



Sygn. akt IV CSK 224/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa R. M.

przeciwko B. R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 czerwca 2019 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 8 grudnia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

1) oddala skargę kasacyjną,

**2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej koszty postępowania
kasacyjnego w kwocie 2 700 (dwa tysiące siedemset) zł.**

UZASADNIENIE

Powód R. M. wniósł o zasądzenie od pozwanej B. R. kwoty 87 189,53 zł na podstawie art. 49 i art. 80 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 540 ze zm., dalej: „u.p.n.”) oraz art. 474 k.c. tytułem naprawienia szkody wyrządzonej, według twierdzeń pozwu, przez zastępcę pozwanego notariusza przy sporządzeniu umowy darowizny lokalu mieszkalnego z dnia 31 grudnia 2009 r.

Sąd ustalił, że w dniu 7 grudnia 2009 r. przed notariuszem H. M. w O. została zawarta umowa, na podstawie której Gmina O. ustanowiła odrębną własność bliżej opisanego lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. Ż. o wartości 117 034 zł i sprzedała go, wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, na rzecz H. Ł., będącej stanu wolnego, za cenę wynoszącą kwotę 11 703 zł, uwzględniającą 90 % obniżkę ustaloną stosowną uchwałą Rady Miasta O.. Notariusz pouczyła kupującą, że zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm., dalej: „u.g.n.”), nabywca zobowiązany jest do zwrotu bonifikaty w cenie sprzedaży nieruchomości lokalowej z uwzględnieniem jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, H. Ł. zbędzie lub wykorzysta lokal na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. W dniu 31 grudnia 2009 r. H. Ł. i powód R. M. zawarli przed asesorem notarialnym Z. W. - zastępcą notariusza B. R. w O., umowę darowizny, w której H. Ł. oświadczyła, że opisany wyżej lokal z przynależnymi pomieszczeniami i z udziałem w nieruchomości wspólnej, nabyty na podstawie umowy z dnia 7 grudnia 2009 r i stanowiący jej majątek osobisty, daruje swojemu mężowi R. M. do jego majątku osobistego. Wartość darowizny określono na 100 000 zł. Obdarowany oświadczył, że darowiznę przyjmuje do majątku osobistego i ustanowił na rzecz żony H. Ł. dożywotnią i nieodpłatną służebność osobistą, polegającą na prawie korzystania z tego mieszkania. Przed zawarciem tej umowy, asesor notarialny sprawdził aktualną na ten dzień treść księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu. Pouczył strony o skutkach umowy wynikających z przytoczonych w akcie notarialnym przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn oraz ustaw - Kodeks karny skarbowy, Ordynacja

podatkowa i Prawo budowlane. W dniu 28 grudnia 2010 r. przed notariuszem D. R. w N. została zawarta umowa, na podstawie której powód R. M. darował opisany lokal mieszkalny swojej matce E. M.. Notariusz pouczyła strony o skutkach wynikających z ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i z ustawy - Prawo budowlane. Wyrokiem z 23 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w O. zasądził od R. M. na rzecz Gminy O. kwotę 53 915,38 zł. z odsetkami ustawowymi tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę przy wyodrębnieniu i sprzedaży opisanego lokalu. Wyrokiem z 28 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację pozwanego od tego orzeczenia. We wszczętym przez pozwaną Gminę postępowaniu egzekucyjnym, R. M. zapłacił komornikowi sądowemu kwotę 73 693,53 zł. tytułem należności głównej, odsetek i kosztów postępowań, co spowodowało umorzenie postępowania egzekucyjnego.

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził od pozwanej notariusz B. R. naprawienia szkody wyrządzonej mu, według twierdzeń pozwu, przez asesora notarialnego, za którego odpowiedzialność ponosi pozwana notariusz, wskutek niezbadania przez asesora podstawy nabycia od pozwanej Gminy nieruchomości lokalowej przez darczyńcę H. Ł. oraz wskutek niepouczenia powoda jako obdarowanego, przy sporządzaniu umowy darowizny nieruchomości lokalowej w formie aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2009 r., że kolejne zbycie przez powoda otrzymanej nieruchomości może wywołać dla niego konsekwencje określone w art. 68 ust. 2 u.g.n. w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przez pierwotnego właściciela - Gminę O.. Powód wskazał, że na objętą pozwem kwotę składa się kwota zwróconej przez niego bonifikaty z odsetkami ustawowymi oraz poniesione przez powoda koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił powództwo R. M. ze względu na niewykazanie przez powoda podstaw odpowiedzialności deliktowej pozwanej notariusz. W ocenie Sądu, obowiązek informacyjny asesora notarialnego sporządzającego umowę darowizny z dnia 31 grudnia 2009 r. (art. 80 § 2 i 3 u.p.n.), nie obejmował obowiązku pouczenia powoda o skutkach ewentualnych i mogących nastąpić w przyszłości czynności rozporządzających powoda, podejmowanych przez niego wobec lokalu mieszkalnego darowanego powodowi przez żonę. Sąd zauważył także, że obowiązek zwrotu bonifikaty, z

którym powód wiązał twierdzenie o doznanej szkodzie, powstał nie w następstwie zawarcia umowy darowizny z dnia 31 grudnia 2009 r., lecz stanowił konsekwencję zawarcia kolejnej umowy darowizny z dnia 28 grudnia 2010 r., sporządzonej w innej kancelarii notarialnej.

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powoda, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 49 w zw. z art. 80 § 2 i 3 w zw. z art. 92 § 1 u.p.n. w zw. z art. 415 k.c. oraz art. 361 k.c. w zw. z art. 80 § 2 i 3 u. p.n. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa lub uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 49 u.p.n., notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności. Art. 80 § 1 u.p.n. przewiduje, że akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty. Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, a nadto jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 2 i 3 u.p.n.).

W orzecznictwie i piśmiennictwie dominuje pogląd zgodnie z którym, notariusz ponosi odpowiedzialność za wyrządzoną przez niego przy wykonywaniu czynności notarialnej szkodę zarówno wobec klienta jak i osób trzecich, na podstawie art. 415 k.c., za niezachowanie należytej staranności (art. 49 u.p.n.), w sposób zawiniony, z uwzględnieniem zawodowego charakteru jego działalności (art. 355 § 2 k.c.) i granic staranności zawodowej wyznaczonych przez art. 80 § 1-3 u.p.n (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2016 r., II CSK 518/15, OSP 2017, nr 1, poz.2, z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 366/07, nie publ; z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 694/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 124; z dnia 5 lutego

2004 r., III CKN 271/02, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2007 r., III CZP 38/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 76). Notariusz jest osobą zaufania publicznego, a dokumenty zawierające czynności notarialne mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego. Jego zadaniem jest zapewnienie bezpieczeństwa i wiarygodności obrotu prawnego, co jest istotne zarówno z punktu widzenia interesu publicznego, jak i prywatnych interesów stron czynności notarialnych. 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 (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2013 r., III CZP 82/13, OSNC 2014, nr 10, poz. 101).

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych wynika, że przy sporządzaniu umowy darowizny z dnia 31 grudnia 2009 r., zastępca notariusza przedsięwziął akty staranności polegające na sprawdzeniu treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego, sporządził prawidłową pod względem formalnym i ważną umowę darowizny, skutecznie przenoszącą prawo własności nieruchomości lokalowej na rzecz powoda oraz stanowiącą podstawę ujawnienia prawa powoda w księdze wieczystej, a także pouczył strony o skutkach tej czynności w zakresie związanych z nią konsekwencji, wskazanych w przytoczonych w treści umowy aktach prawnych.

Podstawowy zarzut skarżącego sprowadza się do tezy, że asesor notarialny miał obowiązek zbadania umowy nabycia przez H. Ł. lokalu mieszkalnego od Gminy O. z dnia 7 grudnia 2009 r. i poinformowania powoda o skutku ewentualnego dalszego rozporządzenia przez niego darowanym mu lokalem w przyszłości w postaci powstania po jego stronie obowiązku zwrotu bonifikaty, udzielonej żonie powoda przy nabyciu przez nią tego lokalu od Gminy. Spór zatem koncentrował się wokół zakresu obowiązków zastępcy notariusza przy sporządzaniu przedmiotowej umowy w formie aktu notarialnego, granic obowiązku czuwania przez niego nad należytym zabezpieczeniem praw i interesów stron tej

czynności (powoda i jego żony), a także obowiązku informacyjnego w stosunku do stron tej czynności (art. 80 § 2 i 3 p.n.).

W piśmiennictwie i orzecznictwie wskazuje się, że notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy sporządzaniu konkretnego aktu notarialnego na skutek niedopełnienia obowiązków poinformowania stron o wszystkich konsekwencjach składanych przez nich oświadczeń, konstruujących treść dokonywanej czynności notarialnej. Chodzi tu o skutki w sferze prawa cywilnego związane bezpośrednio z tą czynnością notarialną lub urzędową działalnością notariusza sporządzającego akt notarialny.

W sprawie wystąpił problem dotyczący zakresu obowiązku informacyjnego notariusza w odniesieniu do wynikającego z art. 68 u.g.n. obowiązku zwrotu udzielonej nabywcy nieruchomości lokalowej z gminnego zasobu mieszkaniowego, bonifikaty (obniżenia ceny rynkowej zbywanej nieruchomości o określoną kwotę). Art. 68 u.g.n. był wielokrotnie zmieniany, w tym także w odniesieniu do obciążenia obowiązkiem zwrotu bonifikaty osób bliskich w stosunku do pierwotnego nabywcy, jeżeli zbycie nastąpiło przed upływem terminów wskazanych w art. 68 ust. 2 i ust. 2b na rzecz kolejnego nabywcy. Trudności w wykładni i stosowaniu tego przepisu pojawiały się zwłaszcza w sprawach z powództw gmin o zwrot udzielonych bonifikat (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 118, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., III CZP 130/2007, OSNC 2008, nr 10, poz. 108, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, OSNC-ZD 2011, nr A, poz. 15 oraz z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, niepubl.). W sprawach tych Sąd Najwyższy wskazywał, że obowiązek zwrotu kwoty, równej udzielonej pierwotnemu nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji, jest konsekwencją poddania nabywcy nieruchomości określonym ustawowo ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania nabytą nieruchomością ze względu na zastosowane upusty cenowe. Ograniczenia te i sankcja ich naruszenia w postaci obowiązku zwrotu bonifikaty są więc skutkiem ustawowym i nie zależą od ich zastrzeżenia w umowie stron, mającej za przedmiot nabycie nieruchomości na preferencyjnych warunkach cenowych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2004 r., IV CK 300/04, niepubl, z dnia 15 września 2011 r., II CSK

728/10, niepubl. oraz z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 111/11, niepubl.). Z treści umowy notarialnej z dnia 7 grudnia 2009 r. wynika, że notariusz sporządzający tę umowę, udzielił H. Ł. pouczenia co do treści art. 68 u.g.n. Zawarcie przez nią w dniu 31 grudnia 2009 r. umowy darowizny nieruchomości lokalowej na rzecz powoda, nie pociągnęło za sobą skutku polegającego na obowiązku zwrotu bonifikaty przez strony tej czynności, ponieważ powód jako mąż, był osobą bliską darczyńcy w rozumieniu art. 68 ust. 2a pkt 1 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia tej umowy. Wyżej podniesiono już, że przy sporządzaniu tej umowy, zastępca notariusza pouczył strony o bezpośrednich skutkach prawnych tej czynności wskazanych w przytoczonych w treści tej umowy aktach prawnych. Wbrew zarzutom skarżącego, obowiązek udzielenia stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3 u.p.n.) nie obejmował działań zastępcy pozwanego notariusza o charakterze doradczym lub informacyjnym wobec powoda, nie dotyczących bezpośrednio formy, treści i skutków prawnych dokonywanej czynności notarialnej w postaci darowizny lokalu, lecz odnoszących się do zamiarów lub wszelkich możliwych do przeprowadzenia w przyszłości czynności powoda wobec przedmiotu nabytego prawa. Przeciwnie stanowisko powoda, przedstawiane w skardze kasacyjnej, jest trudne do zaaprobowania, albowiem wykracza poza zakres ustawowych obowiązków notariusza wskazanych w art. 80 § 2 i 3 u.p.n., determinowanych funkcją notariusza jako głównego regulatora sfery obrotu gospodarczego i bezpieczeństwa prawnego umawiających się stron oraz „gwaranta” pewności i stabilności obrotu cywilnoprawnego. Zrównuje pozycję notariusza z prywatnym doradcą prawnym, doradcą podatkowym lub inwestycyjnym jednej ze stron czynności, a nadto zakłada powinność przewidywania przez notariusza rodzaju i charakteru możliwych w przyszłości działań strony w odniesieniu do przedmiotu umowy, do czego nie ma podstaw prawnych.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ i art. 108 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).

