem, a udzielone w formie notarialnej pełnomocnictwo wykraczało poza dopuszczalne prawem ramy. Ponadto Prokurator podniósł argumenty świadczące o tym, że notariusz nie dopełnił wszystkich obowiązków nałożonych na niego ustawą – prawo o notariacie.

(dowód: pozew Prokuratora Okręgowego w Gliwicach o ustalenie nieważności czynności prawnych z dnia 26.11.2012 r. – k. 263-287, 403-427, 1061-1085, 1094-1118)

Sąd Okręgowy w Częstochowie wyrokiem z dnia 22.07.2014 r. (sygn. akt I C 390/12) ustalił, że:

- czynność prawna dokonana w dniu 28.02.2006 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem R. R. (1) w Kancelarii Notarialnej w B., Repertorium A nr 712/2006, w postaci oświadczenia o ustanowieniu przez M. B. i Z. B. na rzecz (...) z siedzibą w L. (Republika Cypru) hipoteki kaucyjnej do kwoty 120 000 zł na nieruchomości położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi numer (...), oznaczonej jako działka numer (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie – jest nieważna,

- czynność prawna dokonana w dniu 28.02.2006 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem R. R. (1) w Kancelarii Notarialnej w B., Repertorium A nr 717/2006, w postaci oświadczenia o udzieleniu przez M. B. i Z. B. na rzecz (...) z siedzibą w L. (Republika Cypru) pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi numer (...), oznaczonej jako działka numer (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie – jest nieważna,

- czynność prawna w postaci warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26.09.2006 r. dokonana w formie aktu notarialnego przed notariuszem R. R. (1) w Kancelarii Notarialnej w B., Repertorium A nr 3942/2006, na podstawie której M. B. i Z. B. sprzedali warunkowo na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. nieruchomość położoną w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi numer (...), oznaczonej jako działka numer (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie za cenę 140 000 zł – jest nieważna,

- czynność prawna w postaci umowy przenoszącej własność z dnia 09.10.2006 r. dokonana w formie aktu notarialnego przed notariuszem R. R. (1) w Kancelarii Notarialnej w B., Repertorium A nr 3942/2006, na podstawie której M. B. i Z. B. w wykonaniu postanowień warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26.09.2006 r. przenieśli na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. własność nieruchomości położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi numer (...), oznaczonej jako działka numer (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie – jest nieważna.

Powyższy wyrok stał się prawomocny z dniem 13.08.2014 r.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 22.07.2014 r. sygn. akt I C 390/12 – k. 15, 402, 762)

Pozwany sporządzał analogiczne akty notarialne, jak w niniejszej sprawie, również z innymi osobami, które zawierały czynności prawne z (...) sp. z o.o. z siedzibą w L. na Cyprze. Część tych aktów notarialnych została wykonana w oparciu o ten sam szablon dokumentu. Podobne akty notarialne sporządzali także: notariusz P. L. prowadzący Kancelarię Notarialną w Ł. oraz notariusz G. S. prowadząca Kancelarię Notarialną w K.. Również w tych innych przypadkach sądy ustalały nieważność czynności prawnych dokonanych z (...) Sp. z o.o. i (...) sp. z o.o., podczas których akty notarialne sporządzał pozwany. Zdarzało się również, że Sądu oddalały powództwa w tych sprawach.

(dowód: wyrok zaoczny Sąd Okręgowego w Opolu z dnia 07.05.2014 r. sygn. akt

I C 612/13 – k. 582, pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego Rep. A (...) sporządzone przez notariusza R. R. (1) – k. 583-584, porozumienie wekslowe z 17.02.2006 r. – k. 585, aneks z 27.06.2006 r. do porozumienia wekslowego – k. 586, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22.01.2015 r., sygn. akt II C 672/08 – k. 589, porozumienie wekslowe z 17.02.2006 r. – k. 590, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A 812/06 przez notariusza P. L. – k. 591-592, pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego Rep. A nr 817/06 sporządzone przez notariusza P. L. – k. 593-594, wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z 13.06.2014 r., sygn. akt I C 1/13 – k. 599, oświadczenie wystawcy weksla z 13.11.2006 r. – k. 600-601, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A (...) przez notariusza P. L. – k. 602-605, pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzone przez notariusza P. L. – k. 606-608, umowa sprzedaży z dnia 15.06.2007 r. sporządzona w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przez notariusza R. R. (1) – k. 609-611, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi

z 10.12.2013 r., sygn. akt II C 1229/13 – k. 614, oświadczenie wystawcy weksla

z 13.12.2006 r. – k. 615, oświadczenie z 13.12.2006 r. – k. 616, oświadczenie sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przez notariusza R. R. (1) – k. 617, umowa przenosząca własność sporządzona w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przez notariusza R. R. (1) – k. 619-620, warunkowa umowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przez notariusza R. R. (1) – k. 621-622, pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzone przez notariusza P. L. – k. 623-624, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z 13.12.2006 r. sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przez notariusza P. L. – k. 625-626, dowód wpłaty – k. 627, protokół z rozprawy z 15.05.2013 r. przed Sądem Okręgowym w Gliwicach Ośrodek (...) w R. sygn. akt II C 2/13 – k. 652-653, wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodek (...) w R.

z 10.09.2014 r. sygn. akt II C 2/13 – 654, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki

z 31.01.2007 r. sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przez notariusza G. S. – k. 655-659, oświadczenie wystawcy weksli

z 31.01.2007 r. – k. 660, pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzone przez notariusza G. S. – k. 661-665, aneks z 08.05.2007 r. do oświadczenia wystawcy weksli zawartego 31.01.2007 r. – k. 666, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 14.06.2019 r. V ACa 403/17 wraz z uzasadnieniem – k. 1141-1154)

W grudniu 2015 r. Prokuratura Okręgowa w Gliwicach skierowała akt oskarżenia m.in. przeciwko T. B., J. K., M. N. (1), R. R. (1). Pozwany został oskarżony m.in. o to, że działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej dla siebie oraz dla (...) sp. z o.o.

z siedzibą w L. na Cyprze, w zamiarze, aby działający w jej imieniu M. N. (2) i T. B. dokonali czynu zabronionego, swoim zachowaniem ułatwił im popełnienie przestępstwa oszustwa na szkodę M. i Z. B., polegającego na doprowadzeniu ich, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w kwocie nie mniejszej niż 480 000 zł za pomocą wprowadzenia w błąd co do rzeczywistego celu zawieranej umowy, wysokości faktycznie udzielonego wsparcia finansowego, zamiaru i możliwości pozyskania w krótkim czasie niskoprocentowanego kredytu bankowego, pozwalającego na terminowe wywiązanie się ze zobowiązania, a także wyzyskanie ich niezdolności do należytego pojmowania znaczenia przedsiębranego działania w zakresie udzielenia pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości, w ten sposób, że jako notariusz przekroczył swoje uprawnienia i nie dopełnił obowiązków służbowych, które zostały określone w art. 79 pkt 1, art. 91 i art. 80 §2 i §3, art. 81 i art. 94 §1 ustawy z dnia 14.02.1991 r. prawo o notariacie i mimo obowiązku czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw

i słusznym interesów stron, nie udzielił pokrzywdzonym niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanych czynności notarialnych, nie upewnił się, czy osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenia aktów notarialnych, a akty te są zgodne z ich wolą oraz pomimo obowiązku odmowy dokonania czynności notarialnych sprzecznych z prawem sporządził: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości położonej w M., przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Myszkowie o wartości rynkowej nie mniejszej niż 480 000 zł zabezpieczającej zawartą w celu obejścia przepisów prawa

w postaci porozumienia wekslowego – umowę pożyczki, oprocentowaną odsetkami sprzecznymi z art. 359 §2¹ k.c. oraz zawierającą wbrew art. 483 §1 k.c. karę umowną

w postaci trzech weksli karnych – za opóźnienie w realizacji zobowiązania pieniężnego, opiewających na kwotę stanowiącą 50% wartości pożyczki, a także nieodwołalne pełnomocnictwo do sprzedaży opisanej nieruchomości za cenę drastycznie odbiegającą od jej wartości rynkowej tj. nie niższą niż 60 000 zł niezgodnioną ze stronami, pomimo nieważności opisanego wyżej stosunku prawnego pomiędzy pełnomocnikiem, a mocodawcą, upoważniające nadto pełnomocnika do składania oświadczeń o poddaniu mocodawcy egzekucji z art. 777 §1 pkt 4 k.p.c. w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z jego treści, która to czynność prawna ze względu na swoją funkcję naruszała bezwzględnie obowiązujący zakaz umowy o przepadek przedmiotu zabezpieczenia oraz interes ogólny związany wyłącznością kompetencji organów państwowych w zakresie egzekucji zobowiązań, czym działał na szkodę interesu społecznego wyrażającego się w zaufaniu obywateli do państwa i stanowiącego przez nie prawa, w szczególności o instytucji notariatu, zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego i jego zgodności z przepisami prawa oraz prywatnego M. i Z. B. polegającego na zapewnieniu im jako uczestnikom czynności bezpieczeństwa prawnego, przy czym z popełnienia przestępstwa uczynił sobie stałe źródło dochodów.

Aktem oskarżenia pozwany został oskarżonych także o inne czyny oparte o tożsamy schemat postępowania, gdzie pokrzywdzonymi były inne osoby niż powodowie.

W związku ze wskazanym wyżej schematem postępowania, w zakresie pokrzywdzenia powodów zostali również oskarżeni M. N. (1), M. P. i T. B..

(dowód: akt oskarżenia sporządzony do sprawy V Ds. 158/11/Sp(c) z grudnia 2015 r. – k. 339-378)

Obecnie właścicielami nieruchomości położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi numer (...), oznaczonej jako działka numer (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...) – na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są W. W. i D. W..

(dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 16-19, odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) – k. 175-180)

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej budynkami mieszkalnymi, przy ulicy (...), według cen z października 2006 r. wynosi 265 000 zł, a na dzień 5 lipca 2019 r. (dzień dokonywania wyceny) wynosi 297 000 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu (...))

z 05.07.2019 r. – k. 994-1022, ustna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu (...) – k. 1090-1091 i nagranie audio-video z rozprawy z 24.10.2019 r.)

Na skutek dokonania przez powodów spornych transakcji wymienionych w pozwie oraz po realizacji tych transakcji, doszło u powodów do pogorszenia stanu zdrowia psychicznego i fizycznego w stopniu znacznym. Utrata majątku powodów, ich miejsca zamieszkania, postępowania prokuratorskiej i sądowe spowodowały wiele różnorodnych doświadczeń związanych z wysokim natężeniem stresu. Powyższe w sposób istotny wpływa na stan zdrowia powodów. U powoda drastycznie obniżył się komfort życia psychicznego, a to sukcesywnie wpływa na proces jego leczenia somatycznego. Obecnie powód ma niskie poczucie szczęścia, od lat nie posiada bezpieczeństwa materialnego, ma niskie poczucie bezpieczeństwa socjalnego, często boryka się z lękiem przed utratą możliwości zabezpieczenia podstawowych potrzeb egzystencjalnych. Jednocześnie zмага się z adaptacją do ciężkiej, onkologicznej choroby żony. Postępowanie sądowe i prokuratorskie permanentnie generują u niego częste negatywne wspomnienia i emocje, które zakłócają spokój psychiczny, są także źródłem lęku przed zemstą, w tym zagrożenia o własne zdrowie i życie. Powyższe w sposób istotny angażuje jego zasoby adaptacyjne, obciąża, generuje okresowe frustracje i deprywacje psychiczne co w prosty i niekorzystny sposób przekłada się na jego poczucie sensu życia, nasila okresowe kryzysy i załamania psychiczne. Powódka również emocjonalnie przeszła opisywane wyżej zdarzenia.

Wpływ czynników patologicznych na proces funkcjonowania psychicznego powódki jest bardzo inwazyjny i niepokojąco odzwierciedla się w jej jednoznacznie złym stanie kondycji psychicznej. Powódka posiada obecnie bardzo niski poziom frustracji psychicznej, jest drażliwa, płacziwa i nisko stabilna emocjonalnie. Doświadcza podobnych frustracji co mąż. Dodatkowo jednak boryka się z uciążliwą i wymagającą chorobą onkologiczną, w której pozytywnym leczeniu odgrywają czynniki psychologiczne. Powyższe w istotny sposób determinuje jej złe relacje z otoczeniem społecznym, definiuje niski poziom szczęścia, poczucia sensu życia, komfortu, wpływa na wrogi stosunek do innych, nie pozwala na cierpliwość, wyrozumiałość, empatię i aktywność społeczną. Powódka pozostaje negatywnie nastawiona do świata i innych ludzi. Jest zależna egzystencjalnie od powoda – męża. Nadal boryka się z poczuciem utraty dorobku, możliwości na optymalne zabezpieczenie własnych potrzeb.

(dowód: opinia psychologiczna z dnia 17.10.2018 r. – k. 774-778)

Powodowie pismem z dnia 24.11.2014 r. wezwali pozwanego do zwrotu pobranych opłat z tytułu zawarcia aktów notarialnych wraz z ustawowymi odsetkami, w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 22.07.2014 r. sygn. akt I C 390/12. Powyższe zostało doręczone 26.11.2014 r.

W odpowiedzi pozwany poinformował, że przekazał do swojego ubezpieczyciela, który rozpatrzy to żądanie. Ubezpieczyciel – pozwanego (...) S.A. odmówił przyznania odszkodowania powołując się na fakt, że notariusz ponosi jedynie odpowiedzialność deliktową, która nie została wykazana przez powodów. Dodatkowo pozwany jako notariusz dochował należytej staranności przy sporządzaniu aktów, do których był zobligowany na podstawie obowiązujących przepisów.

Powodowie pismem z 23.02.2015 r. po raz kolejny wystąpili z roszczeniem wobec pozwanego. Domagając się kwoty 348 678,88 zł na którą składała się:

- kwota 300 000 zł jako szkoda majątkowa w postaci utraconych korzyści w związku z brakiem możliwości dysponowania swoją własnością, za okres od 09.10.2006 r. do 31.01.2015 r.
- kwota 40 000 zł jako zadośćuczynienie za doznaną krzywdę wobec utraty miejsca zamieszkania, utraty rzeczy osobistych i dokumentów, stresu związanego z postępowaniami sądowymi i postępowaniem karnym, prowadzonym przez prokuraturę,

- kwoty 8 687,88 zł jako szkoda majątkowa w postaci kosztów poniesionych w związku z zawarciem unieważnionych aktów notarialnych.

Pozwany ponownie poinformował o przekazaniu dokumentacji ubezpieczycielowi.

(dowód: pismo powodów – wezwanie z 24.11.2014 r. – k. 95, potwierdzenie odbioru – k. 96, pismo pozwanego z 01.12.2014 r. – k. 97, pismo (...) S.A. z 30.01.2015 r. – k. 98, ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z 23.02.2015 r. – k. 99, pismo pozwanego z 06.03.2015 r. – k. 100)

Ustalając stan faktyczny sąd pierwszej instancji oparł się na wskazanych wyżej dowodach. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez strony. Bezsporne w sprawie było to, że kwestionowane przez powodów akty notarialne zostały sporządzone w Kancelarii Notarialnej pozwanego oraz fakt, że umowy i oświadczenia objęte tymi aktami notarialnymi zostały następnie uznane za nieważne przez Sąd Okręgowy w C..

Sąd pierwszej instancji podzielił opinię biegłego psychologa A. K.. Wskazał, że wprawdzie pozwany złożył szereg zarzutów do opinii, jednakże w ocenie sądu pierwszej instancji nie było podstaw do podważania zasadniczych wniosków opinii czy jej uzupełniania wobec faktu, że także bez posiadania wiadomości specjalnych można stwierdzić związek pomiędzy utratą znacznej części dorobku życia ze znacznym poczuciem krzywdy. Sąd pierwszej instancji przy dokonywaniu ustaleń pominął dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu (...) oraz opinii uzupełniających sporządzonych przez tego biegłego. Biegły ten nie był w stanie odnieść się logicznie do zarzutów pozwanego do opinii. W treści opinii uzupełniającej biegły zamiast rzeczowo i logicznie wyjaśnić przyjęte wnioski i odnieść się do zarzutów powoływał się jedynie na posiadane przez siebie (a nie udostępnione wraz z opinią) notatki i zbiory, które w jego ocenie uprawniły go do formułowania przyjętych w opinii i tez. Z treści opinii uzupełniającej wynika, że sąd winien uznać opinię biegłego za prawidłową z uwagi na wieloletnie doświadczenie i posiadane wykształcenie przez niego wykształcenie. Zdaniem sądu pierwszej instancji takie stanowisko biegłego nie może obronić opinii, a tym samym brak było podstaw do opierania ustaleń faktycznych

o opinię, której wniosków i założeń nie sposób rzetelnie zweryfikować, w przeciwieństwie do opinii biegłego T. J.. Nadto opinia biegłego E. E. nie zawiera danych transakcji porównawczych przyjętych przez biegłego do wyceny, załączniki do opinii (k. 851 i nast.) nie zawierają żadnych istotnych danych, a biegły przy ustnym przesłuchaniu nie potrafił w zasadzie udzielać żadnych konkretnych odpowiedzi. Opinię biegłego E. E. dodatkowo dyskwalifikuje przyjęta przez niego niespotykana metodyka, aby wartość nieruchomości można było dla różnych okresów czasu szacować poprzez przeliczanie za pomocą wskaźników inflacji. Zdaniem sądu pierwszej instancji miarodajną była kolejna opinia, sporządzona przez biegłego T. J., który logicznie i przekonująco wyjaśnił ustalenia i wnioski opinii i konkretnie wskazał na materiał źródłowy (transakcje przyjęte do porównań) będący podstawą wydania opinii. Sąd pierwszej instancji pominął dowód z zeznań świadka T. B., gdyż Prokurator Okręgowy w Gliwicach cofnął wniosek dowodowy w tym zakresie pismem z 25.05.2016 r. (k. 317). Zeznania świadka G. J. były, zdaniem sądu pierwszej instancji przydatne jedynie częściowo. Świadek ten nie miała konkretnej wiedzy odnośnie sporządzania kwestionowanych przez powodów aktów notarialnych. Zeznawała ona jedynie o zazwyczaj występującym toku czynności. Nie pamiętała samych powodów. Kojarzyła spółki: (...) sp. z o.o. i (...) Sp. z o.o. oraz ich przedstawicieli, ale nie miała wiedzy o tym ile aktów notarialnych były sporządzane z ich udziałem i czy pozwanego łączyły jakieś relacje z przedstawicielami tych spółek. Świadek nie kojarzyła też samych powodów. O sprawie wiedziała jedynie tyle, ile dowiedziała się z korespondencji pomiędzy stronami. Zdaniem sądu pierwszej instancji zeznania pozwanego, a także zeznania świadków M. N. (1), J. K., M. P., poza ich częściami potwierdzonymi innymi dowodami lub dotyczącymi okoliczności bezspornych – nie zasługują na wiarę. Świadców ci i pozwany byli zaangażowani w proceder zawierania licznych wątpliwych umów, których rezultatem była utrata majątku nieruchomości przez pożyczkobiorców, przy zyskach osiąganym przez te osoby lub podmioty z nimi powiązane. Trudni zatem traktować te osoby jako bezstronne, budzące zaufanie i wiarygodne. Sąd Okręgowy nie dokonywał ustaleń na podstawie zeznań świadka M. N. (1), albowiem nie uczestniczył on w dokonywaniu spornych transakcji z udziałem powodów. Zeznania świadków J. K. i świadka M. P., zdaniem tego sądu nie mogły stanowić podstawy istotnych ustaleń. Świadców ci swoich

zecznościach wspominali w sposób ogólny, że przy transakcjach u pozwanego, w których uczestniczyli, notariusz wszystko tłumaczył, wyjaśniał i udzielał pouczeń. Nie może to stanowić potwierdzenia udzielenia właściwych pouczeń powodowi, a ponadto, jak już wskazano na wstępie, wymienieni świadkowie nie są wiarygodni, jako osoby powiązane z procederem udzielania wysoce wątpliwych pożyczek. Trudno było się spodziewać złożenia przez te osoby innych zeznań, niż stronniczo kładących wyjątkowy nacisk na rzekomą rzetelność, skrupulatność, dokładność i bezstronność notariusza przy zawieraniu umów z ich udziałem. Zdaniem sądu pierwszej instancji zeznania pozwanego nie były wiarygodnymi przede wszystkim co do tego, aby właściwie wyjaśniał stronom skutki dokonywanych czynności.

Po pierwsze – w zasadzie odpowiednim wyjaśnieniem byłoby jedynie potwierdzenie powodowi, że zawierane umowy mają faktycznie charakter pozorny i stanowią ukryte umowy pożyczki i prowadzą do obejścia przepisów prawa, m.in. w zakresie odsetek maksymalnych. Po drugie – pozwany stwierdzał, że nie pamięta tych konkretnych transakcji poza tym, co odtworzył na podstawie lektury dokumentów. Po trzecie – powoływał się jedynie na swoją ustaloną praktykę. Przeciwności wiarygodności pozwanego świadczą następujące okoliczności: brak potwierdzenia udzielenia jakichkolwiek, a tym bardziej kompletnych i zrozumiałych pouczeń w którymkolwiek dokumencie oraz zawieranie transakcji w wątpliwych okolicznościach dotyczących odległej siedziby kancelarii pozwanego w stosunku do siedzib czy miejsc zamieszkania stron transakcji, przy jednoczesnej dalece wątpliwej treści transakcji. W tej sytuacji bardziej miarodajnymi i przekonującymi są odmienne zeznania powoda. Sąd pierwszej instancji

w przeważającej części dał wiarę zeznaniom powoda, które korespondują logicznie z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym, w tym bezspornymi okolicznościami związanymi z wątpliwą treścią dokonanych transakcji. Sąd ten nie dał wiary zeznaniom powoda co do twierdzenia, jakoby powodowie przed zbyciem nieruchomości nosili się z zamiarem jej wynajęcia. Wersja ta nie jest w żaden sposób udokumentowana i przeczy innym licznym twierdzeniom powodów, że starali się pozyskiwać środki w celu prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości.

Zdaniem sądu pierwszej instancji powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Podstawą dochodzonego przez powodów roszczenia jest art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 540 ze zm. – dalej jako ustawa pr.

o notariacie) w zw. z art. 415 k.c. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że podstawą odpowiedzialności notariusza zarówno wobec jego klientów jak i wobec osób trzecich jest przepis art. 415 k.c., a zatem odpowiedzialność notariusza jest odpowiedzialnością deliktową (wyrok Sądu Najwyższego z 5 lutego 2004 r. III CK 271/02 LEX nr 602711, wyrok Sądu Najwyższego z 12 czerwca 2002 r. III CKN 694/00, LEX nr 79845, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 stycznia 2019 r., LEX nr 2668773). Zgodnie z art. 49 ustawy pr. 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. Powyższy przepis wprost stanowi o podwyższonym poziomie staranności wynikającym z zawodowego charakteru prowadzonej działalności. Z kolei stosownie do art. 80 § 1 ustawy pr. o notariacie akty powinny być sporządzone w sposób zrozumiały i przejrzysty. § 2 tego przepisu stanowi, że przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, a § 3 stanowi, że notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Dalsze przepisy ustawy pr.

o notariacie stanowią, że notariusz ma obowiązek odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem (art. 81 ustawy pr. o notariacie, art. 2 § 2 ustawy pr.

o notariacie) oraz formułują zasadę bezstronności m.in. poprzez zakaz dokonywania czynności notarialnych, które dotyczą osób będących w bliskim z nim stosunku (art. 84

§ 1 pkt 4 in fine ustawy pr. o notariacie). Dodatkowo art. 94 § 1 ustawy pr. o notariacie stanowi, że akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Na żądanie powinny być odczytane również załączniki do aktu.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że podstawowe obowiązki notariusza wypływają wprost z zasad porządku prawnego i wiążą go w jednakiej mierze zarówno względem jego klienta, jak i osoby trzeciej. Powyżej cytowane przepisy precyzują obowiązki w zakresie szczególnej staranności notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych oraz nakładają na notariusza wymagania przestrzegania prawa zarówno w sensie formalnym, jak i w zakresie zgodności z prawem materialnym. Zatem w ocenie tego sądu do notariusza należy stosować nie tylko podwyższony miernik staranności, o jakim mowa w art. 355 § 2 k.c., ale również należy uwzględniać jego szczególne obowiązki nałożone przez ustawę pr. o notariacie. Notariusz w ramach przysługujących mu kompetencji nie stoi jedynie na straży przepisu prawa, ale generalnie na straży porządku prawnego, które jednym z elementów są także zasady współżycia społecznego. Podstawowa zasada odpowiedzialności deliktowej (zasada winy) uregulowana została w art. 415 k.c..

Do stwierdzenia odpowiedzialności notariusza konieczne jest wystąpienie trzech przesłanek, tj. bezprawnego i zawinonego działania, wystąpienie szkody oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy owym działaniem bądź zaniechaniem a zaistniałą szkodą. Szczególna rola notariusza jako osoby stojącej na straży porządku prawa oraz wymagania co do szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności notarialnych, wskazują, że o ile naruszenie przez niego obowiązków musi być zawinione (art. 415 k.c.), o tyle zważywszy abstrakcyjną ocenę niedbalstwa (art. 355 § 1 k.c.) i zawodowy charakter jego działalności (art. 355 § 2), sam fakt naruszenia spoczywających na nim obowiązków przesądza z reguły o winie, co najmniej w postaci niedbalstwa. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany dopuścił się bezprawnego i zawinonego działania w rozumieniu art. 415 k.c. Podniósł, iż powodowie w pierwszej kolejności zarzucali, że wbrew przepisowi art. 2 § 2 i art. 81 ustawy pr. o notariacie pozwany sporządziły akty notarialny dotyczące czynności niezgodnych z prawem. W zakresie wskazanych podstaw prawnych rola notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego nie jest bierna i nie ogranicza się wyłącznie do spisania treści oświadczeń stron, co w zasadzie wystąpiło w rozpoznawanym przypadku. W trakcie sporządzania aktu notarialnego notariusz pełni czynną rolę, a jego obowiązkiem jest m.in. czuwanie, czy dokonywana przez strony czynność prawna nie pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa. Ocena dokonywana przez notariusza, na gruncie art. 81 ustawy pr. o notariacie, obejmuje także badanie czy konkretna umowa nie narusza uzasadnionych interesów jednej ze stron i przez to nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (uchwała Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2013 r., II CZP 82/13 LEX). Co więcej określenie zawarte w art. 81 ustawy pr. o notariacie „czynność notarialna sprzeczna z prawem” obejmuje również czynność ważną wprawdzie z punktu widzenia prawa, lecz narażającą stronę na niekorzystne dla niej skutki z uwagi na użyty język prawa w sposób budzący wątpliwości co do treści złożonego oświadczenia (wyrok Sądu Najwyższego z 12 czerwca 2002 r.

III CKN 694/00, LEX)

Zdaniem sądu pierwszej instancji dla rozpoznania tych aspektów zasadnicze znaczenie ma wydany przez Sąd Okręgowy w Częstochowie wyrok z dnia 22 lipca 2014r.

(sygn. akt I C 390/12), w którym sąd uznał za nieważne kwestionowane przez powodów akty notarialne tj. ustanowienie hipoteki, udzielenie pełnomocnictwa, warunkową umowę sprzedaży oraz umowę przenoszącą własność nieruchomości. W postępowaniu tym, wszczętym z powództwa prokuratora, podnoszono pozornie powyższych umów. Miały one służyć do ukrycia umów pożyczek, które druga strona czynności notarialnej, udzielała powodom na skrajnie niekorzystnych warunkach. Podkreślił sąd pierwszej instancji, że sporządzenie każdego z aktów notarialnych w oderwaniu od pozostałych hipotetycznie mogłoby nie budzić aż takich wątpliwości, łączna ich ocena powinna jednak skłonić notariusza do odmowy ich dokonania. Stosunkowo krótkie odstępy czasu pomiędzy sporządzonymi aktami notarialnymi wskazują, że notariusz musiał przewidywać jaki skutek chce osiągnąć podmiot zawierający z powodami powyższych czynności. Sama treść aktów notarialnych nie była typowa (w rozumieniu czynności podejmowanych w zwykłym obrocie, a nie czynności podejmowanych w kancelarii pozwanego), co powinno wzbudzić u pozwanego uzasadnione wątpliwości, co do zgodności podejmowanych czynności z prawem i zasadami współżycia społecznego. Ustanowienie hipoteki kaucyjnej nastąpiło na podstawie deklaracji wekslowej, która w swojej treści zawierała wątpliwe postanowienia. Przede wszystkim weksle o wartości 115 200 zł zostały zakupione przez spółkę za jedyne 60 000 zł, a więc za cenę blisko połowę mniejszą. Wykup pierwszego z weksli miał nastąpić już po miesiącu od dnia jego wystawienia. Wykup kolejnych weksli następował w kolejnych miesiącach. Wszystkie weksle miały zostać wykupione pół roku od daty ich wystawienia. Co więcej trzy ostatnie weksle w przypadku terminowych wykupów miały zostać

zwrócone powodom, a w przypadku nieterminowej spłaty miały zostać wykupione w terminach wskazanych przez spółkę. Na podstawie takiej deklaracji pozwany sporządził akt notarialny dotyczący oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. Hipoteka nie jest prawem samodzielny. Ma ona akcesoryjny charakter i pozostaje w ścisłym związku z zabezpieczaną wierzytelnością. Wobec tego notariusz sporządzając akt notarialny obejmujący oświadczenie o ustanowieniu hipoteki powinien ocenić tę czynność w świetle zobowiązania jakie hipoteka ma zabezpieczać. Dodatkowo w tym samym dniu notariusz sporządził pełnomocnictwo udzielone rzekomo przez powodów spółce, które zakładało skrajnie nietypowe i wątpliwe postanowienia. Na jego podstawie spółka w zasadzie mogła sprzedać nieruchomość powodów dowolnym osobom (nawet sobie samej) za cenę nie niższą niż 60 000 zł, w sytuacji gdy wartość rynkowa nieruchomości wynosiła wówczas co najmniej 265 000 zł. Co więcej mogła wymeldować powodów z posadowionych na nieruchomości budynku i składać oświadczenia w ich imieniu o poddaniu się egzekucji. Nadto pełnomocnik upoważniony był do zawierania i rozwiązywania umów z dostawcami energii elektrycznej, wodnej, gazowej, ciepłej oraz usług telekomunikacyjnych. Dodatkowo zastrzeżono, z uwagi na łączący powodów stosunek prawny z pełnomocnikiem wynikający z zawartego porozumienia wekslowego, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne przed dniem wykupu wystawionych przez powodów weksli oraz nie wygasa w przypadku ich śmierci. Takie postanowienia powinny wzbudzić u notariusza uzasadnione wątpliwości co do zgodności podejmowanych czynności z prawem bądź

z zasadami współżycia społecznego. Złożenie powyższych oświadczeń woli, w świetle okoliczności sprawy, służyło obejściu przepisów o postępowaniu egzekucyjnym i umożliwiło spółce – pełnomocnikowi przejęcie nieruchomości za niewiele ponad 10% jej wartości, a następnie wymeldowanie jej mieszkańców. Pełnomocnictwo jednak służy innym celą niż zabezpieczanie roszczeń. Zostaje ono udzielone jedyne w celu reprezentowania mocodawcy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 15 lipca 1998 r., II CKN 832/97, LEX nr 34572). Zawarte kolejno umowy również powinny wzbudzić uzasadnione wątpliwości notariusza co do zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego. Zawierały one postanowienia, które w istocie wskazywały na to, że dochodzi do kolejnych umów pożyczek, które są zawierane w postaci pozornych umów sprzedaży nieruchomości. Ponadto postanowienia, które zakładały, że sprzedana za 140 000 zł nieruchomość może w przeciągu 3 miesięcy zostać odkupiona za kwotę 185 000 zł, stanowiły w rzeczywistości obejście przepisów o odsetkach maksymalnych.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe postanowienia, w połączeniu z okolicznościami sprawy, wiadomymi pozwanemu w dacie sporządzania aktów notarialnych (m.in. fakt zawarcia deklaracji wekslowych na które powołano się w treści aktów notarialnych), powinny wzbudzić u niego uzasadnione wątpliwości. Rolą pozwanego było bowiem dokonanie oceny postanowień umownych pod kątem ich zgodności z prawem, a także zbadanie czy konkretna umowa nie narusza uzasadnionych interesów jednej ze stron

i przez to nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Gdyby notariusz – pozwany, należycie wypełnił swoje obowiązki, zapewne odmówił był sporządzania kwestionowanych przez powodów aktów notarialnych. Ocena ta jest tym bardziej słuszna, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 22 lipca 2014 r. (sygn. akt I C 390/12) stwierdzono nieważność tych czynności. Podzielił sąd pierwszej instancji stanowisko powodów, że notariusz miał obowiązek czuwać nad tym, aby nie doszło do sytuacji, że z powodu trudnego położenia lub innej przymusowej sytuacji lub braku odpowiedniego rozeznania, powodowie zgadzają się na krzywdzącą dla siebie czynność prawną. Podkreślił Sąd Okręgowy, iż zgodnie z art. 80 § 2 ustawy pr. o notariacie przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Również w tym zakresie pozwany nie dopełnił swoich obowiązków. Powyższy przepis statuuje bowiem zasadę jurysdykcji prewencyjnej notariusza. Pod pojęciem tym należy rozumieć system, w którym notariusz, jako organ publiczny, pomaga stronom dokonywać istotnych czynności prawnych, a jego udział, ma charakter prewencyjny, co oznacza, że jest realizowany na tak wczesnym etapie, jak tylko jest to możliwe, aby zapobiec sporowi. Ważne dokumenty prawne sporządzane przez notariusza muszą być jednoznaczne i uwzględniać interes wszystkich stron, a także osób trzecich. Ma on zatem obowiązek oddziaływania na zainteresowane strony tak, aby swoje stosunki prawne ukształtowali zgodnie z prawem i zasadami współżycia społecznego. Przy realizacji tych obowiązków notariusz powinien kierować się zasadą bezstronności, wynikającą z należytej, szczególnej staranności zawodowej. Ocena bezstronności powinna uwzględniać słuszność interesów stron, na które notariusz powinien stronom zwrócić uwagę oraz uświadomić, żeby dana czynność nie została dokonana oczywistym „cudzym

kosztem” drugiej strony. Tym samym przy wykonywaniu swojego zawodu notariusz jest zobowiązany do zachowania całkowitej neutralności, powinien jednakowo dbać o interesy wszystkich stron czynności notarialnej, a także o interesy osób trzecich, a jeśliby akt notarialny miał być sporządzony z naruszeniem prawa, notariusz ma obowiązek odmówić jego sporządzenia. To potwierdza również, że podstawowe obowiązki notariusza wynikają nie z umowy zawartej z klientem, ale wprost z zasad porządku prawnego i mają swoje źródło w ustawach. Notariusz nie zareagował należycie odbierając oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na podstawie wątpliwej deklaracji wekslowej. Następnie nie zabezpieczył należycie praw powodów w sytuacji, gdy udzielali oni pełnomocnictwa nieodwołalnego, które nie wygasało nawet w przypadku ich śmierci, które upoważniało spółkę do sprzedaży nieruchomości za cenę 60 000 zł (w momencie gdy jej wartość wynosiła co najmniej 265 000 zł), a co więcej w sytuacji gdy pełnomocnictwo praktycznie nie zawierało ograniczeń co do osoby z której można było sprzedać nieruchomość (mógł to być nawet sam pełnomocnik). Dodatkowo pełnomocnictwo zawierało postanowienia o możliwości wymeldowania powodów z nieruchomości i złożenia w ich imieniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Zawarcie takiego pełnomocnictwa powinno spowodować odpowiednią reakcję notariusza i podjęcie kroków celem wyjaśnienia wszystkich bezpośrednich i pośrednich skutków tej czynności. Tego zabrakło. W dalszej kolejności pozwany zignorował, gdy powodowie sprzedawali swoją nieruchomość za cenę rażąco niską tj. 140 000 zł oraz gdy zawierali umowę przedwstępną, gdzie zobowiązali się do wykupu tej samej nieruchomości po 3 miesiącach za kwotę już 185 000 zł, co stanowiło jawne obejście przepisów o odsetkach maksymalnych. Tym samym dopuszczenie do sporządzenia aktów notarialnych zawierających istotne naruszenie interesu powodów i stanowiących obejście przepisów prawa przez ich pozorny charakter, powinno wzbudzić wątpliwości notariusza i powinny spowodować odpowiednią reakcję w postaci należytego zabezpieczenia praw i słuszych interesów stron. Tych czynności notariusz zaniechał przez co również w tym zakresie

nie dopełnił swoich obowiązków. Wskazał nadto sąd pierwszej instancji, iż przepisy formułują zasadę, że notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3 ustawy pr. o notariacie). Zasada ta wyraża się w obowiązku notariusza do udzielania stronom wyjaśnień nie tylko co do bezpośrednich skutków zawieranych czynności prawnych, ale także co do skutków pośrednich, jeżeli w znanych mu okolicznościach dokonywania czynności mogą one wystąpić i mieć dla stron istotne znaczenie lub gdy strona zwróciła się o ich wyjaśnienie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 500/01, LEX nr 113017). Notariusz ponosi wobec tego odpowiedzialność na skutek niedopełnienia obowiązków informacyjnych o wszystkich konsekwencjach składanych przez klientów oświadczeń (wyrok Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2008 r., V CSK 373/07, LEX). Doprecyzowaniem tego obowiązku jest art. 94 § 1 ustawy pr. o notariacie, który formułuje obowiązek odczytania aktu notarialnego przez notariusza.

Natomiast jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego pozwany nie udzielił stronom należytych i niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanych czynności notarialnych. Nie zwrócił im uwagi na skrajnie niekorzystne dla nich

skutki dokonywanych czynności prawnych. Nie przestrzegł ich przed bezpośrednimi, jak i pośrednimi skutkami zawieranych umów. Dodatkowo nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 94 § 1 ustawy pr. o notariacie. Przepis ten zobowiązuje notariusza do odczytania aktu notarialnego przed jego podpisaniem. Przy tej czynności notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Przede wszystkim pozwany nie odczytał powodom aktu notarialnego Rep. A nr 717/2006, zawierającego pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości. Jak już wyżej wskazano pełnomocnictwo to zawierało skrajnie niekorzystne dla powodów postanowienia. Nie odczytanie tego aktu notarialnego, jak również brak pouczeń co do bezpośrednich, jak i pośrednich skutków dokonania takiej czynności było kolejnym uchybieniem pozwanego. Przepisy dotyczące obowiązków notariusza określają także zasadę bezstronności notariusza, nie tylko w zakresie czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów obu stron, ale także w zakresie podmiotowym. Przepis art. 84 § 1 pkt 4) in fine ustawy pr.

o notariacie stanowi, że notariuszowi nie wolno dokonywać czynności notarialnych, które dotyczą osób będących w bliskim z nim stosunku. Określenie „osoby będące w bliskim stosunku z notariuszem” jest zwrotem niedookreślonym wymagającym rozstrzygnięcia in casu. Przyjmuje się ogólnie, iż przez „bliskie stosunki” należy rozumieć wszelkie sytuacje i okoliczności mogące wywołać wątpliwości co do bezstronności notariusza, zaś ocena prawidłowości

zastosowania (uwzględnienia) tej klauzuli należy w konkretnym przypadku do sądu. W orzecznictwie wskazuje się, że notariusz jako osoba zaufania publicznego zobowiązany jest respektować najwyższe standardy etyczne i być poza wszelkimi podejrzeniami co do swojej bezstronności, co uprawnia do sankcjonowania wszelkich zachowań, stwarzających choćby ryzyko podważania tego zaufania (postanowienie Sądu Najwyższego z 12 marca 2013 r., SDI 3/13, LEX nr 14118779).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że również ten obowiązek został przez notariusza naruszony. W okolicznościach niniejszej sprawy wzbudzają wątpliwości stosunku pozwanego ze stronami dokonującymi z powodami czynności prawnych.

Wszak nie może dziwić, że spółka czy osoby prawne przy dokonywaniu czynności prawnych, niejednokrotnie korzystają z tych samych, wybranych notariuszy. Jednakże w obliczu rażącego naruszenia interesów stron zawartych czynności prawnych oraz w obliczu ilości analogicznych podobnych umów, jakie pozwany sporządzał z udziałem: (...) sp. z o.o. oraz (...) Sp. z o.o. oraz ich reprezentantów, uznać należało, że pomiędzy pozwanym, a tymi podmiotami istniał bliski stosunek.

W ocenie sądu pierwszej instancji nie można całkowicie pomijać, że prokurator również dopatrył się w tych stosunkach pewnych relacji, które stanowiły wystarczające uzasadnienie do wniesienia aktu oskarżenia, także przeciwko pozwanemu. Oczywiście nie przesądza to w żadnym zakresie o winie pozwanego, czy innych oskarżonych, jednakże stanowi to pewien dodatkowy element stanu faktycznego niniejszej sprawy.

W opisywanych okolicznościach pozwany powinien wyłączyć się od dokonania czynności notarialnych, czego również nie uczynił i co również należy uznać jako zaniedbanie.

Podsumowując, w ocenie sądu pierwszej instancji zachowanie pozwanego podczas sporządzania kwestionowanych przez powodów aktów notarialnych było bezprawne, gdyż naruszyło podstawowe zasady porządku prawnego wynikające m.in. z ustawy pr.

o notariacie. Pozwany pomimo uzasadnionych przesłanek nie odmówił dokonania czynności notarialnej z uwagi na sprzeczność z prawem i zasadami współżycia społecznego, zaniechał obowiązku czuwania nad należywym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów obu stron, nie odczytał należyście wszystkich sporządzanych przez siebie aktów notarialnych i nie udzielił powodom niezbędnych wyjaśnień, dotyczących dokonywanych czynności notarialnych, a także dopuścił się naruszenia obowiązku zachowania bezstronności. Zachowanie to należy ocenić jako zawinione, wyrażające się co najmniej w postaci niedbalstwa. Jest to wystarczające do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego. Sąd Okręgowy miał na względzie zarzuty zgłaszane przez pozwanego dotyczące tego, że do powstania ewentualnej szkody po stronie powodów nie doprowadziły wszystkie opisane wyżej czynności, czyli np. wykorzystanie weksli czy pełnomocnictwa. Poza kwestią jest, że powodowie utracili własność nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej, a następnie umowy przenoszącej własność nieruchomości. Umów tych jednak nie sposób rozpatrywać w oderwaniu od wyżej naprowadzonych okoliczności, które rozpatrzone całościowo jednoznacznie uwidaczniają kontekst i warunki, w jakich doszło do ich zawarcia. Zdaniem sądu pierwszej instancji umowa przenosząca własność, zawarta w wysoce wątpliwych, wyżej naprowadzonych okolicznościach, w tym dotyczących niewątpliwie nieprzypadkowego zawierania licznych podobnych umów przez te same osoby w kancelarii pozwanego, została prawomocnym wyrokiem uznana za nieważną, jako czynność pozorna.

Jeśli idzie o szkodę doznaną przez powodów to sąd pierwszej instancji wskazał, iż w zakresie samej szkody i jej wysokości należy wskazać, że powodowie niewątpliwie doznali szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwany. Oczywistym jest, że na skutek nieważnej czynności prawnej powodowie utracili własność określonego składnika majątkowego, co stanowi o istnieniu normalnego związku przyczynowego pomiędzy opisanym wyżej zdarzeniem wywołującym szkodę, a uszczerbkiem w dobrach majątkowych powodów. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powodowie w wykonaniu nieważnej czynności prawnej nie otrzymali odpowiedniego ekwiwalentu w postaci ceny odpowiadającej wartości nieruchomości. Różnica pomiędzy aktualną rzeczywistą wartością nieruchomości, a ceną, jaką powodowie otrzymali

w wyniku jej sprzedaży, stanowi szkodę po ich stronie. Cena tej nieruchomości zawarta w kwestionowanych transakcjach była rażąco zaniżona do ówczesnej wartości

rynkowej nieruchomości, a także w stosunku do powszechnie występujących cen na rynku nieruchomości, co wynika chociażby z zestawienia transakcji porównawczych wskazanych w opinii biegłego. Zdaniem sądu pierwszej instancji zgodzić się wprawdzie należy z zarzutem pozwanego, że nie on decyduje o wysokości ceny, natomiast poza sporem jest, że w świetle szeroko na wstępie przedstawionych powinności notariusza, nie powinien dopuścić do zawarcia transakcji w warunkach rażąco niekorzystnych dla słabszej ze stron umowy, co miało w rozpatrywanym przypadku miejsce. Trudno jako zasadną traktować linię obrony pozwanego sugerującą, że notariusz w zakresie ceny zobowiązany jest do przyjęcia w akcie notarialnym w zasadzie każdych oświadczeń stron, w tym całkowicie nieadekwatnych w stosunku do wartości rynkowych. Skoro zatem warunkowa umowa sprzedaży i umowa przeniesienia własności zostały uznane za nieważne, a powodowie mimo tego nie odzyskali swojej nieruchomości, to różnica pomiędzy wskazanymi wyżej wartościami stanowi szkodę jaką doznali. Zgodnie z wyliczeniami biegłego obecna szacunkowa wartość nieruchomości wynosi 297 000 zł, natomiast zgodnie z oświadczeniem zawartym w akcie notarialnym powodowie otrzymali za sprzedaż nieruchomości kwotę 140 000 zł. Tym samym szkoda powodów wyraża się w kwocie 157 000 zł.

Sąd pierwszej instancji rozważał wariant, w którym powodowie i tak utraciliby władztwo nad nieruchomością w okresie, gdy doszło do kwestionowanych transakcji – na skutek niespłacenia zadłużenia i windykacji należności. Ostatecznie jednak w materiale

dowodowym sprawy nie było wystarczających podstaw do przyjęcia tak dalece hipotetycznej wersji i ustalania, że szkodzie powodów odpowiada różnica pomiędzy rzeczywistą wartością nieruchomości w roku 2006, a kwotą transakcji. W zakresie wskazywanej szkody Sąd Okręgowy przyznał rację pozwanemu, że nie może on odpowiadać w zakresie w jakim powodowie twierdzili, że otrzymali faktycznie niższą kwotę, niż wymieniona w akcie notarialnym, pomimo że w jego treści oświadczyli, że otrzymali w zamian za nieruchomość kwotę 140 000 zł. Twierdzenia powodów w zakresie nieotrzymania całej wskazanej w akcie notarialnym kwoty nie mogły wpływać na odpowiedzialność notariusza. Powodowie w akcie notarialnym jednoznacznie pokwitowali odbiór kwoty 140 000 zł. Notariusz w tym zakresie nie miał możliwości zweryfikowania tego oświadczenia. Nawet jeżeli powodowie w rzeczywistości nie otrzymali wskazanej w akcie notarialnym kwoty, to w tym zakresie nie może odpowiadać notariusz bez wykazania, że faktycznie wiedział o nieprawdziwości pokwitowania zapłaty ceny.

Zdaniem sądu pierwszej instancji w zakresie szkody jaką doznali powodowie nie sposób było uwzględnić kwot, jakie powodowie mogliby hipotetycznie uzyskać, gdyby wynajmowali swoją nieruchomość, przez okres w którym byli pozbawieni władztwa nad tą nieruchomością. Przede wszystkim nieruchomość ta nigdy wcześniej nie była przez powodów oddana w najem, jak również żadne okoliczności nie świadczyły o tym, aby powodowie nosili się z takim zamiarem. Wersja taka pojawiła się dopiero w zeznaniach powoda złożonych w 2017 roku (k. 526). Powodowie już w samym pozwie twierdzili, że środki uzyskane od spółek: (...) i (...) Polska, miały zostać przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej, która miała mieć siedzibę w tej nieruchomości. Stąd twierdzenia powodów, że wskutek wyzbycia ich władztwa nad nieruchomością doznali szkody w postaci niezyskania środków jakie otrzymywaliby

z najmu tej nieruchomości były w całości bezzasadne. Należy również zgodzić się z pozwanym, że w efekcie rozszerzenia żądania pozwu powodowie de facto domagali się naprawienia szkody podwójnie. Powodowie mogli się domagać albo zwrotu utraconego czynszu jaki mogliby otrzymać władając nieruchomością, albo wartości utraconej nieruchomości.

Powodowie zasadnie domagali się zwrotu kwoty 8 774,04 zł, którą łącznie zapłacili za sporządzenie 4 kwestionowanych aktów notarialnych. Poza sporem wskazana kwota świadczona była jako wynagrodzenie za sporządzenie przez pozwanego umów, które następnie zostały uznane za nieważne. Po ustaleniu nieważności tych umów odpadła zatem podstawa prawna świadczenia dokonanego przez powodów i cel świadczenia nie został osiągnięty, a zatem wymieniona kwota podlegała zwrotowi jako świadczenie nienależne (art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c.).

Zdaniem sądu pierwszej instancji zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanego był chybiony. Należy zgodzić się, że do odpowiedzialności deliktowej notariusza zastosowanie znajdzie art. 442¹ § 1 k.c. zgodnie z którym roszczenie

o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Sąd rozpoznający sprawę zdecydowanie podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2004 r., I CK 303/04, (LEX nr 284647), w którym stwierdzono, że szkodą, wynikającą ze sporządzonego wadliwie aktu notarialnego, jest stwierdzenie nieważności umowy objętej tym aktem. Dopóki bowiem stwierdzenie to

nie nastąpi, poszkodowany, mimo nieważności umowy, nie ponosi faktycznie żadnych ujemnych tego konsekwencji. Dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku sądu drugiej instancji, ustalającego nieważność umowy z przyczyn obciążających notariusza, można stwierdzić, że poszkodowany w miarodajny i obiektywny sposób dowiedział się ostatecznie o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Tym samym dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku Sadu Okręgowego w Częstochowie z 22 lipca

2014 r. (I C 390/12), ustalającego nieważność aktów notarialnych, sporządzonych przez pozwanego, można stwierdzić, że powodowie dowiedzieli się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia. Powyższy wyrok stał się prawomocny 13 sierpnia

2014 r., a więc od tej daty zaczął bieg trzyletni termin przedawnienia. Sąd Okręgowy podkreślił także, że nawet przy przyjęciu odmiennego poglądu, skorzystanie przez notariusza z zarzutu przedawnienia w stanie faktycznym niniejszej sprawy, dotyczącym swoistego naruszenia praw powodów przez osobę zaufania publicznego, należałoby potraktować jako nadużycie prawa i niekorzystające z ochrony (art. 5 k.c.).

Wobec wykazania wszystkich przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanego zasądził sąd pierwszej instancji od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 165 774,04 zł.

O odsetkach orzekł na podstawie art. 481 k.c.

Zdaniem sądu pierwszej instancji zasadne jest także żądanie zadośćuczynienia za doznana krzywdę. Wskazał ten sąd, że zgodnie z art. 444 § 1 zdanie 1 k.c. w razie uszkodzenia ciała lub wywołania rozstroju zdrowia naprawienie szkody obejmuje wszelkie wyniki z tego powodu koszty. Zgodnie natomiast z art. 445 § 1 k.c.

w wypadkach przewidzianych w artykule poprzedzającym sąd może przyznać poszkodowanemu odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznana krzywdę. Przepis art. 445 §1 k.c. nie określa precyzyjnie przesłanek pozwalających na ustalenie należytej kwoty tytułem zadośćuczynienia za krzywdę. Ustawodawca wskazał tylko, iż suma zadośćuczynienia ma być „odpowiednia”. Oznacza to, że z woli ustawodawcy jej wysokość została pozostawiona swobodnemu sędziowskiemu uznaniu. Sąd powinien jednak przy jej ustalaniu, na co wielokrotnie zwracał uwagę Sąd Najwyższy, brać pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy. Zadośćuczynienie pieniężne ma na celu złagodzenie cierpień fizycznych i psychicznych związanych z określonym wypadkiem. Zadośćuczynienie to ma charakter kompensacyjny i tym samym musi stanowić rekompensatę pieniężną za całą krzywdę doznana przez poszkodowanego. Jest ono przyznawane jednorazowo. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 18.11.2004 r.

(I CK 219/04, LEX nr 146356) ze względu na istotę krzywdy nie da się wyliczyć zadośćuczynienia w sposób ścisły, w przeciwieństwie do szkody rzeczowej. Nie mniej jednak Sąd musi określić konkretną sumę zadośćuczynienia, która jego zdaniem stanowi odpowiednią rekompensatę doznanych cierpień. Określenie „sumy odpowiedniej” powinno być dokonane przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności konkretnej sprawy. Wysokość zadośćuczynienia odpowiadająca doznanej krzywdzie powinna być odczuwalna dla poszkodowanego i przynosić mu równowagę emocjonalną, naruszoną przez doznane cierpienia psychiczne i fizyczne. Należy nadto podkreślić, że zadośćuczynienie ma mieć przede wszystkim charakter kompensacyjny, wobec czego jego wysokość nie może stanowić zapłaty symbolicznej, lecz musi przedstawiać jakąś ekonomicznie odczuwalną wartość (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 11.6.2014 roku, I ACa 1593/13,LEX nr 1480479).

Zdaniem sądu pierwszej instancji w świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego została wykazana przez powodów krzywda, jakiej doznali na skutek dokonania spornych transakcji wymienionych w pozwie oraz po realizacji tych transakcji. Z opinii biegłego psychologa wynika, że u powodów doszło w wyniku tych zdarzeń do pogorszenia

stanu zdrowia psychicznego i fizycznego w stopniu znacznym. Utrata majątku powodów, ich miejsca zamieszkania, postępowania prokuratorskiej i sądowe spowodowały wiele różnorodnych doświadczeń związanych z wysokim natężeniem stresu. Powyższe w sposób istotny wpływa na stan zdrowia powodów. Oboje bardzo emocjonalnie przeżyli wszystkie wydarzenia związane z utratą przez nich dorobku swojego życia.

Tym samym doznali oni krzywdy, która przede wszystkim objawia się w pogorszeniu zdrowia psychicznego, ale także w pewnych aspektach w pogorszeniu zdrowia somatycznego, czy nawet fizycznego. Zdaniem Sądu wszystkie ustalone powyżej okoliczności dają podstawę do przyjęcia, że sumą odpowiednią, aby zadośćuczynić krzywdzie i cierpieniom powodów będzie kwota po 20 000 zł na rzecz każdego z nich.

Nie było podstaw do tego, żeby kwoty te zasądzać na rzecz powodów solidarnie. Żaden przepis ustawy nie stanowi o możliwości uznania roszczenia o zadośćuczynienia jako solidarnego z małżonkiem, tym bardziej, że sprzeciwia się temu również sama istota tego roszczenia, które jest ściśle związane z osobą, której wyrządzono krzywdę, a więc szkodę niematerialną. O odsetkach od tych kwota orzeczono na podstawie powołanego już wyżej art. 481 k.c., kierując się analogiczną argumentacją jak wskazana wyżej.

Odnosnie zarzutów pozwanego w zakresie omawianego roszczenia wskazał sąd pierwszej instancji, iż faktycznie to nie wyłącznie pozwany odpowiada za to, że powodowie utracili dorobek swojego życia. Niewątpliwie także krzywda powodów wiąże się nie tylko

z formalną utratą własności ale także z faktycznym utratą władztwa nad nieruchomością i innymi towarzyszącemu temu zdarzeniami. Nie sposób jednak dokonywać podzielenia tej jednej krzywdy i ograniczać odpowiedzialność pozwanego. Poza sporem zostało wykazane, że pozwany ponosi odpowiedzialność deliktową wobec powodów, a wobec innych ewentualnych osób współodpowiedzialnych – posiada roszczenie regresowe na zasadzie art. 376 § 1 k.c. w zw. z art. 441 § 1 k.c. Faktem jest także, że obecny zły stan zdrowia powodów i poczucie krzywdy są związane również z innymi czynnikami, jak np. choroba onkologiczna powódki. W zakresie krzywdy dotyczącej jedynie utraty znacznej części dorobku życiowego, zadośćuczynienia w wysokości po 20.000 zł nie sposób traktować jako wygórowanego.

W zakresie przekraczającym wyżej wymienione kwoty powództwo podlegało oddaleniu. Powodowie nie wykazali, aby doznali większej szkody. W świetle rozważań przedstawionych powyżej nie było podstaw do uwzględnienia żądania powodów

w dochodzonej przez nich wysokości.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym

w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd uznał, że okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności postępowanie notariusza, w sytuacji gdy powodowie działali w zaufaniu do jego osoby, jako organu zaufania publicznego i przesądzenie o jego odpowiedzialności co do zasady, stanowią wypadek szczególnie uzasadniony o którym mowa w art. 102 k.p.c. Z tych przyczyn należało odstąpić od obciążania powodów kosztami procesu, pomimo że ulegli ze swoimi roszczeniami w przeważającym zakresie.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 785

z późn. zm.). Na koszty sądowe składa się opłata od pozwu w łącznej kwocie

(po rozszerzeniu powództwa) 44 739 zł. Sąd przyjął, że powodowie wygrali proces w około 25%, a więc w tym zakresie obowiązek poniesienia kosztów sądowych obciąża pozwanego. Z tej przyczyny Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej kwotę 11 148 zł tytułem kosztów sądowych.

W pozostałym zakresie w kwocie 33 554,25 zł, obowiązkiem poniesienia kosztów sądowych obciążono powodów, z zasądzonego na ich rzecz roszczenia, polecając zapłatę tej kwoty pozwanemu. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom

z urzędu tych orzeczono na podstawie §8 pkt 7) w związku z §4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 18). Koszty te wyniosły 10 800 zł netto (7200 x 150%).

Uwzględniając 150% stawki przysługującej pełnomocnikowi z urzędu Sąd uwzględnił: nakład pracy adwokata, w szczególności czas poświęcony na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczbę stawieniectw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i długość postępowania. Powyższą kwotę podwyższono o wysokości podatku od towarów i usług w wysokości 23%.

Od wyroku tego apelację wniosły obie strony.

Pozwany zaskarżył wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie prawa materialnego:

1. art. 49 ustawy Prawo o notariacie i art. 415 k.c. przez ich wadliwe zastosowanie i w rezultacie błędne przyjęcie, że pozwany dopuścił się bezprawnego i zawinionego działania,

2. art 2 § 2 i art. 81 Prawa o notariacie przez błędne przyjęcie, że pozwany sporządził akty notarialne niezgodnych z prawem czynności oraz, że łączna ocena tych aktów powinna skłonić pozwanego do odmowy ich dokonania, kiedy to pozwany sporządził akty zgodne z prawem, typowe, zaś ich koincydencja czy częstotliwość nie stanowią przesłanki dokonania odmowy sporządzenia aktu, jak też ewentualna odmowa sporządzenia aktu nie może być odmienna interpretacja przepisów prawa, jakiej dokonał sąd,

3. art. 101 k.c. przez jego niezastosowanie i dowolny wniosek, że pełnomocnictwo służy innym celom niż zabezpieczenie roszczeń, podczas gdy należy przyjąć, że pełnomocnictwo dla zabezpieczenia roszczeń jest spotykane w obrocie,

4. art. 17 prawa wekslowego przez jego niezastosowanie, a przez to nie wzięcie pod uwagę, że zobowiązanie wekslowe leżące u podstaw ustanowienia hipoteki kaucyjnej miało charakter abstrakcyjny,

5. art. 359 § 2¹ i § 2² k.c. przez ich niezastosowanie w stanie faktycznym, przez brak uwzględnienia, że w przypadku gdy wysokość odsetek przekracza wysokość odsetek maksymalnych należą się odsetki maksymalne, co wyłącza skutek nieważności czynności prawnej,

6. art. 81 Prawa o notariacie i art. 58 k.c. przez wadliwa ich interpretację i nieuwzględnienie, że notariusz w badaniu aktu prawnego powinien ograniczać się do wypadków, gdy sprzeczność z zasadami współżycia społecznego jest oczywista i jednoznaczna,

7. art 84 § 1 pkt 4 Prawa o notariacie przez jego wadliwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany naruszył zakaz dokonywania czynności notarialnych z osobami będącymi z bliskim stosunku z nim, podczas gdy tak nie było,

8. art. 361 § 2 k.c. przez przyjęcie istnienia związku przyczynowego pomiędzy działaniem notariusza a szkodą powodów, podczas gdy inne czynniki, niezależne od pozwanego spowodował szkodę powodów,

9. art. 442¹ § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowania, podczas gdy powodowie o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia dowiedzieli się już w 2006r.

10. art. 441 k.c., 445 k.c. i 6 k.c. przez niewłaściwe ich zastosowanie,

II. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy:

1. art 177 § 1 pkt 4 k.p.c. przez zaniechanie zawieszenia postępowania do czasu zakończenia postępowania karnego w sprawie VDs.158/11,

2. art. 11 k.p.c. przez czynienie ustaleń na podstawie aktu oskarżenia, a nie wyroku skazującego,

3. art. 233 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodów, w szczególności zdyskwalifikowanie zeznań świadków M. N., J. K., M. P. oraz pozwanego,

4. art. 287 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez czynienie ustaleń na podstawie opinii biegłego z zakresu psychologii, która nie była przydatna w sprawie,

III. Błąd w istotnych ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a przez to wadliwe przyjęcie, że pozwany nie rozmawiał z pozwanymi, nie tłumaczył im nic, nie odczytał im aktów notarialnych, że pozwany i T. B. sprawiali wrażenie dobrych znajomych, podczas gdy były to ustalenia niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy.

Powołując się na powyższe zarzuty domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, oraz stosownego rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Powodowie zaskarżyli wyrok apelacją w części oddalającej powództwo co do kwoty 140.000 zł, a także wnieśli zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie 7/ wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. przez przyjęcie że pozwany nie odpowiada za szkodę w kwocie 140.000 zł, podczas gdy z uwagi na szereg zaniedbań notariusza przy zawieraniu czynności prawnej pozwany nie wytłumaczył powodom

istoty czynności prawnych, bo gdyby tak uczynił powodowie nie wyraziliby zgody na oświadczenie zawarte w akcie notarialnym, że otrzymali kwotę 140.000zł, skoro to oświadczenie było nieprawdziwe,

2. błąd w ustaleniach faktycznych, iż szkoda powodów wynosi 165.774,04 zł, podczas gdy wynosi 305.774,04 zł (165.774,04 zł + 140.000 zł).

Domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia w miejsce kwoty 165.774,04 zł, kwoty 305.774,04 zł oraz zasądzenia kosztów procesu.

W zażaleniu zakwestionowali obciążenie ich kosztami sądowymi w kwocie 33.554,25 zł i domagali się odstąpienia od obciążenia ich tymi kosztami.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jest częściowo zasadna, co do zasądzenia na rzecz powodów zadośćuczynienia, zasadne jest w całości zażalenie powodów, natomiast apelacja powodów na uwzględnienie nie zasługiwała.

Jeśli idzie o poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, to Sąd Apelacyjny podziela je i uznaje za własne. Wbrew podnoszonym w apelacji zarzutom dokonując ustaleń faktycznych nie przekroczył sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów wynikającej z art. 233 §1 k.p.c. Zgodnie bowiem z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności(por. np. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, LEX nr 80266;

uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267). Jak twierdzi się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodność zaś decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. np. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99, LEX nr 51627; uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 maja 2000 r., IV CKN 1097/00, LEX nr 52624; uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 września 2000 r., V CKN 94/00). W wyroku z dnia z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00 (LEX nr 56906) Sąd Najwyższy wskazał, iż 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.

Zatem podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mógłby zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania przez skarżącego jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności

i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając, a także 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. Natomiast nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków.

Wbrew podnoszonym przez pozwanego zarzutom sąd pierwszej instancji dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów. Pozwany kwestionując ocenę dowodów zarzuca, iż sąd przekroczył zasadę swobodnej oceny dowodów nie dając wiary pozwanemu i świadkom M. N. (1), J. K., M. P. i pozwanemu, podczas gdy dał wiarę zeznaniom powoda. Zarzuty te są w ocenie Sądu Apelacyjnego chybione. Skoro powód i pozwany oraz wyżej wymienieni świadkowie zeznają odmiennie, sąd dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie może dać im wszystkim wiary, musi dokonać oceny wiarygodności ich zeznań i dopóki dopóty dokonując tej oceny nie przekroczy zasady swobodnej oceny dowodów, sąd odwoławczy ocenę tę podzielić musi. Sąd pierwszej instancji szczegółowo wyjaśnił, dlaczego nie dał wiary pozwanemu

i wskazanym wyżej świadkom. Zarówno świadkowie ci jak i pozwany byli zaangażowani w proceder zawierania licznych wątpliwych umów, których rezultatem była utrata majątku przez pożyczkobiorców, przy zyskach osiągniętych przez te osoby lub podmioty z nimi powiązane, nadto świadkowie M. N. (1) i M. P. są razem z pozwanym współoskarżeni o dokonanie oszustwa na szkodę powodów, oczywiście w sprawie nie zapadł wyrok skazujący lecz sam fakt, że świadkowie ci są współoskarżeni razem z pozwanym czyni ich zeznania niewiarygodnymi. Dodatkowo nie było podstaw do czynienia ustaleń co do przebiegu czynności u notariusza na podstawie zeznań św. M. N. (1), albowiem nie uczestniczył on w dokonywaniu spornych transakcji z udziałem powodów, a zeznania świadków J. K. i M. P. są bardzo ogólnikowe, świadkowie ci zeznali jedynie, że przy transakcjach u pozwanego, w których uczestniczyli, notariusz „wszystko tłumaczył, wyjaśniał i udzielał pouczeń”. Nie przekroczył też zasady swobodnej oceny dowodów sąd pierwszej instancji ustalając, iż pozwany nie wyjaśniał w sposób właściwy powodom jakie są skutki dokonywanych przez nich czynności. Pozwany zeznał, że nie pamięta tych konkretnych transakcji poza tym, co odtworzył na podstawie lektury dokumentów i powoływał się jedynie na swoją ustaloną praktykę. W tej sytuacji nie przekroczył sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów uznając, że bardziej miarodajne i przekonującymi są zeznania powoda.

Nic nie wnoszą do sprawy zeznania świadka G. J.. Świadek nie miała konkretnej wiedzy odnośnie sporządzania kwestionowanych przez powodów aktów notarialnych, nie pamiętała samych powodów, kojarzyła wprawdzie spółki: (...) sp. z o.o. i (...) Sp. z o.o. oraz ich przedstawicieli, ale nie miała wiedzy o tym ile aktów notarialnych były sporządzane z ich udziałem i czy pozwanego łączyły jakieś relacje z przedstawicielami tych spółek.

Chybione są zarzuty pozwanego, iż sąd pierwszej instancji naruszył art. 11 k.p.c., wbrew tym zarzutom sąd pierwszej instancji nie poczynił żadnych istotnych ustaleń w sprawie na podstawie aktu oskarżenia skierowanego przeciwko pozwanemu, sąd ten ustalił jedynie, że okoliczność taka ma miejsce.

Wreszcie nie naruszył sąd pierwszej instancji art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. odmawiając zawieszenia postępowania w sprawie. Pozwany jest bowiem oskarżony o to, że m.in. o to, że działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej dla siebie oraz dla (...) sp. z o.o. z siedzibą w L. na Cyprze, w zamiarze, aby działający w jej imieniu M. N. (2) i T. B. dokonali czynu zabronionego, swoim zachowaniem ułatwił im popełnienie przestępstwa oszustwa na szkodę M.

i Z. B., polegającego na doprowadzeniu ich, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w kwocie nie mniejszej niż 480 000 zł za pomocą wprowadzenia w błąd co do rzeczywistego celu zawieranej umowy, wysokości faktycznie udzielonego wsparcia finansowego, zamiaru i możliwości pozyskania w krótkim czasie niskoprocentowanego kredytu bankowego, pozwalającego na terminowe wywiązanie się ze zobowiązania, a także wyzyskanie ich niezdolności do należytego pojmowania znaczenia przedsiębranego działania w zakresie udzielenia pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości, w ten sposób, że jako notariusz przekroczył swoje uprawnienia i nie dopełnił obowiązków służbowych, które zostały określone w art. 79 pkt 1, art. 91 i art. 80 § 2 i § 3, art. 81 i art. 94 § 1 ustawy

z dnia 14.02.1991 r. prawo o notariacie i mimo obowiązku czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron, nie udzielił pokrzywdzonym niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanych czynności notarialnych, nie upewnił się, czy osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenia aktów notarialnych, a akty te są zgodne z ich wolą oraz pomimo obowiązku odmowy dokonania czynności notarialnych sprzecznych z prawem sporządził: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości położonej w M., przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Myszkowie o wartości rynkowej nie mniejszej niż 480 000 zł zabezpieczającej zawartą w celu obejścia przepisów prawa

w postaci porozumienia wekslowego – umowę pożyczki, oprocentowaną odsetkami sprzecznymi z art. 359 § 21 k.c. oraz zawierającą wbrew art. 483 §1 k.c. karę umowną w postaci trzech weksli karnych – za opóźnienie w realizacji zobowiązania pieniężnego, opiewających na kwotę stanowiącą 50% wartości pożyczki, a także nieodwołalne pełnomocnictwo do sprzedaży opisanej nieruchomości za cenę drastycznie odbiegającą

od jej wartości rynkowej tj. nie niższą niż 60 000 zł niezgodnioną ze stronami,

pomimo nieważności opisanego wyżej stosunku prawnego pomiędzy pełnomocnikiem, a mocodawcą, upoważniające nadto pełnomocnika do składania oświadczeń o poddaniu mocodawcy egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z jego treści, która to czynność prawna ze względu na swoją funkcję naruszała bezwzględnie obowiązujący zakaz umowy o przepadek przedmiotu zabezpieczenia oraz interes ogólny związany wyłącznością kompetencji organów państwowych w zakresie egzekucji zobowiązań, czym działał na szkodę interesu społecznego wyrażającego się w zaufaniu obywateli do państwa i stanowiącego przez nie prawa, w szczególności o instytucji notariatu, zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego i jego zgodności z przepisami prawa oraz prywatnego M. i Z. B. polegającego na zapewnieniu im jako uczestnikom czynności bezpieczeństwa prawnego, przy czym z popełnienia przestępstwa uczynił sobie stałe źródło dochodów - podczas gdy do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego za szkodę wyrządzoną powodom w niniejszej sprawie nie jest konieczne ustalenie, że powód popełnił przestępstwo opisane w wyżej wskazanym akcie oskarżenia, a wystarczy ustalenie, że pozwany naruszając przepisy ustawy Prawo o notariacie wyrządził powodom szkodę, a takie ustalenia poczynić może samodzielnie sąd cywilny.

Podsumowując, podziela Sąd Apelacyjny poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i uznaje je za własne.

Z tych prawidłowych ustaleń faktycznych wyciągnął sąd pierwszej instancji prawidłowe

i logiczne wnioski, co do obowiązku naprawienia przez pozwanego szkody majątkowej wyrządzonej powodom.

Jeśli idzie o odpowiedzialność pozwanego za szkodę materialną poniesioną przez pozwanych wskazać trzeba, że zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (Dz.U.2020.1192 t.j.) 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. Z kolei art. 80 tej ustawy mówiący o granicach staranności zawodowej notariusza wskazuje, że: akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty (§ 1), przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należywym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (§ 2), notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (§ 3). Na podstawie natomiast art. 81 Prawa o notariacie notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem.

Kwestia odpowiedzialności notariusza za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych była szeroko omawiana w orzecznictwie.

W wyroku z dnia 28 czerwca 2019 r., sygn. akt IV CSK 224/18, (LEX nr 2688433)

Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że notariusz ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c. za szkodę strony i osób trzecich, wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej w sposób zawiniony, na skutek niezachowania należytej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności (art. 355 § 2 k.c. oraz art. 49 w związku z art. 80 § 1-3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. -Prawo o notariacie). W wyroku z dnia 22 marca 2019 r., sygn. akt I CSK 89/18, (LEX nr 2639466) Sąd Najwyższy podkreślił, iż funkcja sprawowana przez notariusza w powiązaniu z podstawą odpowiedzialności wynikającą z art. 415 k.c.

w związku z art. 49 ustawy z 1991r. Prawo o notariacie sprawia, że do przypisania notariuszowi odpowiedzialności wystarcza najlżejsza postać winy (culpa levissima), ustalonej przy wykorzystaniu wysokiego miernika staranności. Zgodnie z art. 49 ustawy z 1991 r. Prawo 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. Odpowiedzialność ta ma charakter deliktowy i opiera się na art. 415 k.c. Wymaga ona tym samym wykazania ogólnych przesłanek deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej, do których należą wina, adekwatny związek przyczynowy i powstanie szkody. Zwrócić uwagę wypada także na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 12 czerwca 2002 r, III CKN 694/00, OSNC 2003/9/124, w którym sąd ten wskazał, że podstawowe obowiązki notariusza wypływają wprost z zasad porządku prawnego i wiążą go w jednakiej mierze zarówno względem jego klienta, jak i osoby trzeciej. Ustawa zobowiązuje notariusza do zachowania przy wykonywaniu tych obowiązków "szczególnej staranności" (art. 49 pr. not.). Naruszenie ich musi być wprawdzie zawinione (art. 415 k.c.), jednakże zważywszy na abstrakcyjną ocenę niedbalstwa (art. 355 § 1 k.c.) oraz zawodowy charakter działalności notariusza (art. 355 § 2 k.c.) sam fakt ich naruszenia przesądza z reguły o winie, co najmniej w postaci niedbalstwa. Natomiast użyte w art. 81 pr. not. określenie „czynność notarialna sprzeczna z prawem” obejmuje również czynność ważną wprawdzie z punktu widzenia prawa, lecz narażającą stronę na niekorzystne dla niej skutki z uwagi na użyty język prawa w sposób budzący wątpliwości co do treści złożonego oświadczenia. W uchwale

z dnia 18 grudnia 2013 r. III CZP 82/13, OSNC 2014/10/101, Sąd Najwyższy wskazał

z kolei, że ocena dokonywana przez notariusza na gruncie art. 81 pr. not. obejmuje badanie, czy konkretna umowa nie narusza uzasadnionych interesów jednej ze stron

i przez to nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Notariusz powinien odmówić dokonania czynności notarialnej jeśli uzna, że czynność ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, albowiem przepis art. 58 § 2 k.c. jest dla niego wiążący. Wprawdzie nie jest jednak wskazane, ażeby aktywność notariusza w tym zakresie sięgała zbyt daleko, gdyż prowadzone przez niego postępowanie nie w każdym wypadku stwarza podstawę dla podjęcia trafnej decyzji co do uwzględnienia art. 58 § 2 k.c. Notariusz powinien ograniczać się do wypadków, gdy sprzeczność z zasadami współżycia społecznego jest oczywista i jednoznaczna. Jednocześnie zawarte w art. 81 ustawy z dnia 14

lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.) określenie "sprzeczna z prawem" obejmuje także sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, z tym że notariusz odmawia dokonania czynności notarialnej ze względu na tę sprzeczność, jeżeli wynika ona z treści zamierzonej czynności notarialnej lub z okoliczności jej dokonywania.

Dodatkowo zgodnie z art. 94 § 1 Prawa o notariacie akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności, przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą.

Podsumowując, orzekając o żądaniu naprawienia szkody przez notariusza na podstawie art. 49 ustawy Prawo o notariacie, należy mieć na uwadze, że notariusz ponosi odpowiedzialność cywilną za szkodę wyrządzoną podczas wykonywania czynności notarialnej już wtedy, gdy przypisać mu można chociażby najłżejszą postać winy ustalonej przy przyjęciu wysokiego miernika staranności. Powinności notariusza mieszczące się w pojęciu wymaganego od niego wysokiego poziomu zawodowej staranności wymagają aby akty i dokumenty były sporządzone w sposób zrozumiały i przejrzysty, przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należywym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej, upewnić się czy strony rozumieją treść czynności prawnej i zdają sobie sprawę jakie skutki czynność ta wywoła oraz ocenić czy konkretna umowa nie narusza uzasadnionych interesów jednej ze stron i przez to nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, w takim wypadku powinien odmówić dokonania czynności notarialnej.

W okolicznościach niniejszej sprawy trafnie przyjął, wbrew zarzutom pozwanego sąd pierwszej instancji, iż pozwany zawierając z powodami akty notarialne, które następnie zostały uznane za nieważne, nie dochował należytej staranności do jakiej

był obowiązany przy wykonywaniu czynności notarialnych, gdyż w okolicznościach zawierania tych umów powinien był odmówić ich sporządzenia, zatem ponosi odpowiedzialność za wyrządzoną powodom szkodę majątkową.

Po pierwsze wszystkie umowy w formie aktów notarialnych sporządzone przez pozwanego z powodami tj. ustanowienie hipoteki, udzielenie pełnomocnictwa, warunkową umowę sprzedaży oraz umowę przenoszącą własność nieruchomości zostały wyrokiem z dnia 22 lipca 2014r. (sygn. akt I C 390/12) przez Sąd Okręgowy w C. uznane za nieważne. W postępowaniu tym, wszczętym z powództwa Prokuratora, podnoszono pozorność powyższych umów. Miały one służyć do ukrycia umów pożyczek, które druga strona czynności notarialnej, udzielała powodom na skrajnie niekorzystnych warunkach. Rację ma wprawdzie skarżący podnosząc, że notariusz nie ma obowiązku szczegółowego analizowania treści zawieranych umów w poszukiwaniu ewentualnych podstaw do odmowy dokonania czynności notarialnej, jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy bez dogłębnej analizy treści zawieranych umów pozwany winien zauważyć, że umowy te są dla powodów krzywdzące i zmierzają jedynie do pozbawienia ich własności nieruchomości. Słusznie, wbrew zarzutom apelacji wskazuje sąd pierwszej instancji, że sporządzenie każdego z aktów notarialnych w oderwaniu od pozostałych mogło nie wzbudzić aż takich wątpliwości, które powinny skłonić notariusza do odmowy zawarcia aktu notarialnego, jednakże łączna ich ocena powinna jednak skłonić notariusza do odmowy dokonania, zwłaszcza ostatniej czynności w postaci umowy przenoszącej własność nieruchomości, na podstawie której powodowie nieodwołalnie stracili własność nieruchomości. Wskazać trzeba na stosunkowo krótkie odstępy czasowe pomiędzy sporządzonymi aktami notarialnymi, które powinny pozwolić pozwanemu zorientować się, że skutek jaki chce osiągnąć podmiot zawierający z powodami powyższych czynności zmierza do pozbawienia powodów własności nieruchomości. Sama treść aktów notarialnych nie była typowa (w rozumieniu czynności podejmowanych w zwykłym obrocie, a nie czynności podejmowanych w kancelarii pozwanego), co powinno wzbudzić u pozwanego uzasadnione kolejne wątpliwości, co do zgodności podejmowanych czynności z prawem i zasadami współżycia społecznego. Ustanowienie hipoteki kaucyjnej nastąpiło na podstawie deklaracji wekslowej, która w swojej treści zawierała wątpliwe postanowienia. Przede wszystkim weksle o wartości 115 200 zł zostały zakupione przez spółkę za jedyne 60 000 zł, a więc za cenę blisko połowę mniejszą. Wykup pierwszego z weksli miał nastąpić już po miesiącu od dnia jego wystawienia. Wykup kolejnych weksli następował w kolejnych miesiącach.

Wszystkie weksle miały zostać wykupione pół roku od daty ich wystawienia. Nadto, trzy ostatnie weksle w przypadku terminowych wykupów miały zostać zwrócone powodom,

a w przypadku nieterminowej spłaty miały zostać wykupione w terminach wskazanych przez spółkę. Na podstawie takiej deklaracji pozwany sporządził akt notarialny dotyczący oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. Rację ma sąd pierwszej instancji, iż hipoteka nie jest prawem samodzielny, ma akcesoryjny charakter i pozostaje w ścisłym związku z zabezpieczaną wierzytelnością. Wobec tego notariusz sporządzając akt notarialny obejmujący oświadczenie o ustanowieniu hipoteki powinien ocenić tę czynność w świetle zobowiązania jakie hipoteka ma zabezpieczać. Jednocześnie, w tym samym dniu notariusz sporządził pełnomocnictwo udzielone przez powodów spółce, które zakładało skrajnie nietypowe i krzywdzące powodów postanowienia. Na jego podstawie spółka w zasadzie mogła sprzedać nieruchomości powodów dowolnym osobom (nawet sobie samej) za cenę nie niższą niż 60 000 zł, w sytuacji gdy wartość rynkowa nieruchomości wynosiła wówczas co najmniej 265 000 zł. Mogła też wymeldować powodów z posadowionych na nieruchomości budynku i składać oświadczenia w ich imieniu

o poddaniu się egzekucji. Nadto pełnomocnik upoważniony był do zawierania i rozwiązywania umów z dostawcami energii elektrycznej, wodnej, gazowej, ciepłej oraz usług telekomunikacyjnych. Dodatkowo zastrzeżono, z uwagi na łączący powodów stosunek prawny z pełnomocnikiem wynikający z zawartego porozumienia wekslowego, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne przed dniem wykupu wystawionych przez powodów weksli oraz nie wygasa w przypadku ich śmierci. Takie postanowienia powinny wzbudzić u notariusza uzasadnione wątpliwości, co do zgodności podejmowanych czynności z prawem bądź z zasadami współżycia społecznego. Złożenie powyższych oświadczeń woli, w świetle okoliczności sprawy, służyło obejściu przepisów o postępowaniu egzekucyjnym i umożliwiała spółce – pełnomocnikowi przejęcie nieruchomości za niewiele ponad 10% jej wartości, a następnie wymeldowanie jej mieszkańców. Zawarte kolejno umowy również powinny wzbudzić uzasadnione wątpliwości notariusza co do zgodności z prawem

i zasadami współżycia społecznego. Zawierały one postanowienia, które w istocie wskazywały na to, że dochodzi do kolejnych umów pożyczek, które są zawierane

w postaci pozornych umów sprzedaży nieruchomości. Ponadto postanowienia, które zakładały, że sprzedana za 140 000 zł nieruchomość może w przeciągu 3 miesięcy zostać odkupiona za kwotę 185 000 zł, stanowiły w rzeczywistości obejście przepisów

o odsetkach maksymalnych. Zwrócić ponownie należy uwagę na to, że obowiązkiem pozwanego było dokonanie oceny postanowień umownych pod kątem ich zgodności z prawem, a także zbadanie czy konkretna umowa nie narusza uzasadnionych interesów jednej ze stron i przez to nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Gdyby notariusz – pozwany, należycie wypełnił swoje obowiązki, zapewne odmówił był sporządzania przynajmniej ostatniej umowy, która przenosiła własność nieruchomości. Ocena ta jest tym bardziej słuszna, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 22 lipca 2014 r. (sygn. akt I C 390/12) stwierdzono nieważność tych czynności. Nadto notariusz miał obowiązek czuwać nad tym, aby nie doszło do sytuacji, że z powodu trudnego położenia lub innej przymusowej sytuacji lub braku odpowiedniego rozeznania, powodowie zgadzają się na krzywdzącą dla siebie czynność prawną. Zgodnie z art. 80 § 2 ustawy pr. o notariacie przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należywym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów

stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne.

Ponadto pozwany nie udzielił powodom należytych i niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanych czynności notarialnych. Nie zwrócił im uwagi na skrajnie niekorzystne dla nich skutki dokonywanych czynności prawnych. Nie przestrzegł ich przed bezpośrednimi, jak i pośrednimi skutkami zawieranych umów. Dodatkowo nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 94 §1 ustawy pr. o notariacie. Przepis ten zobowiązuje notariusza do odczytania aktu notarialnego przed jego podpisaniem. Przy tej czynności notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą.

Podsumowując, rację ma sąd pierwszej instancji, iż w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany powinien odmówić zawarcia aktów notarialnych, a przede wszystkim ostatniego z nich przenoszącego własność nieruchomości

nieodwołanie na (...) o ograniczoną odpowiedzialnością. Zachowanie pozwanego należy ocenić jako zawinione, wyrażające się co najmniej w postaci niedbalstwa. Jest to wystarczające do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego.

Istotnie trzy pierwsze umowy nie spowodowały bezpośredniej szkody powodów, gdyż pełnomocnictwo nie zostało wykorzystane, jednakże umowa przenosząca własność doprowadziła do utraty przez powodów własności nieruchomości, zatem istnieje adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. pomiędzy zawinionym działaniem notariusza, a poniesioną przez powodów szkodą w postaci utraty własności nieruchomości.

Powodowie ponieśli szkodę w postaci utraty własności nieruchomości bowiem, jak wyżej podniesiono mimo uznania umowy przenoszącej własność nieruchomości za nieważną, powodowie nieruchomości nie odzyskali, gdyż nabyły ją kolejne osoby chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, nadto zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 104/17, OSNC 2018/3/35, odpowiedzialność notariusza nie jest warunkowana istnieniem albo uprzednim wyczerpaniem możliwości dochodzenia naprawienia szkody od innych osób. Odpowiedzialność ta ma względem ewentualnej odpowiedzialności deliktowej innych osób charakter solidarny (art. 441 k.c.), a nie subsydiarny. Poszkodowany może zatem od razu żądać od notariusza naprawienia szkody wyrządzonej przy wykonywaniu czynności notarialnych.

Zatem pozwany jest zobowiązany do naprawienia szkody majątkowej poniesionej przez powodów. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powodowie w wykonaniu nieważnej czynności prawnej przeniesienia własności nieruchomości ponieśli szkodę, gdyż nie otrzymali odpowiedniego ekwiwalentu w postaci ceny odpowiadającej wartości nieruchomości i różnica pomiędzy aktualną rzeczywistą wartością nieruchomości, a ceną, jaką powodowie otrzymali w wyniku jej sprzedaży, stanowi szkodę powodów. Jak wynika z prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych cena tej nieruchomości wskazana w umowie sprzedaży była rażąco zaniżona do ówczesnej wartości rynkowej nieruchomości, także w stosunku do powszechnie występujących cen na rynku nieruchomości, co wynika chociażby z zestawienia transakcji porównawczych w opinii biegłego. Słusznie więc, wbrew zarzutom skarżącego przyjął sąd pierwszej instancji, iż w okolicznościach niniejszej sprawy szkodą powodów będzie różnica pomiędzy wartością nieruchomości wyliczoną przez biegłego, a kwotą którą powodowie za nieruchomość otrzymali. Daje to kwotę 157.000 zł. (wartość nieruchomości 297.000 zł - otrzymane 140.000 zł.).

Zarzut skarżącego, iż powodowie z powodu niespłacenia zadłużenia i tak stracili by nieruchomość, jest założeniem czysto hipotetycznym i nie może uwalniać pozwanego od odpowiedzialności za szkodę wywołaną jego zawinionym działaniem.

Chybione są natomiast podnoszone przez powodów w apelacji zarzuty, iż odszkodowanie powinno być podwyższone o kwotę 140.000 zł albowiem powodowie mimo oświadczenia zawartego w akcie notarialnym kwoty tej nie otrzymali. Po pierwsze powodowie złożyli oświadczenie, że taką kwotę otrzymali i obecnie nie wystarczy tylko ich zaprzeczenie, że tak nie było. Powodowie nie złożyli żadnych dowodów na okoliczność, że złożyli oświadczenie nieprawdziwe. Ponadto rację ma sąd pierwszej instancji, iż trudno dopatrywać się winy notariusza w zawarciu w umowie tego oświadczenia powodów, notariusz nie miał możliwości zweryfikowania go. Nie sposób podzielić zarzutów powodów, iż pozwany nie wyjaśnił im „istoty czynności prawnych”. Złożenie oświadczenia, że otrzymali kwotę 140.000 zł nie wymaga żadnej wiedzy prawniczej, a notariusz nie miał podstaw aby je weryfikować, okoliczności sprawy nie dają też podstaw do przyjęcia, że notariusz wiedział o tym, że powodowie nie otrzymali kwoty 140.000zł. Zatem rację ma sąd pierwszej instancji, iż za ewentualne złożenie nieprawdziwego oświadczenia przez powodów w akcie notarialnym notariusz nie odpowiada, zatem nie ma podstaw do zmiany wyroku i podwyższenia odszkodowania na rzecz powodów od kwotę 140.000zł.

Zasadnie też zasądził sąd pierwszej instancji na rzecz powodów 8.774,04 zł, którą to kwotę powodowie łącznie zapłacili za sporządzenie czterech umów w formie aktów notarialnych, które to umowy zostały uznane za nieważne. Po ustaleniu nieważności tych umów odpadła zatem podstawa prawna świadczenia dokonanego przez powodów i cel świadczenia nie został osiągnięty, a zatem wymieniona kwota podlegała zwrotowi jako świadczenie nienależne (art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c.).

Chybiony jest także podnoszony przez pozwanego w apelacji zarzut przedawnienia roszczenia. Do odpowiedzialności deliktowej notariusza ma zastosowanie art. 442¹ § 1 k.c., zgodnie z którym roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Sąd Apelacyjny, wbrew zarzutom zawartym w apelacji, podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2004 r., I CK 303/04, (LEX nr 284647), że szkodą, wynikającą ze sporządzonego wadliwie aktu notarialnego, jest stwierdzenie nieważności umowy objętej tym aktem. Dopóki bowiem stwierdzenie to nie nastąpi, poszkodowany, mimo nieważności umowy, nie ponosi faktycznie żadnych ujemnych tego konsekwencji. Dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku sądu drugiej instancji, ustalającego nieważność umowy z przyczyn obciążających notariusza,

można stwierdzić, że poszkodowany w miarodajny i obiektywny sposób dowiedział się ostatecznie o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Rację ma więc sąd pierwszej instancji, iż termin przedawnienia zaczął biec dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie z 22 lipca 2014 r.

(I C 390/12), ustalającego nieważność aktów notarialnych, sporządzonych przez pozwanego. Wyrok ten stał się prawomocny dnia 13 sierpnia 2014 r., a więc od tej daty zaczął bieg trzyletni termin przedawnienia, który nie upłynął do dnia wniesienia powództwa w niniejszej sprawie.

Jednocześnie podziela Sąd Apelacyjny stanowisko sądu pierwszej instancji, iż nawet przy przyjęciu odmiennego poglądu, skorzystanie przez notariusza z zarzutu przedawnienia w stanie faktycznym niniejszej sprawy, dotyczącym naruszenia praw powodów przez osobę zaufania publicznego, należałoby uznać za nadużycie prawa, które nie może korzystać z ochrony (art. 5 k.c.).

Zatem trafnie, wbrew zarzutom zawartym w obu apelacjach zasądził sąd pierwszej instancji od pozwanego na rzecz powodów łącznie 165.774,04 zł (157.000 zł + 8.774,04 zł) z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, bowiem powodowie od tej daty żądali odsetek, a przed wytoczeniem powództwa wzywali pozwanego do zapłaty.

Zasadna jest natomiast apelacja pozwanego w części dotyczącej zadośćuczynienia zasądanego na rzecz powodów. Powodowie dochodzili zadośćuczynienia za krzywdę doznaną w wyniku utraty miejsca zamieszkania, utraty rzeczy osobistych i dokumentów, stresu związanego z postępowaniami sądowymi i postępowaniem karnym prowadzonym przez prokuraturę.

Sąd pierwszej instancji zasądził na rzecz każdego z powodów po 20.000 zł zadośćuczynienia za doznaną krzywdę. Swoje rozstrzygnięcie oparł na art. 444 § 1 k.c.

w zw. z art. 445 § 1 k.c. Uzasadniając swe rozstrzygnięcie wskazał, iż „w świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego została wykazana przez powodów krzywda, jakiej doznali na skutek dokonania spornych transakcji wymienionych

w pozwie oraz po realizacji tych transakcji. Z opinii biegłego psychologa wynika, że u powodów doszło w wyniku tych zdarzeń do pogorszenia stanu zdrowia psychicznego i fizycznego w stopniu znacznym. Utrata majątku powodów, ich miejsca zamieszkania, postępowania prokuratorskiej i sądowe spowodowały wiele różnorodnych doświadczeń związanych z wysokim natężeniem stresu. Powyższe w sposób istotny wpływa na stan zdrowia powodów. Oboje bardzo emocjonalnie przeżyli wszystkie wydarzenia związane z utratą przez nich dorobku swojego życia. Tym samym doznali oni krzywdy, która przede wszystkim objawia się w pogorszeniu zdrowia psychicznego, ale także w pewnych aspektach w pogorszeniu zdrowia somatycznego, czy nawet fizycznego.

Stanowiska tego nie sposób podzielić. Przede wszystkim błędnie podzielił sąd pierwszej instancji wnioski opinii biegłego psychologa, jakoby na skutek dokonania przez powodów spornych transakcji wymienionych w pozwie oraz po realizacji tych transakcji, doszło

u powodów do pogorszenia stanu zdrowia psychicznego i fizycznego w stopniu znacznym. BOWIEM wnioski opinii zupełnie nie przystają do jej treści. Biegła w opinii wskazywała bowiem, że utrata majątku powodów, ich miejsca zamieszkania, postępowania prokuratorskiej i sądowe spowodowały wiele różnorodnych doświadczeń związanych z wysokim natężeniem stresu. Wskazała, że u powoda drastycznie obniżył się komfort życia psychicznego, a to sukcesywnie wpływa na proces jego leczenia somatycznego. Obecnie powód ma niskie poczucie szczęścia, od lat nie posiada bezpieczeństwa materialnego, ma niskie poczucie bezpieczeństwa socjalnego, często boryka się z lękiem przed utratą możliwości zabezpieczenia podstawowych potrzeb egzystencjalnych. Jednocześnie zмага się z adaptacją do ciężkiej, onkologicznej choroby żony. Postępowanie sądowe i prokuratorskie permanentnie generują u niego częste negatywne wspomnienia i emocje, które zakłócają spokój psychiczny, są także źródłem lęku przed zemstą, w tym zagrożenia o własne zdrowie i życie. Powyższe w sposób istotny angażuje jego zasoby adaptacyjne, obciąża, generuje okresowe frustracje i deprywacje psychiczne co w prosty i niekorzystny sposób przekłada się na jego poczucie sensu życia, nasila okresowe kryzysy i załamania psychiczne. Powódka równie emocjonalnie przeszła opisywane wyżej zdarzenia. Wpływ czynników patologicznych na proces funkcjonowania psychicznego powódki jest bardzo inwazyjny i niepokojąco odzwierciedla się w jej jednoznacznie złym stanie kondycji psychicznej. Powódka posiada obecnie bardzo niski poziom frustracji psychicznej, jest drażliwa, płacziwa i nisko stabilna emocjonalnie. Doświadcza podobnych frustracji co mąż. Dodatkowo jednak boryka się z uciążliwą i wymagającą chorobą onkologiczną, w której pozytywnym leczeniu odgrywają czynniki psychologiczne. Powyższe w istotny sposób determinuje jej złe relacje z otoczeniem społecznym, definiuje niski poziom szczęścia, poczucia sensu życia, komfortu, wpływa na wrogi stosunek do innych, nie pozwala na cierpliwość, wyrozumiałość, empatię i aktywność społeczną. Powódka pozostaje negatywnie nastawiona do świata i innych ludzi. Jest zależna egzystencjalnie od powoda – męża. Nadal boryka z poczuciem utraty dorobku, możliwości na optymalne zabezpieczenie własnych potrzeb.

Niewątpliwie z opinii tej wynika, że powodowie mają znaczne poczucie krzywdy wynikające z zaistniałej sytuacji i cierpią, jednakże nie sposób podzielił wniosków opinii, że nastąpiło pogorszenie zdrowia psychicznego i fizycznego powodów. Biegła w opinii nawet nie wskazuje jakie konkretne choroby wystąpiły u powodów w związku z tą sytuacją, ponadto biegła jest psychologiem nie może się więc wypowiadać na okoliczność chorób powodów, czy ich zaostrzenia, co zresztą podkreślała w opinii. Sam sąd pierwszej instancji oceniając opinię dostrzegł jej wady albowiem wskazał w uzasadnieniu, że „nawet bez posiadania wiadomości specjalnych można stwierdzić związek pomiędzy utratą znacznej części dorobku życia ze znacznym poczuciem krzywdy, a opinią tą biegła okoliczność tą jedynie potwierdziła”. Zatem z opinii biegłej psycholog i zeznań stron wynika, że z wyniku zaistniałej sytuacji, której rezultatem była utrata własności nieruchomości powodowie doznali krzywdy i cierpieli. Wskazać jednakże trzeba, iż samo poczucie krzywdy przez powodów nie jest wystarczającą podstawą do zasądzenia na ich rzecz zadośćuczynienia. Sąd pierwszej instancji jako podstawę prawną zasądzenia zadośćuczynienia wskazał art. 444 § 1 k.c. w zw. z art. 445 § 1 k.c. Uszło jednak jego uwagi, że artykuły te przyznają możliwość zasądzenia zadośćuczynienia tylko w razie krzywdy wywołanej uszkodzeniem ciała lub rozstrojem zdrowia. Tymczasem z poczynionych ustaleń faktycznych nie wynika, aby istotnie w wyniku zawinionego działania notariusza doszło u powodów do uszkodzenia ciała lub rozstroju zdrowia. Dlatego też nie ma, w okolicznościach niniejszej sprawy, podstaw do zasądzenia na rzecz powodów zadośćuczynienia na podstawie art. 444 § 1 k.c. w zw. z art. 445 § 1 k.c.

Z uwagi na fakt, że powodowie nie wskazali podstawy prawnej swego żądania, należało rozważyć żądanie zasądzenia zadośćuczynienia także na podstawie art. 23 k.c. w zw.

z art. 448 k.c. Jako, że żądając zasądzenia zadośćuczynienia za doznaną krzywdę w wyniku naruszenia dobra osobistego strona powodowa ma obowiązek wskazać jakie jej dobro osobiste zostało naruszone przyjęć należy, iż powodom chodziło o naruszenie dobra osobistego w postaci zdrowia. W wypadku żądania zadośćuczynienia za naruszenie dobra osobistego w postaci zdrowia nie ma obowiązku wykazywania, tak jak przy żądaniu

z art. 445 § 1 k.c., że doszło do pogorszenia stanu zdrowia fizycznego i psychicznego. Jednakże, w ocenie Sądu Apelacyjnego, w tym stanie rzeczy nie ma także podstaw

do przyznania powodom zadośćuczynienia za doznaną krzywdę na podstawie art. 23 k.c. w zw. z art. 448 k.c. Przede wszystkim aby zasądzić takie zadośćuczynienie działanie sprawcy musiałyby być nakierowane na chęć wyrządzenia powodom krzywdy, a tutaj takiego działania po stronie pozwanego nie było, powodowie doznali krzywdy przy okazji wyrządzenia im szkody majątkowej przez zawarcie aktu notarialnego. Odmienne stanowisko prowadziłoby do trudnej do zaakceptowania sytuacji, w której każda

osoba pokrzywdzona wadliwą umową czy inną czynnością prawną mogłaby żądać zadośćuczynienia za doznaną krzywdę, gdyż każda osoba pokrzywdzona w wyniku wadliwej czynności prawnej ma poczucie krzywdy. Ponadto, wbrew stanowisku sądu pierwszej instancji powodowie mieli poczucie krzywdy i cierpieli nie tylko z powodu działania notariusza, który zawarł umowy uznane za nieważne lecz z powodu całokształtu okoliczności, a przede wszystkim problemów finansowych, które zmusiły powodów do zaciągania pożyczek, których nie byli w stanie spłacić, a także chorób na które cierpieli, a za to nie może odpowiadać notariusz.

Wreszcie zasądzenie zadośćuczynienia na podstawie art. 448 k.c. nie jest obligatoryjne, sąd nie ma obowiązku zasądzenia zadośćuczynienia na podstawie art. 448 k.c. w każdym przypadku naruszenia dóbr osobistych. Przy stosowaniu tego przepisu sąd bierze pod uwagę całokształt okoliczności faktycznych, w tym winę sprawcy naruszenia dóbr osobistych i jej stopień oraz rodzaj naruszonego dobra (wyrok SN z 19.04.2006 r., II PK 245/05, OSNP 2007/7-8, poz. 101). Celem zadośćuczynienia na podstawie art. 448 k.c. jest złagodzenie skutków doznanej krzywdy, której w inny sposób nie można wynagrodzić. Natomiast w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany został zobowiązany do zapłacenia na rzecz powodów odszkodowania za poniesioną stratę, nie ma więc podstaw dodatkowo wyrównywać krzywdy powodów zadośćuczynieniem.

Z tych też względów apelację pozwanego w części dotyczącej zasądzonych zadośćuczynienia należało uwzględnić, wyrok w tej części na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienić i powództwo w tej części oddalić. W pozostałej części apelację pozwanego i apelację powodów w całości jako nieuzasadnione należało oddalić na mocy art. 385 k.p.c.

Za zasadne w całości uznał Sąd Apelacyjny zażalenie powodów na obciążenie powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi, w kwocie 33.554,25 zł, które to koszty sąd polecił ściągnąć z zasądzonych na rzecz powodów roszczenia. Sąd Apelacyjny zdecydował się na podstawie art. 113 ust. 4 odstąpić od obciążenia powodów kosztami biorąc pod uwagę, że powodowie subiektywnie przekonani o zasadności roszczenia mieli trudności z właściwym określeniem wysokości żądania, ich trudną sytuację materialną i zdrowotną, a nadto, że obciążenie powodów kosztami sądowymi w wysokości 33.554,25 zł znacznie obniżyłoby wysokość przyznanego powodom odszkodowania.

Z uwagi na wynik postępowania apelacyjnego powodowie powinni zwrócić pozwanemu część kosztów postępowania apelacyjnego, jednakże biorąc pod uwagę trudną sytuację materialną i zdrowotną, a także subiektywne przekonanie o zasadności żądania Sąd Apelacyjny zdecydował się na zastosowanie art. 102 k.p.c. i odstąpił od obciążania powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

O kosztach należnych pełnomocnikowi powodów z urzędu orzeczono na mocy § 8 pkt 7 w zw. z § 16 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Ewa Jastrzębska	SSO del. Tomasz Tatarczyk
----------------------	---------------------	---------------------------