

Sygn. akt: I ACa 241/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Szabelski
Sędziowie:	SSA Joanna Walentkiewicz - Witkowska (spr.) SSO del. Dariusz Limiera
Protokolant:	st.sekr.sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. i P. K.**

przeciwko **R. K.**

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 23 grudnia 2013r. sygn. akt II C 972/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3 w ten tylko sposób, że kwoty objęte tymi punktami wyroku zasądza na rzecz powodów w częściach równych;**
- 2. oddala apelację w pozostałej części;**
- 3. zasądza od pozwanego R. K. na rzecz powodów A. K. i P. K. w częściach równych kwotę 3.321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych obejmującą także należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 241/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa A. K. i P. K. przeciwko R. K. o odszkodowanie w pkt. 1 zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 79.146,86 złotych

z żądanych 84.002,67 zł, w pkt. 2 oddalił powództwo w pozostałej części, w pkt. 3 zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.428,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś w pkt. 4 nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 3.957,34 złotych tytułem opłaty od pozwu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na tle następującego stanu faktycznego sprawy:

W dniu 29 lipca 2011r. przed asesorem notarialnym A. P., zastępcą notariusza R. K., w lokalu Kancelarii Notarialnej w Ł. przy al. (...) stawili się M. F. i P. K., celem sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości .

Do zawarcia umowy sprzedaży doszło i umowa została zarejestrowana w Repertorium A pod numerem (...).

W § 1 umowy M. F., powołując się na odpis księgi wieczystej Kw Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 1 lipca 2011r. oświadczyła, że w księdze tej D. J. (1) wpisana jest jako właściciel nieruchomości, oznaczonej jako działki gruntu nr (...), położonej w miejscowości Ł. przy ulicy (...) bez nr, nr 104, nr 95 oraz ulicy (...) o łącznym obszarze 6.042 metry kwadratowe oraz oświadczyła, że:

- w dziale I-O powyższej księgi wieczystej wpisana jest wzmianka z dnia 22 kwietnia 2011 roku, nr DZ.KW. /LD1 M/1 (...), dotycząca odłączenia z księgi wieczystej działki numer (...),
- w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisana jest wzmianka z dnia 3 czerwca 2011 roku, nr Dz.KW. / (...), dotycząca wpisania ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Wskazano także, że:

- z wypisu z Rejestru Gruntów, wydane przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ł. dnia 26 lipca 2011 roku wynika, że nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona jest w obrębie G-53, zapisana pod numerem jednostki rejestrowej G20, zawiera obszar 1281 metrów kwadratowych i oznaczona jest symbolem rodzaju użytków: RV,

- z prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi -Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny z dnia 26 maja 2010 roku, Sygn. I Ns 1717/09 wynika, że spadek po zmarłej dnia 13 października 2009 roku D. J. (1) na podstawie testamentu notarialnego nabyła w całości córka M. F.,

- zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego Ł. w dniu 24 czerwca 2010 roku Znak —350-229/10-BJ podatek od w/w spadku nie należał się.

W § 2 umowy M. F. oświadczyła, że opisaną w § 1 tego aktu zabudowaną nieruchomość oznaczoną jako działka gruntu numer (...) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń sprzedaje za cenę w kwocie 70.000,00 złotych na rzecz P. K.. P. K. oświadczył, że powyższą nieruchomość za tę cenę kupuje oraz nabycia tego dokonuje, będąc w związku małżeńskim z A. K. razem z nim zamieszkałą, do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską, w której ze sobą pozostają. Stawający oświadczyli też, że A. K. może potwierdzić umowę w terminie do dnia 15 sierpnia 2011 roku.

W § 3 umowy strony oświadczyły, że cała cena sprzedaży w kwocie 70.000,00 złotych została zapłacona przed podpisaniem tego aktu, co sprzedająca pokwitowała, a w § 4, że wydanie nieruchomości nastąpiło.

W dacie zawarcia umowy w księdze wieczystej Kw Nr (...), dotyczącej nieruchomości, będącej przedmiotem transakcji, była odnotowana wzmianka o wniosku, który miał na celu wpisanie w III dziale księgi wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości, objętej księgą do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o wykonanie zapisu. Wniosek został złożony w dniu 3 czerwca 2011r., a ostrzeżenie miało być wpisane na podstawie postanowienia SR dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi z dnia 20 maja 2011r. (sygn. akt IIC 355/11. Wniosek uzyskał numer nr Dz.KW. / (...). Wpis ostrzeżenia o wskazanej treści nastąpił w dniu 5 października 2011r.

Powodowie zdecydowali się nabyć nieruchomość, gdyż była położona blisko miejsca zamieszkania rodziców i chcieli wybudować tam swój dom.

Powodowi zależało na szybkim zawarciu transakcji, gdyż położenie gruntu było dla niego atrakcyjne, a według sprzedającej byli też inni zainteresowani nabyciem. Spotkanie u notariusza w Kancelarii Notarialnej w dniu 29 lipca 2011 roku odbyło się w godzinach późno popołudniowych.

Asesor notarialna A. P. (1) zapoznała się z dokumentami przedłożonymi przez sprzedającą, w tym z odpisem z księgi wieczystej Kw Nr (...). Odnośnie tego, czego ma dotyczyć wnioski o wpis ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej w związku z adnotacją o wzmiance, oparła się na oświadczeniu sprzedającej A. F. (1). Nie zweryfikowała tego oświadczenia sprzedającej, nie ustaliła w księgach wieczystych czego dotyczy wzmianka, ponieważ nie widziała takiej konieczności, a ponadto ze względu na późną porę telefoniczne uzyskanie informacji w wydziale ksiąg wieczystych nie było możliwe. Nie zaproponowała dokonania transakcji dnia następnego -po sprawdzeniu czego ma dotyczyć wpis ostrzeżenia- zwłaszcza, że powodowi zależało na szybkim sfinalizowaniu zakupu.

Powód pytał czego dotyczy wzmianka i czy może dokonać zakupu nieruchomości w celu wybudowania tam domu mieszkalnego. Asesor notarialna w odpowiedzi na to pytanie poinformowała powoda, że wzmianka dotyczy zakończonych postępowania spadkowego, jego nie dotyczy i nie wpływa na bezpieczeństwo transakcji. Po uzyskaniu takich informacji od asesora notarialnej, powód nie miał żadnych zastrzeżeń i wyraził zgodę na sporządzenie umowy sprzedaży.

Za numerem Rep. A 6071 /2011 w dniu 23 sierpnia 2011r. został sporządzony kolejny akt notarialny. Przed notariuszem R. K. w lokalu jego Kancelarii Notarialnej w Ł. stawiała się A. K., która oświadczyła, że potwierdza czynność prawną i wszystkie oświadczenia złożone przez jej męża P. K., działającego przy akcie notarialnym - umowie sprzedaży, Rep. A Nr 5566/2011 z dnia 29 lipca 2011 roku, zawartej w tej samej Kancelarii.

Po zakupie działki powodowie poczynili na niej nakłady w celu przygotowania gruntu po zabudowę. Geodeta oznaczył na gruncie granice działki, sporządził mapki geodezyjne, powodowie ogrodzili nieruchomość, doprowadzili do niej energię elektryczną.

W dniu 28 marca 2012 roku powodowie zostali wezwani do uczestnictwa w sprawie o sygn. akt IC 157/12 w charakterze pozwanych, zaś wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 157/12 z powództwa I. P. i J. P. przeciwko M. F., P. K. i A. K. o wykonanie zapisu i odszkodowanie Sąd Okręgowy w Łodzi m.in. :

- zobowiązał P. K. oraz A. K. do złożenia, zgodnie z żądaniem powodów, w wykonaniu zapisu, o którym mowa w punkcie 1 wyroku, oświadczenia woli następującej treści:

„P. K., syn H. i E. oraz A. K., córka J. i E., przenoszą nieodpłatnie na rzecz J. P., syna J. i J. oraz I. P., córki L. i Z. - do ich wspólności ustawowej, własność działki gruntu położonej w Ł. (Ł.), oznaczonej numerem 228 o powierzchni 1.281 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)”;

- i nakazał P. K. i A. K. wydanie J. P. i I. P. nieruchomości opisanej wyżej .

W związku z zaistniałą sytuacją asesor notarialny zaprosiła powodów do kancelarii na spotkanie. Powodowie postanowili nagrać przebieg rozmowy, nie informując o tym Angielki P.. Przed spotkaniem asesor notarialny sprawdziła w wydziale ksiąg wieczystych czego dotyczy wzmianka. Na spotkaniu informowała powodów o tym, że nie powinni na tej działce niczego budować. Z kontekstu rozmowy powodowie wnioskowali, że poczuwa się do winy, wspominała, że kancelaria notarialna jest ubezpieczona.

Powodowie nie dochodzili należności od A. F. (1), bowiem kontakt z nią był utrudniony, przebywa za granicą. Powodowie uznali, że gdyby notariusz udzieliła prawidłowych pouczeń odnośnie do sytuacji prawnej nabywcy w związku ze wzmianką o wniosku o wpis ostrzeżenia i sprawdziła treść wzmianki, to bez względu nawet na błędne

informacje od A. F. (1), nie doszłoby do podpisania aktu notarialnego, który był konieczną formą czynności prawnej, a powodowie nie ponieśliby szkody. Gdyby powodowie mieli rzetelną i pełną informację o treści ostrzeżenia, które miało być wpisane oraz o skutkach prawnych i faktycznych, które mogą dla nich powstać w związku z wpisem ostrzeżenia nie zdecydowaliby się na zakup nieruchomości i poczynienie na niej nakładów.

Sąd Okręgowy ustalił, że szkoda powodów to cena, jaką zapłacili za nieruchomość oraz suma nakładów, które zdążyli na nią poczynić zanim zostali wezwani do udziału w postępowaniu sądowym, a ponadto koszty zastępstwa adwokackiego w sprawie, która toczyła się przed Sądem Okręgowym w Łodzi pod sygnaturą I C 157/12.

Powodowie zapłacili : -70. 000,00 zł, jako cenę nabycia działki, -1.400,00 zł - podatek od czynności cywilnoprawnych, - 900,00zł (700,00zł +200,00zł) - wynagrodzenie notarialne, -180,00 zł - wynagrodzenie notarialne, -248,40zł (161,00zł+46,00zł+41,40zł) - podatek od towarów i usług, -260,00 zł (60,00+200,00) - opłata sądowa, 137,76 zł (100,00+12,00+23,00+2,76) - koszty aktu notarialnego z dnia 23.08.2011 r., -1726,04 zł - przyłączenie energii, -130,04 zł (83,52+29,52) - mapki odpis, -64,68 zł (54,84zł+9,84) - mapki odpis, -2.000,00 zł - wykonanie mapek, - 4.100,00 zł - koszty zastępstwa adwokackiego w sprawie o sygn. akt IC 157/12. Powodowie wydatkowali też kwotę 1905,75 zł na zakup siatki ogrodzeniowej oraz kwotę 950,00 zł na zakup słupków. Gdy powodowie dowiedzieli się, że muszą wydać nieruchomość, zabrali słupki ogrodzeniowe i siatkę.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd I instancji wskazał, że nie można odmówić wiary zeznaniom powoda i świadka J. C. (1) co do przebiegu spotkania w dniu 29 lipca 2011r w Kancelarii Notarialnej przed podpisaniem umowy sprzedaży. Podkreślił też, że nie ma sporu między stronami, co to tego że: - asesor notarialny oparła się na oświadczeniu wiedzy A. F. (1) co do treści ostrzeżenia, które miało być wpisane na podstawie wniosku, o którym uczyniono wzmiankę, - nie zweryfikowała oświadczenia wiedzy sprzedającej w tym zakresie poprzez zasięgnięcie informacji w wydziale ksiąg wieczystych, czego ma dotyczyć ostrzeżenie, nie widząc takiej konieczności, - nie proponowała przeniesienia dokonania czynności na następny dzień, -informowała, że wzmianka dotyczy zakońzonego postępowania spadkowego, nie dotyczy powoda i nie wpływa na bezpieczeństwo transakcji.

Sąd meriti podkreślił, że już sama treść ostrzeżenia podana przez A. F. (1) powinna budzić wątpliwości, skoro samo postanowienie spadkowe nigdy nie jest podstawą wpisu ostrzeżenia. Asesor notarialny nie pouczyła powoda o skutkach wpisania ostrzeżenia, a przede wszystkim o wyłączeniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Należy podnieść, że strona powodowa nie neguje ważności aktu notarialnego w tym procesie, co sugeruje pozwany, ale podnosi wadliwe pouczenia asesora notarialnego, brak rzetelnej i pełnej informacji o ryzyku transakcji, związanej z wpisem ostrzeżenia, brak pouczenia o skutkach wpisu ostrzeżenia.

Pozwany nie negował rachunków i faktur przedłożonych przez powodów, a mających na celu wykazanie, jakie nakłady i na jaką kwotę ponieśli na zakupionej działce.

W rozważaniach Sąd Okręgowy, odwołując się do treści art. 80 § 1-3 , 81 i 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2002 Nr 42,poz. 369 ze zm.) oraz rozważając odpowiedzialność notariusza, jako odpowiedzialność deliktową wskazał, że wszystkie przesłanki tej odpowiedzialności, objęte normą przepisu art. 415 k.c. zostały spełnione. Sąd Okręgowy wskazał na następujące uchybienia asesora notarialnego : brak sprawdzenia treści ostrzeżenia, jakie miało być wpisane do księgi wieczystej, -oparcie się na mało wiarygodnym przekazie A. F. (1) co do treści tego wpisu, - brak pouczenia o możliwej utracie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i skutkach, które się z tym wiążą, -bezzasadne zapewnianie powoda o bezpieczeństwie transakcji, błędne pouczenia, że wpis ostrzeżenia dotyczy postępowania spadkowego i nie dotyczy powoda, brak informacji, jakiego postępowania w rzeczywistości ma dotyczyć wpis ostrzeżenia, jakie skutki mogą dla powodów wynikać z negatywnego zakończenia postępowania o wykonanie zapisu i odszkodowanie, brak pouczenia powodów o skutkach wpisu ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości.

Sąd podkreślił, że powód był zainteresowany uzyskaniem informacji na temat swojej sytuacji prawnej po nabyciu nieruchomości w kontekście ostrzeżenia, które miało być wpisane, a po wyjaśnieniach asesora notarialnego zakupił nieruchomość, choć nikt oceniający sprawę rozsądnie i logicznie nieruchomości by nie nabył. Powodowie wprowadzie

skutecznie nabyli nieruchomość, na podstawie ważnego aktu notarialnego, lecz bez jakiegokolwiek wiedzy o ryzyku transakcji i bardzo realnej możliwości utraty w przyszłości własności nieruchomości.

Wskazane uchybienia po stronie asesora notarialnego Sąd uznał za zawinione naruszenie art. 49, art. 80 § 2 i 3 ustawy prawo o notariacie o znamionach niedbalstwa, które były skutkiem niedochowania należytej staranności, do jakiej zobowiązany jest notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych. Ten rodzaj staranności zawodowej, popartej odpowiednim wykształceniem, fachowym przygotowaniem, odnosi się również do analizy oświadczeń wiedzy stron transakcji, o ile dotyczą rzeczy istotnych z punktu widzenia bezpieczeństwa i ryzyka transakcji oraz analizy stanu prawnego nieruchomości w kontekście wpisów i wzmianek o wpisach w księdze wieczystej (tym bardziej, że chodzi o wpis ostrzeżeń), tak aby zapewnić stronom należyte pouczenia i zapewnić w miarę możliwości najpełniejszą ochronę ich interesów. W ocenie Sądu Okręgowego pomiędzy zawinionym naruszeniem przepisów ustawy przez asesora notarialnego, a zaistniałą po stronie powodów szkodą istnieje adekwatny związek przyczynowy, skutkujący odpowiedzialnością deliktową pozwanego - gdyby nie brak rzetelnych pouczeń co do zaistniałej sytuacji prawnej w związku z toczącym się postępowaniem o wykonanie zapisu i odszkodowanie oraz postępowaniem o wpis ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości, powodowie- jak wiarygodnie wykazali- nie nabyliby nieruchomości, nie ponieśliby kosztów dwóch aktów notarialnych, nie byłiby zaangażowani w sprawę sądową, nie ponosiliby kosztów tej sprawy, nie mówiąc już o nakładach na nieruchomość. Dla oceny odpowiedzialności notariusza na gruncie powołanych przepisów ustawy Prawo o notariacie nie ma znaczenia, że doszło do skutecznego przeniesienia własności, a akt notarialny był ważny. Odpowiedzialność deliktowa notariusza nie wiąże się tylko z brakiem ważności aktu notarialnego – ustawa Prawo o notariacie nie czyni taki zastrzeżeń.

Powodowie w toku postępowania dowodowego wykazali szkodę na kwotę 79.146,86 zł. Powództwo zostało oddalone co do wydatków, obejmujących zakup słupków i siatki ogrodzeniowej, ponieważ powodowie zabrali ogrodzenie z nieruchomości.

Sąd i instancje podkreślił także, że powodowie nie muszą uprzednio wytaczać powództwa przeciwko A. F. (1) o zwrot ceny za nieruchomość. Do powodów zależy wybór podstaw odpowiedzialności prawnej, tym bardziej że w ciągu przyczynowo- skutkowym wykazano determinującą rolę zawinienia pozwanego .

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył apelacją pozwany w zakresie objętym pkt 1, pkt 3 oraz pkt 4 wyroku zarzucając:

1) obrazę przepisów prawa materialnego w postaci:

#.

- art. 49 w związku z art. 80 § 2 i § 3 Prawa o notariacie przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie deliktowej odpowiedzialności pozwanego notariusza, której źródłem jest nieuczynienie przez asesora notarialną zadość powinności pouczenia o treści i znaczeniu wzmianki o złożeniu wniosku o wpis ostrzeżenia, widocznej w księdze wieczystej, czym miała ona nie dopełnić niezbędnej zawodowej staranności notariusza, w sytuacji gdy A. P., skontrolowała w systemie prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości aktualną obowiązującą treść elektronicznej księgi wieczystej (...) i poinformowała stawających zarówno o tym, że w jej dziale III wpisana jest wzmianka z dnia 3 czerwca 2011 roku, jak również o tym, że w systemie elektronicznych ksiąg wieczystych nie jest ujawnione jakiego dotyczy postępowania i bez informacji z właściwego sądu wieczystoksięgowego nie jest ona w stanie powiedzieć ani czego wzmianka dotyczy, ani stwierdzić jakie może mieć prawne skutki i że jest w związku z tym możliwość odłożenia aktu na inny termin, w sytuacji jednak braku woli stron odroczenia terminu aktu, asesora odebrała wobec jednoznacznego przyzwolenia powoda na to oświadczenie sprzedającej M. A. F., że wzmianka dotyczy ostrzeżenia o niezgodności KW z rzeczywistym stanem prawnym w związku ze stwierdzeniem nabycia przez nią w całości, na podstawie testamentu notarialnego, spadku po wpisanej w tej księdze jako właścicielka nieruchomości D. J., na dowód czego M. A. F. przedstawiła odpis prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 26

maja 2010 roku, wydanego w sprawie sygn. akt II Ns 1717/09, które to oświadczenie i wyjaśnienie powód przyjął za wystarczające, wiarygodne oraz zupełne i pomimo świadomości braku możliwości w dacie aktu jego potwierdzenia w sądzie wieczystoksięgowym, dążył jednak do szybkiego zawarcia umowy, nie żądając od notariusza weryfikacji oświadczenia sprzedawcy;

- art. 80 § 2 i § 3 Prawa o notariacie przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, skutkujące błędnym wytyczeniem zakresu obowiązku notariusza pouczeń stron czynności prawnej, jak również przez nieprzeprowadzenie niezbędnych dystynkcji między pojęciami informacji i wyjaśnienia, o których mowa w Prawie o notariacie, co doprowadziło w konsekwencji do przyjęcia contra legem, że A. P. nie sprostała obowiązkowi udzielenia powodowi niezbędnych wyjaśnień i czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów powodów, gdyż powinna była dokonać analizy oświadczeń wiedzy stron transakcji, pomimo braku takiego żądania i godzenia się przez strony z treścią ich wzajemnych oświadczeń, czego zaniechanie miało świadczyć o braku szczególnej wymaganej od notariusza staranności.
- art. 92 § 1 pkt 5 Prawa o notariacie przez jego niezastosowanie i nietrafne w rezultacie przyjęcie przez Sąd I instancji, że dochowanie przez notariusza staranności zawodowej obliguje go również do analizy oświadczeń wiedzy stron transakcji, co nie wynika z żadnej normy prawnej i asesor uprawniona była do przyjęcia oświadczenia M. A. F. zwłaszcza, gdy było ono poparte dowodem z dokumentu i druga strona nie wносиła w związku z nim o jakąkolwiek jego dalszą weryfikację.
- art. 81 ustawy Prawo o notariacie poprzez jego niezastosowanie i niedostrzeżenie przez Sąd I instancji, że in casu asesor notarialna nie mogła odmówić sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości wobec braku spełnienia przesłanki jej sprzeczności z prawem i nie mogła nie przyjąć oświadczenia M. A. F. ani uniemożliwić powodowi oparcia się na wyjaśnieniach sprzedającej- w konsekwencji zachowanie asesor powinno zostać uznane za odpowiadające szczególnej staranności i braku podstaw przypisania pozwanemu odpowiedzialności z art. 49 Prawa o notariacie w zw. z art. 415 K.c.,
- art. 49 ustawy Prawo o notariacie w zw. z art. 415 K.c. i z zw. art. 361 § 1 kc przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że spełnione zostały po stronie pozwanej wszystkie przesłanki deliktowej odpowiedzialności notariusza, skoro in casu nie jest spełniona żadna z nich: (i) wobec faktu, że zachowanie asesor było zgodne z normami prawnymi wyrażonymi w art. 80 § 2 i § 3 Prawa o notariacie, nie mogło ono przedstawiać znamion deliktu, (ii) szkoda, którą próbowali powodowie wykazywać jest jedynie nie podlegającą naprawieniu szkodą hipotetyczną, przy czym wadliwe jest co do zasady przyjęcie, że skuteczny, niewadliwy i niesprzeczny z prawem akt notarialny w ogóle może być źródłem szkody, a ponadto szkoda w postaci poniesienia ceny nieruchomości jest nieudowodniona, gdyż o potwierdzeniu jej zapłacenia stanowi jedynie oświadczenie M. A. F., której oświadczenia zostały przecież uznane przez Sąd I instancji za niewiarygodne, a potwierdzenie to nie zostało w żaden dodatkowy sposób udowodnione, ((...)) nie istnieje między zachowaniem notariusza a rzekomą szkodą adekwatny związek przyczynowy, gdyż charakter zakazu zbywania, objętego, jak się okazało ostrzeżeniem w KW rodzi jedynie ryzyko skierowania wobec nabywcy roszczenia - czynność przeniesienia własności jest natomiast skuteczna i nie ma uzasadnienia in casu dla twierdzenia, że nie zostałyby dokonana przy odmiennym wyjaśnieniu asesor czy też przy pełnej wiedzy powoda o wzmiance,
- art. 442¹ § 1 K.c. poprzez jego niezastosowanie, prowadzące do wadliwego wniosku, że roszczenie nie jest przedwczesne, podczas gdy w sytuacji, w której powodowie ani nie utracili władania nieruchomością, ani nie wystąpili przeciwko M. A. F., która wprowadziła ich w błąd o zwrot ceny i odszkodowanie, wytoczone powództwo za takie właśnie powinno być uznane.
- art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 81 ustawy Prawo o notariacie poprzez ich niezastosowanie, prowadzące do nietrafnego uznania przez Sąd I instancji, że błędem i niedbalstwem asesor było przyjęcie oświadczenia M. A. F. bez dodatkowej weryfikacji w sądzie wieczystoksięgowym jego treści, pomimo skorzystania przez notariusza z urzędowego elektronicznego systemu ksiąg wieczystych i w konsekwencji dopuszczenie przez notariusza do

zawarcia umowy między stronami, podczas, gdy: (i) zgodnym zamiarem stron i celem umowy było w dacie aktu przeniesienie własności nieruchomości, czego skutecznie dokonały, (ii) powód był świadomy, że w KW jest wzmianka o wniosku, którego treści w dacie czynności nie można ustalić, (...) nawet przy pełnej wiedzy o treści wzmianki, czynność przeniesienia własności nieruchomości, w związku z istotą zakazu zbywania nieruchomości, nie byłaby sprzeczna z prawem, a zatem notariusz nawet wtedy nie mógłby odmówić jej dokonania.

- art. 369 K.c. poprzez wadliwe przyjęcie, że w niniejszej sprawie między powodami zachodzi solidarność, podczas gdy nie wynika ona ani z art. 370 K.c., art. 441 Kc, art. 30 K.r.o., bowiem jedynie z ustawy albo czynności prawnej solidarność czynna może wynikać, a to nie ma miejsca w sprawie;
- art. 362 K.c. przez jego niezastosowanie i nieuznanie przyczynienia się powodów do powstania szkody, bowiem powód nie żądał weryfikacji oświadczenia M. A. F. o treści wzmianki o wniosku, uznając jej oświadczenie za wystarczające, a powódka potwierdzając czynność dokonaną przez męża w ogóle nie interesowała się treścią i okolicznościami sporządzanego aktu, a w ostateczności gdyby potwierdzenia czynności nie dokonała to umowa sprzedaży nie byłaby w ogóle skuteczna.

2) obrazę przepisów prawa formalnego, w stopniu mającym istotny wpływ na rozstrzygnięcie, w postaci:

- art. 233 k.p.c. oraz art. 232 zdanie 2 w zw. z art. 227 k.p.c., polegającą na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów poprzez niewłaściwe rozważenie całości materiału dowodowego, który ponadto budzi zastrzeżenia co do jego kompletności w zakresie ustalenia wszystkich faktów, mających dla sprawy istotne znaczenie, a w szczególności na dokonaniu błędnych i sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym ustaleń, w tym również błędnej oceny zeznań powoda oraz świadków J. C. i A. P., prowadzących do wadliwego i gołosłownego przyjęcia, że: (a) A. P. (wbrew wiarygodnemu jej zeznaniu) nie wspominała o możliwości innego terminu aktu, dającego więcej czasu na weryfikację stanu prawnego nieruchomości, a taka okoliczność dowiedziona jest zeznaniem tej świadek z dnia 24 października 2013 - CD z rejestracji rozprawy, czas: 00:28:00-00:29:00, (b) A. P. nie sprawdziła treści wzmianki w księdze wieczystej skutkiem swojej niestaranności i zaniedbania, podczas gdy sprawdziła wszystko co było możliwe w zaistniałych warunkach, gdy strony umowy dążyły do niezwłocznej transakcji, (c) A. P. oparła się na mało wiarygodnym przekazie M. A. F., podczas gdy M. A. F. udowadniała swoje oświadczenie, okazując dokument stwierdzenia nabycia spadku, przy czym A. P. nie tyle oparła się na przytoczonym oświadczeniu, ile przyjęła je, uczyniła je częścią aktu notarialnego, co wobec braku zastrzeżeń i wątpliwości powoda co do jego prawdziwości przemawiało za kontynuowaniem czynności zgodnie z zamiarem i wolą stron, które otrzymały w zakresie jej znaczenia i skutków prawnych niezbędne wyjaśnienia, (d) A. P. błędnie pouczyła o znaczeniu wzmianki i bezzasadnie zapewniała powoda o bezpieczeństwie transakcji, podczas, gdy materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw, aby uznać, że asesora dokonała takich zapewnień i to niezależnie od tego, że nie wyjaśniono desygnatów pojęcia bezpieczeństwo transakcji, którym posługuje się Sąd, doszukując się w nim bezprawności notariusza, (e) A. P. dopuściła się zaniechania w zakresie niezbędnego pouczenia co do rzeczywistej treści, znaczenia i skutków wzmianki dla powodów, podczas gdy notariusz ma udzielać wyjaśnień nie pouczeń, oraz gdy rzeczywista treść wzmianki nie była możliwa do ustalenia w dacie sporządzania aktu nie mogła być objęta żadnym pouczeniem; ponadto dla powoda wystarczające było oświadczenia M. A. F. wobec czego notariusz nie miała obowiązku a, z uwagi na zasadę swobody umów, nawet prawa z własnej inicjatywy i, na mocy swojej arbitralnej decyzji wstrzymywać aktu do czasu, aż poczyni dodatkowe ustalenia w sądzie, o które zresztą strona nie wniosła, (f) poprzez brak miarodajnych dowodów na to, że do zawarcia umowy nie doszłoby na wypadek poznania rzeczywistej treści przyszłego ostrzeżenia;
- art. 233 w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów także w zakresie nieuzasadnionego uznania, że powodowie wykazali przesłanki odpowiedzialności deliktowej notariusza, podczas gdy nieudowodniony jest fakt zaniechania ze strony A. P. o znamionach deliktu, rzeczywista i tzw. obecna szkoda, jak również adekwatny związek przyczynowy między nimi, a wykazanie tych okoliczności zgodnie z art. 6 K.c. obciąża stronę powodową;

- art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzekanie ponad żądanie i nieuprawnione zasądzenie od pozwanego odszkodowania solidarnie na rzecz powodów w sytuacji, gdy nie żądali oni tego, a wnosili jedynie o zasądzenie łączne na ich rzecz, zwłaszcza że nie ma podstaw do przyjęcia solidarności czynnej po stronie powodowej, jak również poprzez bezpodstawne wyrokowanie Sądu I instancji na podstawie przesłanek deliktowych, z którym to reżimem odpowiedzialności strona powodowa w petitum pozwu nie łączy swojego żądania (popieranego do zamknięcia rozprawy w tym kształcie) i które odnosi się raczej do odpowiedzialności kontraktowej, o czym dobitnie świadczy sformułowanie pkt. 1 petitum: tytułem odszkodowania za szkodą związaną z nienależytym sporządzeniem aktu notarialnego,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w wyroku przez Sąd I instancji w dostatecznym stopniu faktów, które Sąd ten uznał za udowodnione, dowodów, na których się w tym zakresie oparł, a które miałyby dowodzić spełnieniu przesłanek odpowiedzialności deliktowej, jak również przyczyn, dla których nie wyprowadzono wszystkich nasuwających się konsekwencji wynikających z zeznań świadka A. P., co wynika bezsprzecznie ze stanu faktycznego uznanego przez Sąd za ustalony, jak również poprzez brak uzasadnienia prawidłowości subsumpcji i szerszego odniesienia się do zagadnienia podstawy odpowiedzialności pozwanego oraz do istotnych zarzutów kierowanych przez pozwanego przeciwko żądaniu pozwu w toku postępowania, jak chociażby braku związku przyczynowego, hipotetyczności szkody czy przedwczesności roszczenia, a ponadto poprzez brak dokładnego uzasadnienia, jakie koszty poniesione przez stronę powodową składają się na kwotę zasądzoną.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, za postępowanie zarówno w pierwszej, jak i w drugiej instancji.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa adwokackiego, przyznanego z urzędu według norm przepisanych z uwagi na fakt, że koszty te nie zostały pokryte w całości, ani w części.

Sąd Apelacyjny zważył:

Zarzuty apelacji należało uwzględnić jedynie w zakresie niezasadnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy solidarności po stronie powodów, co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia w tym zakresie (art. 386 § 1 k.p.c.), w pozostałej zaś części apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona zasadnych zarzutów, obejmujących tak naruszenie procedury jak i prawa materialnego.(art. 385 k.p.c.)

W pierwszej kolejności należy rozstrzygnąć czy ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku zostały poczynione zgodnie z obowiązującą procedurą i czy ocena przeprowadzonych dowodów mieści się w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena materiału dowodowego, dokonana przez Sąd I instancji jest zatem oceną swobodną i podlega ochronie prawnej. Podkreślenia wymaga, że zarzut przekroczenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego nie może zostać uznany za skuteczny, kiedy polega na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego (tak: postanowienie SN z 10 lutego 2002 r., sygn. II CKN 572/99). Pamiętać bowiem należy, że na sądzie ciąży obowiązek wyciągnięcia w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wniosków logicznie poprawnych, zaś w zakresie oceny zgromadzonego materiału dowodowego ustawodawca przyznał sądowi swobodę, pod warunkiem, że ocena ta nie jest jednak sprzeczna ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. Zatem jedynie w sytuacji, kiedy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego czy nie uwzględnia jednoznacznych, praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to tylko wtedy przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak: SN w wyroku z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Należy brać pod uwagę także prawdopodobieństwo wersji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena musi być uznana za prawidłową chociażby w równym stopniu z tego samego materiału dowodowego można wysnuć zgoła odmienne wnioski. Dlatego zarzut apelacji dla swej skuteczności nie może stanowić przedstawienia przez skarżącego własnej wersji wydarzeń, odmiennej od przyjętej przez Sąd. Nie wystarczą stwierdzenia, że ustalenia faktyczne są wadliwe, ani wskazanie stanu faktycznego, który w ocenie skarżącego odpowiada rzeczywistości.

Wbrew zarzutom apelującego Sąd Okręgowy dokonał szczegółowej rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy, prawidłowo ocenił zebrane dowody, a rozstrzygnięcie swoje wyczerpująco uzasadnił. Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia zamieszczone w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia. Ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Okręgowy wyprowadził wnioski logicznie poprawne, zgodne z doświadczeniem życiowym, tyle że rodzące dla pozwanego niekorzystne skutki. Sąd meriti, opierając się na materiale dowodowym, jako bardziej prawdopodobną przyjął wersję, prezentowaną przez powoda. Sąd ten nie dopuścił się zatem naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Apelujący zupełnie inaczej niż Sąd Okręgowy rozłożył akcenty w ocenie zeznań świadka A. P., kluczowych wespół z zeznaniami powoda, dla rozstrzygnięcia sprawy. Odwołał się do wersji elektronicznej protokołu rozprawy i twierdzeń świadka o możliwości innego terminu aktu notarialnego. Istotnie świadek wskazywała na taką możliwość połączoną z ustaleniem w sądzie czego dotyczy wniosek z dnia 3 czerwca 2011 roku. Powód prosił, by jeszcze raz zajrzeć do księgi elektronicznej i świadek tak uczyniła, ale nie wiedziała czego sam wniosek dotyczy. W dalszym fragmencie zeznań świadek podała jednak, że byłaby gotowa odłożyć akt, gdyby powód tego chciał, ona sama takiej potrzeby nie widziała, a zawarta przez strony umowa była ważna. (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24 października 2013 -00: 31:51-00:32:27 i 00:53:33-00:54:34). Przebieg rozprawy w dniu 24 października 2013 roku został utrwalony za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk i obraz, co w okolicznościach niniejszej sprawy pozwoliło także Sądowi Apelacyjnemu w sposób jednoznaczny ocenić złożone przez A. P. zeznania. Świadek zeznawała bez żadnego zdecydowania, mało stanowczo, po długim namyśle nad każdą odpowiedzią, czasem sprzecznie, jak chociażby w omawianej powyżej kwestii, a czasem na pytania w ogóle nie odpowiadała. Z jednej strony podkreśla się w procesie z całą mocą -jako decydującą dla zawarcia umowy- determinację powoda, a z drugiej strony, pomimo istniejących wątpliwości, nie widzi się żadnej potrzeby zmiany terminu podpisania umowy i wyjaśnienia wątpliwości co do treści wniosku.(protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24 października 2013 roku -00:53:00-00:54:34). W innym fragmencie zeznań świadek wskazała, że powód nie żądał wyjaśnienia czego dotyczy wniosek z dnia 3 czerwca 2011 roku, a wcześniej podkreśliła, że powód prosił by jeszcze raz sprawdzić księgę elektroniczną i ustalić czego wniosek o dokonanie wpisu ostrzeżenia dotyczy (00:31:57-00:32:27 i 00:50:20-00:50:30). Z zeznań świadka P. wprosi wynika, że powód pytał czego ostatecznie ten wniosek dotyczy, a świadek za sprzedającą powtórzyła, że chodzi o wpisanie ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem, zwłaszcza że M. F. swoje oświadczenie poparła dokumentem. (1:01:57-1:02:20). Świadek podkreślała także, że przecież powód nie kwestionował możliwości zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. (00:28:48-00:29:10). Do tego należy dodać zeznania powoda, którego A. P. (1) wprost zapewniła, że działka jest „czysta”, że wzmianka dotyczy wniosku, obejmującego zakończoną sprawę spadkową, która powoda nie dotyczy, że może rozpocząć na działce budowę oraz że z działką jest wszystko w porządku. (protokół rozprawy z dnia 10 grudnia 2013 roku k- 104 v oraz protokół elektroniczny 00:50:10-00:50:37, 00:51:30-00:51:38, 00:52:57-00:53:10, 00:54:00-00:54:06, 00:54:39-00:54:59). W tych warunkach dokonany ustaleniom faktycznym i ocenie materiału dowodowego, dokonanej przez Sąd Okręgowy nie można skutecznie postawić żadnych zarzutów, a dodatkowo ustalenia poczynione przez ten Sąd legły u podstaw orzekania przez Sąd Apelacyjny.

Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku w zakresie oceny dowodów powinno m.in. wskazywać dowody, na których Sąd się oparł, a także przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Konstrukcja uzasadnienia Sądu I instancji dokładnie odpowiada tym wymogom, a zarzuty apelacji nie są zasadne.

Zarzut dotyczący zaniechania dopuszczenia dowodów niewskazanych przez strony, a istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie został w żaden sposób uzasadniony, a apelujący sformułował go na kanwie oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji.

Zarzut dotyczący orzekania ponad żądanie zostanie omówiony wraz z zarzutem dotyczącym braku podstaw do przyjęcia solidarności po stronie powodów.

Przechodząc do zarzutów, dotyczących naruszenia prawa materialnego, wskazanych wyżej, Sąd Apelacyjny pragnie odwołać się w pierwszej kolejności do uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2013 roku, podjętej w sprawie III CZP 82/13 (Baza LEX 1405247) na kanwie interpretacji art. 81 Prawa o notariacie i zawartych w nim rozważań, dotyczących statusu prawnego notariusza i jego zadań w polskim systemie prawnym. Notariusz jest bowiem osobą zaufania publicznego, a dokumenty zawierające czynności notarialne mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego. W doktrynie zgodnie wskazuje się, że zadaniem notariusza jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego i wiarygodności. Państwo przeniosło na notariusza część swoich kompetencji w zakresie czynności, które uznało za doniosłe pod względem prawnym i ogólnospołecznym. Zadania notariusza są istotne również z perspektywy podmiotu prawa cywilnego. Notariusz nadaje kształt prawny interesom majątkowym poszczególnych podmiotów, rozstrzygając o losach stosunków gospodarczych na przyszłość, gwarantuje zgodność obrotu cywilnoprawnego z przepisami prawa, jest "strażnikiem" obowiązującego porządku prawnego. Czynności notarialne muszą zapewniać wszystkim ich uczestnikom bezpieczeństwo prawne. Notariusz ma eliminować bądź ograniczać ryzyko przyszłego sporu przed sądem, a jeśli do sporu doszło to rolę notariusza jest usprawienie postępowania cywilnego przez dostarczenie jednoznacznych dowodów.

Notariusz, sprawując w ramach określonych ustawą, jurysdykcję prewencyjną oddziałuje na kontrahentów, aby swoje stosunki prawne ukształtowali zarówno zgodnie z prawem, jak i z zasadami współżycia społecznego. Czyni tak zarówno w interesie publicznym, jak i w interesie samych stron. Chroni obrót cywilnoprawny przed wadliwymi czynnościami prawnymi, wzmacniając tym samym bezpieczeństwo obrotu. Przez odmowę dokonania czynności notarialnej notariusz zapobiega również zaangażowaniu się stron w przedsięwzięcie, które może zostać później uznane za prawnie wadliwe.

Sąd Najwyższy podkreślił, że na ocenę odpowiedzialności notariusza w związku z naruszeniem art. 81 Pr.not. nie ma wpływu postawa kontrahentów, jak i udzielenie przez notariusza wyczerpujących wyjaśnień, co do prawnych zagrożeń związanych z transakcją. Decydujące jest bowiem wyeliminowanie niebezpieczeństwa dokonania wadliwych czynności notarialnych, a nie jedynie zmuszenie stron do głębszej refleksji co do dokonywanej czynności, czy też zapewnienie stronom prawidłowej informacji o skutkach i zagrożeniach związanych z dokonywaną czynnością prawną.

Wskazuje się także, że podczas sporządzania aktu notarialnego notariusz powinien przybrać pozycję głównego regulatora sfery obrotu gospodarczego i bezpieczeństwa prawnego umawiających się stron. W ten sposób zajmuje miejsce w systemie, w którym kontrolowanym przez państwo operatorom pozostawia się troskę o regulację pewnych rodzajów działalności. Notariusze w imieniu Państwa, którego pieczęci używają, realizują wchodzącą w zakres interesu ogólnego misję redagowania umów, przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa prawnego stron czynności. Rola (postawa) notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych – sporządzaniu aktów notarialnych – zarówno w sensie prawnym, jak i społecznym jest nie do przecenienia.

W aspekcie prawnym działania służbowe notariusza zmierzają do zabezpieczenia pewności obrotu prawnego, a w konsekwencji również ładu prawnego. Natomiast w aspekcie społecznym niezmiernie cenne jest postrzeganie notariusza przez wiele podmiotów prawa, jako podstawowego źródła wiedzy o aktualnym stanie prawnym. Częste jest określanie przedstawicieli tego zawodu jako „prawników pierwszego kontaktu” nie tylko dla wielu obywateli naszego kraju, ale również dla licznych podmiotów prawa handlowego, pomimo że coraz bardziej powszechnym zjawiskiem staje się dysponowanie przez te podmioty profesjonalną obsługą prawną (radca prawny, adwokat). (vide R. P. notarialne w kodeksie spółek handlowych. LEX 2013)

Z tym z kolei wiąże się obowiązek zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności, wynikający z przepisu art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.jedn. Dz.U. z 2008 Nr 189 poz.1158). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 czerwca 2002 roku w sprawie III CKN 694/00 (OSNC 2003 z.9 poz. 124) podstawowe obowiązki notariusza wypływają wprost z zasad porządku prawnego i wiążą go w jednakowej mierze zarówno względem klienta, jak i osoby trzeciej. Ustawa zobowiązuje przy tym notariusza do zachowania przy wykonywaniu tych obowiązków szczególnej staranności. Naruszenie ich musi być wprawdzie zawinione, jednakże zważywszy na abstrakcyjną ocenę niedbalstwa oraz zawodowy charakter działalności notariusza sam fakt ich naruszenia przesądza z reguły o winie, co najmniej w postaci niedbalstwa.

Według art. 80 § 2 Prawa o notariacie notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych obowiązany jest czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta powodować może skutki prawne. Z kolei na mocy art. 80 § 3 tej samej ustawy notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień, dotyczących wykonywanej czynności notarialnej. Obowiązek ten występuje we wszystkich stadiach czynności notarialnej i przyjąć może, zależnie od okoliczności, postać wyjaśnień, ostrzeżenia lub rady w zakresie prawnych aspektów czynności, jej uwarunkowań i skutków. Szczególne obowiązki notariusza wynikają z art. art 82,84-87 Prawa o notariacie. Realizując obowiązek szczególnej staranności zawodowej z art. 49 Prawa o notariacie notariusz, czerpiąc wiedzę nie tylko z doświadczenia zawodowego powinien dostosowywać swoje działania do potrzeb konkretnego zdarzenia (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie I ACa 1317/01 –Legalis 537354)

Przyjmuje się także, że jeśli notariusz, badając księgę, wpisy bądź wzmianki o wnioskach coś przeoczy i zapewni klienta o stanie rzeczy niezgodnym z treściami wpisów do księgi wieczystej, bądź ze złożonymi wnioskami to nie zachowuje staranności w rozumieniu art. 49 Prawa o notariacie i w efekcie ponosi odpowiedzialność za szkodę. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 maja 2002 roku w sprawie I CKN 1157/00 i powołane tam orzecznictwo (Baza LEX 55249)).

Sąd Okręgowy, rozważając podstawy odpowiedzialności pozwanego, zasadnie odwołał się do treści art. 415 k.c. w związku z art. 80 § 2 i 3 i art. 49 ustawy Prawo o notariacie. Stanowisko takie jest w judykaturze dominujące. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 w sprawie III CK 271/02 –Legalis 66913 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 roku w sprawie III CSK 366/07 Legalis 140137). Rozważania w tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Należy także wprost wskazać, że przebieg procesu jednoznacznie wskazuje, iż strona powodowa nie neguje ważności aktu notarialnego, ale podnosi powstanie szkody na skutek braku rzetelnej i pełnej informacji o ryzyku transakcji, związanej z wpisem ostrzeżenia, braku pouczenia o skutkach tego wpisu.

Obowiązki notariusza co do zakresu pouczeń i informacji dla stron czynności notarialnej Sad Najwyższy- z uwagi na omówiony wyżej status prawny notariusza - ujmuje bardzo szeroko, co trafnie wyeksponował Sąd Okręgowy, oceniając zachowanie asesora notarialnej. W uzasadnieniu wyroku z dnia 23 sierpnia 2003 roku w sprawie III CKN 500/01(Baza LEX 1130170), zapadłego na tle wątpliwości co do istnienia obowiązku podatkowego wskazał, że czynność notarialna w zależności od jej rodzaju i okoliczności faktycznych, w jakich zostaje dokonana, wywiera określone skutki prawne i w określony sposób oddziałuje na sytuację prawną stron oraz innych osób. Poza skutkami czynności notarialnej, wynikającymi z niej bezpośrednio (np. przeniesieniem własności zbywcy na nabywcę w wypadku sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości), czynność notarialna może wywierać w stosunku do stron oraz innych osób także skutki pośrednie. Typowymi skutkami pośrednimi czynności notarialnej są jej skutki podatkowe. Jest oczywiste, że obowiązek notariusza udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień, dotyczących dokonywanej czynności notarialnej obejmuje wyjaśnienie wszystkich skutków, jakie będzie ona wywierała bezpośrednio. Nie można jednak w sposób stanowczy stwierdzić, że notariusz nie ma obowiązku udzielenia stronom wyjaśnień - jako niezbędnych w rozumieniu art. 80 § 3 Prawa o notariacie - także co do skutków pośrednich, które nastąpią w razie dokonania czynności. Mówiąc ogólnie, notariusz ma obowiązek udzielenia stronom wyjaśnień i co do tych skutków, jeżeli w znanych mu okolicznościach dokonywania czynności mogą one wystąpić i mieć dla stron istotne znaczenie lub gdy strona zwróci się o ich wyjaśnienie.

W rozpatrywanej sprawie w świetle przesłanek odpowiedzialności, objętych powołanymi wyżej przepisami wszystkie przesłanki zostały spełnione. Sąd Okręgowy zasadnie wskazał na następujące uchybienia asesora notarialnego, rzutujące na możliwość przypisania mu niedbalstwa: brak sprawdzenia treści ostrzeżenia, jakie miało być wpisane do księgi wieczystej, -oparcie się na mało wiarogodnym przekazie A. F. (1) co do treści tego wpisu, - brak pouczenia o możliwej utracie rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych i skutkach, które się z tym wiążą, -bezzasadne zapewnianie powoda o bezpieczeństwie transakcji, błędne pouczenia, że wpis ostrzeżenia dotyczy postępowania spadkowego i nie dotyczy powoda, brak informacji, jakiego postępowania w rzeczywistości ma dotyczyć wpis ostrzeżenia, jakie skutki mogą wystąpić dla powodów w wyniku negatywnego zakończenia postępowania o wykonanie zapisu i odszkodowanie, brak pouczenia powodów o skutkach wpisu ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości.

Apelujący bezzasadnie próbował kwestionować, że powód był zainteresowany uzyskaniem informacji na temat swojej sytuacji prawnej po nabyciu nieruchomości wobec ostrzeżenia, które miało być wpisane i dopiero po wyjaśnieniach asesora notarialnego, uczynionych bez żadnego rzetelnego sprawdzenia prawdziwości wygłaszanych zapewnień, zakupił nieruchomość. Powodowie wprawdzie skutecznie nabyli nieruchomość, na podstawie ważnego aktu notarialnego, lecz bez jakiegokolwiek wiedzy o ryzyku transakcji i utracie w przyszłości własności nieruchomości.

Nie ma też wątpliwości, że staranność zawodowa, poparta odpowiednim wykształceniem, fachowym przygotowaniem, odnosi się również do analizy oświadczeń wiedzy stron transakcji, o ile dotyczą rzeczy istotnych z punktu widzenia bezpieczeństwa i ryzyka transakcji oraz analizy stanu prawnego nieruchomości w kontekście wpisów i wzmianek o wpisach w księdze wieczystej (tym bardziej, że chodzi o wpis ostrzeżeń), tak aby zapewnić stronom należyte pouczenia i zapewnić w miarę możliwości najpełniejszą ochronę ich interesów, co zasadnie wyeksponował Sąd I instancji.

Powód, nie będąc prawnikiem, zadał kilka pytań, które utwierdziły go w przekonaniu, że nieruchomość jest „czysta”, że wzmianka o wniosku go nie dotyczy, bo chodzi o zakończoną sprawę spadkową, że może rozpocząć budowę, a jego interesy nie są zagrożone. Tymczasem treść oświadczenia sprzedającej winna asesor notarialną- szczególnego rodzaju profesjonalistę- skłonić do refleksji, że oświadczenie to z założenia nie mogło być prawdziwe, bowiem samo postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku nie jest nigdy podstawą wpisu ostrzeżenia. Powód o tym nie musiał wiedzieć, ona powinna. Z tej choćby przyczyny winna była pouczyć powoda, jakie skutki będzie rodzić wpis ostrzeżenia, wskazać na uzasadnione prawnie wątpliwości co do prawdziwości oświadczenia sprzedającej i niebezpieczeństwa dla powodów związane z zawarciem umowy. Tymczasem A. P. (1) poprzestała na przyjęciu oświadczenia M. F., nie dokonała żadnej prawnej jego analizy i uznała bezzasadnie, że postanowienie spadkowe jest wystarczające dla przyjęcia wiarogodności tego oświadczenia. Decyzja notariusza co do dokonania bądź odmowy dokonania czynności notarialnej jest traktowana jak decyzja z zakresu stosowania prawa, połączona z poczynieniem określonych ustaleń faktycznych, wykładnią przepisów prawa oraz subsumpcją przyjętego stanu faktycznego pod normę prawną. W okolicznościach niniejszej sprawy nie chodziło wcale o odmowę dokonania czynności notarialnej, ale odłożenie jej w czasie z powodu niemożności poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych.

Z pola widzenia umykała dotychczas jeszcze jedna okoliczność. W dniu 23 sierpnia 2011 roku został sporządzony kolejny akt notarialny- przed notariuszem R. K. stawiała się A. K., która oświadczyła, że potwierdza czynność prawną i wszystkie oświadczenia złożone przez jej męża P. K., działającego przy akcie notarialnym - umowie sprzedaży, Rep. A Nr 5566/2011 z dnia 29 lipca 2011 roku R. K. - notariusza w Ł..

Przy nieznajomości treści wniosku o wpisanie ostrzeżenia w dniu 29 lipca 2011 roku A. P. (1), mając na uwadze wyrażony w akcie notarialnym zamiar potwierdzenia czynności prawnej przez żonę powoda, winna była w najkrótszym możliwym czasie dokonać niezbędnych ustaleń w Wydziale Ksiąg Wieczystych i A. K. w dniu 23 sierpnia 2011 roku winna była uzyskać pełne informacje co do treści wniosku o wpisanie ostrzeżenia w związku z procesem w sprawie I C 157/12. Jest niesporne, że notariusz nie przedstawił jej tych informacji. Związany z tą okolicznością zarzut apelacji, dotyczący niezastosowania przepisu art. 362 k.c. jest niezasadny. To nie powodowie przyczynili się do powstania szkody, a notariusz po raz kolejny nie dołożył wymaganej od niego zawodowej staranności. Trafnie wywiódł skarżący, ale na swoją niekorzyść, że gdyby potwierdzenia czynności nie dokonano, to umowa sprzedaży nie byłaby skuteczna.

Także w ocenie Sądu Apelacyjnego pomiędzy zawinionym naruszeniem przepisów ustawy przez asesora notarialnego, a zaistniałą po stronie powodów szkodą istnieje adekwatny związek przyczynowy, skutkujący odpowiedzialnością deliktową pozwanego.

W orzecznictwie podkreśla się, że związek przyczynowy jest kategorią obiektywną i należy go pojmować, jako obiektywne powiązanie ze sobą zjawiska nazwanego "przyczyną" ze zjawiskiem określonym, jako "skutek" (por. wyrok SN z dnia 8 grudnia 2005 r., III CSK 298/05, system informacji prawniczej LEX nr (...), z dnia 26 stycznia 2006 r., II CSK 372/05, niepubl.). Istnienie związku przyczynowego, jako zjawiska obiektywnego determinowane jest okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego bada się w okolicznościach konkretnej sprawy. W pierwszej kolejności należy za pomocą testu "conditio sine qua non" zbadać, czy określony skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano, jako jego przyczynę, to znaczy, czy oceniany skutek nastąpiłby mimo braku wskazanej przyczyny. Jeżeli odpowiedź jest negatywna, czyli badany skutek nastąpiłby również mimo nieobecności tej przyczyny należy stwierdzić, że nie występuje żaden obiektywny związek przyczynowy i nie ma potrzeby dalszego badania, czy relacje pomiędzy przyczyną a skutkiem są adekwatne w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Jak wskazano, pojawienie się w przebiegu kauzalnym przyczyny zewnętrznej, niepowiązanej z działaniem lub zaniechaniem podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody przesądza o braku związku przyczynowego, jeśli bez przyczyny pierwotnej szkoda i tak powstałaby. Dla stwierdzenia braku istnienia związku przyczynowego między wadliwym zachowaniem notariusza, a dochodzoną szkodą niezbędne jest porównanie hipotetycznego stanu faktycznego, w którym notariusz nie zaniechał właściwego sporządzenia aktu notarialnego, ze stanem faktycznym, jaki rzeczywiście wystąpił po dokonaniu czynności notarialnej i stanowcze uznanie, że szkoda nastąpiłaby także, gdyby umowa była prawidłowo zawarta. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 stycznia 2008 roku wydanego w sprawie V CSK 373/07 –Baza LEX 465886)

W rozpatrywanym stanie faktycznym gdyby nie brak rzetelnych pouczeń co do zaistniałej sytuacji prawnej w związku z toczącym się postępowaniem o wykonanie zapisu i odszkodowanie oraz postępowaniem o wpis ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości, powodowie z pewnością nie nabyliby nieruchomości, nie ponieśliby kosztów dwóch aktów notarialnych, nie byłoby zaangażowani w sprawę sądową, nie ponosiliby kosztów tej sprawy, nie mówiąc już o nakładach na nieruchomość. Podkreślić należy z całą mocą za Sądem Okręgowym, że odmiennie niż to ocenia skarżący formułując zarzuty apelacyjne, dla oceny odpowiedzialności notariusza na gruncie powołanych przepisów ustawy Prawo o notariacie nie ma znaczenia, że doszło do skutecznego przeniesienia własności, a akt notarialny był ważny. Odpowiedzialność deliktowa notariusza nie wiąże się tylko z brakiem ważności aktu notarialnego - ustawa o notariacie nie czyni taki zastrzeżeń.

W żadnym razie nie da się w rozpatrywanych okolicznościach przyjąć za apelującym, że szkoda którą powodowie próbowali wykazywać jest jedynie nie podlegającą naprawieniu szkodą hipotetyczną, a fakt uiszczenia ceny jest nieudowodniony, bo o uiszczeniu ceny mówi jedynie M. F., której oświadczenia zostały uznane za niewiarogodne, a dodatkowego potwierdzenia nie ma. Akt notarialny, obejmujący sprzedaż nieruchomości na rzecz powoda jest dokumentem urzędowym i zawiera w sobie pokwitowanie przyjęcia przez M. F. ceny. (...) prawnie dowodu powodowie nie mogliby przedłożyć. Czym innym jest także ocena z gruntu nieprawdziwego oświadczenia sprzedającej o treści wniosku o wpis ostrzeżenia, a czym innym pokwitowanie przyjęcia ceny. Uznać należy dalej, że powodowie ponieśli realną, wyliczoną przez Sąd Okręgowy i szczegółowo wyspecyfikowaną szkodę, do wielkości której nie można mieć żadnych zastrzeżeń. Dowody stanowiące podstawę wyliczenia odszkodowania Sąd Okręgowy wskazał w treści uzasadnienia i nie budzą one wątpliwości.

Nie sposób także, przy przedstawionej konstrukcji odpowiedzialności notariusza za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych, opartej na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, potraktować ją jako odpowiedzialność subsydiarną wobec sprzedającej, możliwą do realizacji na drodze sądowej dopiero po stwierdzeniu braku możliwości zaspokojenia powodów z majątku M. F.. Ta konstrukcja odpowiedzialności, zaprezentowana przez apelującego nie przystaje do omówionego wyżej reżimu odpowiedzialności notariusza. Wydaje się, że zamiar ustawodawcy konstruującego tę odpowiedzialność był zgoła odmienny. To powodowie mają tu prawo wyboru od

kogo dochodzić naprawienia szkody, a ewentualnie notariusz może w dalszym procesie dokonywać rozliczenia ze sprzedającą. Nie muszą uprzednio realizować roszczenia odszkodowawczego w procesie przeciwko zbywcy nieruchomości i prowadzić egzekucji, od wyników której uzależniona będzie droga do dochodzenia odszkodowania od notariusza. Odpowiedzialność notariusza jest odpowiedzialnością samodzielną za jego własne działania bądź zaniechania.

Za zasadne należało uznać jedynie zarzuty apelacji, dotyczące wadliwego przyjęcia, że między powodami zachodzi w niniejszym procesie solidarność. Istnienie solidarności zarówno czynnej, jak i biernej może wynikać tylko z odpowiedniego tytułu, którym zgodnie z art. 369 k.c. może być ustawa i czynność prawna. Solidarność wierzycieli, mimo że do takiej odnosi się art. 369 k.c. występuje tylko z woli stron, ustawodawca nie przewidział jej w żadnym przepisie. Przy sformułowaniu żądania zasądzenia odszkodowania łącznie na rzecz powodów Sąd Okręgowy de facto wyszedł ponad żądanie. W związku z tym Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3 w ten tylko sposób, że kwoty objęte tymi punktami zasądził na rzecz powodów w częściach równych.

Konsekwentnie wg takich samych reguł, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. zasądził na ich rzecz koszty pomocy prawnej udzielonej im z urzędu w postępowaniu apelacyjnym wg stawki wynikającej z § 6 pkt. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 in principio oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).