

Sygn. akt I ACa 53/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa L. K.

przeciwko B. W. i (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 11 września 2013 r., sygn. akt I C 413/13

**I. oddala obie apelacje;**

**II. zasądza od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

A. Sołtyka W. Kaźmierska D. Jezierska

Sygn. akt I ACa 53/14

## UZASADNIENIE

L. K. w pozwie skierowanym przeciwko B. W. i (...) Spółce Akcyjnej w W. domagał się zasądzenia od pozwanych na jego rzecz in solidum kwoty 106.196 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że pozwana jako notariusz sporządziła nieważną umowę sprzedaży nieruchomości, bowiem zawartą bez wymaganego zezwolenia na zakup nieruchomości przez powoda będącego cudzoziemcem. Na dochodzoną kwotę składa się: kwota 102.255 zł stanowiąca sumę odsetek ustawowych od kwoty 225.000 zł, uiszczonej tytułem nabycia nieruchomości, za okres od 5 września 2009r. do dnia 2 kwietnia 2013r., tj. do dnia zwrotu ceny przez

sprzedających oraz kwota 2.701 zł stanowiąca koszty związane z zawartą umową w postaci wynagrodzenia notariusza i opłaty sądowej. Odpowiedzialność pozwanego wynika natomiast z umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej notariuszy zawartej z pozwaną.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 11 września 2013r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 3.363,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013r., z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego z obowiązku zapłaty, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 54,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 kwietnia 2013r., oddalił powództwo w pozostałej części, orzekł o kosztach procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi w 2009 r. pozwana była objęta obowiązkowym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej notariuszy w (...). W dniu 5 października 2009r. sporządziła akt notarialny – umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanej, położonej w B., zawartą między powodem jako kupującym a M. C. (1) i M. C. (2) jako sprzedającymi. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 225.000 zł, z czego w dniu zawarcia umowy powód uiszczył 50.000 zł, a pozostałą część zobowiązał się zapłacić do 12 października 2009r. Koszty sporządzenia aktu notarialnego poniósł powód uiszczając kwoty 1670 zł, 200 zł i 180 zł tytułem wynagrodzenia notariusza, kwoty 367,40 zł, 44 zł, 39,60 zł tytułem podatku od wynagrodzenia notariusza oraz 200 zł tytułem opłaty sądowej za wpis prawa własności.

Przy zawieraniu umowy M. C. (1) i M. C. (2) przedłożyli między innymi decyzję numer (...) o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy S. z dnia 16 czerwca 2008 r. ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego i budynku gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej. Ostateczną decyzją z dnia 2 grudnia 2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. stwierdziło nieważność decyzji o warunkach zabudowy.

Nieruchomość będąca przedmiotem umowy położona jest w strefie nadgranicznej w rozumieniu art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1990r. o ochronie granicy państwowej. Powód jest obywatelem Królestwa Danii, zawierając umowę sprzedaży nie posiadał zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie tej nieruchomości. Na podstawie tej umowy dokonano wpisu powoda w księdze wieczystej nieruchomości jako jej właściciela, przy czym zawiadomieniem z dnia 12 maja 2010 r. powód została poinformowany o dokonaniu z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Powód w piśmie z dnia 25 lutego 2011r. pochodzącym od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, został wezwany do doprowadzenia stanu prawnego nieruchomości do stanu zgodnego z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W sprawie z powództwa powoda przeciwko sprzedającym prawomocnym wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2012r. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że umowa sprzedaży zawarta przez powoda z M. C. (1) i M. C. (2) jest nieważna.

Pismem z dnia 18 października 2010r. powód wezwał sprzedających do zwrotu kwoty 225.000 zł wraz z odsetkami od dnia 5 października 2009r. oraz kwoty 7201 zł tytułem kosztów poniesionych w związku ze sporządzeniem aktu notarialnego wraz z odsetkami od dnia 5 października 2009 r. tytułem szkody wywołanej sporządzeniem aktu notarialnego obejmującego nieważną czynność prawną.

Pismem z dnia 17 marca 2011r. powód wezwał pozwaną do uznania kwoty 225.000 zł oraz kwoty 7.201 zł wraz z odsetkami od dnia 5 października 2009r.

Postępowanie prowadzone przez ubezpieczyciela pozwanej zakończyło się odmową wypłaty żądanej kwoty z uwagi na brak podstaw do przyjęcia odpowiedzialności notariusza.

Przed Sądem Rejonowym w Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie toczyło się postępowanie z wniosku powoda L. K. o zawezwanie do próby ugodowej M. C. (2), M. C. (1), (...) Spółki Akcyjnej w W. oraz B. W.. Na rozprawie w dniu 14 lutego 2013 r. strony nie doszły do ugody.

W dniu 2 kwietnia 2013r. M. C. (1) dokonała zwrotu na rzecz powoda kwoty 225.00 zł.

Na podstawie powyższych ustaleń sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w niewielkiej części. Wskazał, że podstawę żądania w stosunku do pozwanej B. W. stanowi art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.) w zw. z art. 415 k.c., zaś wobec pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w W. przepisy art. 822 § 1 i § 4 k.c. w zw. z art. 49 ustawy Prawo o notariacie w związku z art. 415 k.c. Sąd zaznaczył, że okoliczności sprawy nie były przedmiotem sporu, a w szczególności nie ulegało wątpliwości, że pozwana w dniu 5 października 2009 r. sporządziła akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w B. oraz że prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2012 r. ustalono, że umowa ta jest nieważna. Ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 5 października 2009 roku nastąpiło na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.), albowiem powód nie uzyskał na nabycie spornej nieruchomości wymaganego zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji, które było konieczne z uwagi na to, że nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy sprzedaży leży w strefie nadgranicznej w rozumieniu art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1990 r. o ochronie granicy państwowej (Dz. U. Z 2009 r., Nr 12, poz. 67), gdyż Gmina S., na terenie której położona jest nieruchomość, ujęta została w pkt. 12 załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz.U. nr 188, poz. 1580). Zgodnie zaś z art. 8 ust. 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwolnień, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha. Pozostawało również poza sporem, że powód otrzymał zwrot kwoty uiszczony tytułem ceny w dniu 2 kwietnia 2013 r. Spór obejmował natomiast to, czy w powyższych okolicznościach powstała odpowiedzialność pozwanych i w jakim zakresie.

Dokonując oceny prawnej roszczenia skierowanego wobec pozwanej Sąd stwierdził, że jej odpowiedzialność jako notariusza za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej ma charakter deliktowy i podlega ocenie na podstawie art. 415 k.c. Zdaniem Sądu działanie pozwanej było bezprawne, albowiem zawarcie umowy naruszało bezwzględnie obowiązujący przepis art. 5 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zgodnie z którym bez przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, a w przypadku ustanowienia w zezwoleniu specjalnych warunków - także dowodu z dokumentu urzędowego o ich spełnieniu, nie można dokonywać czynności prawnych oraz wpisów prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Stosownie do treści art. 81 Prawa o notariacie pozwana winna odmówić dokonania powyższej czynności notarialnej.

W ocenie Sądu zachowanie pozwanej B. W. było także zawinione. Staranność, do jakiej jest obowiązany notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych, o której mowa w art. 49 ustawy z 1991 roku- Prawo o notariacie, jest jedną z odmian tzw. staranności zawodowej. Jest ona starannością ogólnie wymaganą, czyli przeciętną, jednak przeciętność ta jest odmienna od zwykłej, gdyż jest to przeciętność wymagana od specjalisty, jakim jest notariusz. Na tą szczególną staranność zawodową notariuszy składa się obowiązek dokonania czynności notarialnej zgodnie z prawem (art. 2 § 2 prawa o notariacie), zakaz dokonywania czynności notarialnych sprzecznych z prawem (art. 81 prawa o notariacie), obowiązek czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 prawa o notariacie), obowiązek udzielenia stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3 prawa o notariacie). Sporządzenie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości bez uzyskania wymaganego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji stanowiło naruszenie przez pozwaną zasad staranności. W ocenie Sądu każdy notariusz w ramach wymaganej staranności zawodowej ma obowiązek ustalić, czy sprzedaż na rzecz powoda jako cudzoziemca nieruchomości nie wymaga zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i w przypadku stwierdzenia, że takie zezwolenie jest konieczne, uzależnić dokonanie czynności notarialnej od przedstawienia odpowiedniej decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Od każdego notariusza należy wymagać znajomości obowiązujących przepisów prawnych, w tym również art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1990 r. o ochronie granicy państwowej i rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin

i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy. Utrata przymiotu nieruchomości rolnej wynikających z okazania decyzji nr (...) o warunkach zabudowy wydanej przez Wójta Gminy S. w dniu 16 czerwca 2008 r. pozostawała bez znaczenia, gdyż przepis art. 8 ust. 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wymaga uzyskania zezwolenia dla każdej nieruchomości leżącej w strefie nadgranicznej, niezależnie od jej powierzchni i charakteru (za wyjątkiem lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, co wynika z art. 1 ust. 4 i 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców), natomiast dla gruntów rolnych położonych na pozostałym terenie Polski, tylko w sytuacji, gdy ich powierzchnia przekracza 1 ha.

W odniesieniu do kolejnej przesłanki w postaci szkody Sąd stwierdził, że w pojęciu szkody poniesionej przez powoda nie mieści się równowartość odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kwoty 225.000 zł uiszczonej przez powoda tytułem ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży z dnia 5 października 2009 r. Świadczenie uiszczone przez powoda na rzecz sprzedających miało charakter świadczenia nienależnego w rozumieniu art. 410 k.c. i tym samym podlegało zwrotowi przez drugą stronę umowy na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu zawartych w art. 405 i nast. k.c. Do powstania szkody w majątku powoda doszłoby wówczas, gdyby wbrew żądaniu powoda jego dłużnicy, którymi w tym przypadku byli M. C. (2) i M. C. (1), nie zwrócili mu uiszczonej ceny sprzedaży i powód nie miałby prawnej lub faktycznej odzyskania od nich powyższego świadczenia. Powodowi kwota 225.000 zł została zwrócona, a tym samym w zakresie powyższego świadczenia nie doszło do powstania uszczerbku w majątku powoda. Odsetki za okres od dnia zawarcia umowy sprzedaży do dnia 2 kwietnia 2013 r. do dnia zwrotu ceny nie stanowią uszczerbku, który mieściłby się w dyspozycji art. 361 § 2 k.c. Brak zapłaty odsetek nie jest stratą w majątku powoda, skoro te odsetki nigdy do tego majątku nie weszły. Brak również podstaw do traktowania tych odsetek jako utraconych korzyści. Konsekwencją sporządzenia przez pozwaną aktu notarialnego było spełnienie przez powoda świadczenia pieniężnego w postaci ceny sprzedaży, co doprowadziło do pozbawienia go możliwości dysponowania środkami pieniężnymi do czasu zwrotu tego świadczenia przez sprzedających. Powód mógł doznać szkody w postaci utraty pożytków, które mogłyby mu przynieść środki pieniężne uiszczone na rzecz sprzedających w okresie poprzedzającym ich zwrot. Wymagałoby to jednak wykazania, że powód miał realną możliwość czerpania korzyści z tych środków i ustalenia ich wysokości. Powód jednak tego rodzaju twierdzeń ani nie podnosił, ani ich w żaden sposób nie udowodnił. Nie można zaś utożsamiać utraconych korzyści przewidzianych w art. 361 § 2 k.c. z odsetkami za opóźnienie w płatności unormowanych w art. 481 k.c. Odsetki stanowią formę zryczałtowanego odszkodowania należnego w przypadku nieterminowego wykonania zobowiązania do zapłaty na rzecz wierzyciela świadczenia pieniężnego. Są świadczeniem ubocznym. Pozwanych nie można obciążyć obowiązkiem zapłaty odsetek na rzecz powoda, gdyż to nie oni mieli obowiązek zwrócić uiszczoną cenę, a zatem to nie oni popadli w opóźnienie. Ponadto, zgodnie z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. obowiązek sprzedających do zwrotu kwoty uiszczonej tytułem ceny sprzedaży jako świadczenia nienależnego powstał dopiero po wezwaniu ich do spełnienia tego świadczenia, co nastąpiło w piśmie z dnia 18 października 2010 r, doręczonym M. C. (1) i M. C. (1) w dniu 26 października 2010 r., a zatem najwcześniej od 27 października 2010 r. osoby te mogły popaść w stan opóźnienia uzasadniający dochodzenie od nich przez powoda odsetek ustawowych od kwoty 225.000 zł. Pozwani nie ponoszą odpowiedzialność za zapłatę odsetek ciążących na innych dłużnikach.

Odmienne Sąd ocenił żądanie zasądzenia kwoty 2701 zł tytułem zwrotu poniesionych przez powoda wydatków na wynagrodzenie notariusza i opłaty sądowej od wniosku o wpis prawa własności do księgi wieczystej. Wskazał, że świadczenia te nie były nienależne, albowiem nieważność czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego nie wpływa na ważność umowy zawartej z notariuszem, na podstawie której dana strona zobowiązuje się zapłacić wynagrodzenie za czynności notarialne, a także na istnienie obowiązku poniesienia opłaty sądowej za wpis w księdze wieczystej. Nieważność czynności notarialnej powoduje, że tego rodzaju wydatki nie prowadzą do zakładanego przez stronę rezultatu i tym samym doprowadzają do powstania w jej majątku realnego uszczerbku majątkowego. Powyższa szkoda pozostaje w związku przyczynowym z czynem niedozwolonym przypisanym pozwanej B. W., albowiem gdyby prawidłowo wykonywała swoje obowiązki, to powód nie poniósłby tych wydatków. W tym zakresie roszczenie Sąd uwzględnił także w stosunku do pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w W. będącego jej ubezpieczycielem wskazując, że

przesłanką powstania po stronie ubezpieczyciela obowiązku odszkodowawczego na podstawie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej jest odpowiedzialność ubezpieczonego za wyrządzoną szkodę.

O odsetkach od powyższej kwoty Sąd orzekł w przypadku pozwanej B. W. na podstawie art. 482 § 1 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 455 k.c., a w przypadku pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w W. na podstawie art. 482 § 1 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 817 § 1 i 2 k.c.

Sąd przyjął, że odsetki za opóźnienie w płatności kwoty 2701 zł powinny przysługiwać od dnia następnego od wezwania pozwanej, czyli od dnia 1 kwietnia 2011 r. i zgodnie z żądaniem powoda za okres do dnia wniesienia pozwu, dokonał ich kapitalizacji na kwotę 717,65 zł oraz zasądził dalsze odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu, czyli od dnia 15 kwietnia 2013 r. W odniesieniu do ubezpieczyciela, wskazał, że winien on spełnić roszczenie w terminie przewidzianym w art. 817 § 1 k.c., zaś w opóźnienie popadł w dniu 28 czerwca 2011 r., albowiem wówczas na pewno upłynął termin trzydziestu dni przewidziany w art. 817 k.c., w którym pozwany powinien zaspokoić roszczenie powoda. Zgodnie z żądaniem powoda – za okres do dnia wniesienia pozwu, Sąd dokonał kapitalizacji odsetek na kwotę 662,82 zł. Powyższe świadczenia zasądził na rzecz powoda in solidum, a pozostają część skapitalizowanych odsetek za okres do dnia 28 czerwca 2011 r. wynoszących 54,83 złotych wraz z należnymi odsetkami zasądził wyłącznie od pozwanej B. W..

Apelacje od powyższego wyroku wnieśli powód oraz pozwany (...) S. A. w W..

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej roszczenie oraz co do kosztów procesu domagając się jego zmiany poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W apelacji zarzucił:

- naruszenie art. 359 § 1 i 2 k.c., art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c. poprzez oddalenie powództwa o zapłatę odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie kwoty 225.000 zł za okres od dnia 5 października 2009r. do dnia 2 kwietnia 2013r. pomimo, że pozwani jako dłużnicy in solidum zobowiązani byli do zapłaty;

- naruszenie art. 366 § 1 k.c. poprzez uznanie, że powód nie może domagać się odsetek za opóźnienie w zapłacie kwoty 225.000 zł od pozwanych jako dłużników solidarnych (in solidum) a wyłącznie od M. i M. C. (2), choć przysługuje mu takie uprawnienie wobec pozwanych tylko na innej podstawie prawnej niż wobec sprzedających;

- nierozpoznanie istoty sprawy poprzez uznanie, że powód w ramach żądania zapłaty kwoty 102.255 zł domaga się zapłaty odszkodowania, mimo tego, że powód wskazał, iż kwota ta stanowi kwotę odsetek należnych powodowi za okres od dnia 5 października 2009r. do dnia 2 kwietnia 2013r. od kwoty 225.000 zł, analogicznie do tego, jak powód domagał się zapłaty odsetek od kwoty 2.701 zł, które to roszczenie Sąd uwzględnił co do zasady, nie dzieląc jedynie poglądu co do wymagalności tego roszczenia.

Zdaniem powoda przed dniem 2 kwietnia 2013r. mógł skutecznie kierować roszczenie o zapłatę kwoty 225.000 zł zarówno do sprzedających, jak i do pozwanych, a swoje stanowisko w tym zakresie oparł na wyroku Sądu Najwyższego wydanego w sprawie II CSK 86/2011, zaznaczając, że odpowiedzialność pozwanej nie budzi wątpliwości i została uznana przez Sąd Okręgowy, natomiast jego uszczerbek polega na wydatkowaniu kwoty 225.000 zł. W jego ocenie roszczenie o zwrot wskazanej kwoty stało się wymagalne już w dacie zapłaty, albowiem już wówczas brak było podstawy prawnej do jego dokonania z uwagi na nieważność umowy. Od dnia 5 października 2009r. winny być zatem naliczenie odsetki za opóźnienie, zgodnie z art. 359 § 1 i 2 k.c., art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c. Skarżący zauważył, że w części dotyczącej roszczenia odszkodowawczego o zapłatę kwoty 2701 zł Sąd I instancji zaprezentował inny pogląd i przyjął inny termin wymagalności roszczenia. Skoro zapłata winna nastąpić po wezwaniu, to fakt, iż pozwana została wezwana do zwrotu zarówno kwoty 2701 zł jak i kwoty 225.000 zł do dnia 31 marca 2011r., niezrozumiałym jest, że Sąd uznał, że roszczenie o zapłatę kwoty 225.000 zł nie stało się wymagalne wobec pozwanej co najmniej w dniu 1 kwietnia 2011r.

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej żądanie do kwoty 3087,12 zł wraz z odsetkami od dnia 15 kwietnia 2013r. zarzucając naruszenie art. 822 § 1 k.c., art. 415 k.c. oraz art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 415 k.c. poprzez ich błędne

zastosowanie i przyjęcie, że umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy obejmuje zakresem ochrony ubezpieczeniowej także roszczenie poszkodowanego o zwrot wynagrodzenia pobranego przez notariusza powstałe w wyniku wadliwie sporządzonego aktu notarialnego oraz naruszenie art. 494 k.c. poprzez jego pominięcie w sytuacji, gdy świadczenie notariusza okazało się świadczeniem niemożliwym, a zatem powód uprawniony do dochodzenia od notariusza zwrotu wynagrodzenia pobranego przy sporządzaniu wadliwego aktu notarialnego.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji powoda w całości i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Powód nie wniósł odpowiedzi na apelację pozwanego i nie zażądał w tym zakresie zwrotu kosztów od strony przeciwnej.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Obie apelacje okazały się bezzasadne.

Kontrola instancyjna nie wykazała uchybień w procesie konstruowania stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia oraz jego oceny prawnej, które uzasadniałyby korektę zaskarżonego orzeczenia. Ustalenia zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz ich ocenę prawną Sąd Apelacyjny w pełni podzielił przyjmując za własną.

Nie mogła zostać uwzględniona apelacja pozwanego kwestionująca zasadę jego odpowiedzialności za szkodę wywołaną sporządzeniem przez ubezpieczoną notariusz wadliwego aktu notarialnego. Wskazać należy, że odpowiedzialność (...) S.A. w W. wynika z zawartej z notariusz B. W. umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy, której zakres został uregulowany w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy (Dz. U. z dnia 19 grudnia 2003r.). Zgodnie z § 2 ust. 1 tego rozporządzenia ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna notariusza za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, podczas wykonywania czynności notariusza, o których mowa w art. 1 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. – Prawo o notariacie. Wskazany przepis ustawy stanowi, że notariusza jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną. Umowa sprzedaży nieruchomości z mocy prawa powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.). W § 2 ust. 2 wskazanego rozporządzenia zostało określone, jakich szkód nie obejmuje ubezpieczenie OC. Zawarty w tym przepisie katalog nie zawiera szkody w postaci poniesienia kosztów wynagrodzenia notariusza oraz opłaty sądowej w związku z zawarciem nieważnej czynności prawnej sporządzonej przez notariusza w formie aktu notarialnego. Ponadto, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia ubezpieczenie OC obejmuje wszystkie szkody w zakresie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, bez możliwości umownego ograniczenia przez zakład ubezpieczeń wypłaty odszkodowań. Z powyższego wynika, że przyjęty model ubezpieczenia obejmuje bardzo szeroką odpowiedzialność ubezpieczyciela za działania lub zaniechania notariusza przy wykonywaniu czynności. Zarówno przepisy kodeksu cywilnego, jak i ustawy z dnia 14 lutego 1991r. – Prawo o notariacie, a także przywołane regulacje rozporządzenia w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy nie różnicują tej odpowiedzialności z uwagi na źródło jej powstania i nie wyłączają w zakresie dotyczącym nienależytego wykonania umowy. Stwierdzić zatem należy, że ochroną ubezpieczeniową objęte są zarówno szkody wywołane przez notariusza czynem niedozwolonym, jak również wynikające z odpowiedzialności kontraktowej.

Szkoda w postaci wydatków na opłatę czynności notarialnej (wynagrodzenie notariusza) oraz opłatę sądową za wpis prawa własności, jakie poniósł powód przy zawieraniu umowy sprzedaży z dnia 5 października 2009r., niewątpliwie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem przez pozwaną notariusz swoich obowiązków ustawowych, których realizując umowę z klientem winna bezwzględnie dochować. Nie można

przy tym zgodzić się ze skarżącym, że w stosunkach między powodem a notariusz zastosowanie znajdował art. 494 k.c. Świadczenie notariusz na skutek sporządzenia wadliwego aktu notarialnego nie stało się świadczeniem niemożliwym, albowiem przecież sporządziła ona zgodnie z wolą osób, które się do niej zgłosiły, akt notarialny obejmujący zawartą między nimi czynność prawną. To, iż powód nie osiągnął pożądanego skutku prawnego w postaci przeniesienia na jego rzecz nieruchomości nie jest wynikiem braku świadczenia ze strony notariusz, lecz nienależytego wykonania przez nią zobowiązania. Nie ulega wątpliwości, że obok odpowiedzialności deliktowej, w świetle art. 471 k.c. notariusz obowiązana jest do naprawienia szkody wywołanej nienależytym wykonaniem zobowiązania, a tym samym analogiczny obowiązek z mocy przywołanych wcześniej przepisów spoczywa na pozwanym, z którym łączyła ją umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Z przedstawionych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego ubezpieczyciela.

Za całkowicie chybioną należało uznać również apelację powoda. Podniesione w niej zarzuty i argumenty są niezasadne z przyczyn, które zostały kompleksowo omówione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z przywołaniem przepisów oraz ich prawidłowej wykładni obowiązującej w doktrynie i judykaturze. Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości próbuje wywody Sądu I instancji w tym zakresie czyniąc je integralną częścią swojego uzasadnienia.

Nie sposób uznać za trafny podniesiony w apelacji powoda zarzut nierozpoznania istoty sprawy. W orzecznictwie i piśmiennictwie ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22 oraz wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 1999 r., III CKN 450/98, OSNC z 2000 r. z. 5, poz. 97). Przez istotę sprawy należy rozumieć materialny aspekt sporu, a rozpoznanie w tym zakresie - konieczność rozważenia oraz oceny poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, a w konsekwencji - załatwienie sprawy w sposób merytoryczny lub formalny, w zależności od okoliczności i procesowych uwarunkowań konkretnej sprawy.

Zaskarżone rozstrzygnięcie nie zostało wydane z naruszeniem przedstawionego obowiązku rozpoznania istoty sprawy. Fakt, iż Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powoda co do tego, że przysługuje mu wobec pozwanych roszczenie o zapłatę odsetek od kwoty uiszczonej tytułem ceny nabycia nieruchomości, za okres wskazany w pozwie, nie przesądza o tym, że istotna sporu nie została rozstrzygnięta. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wprost wynika, iż Sąd rozważył okoliczności faktyczne stanowiące podstawę żądania, a mianowicie to, iż powód wywodzi odpowiedzialność pozwanych z wadliwie sporządzonego przez notariusz umowy sprzedaży nieruchomości i łączącej pozwanych umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy, a odsetek domaga się w związku z tym, że uiszczył na rzecz sprzedających cenę nabycia nieruchomości podczas, gdy umowa sprzedaży była nieważna, a zwrot przekazanych im środków uzyskał dopiero w dniu 2 kwietnia 2013r. Uznanie, że intencją powoda było zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego, było w przywołanych okolicznościach faktycznych w pełni uzasadnione. Przedmiotem ubezpieczenia OC, jak zostało wskazane przy ocenie apelacji pozwanego, jest odpowiedzialność cywilna notariusza za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania podczas wykonywania czynności notariusza. Skoro zatem powód wywodzi roszczenie z nieprawidłowego działania notariusz polegającego na sporządzeniu nieważnej umowy sprzedaży oraz twierdzi, że zobowiązani do jego pokrycia są notariusz, w ramach odpowiedzialności za własne działanie oraz jej ubezpieczyciel, na podstawie zawartej umowy ubezpieczenia OC, to oczywistym jest, że intencją powoda było zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego. Tego rodzaju roszczenie, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, wymaga wykazania przesłanek w postaci działania lub zaniechania rodzącego odpowiedzialność odszkodowawczą, szkody, związku przyczynowego między tym działaniem lub zaniechaniem a szkodą, a także winy sprawcy. Sąd I instancji następnie rozważył kolejno wskazane przesłanki oraz wskazał, z jakich przyczyn żądanie zapłaty odsetek nie może zostać uwzględnione w ramach odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych oraz z jakich przyczyn po ich stronie nie występuje legitymacja bierna wobec tak sformułowanego żądania.

O ile nie ulega żadnym wątpliwościom, że pozwana sporządziła akt notarialny – umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 5 października 2009r. zawartą między powodem jako kupującym, a M. C. (1) i M. C. (2) jako sprzedającymi, w sytuacji, gdy powinna odmówić dokonania tej czynności, a jej zachowanie nieodpowiadające wymogom należytej

staranności należy notariuszowi miało charakter bezprawny i zawiniony, to brak jest podstaw do przyjęcia, że zostały spełnione pozostałe przesłanki roszczenia w postaci szkody oraz związku przyczynowego między jej działaniem a określoną przez powoda szkodą.

Szkodą jest wszelki uszczerbek w prawnie chronionych dobrach poszkodowanego powstały wbrew jego woli. Naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (art. 361 § 2 k.c.). Ustalenie istnienia i wielkości szkody dokonuje się za pomocą metody dyferencyjnej, która nakazuje przyjąć za szkodę różnicę między rzeczywistym stanem dóbr poszkodowanego z chwili dokonywania ustaleń a stanem hipotetycznym, jaki istniałby, gdyby do zdarzenia sprawczego nie doszło. Między zdarzeniem a szkodą zachodzi związek przyczynowy, jeśli szkoda jest normalną, typową konsekwencją danego zdarzenia.

Odsetki, których domaga się powód, nie mieszczą się w pojęciu strata rzeczywista. Kwota odsetek, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, nigdy nie znajdowała się w majątku powoda, stąd – co oczywiste – nie mogła z niego wyjść. Kwoty odsetek, której powód dochodzi, nie można również zakwalifikować jako utraconych korzyści. Ustalenie, że doszło do utraty korzyści w określonej wysokości, wymaga wykazania, iż gdyby nie doszło do zdarzenia sprawczego wysoce prawdopodobne jest, że aktywa poszkodowanego zwiększyłyby się lub zmniejszyłyby się jego pasywa, a tym samym, że określony składnik majątkowy wszedłby do jego majątku. Tego rodzaju zależność nie zachodzi między sporządzeniem aktu notarialnego dla nieważnej czynności sprzedaży a kwotą odsetek od uiszczonych ceny. Gdyby bowiem akt notarialny nie został sporządzony i powód nie uiszczyłby na rzecz sprzedających kwoty 225.000 zł to normalną konsekwencją tej sytuacji nie byłoby zasilenie majątku powoda o kwotę odpowiadającą ustawowym odsetkom od kwoty 225.000 zł za jakikolwiek okres.

Oczywistym jest, że powód w okresie od uiszczenia ceny do uzyskania zwrotu pieniędzy, nie dysponował kwotą 225.000 zł i z tego względu do jego majątku nie weszły środki, które mógłby uzyskać, gdyby wskazaną kwotę posiadał i miał możliwość czynić z niej użytek. Jednakże to, czy i w jakiej wysokości, powód mógłby osiągnąć korzyść majątkową w razie dysponowania kwotą 225.000 zł, winien był zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 k.c. wykazać powód i - stosownie do art. 232 zd. pierwsze k.p.c. - naprowadzić na te okoliczności stosowne dowody. Powód jednak nie podjął żadnej inicjatywy w tym zakresie, a co więcej, nie podniósł także żadnych twierdzeń w tym przedmiocie, albowiem nie wskazywał na to, czy i jakie działania mógłby podjąć w celu zwiększenia swojego majątku przy wykorzystaniu środków pieniężnych przekazanych drugiej stronie umowy, dla przykładu, że kwotę tę zainwestowałby w określony sposób i osiągnąłby lub wysoce prawdopodobnym jest, że osiągnąłby określony zysk. Oczywistym jest natomiast, że fakt posiadania określonych środków pieniężnych w swoim majątku nie oznacza, że przez okres ich posiadania majątek ten ulega zwiększeniu o wysokość odsetek ustawowych. Niezbędne jest w tym celu podjęcie intratnych decyzji ekonomicznych, aby osiągnąć zysk w wysokości odpowiadającej kwocie takich odsetek. Powód nie wykazał, ani nawet nie twierdził, że taką korzyść mógłby uzyskać i stąd jego roszczenie jako oczywiście bezzasadne podlegało oddaleniu.

W odniesieniu do sformułowanych w apelacji zarzutów Sąd Apelacyjny wskazuje, że treść przywołanych w zarzutach przepisów prawa materialnego w żadnej mierze nie uzasadnia stanowiska powoda. Zgodnie art. 359 § 1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Żaden ze wskazanych przypadków nie zachodzi, aby możliwe było uznanie, że pozwani są zobowiązani do zapłaty odsetek od kwoty 225.000 zł za okres, przez który M. i M. C. (2) nią dysponowali. Podkreślić bowiem należy, że roszczenie to jest akcesoryjnie związane z żądaniem zwrotu kwoty 225.000 zł jako nienależnej w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., gdyż uiszczonych w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Podmiotem obowiązany do jej zwrotu byli sprzedający, albowiem to im i na ich rzecz kwota 225.000 zł została uiszczona. Notariusz nie dysponowała niniejszą kwotą, nie brała udziału w jej przekazaniu, stąd skierowane do niej wezwanie zwrotu tej kwoty, zawarte w piśmie powoda z dnia 17 marca 2011r., na które powołuje się w apelacji, było oczywiście bezzasadne. Dodać jedynie należy – jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy – pozwana byłaby zobowiązana do zapłaty tej kwoty, gdyby odpowiadała ona szkodzie poniesionej przez powoda w wyniku sporządzenia aktu notarialnego dla nieważnej z mocy prawa czynności, dla przykładu, gdyby powód nie miał możliwości odzyskania wpłaconych środków



od strony umowy. Tego rodzaju sytuacja jednak nie występuje, jak stwierdził Sąd I instancji, powód nie poniósł szkody w tym zakresie, albowiem świadczenie zostało mu zwrócone. Szkada może obejmować wyłącznie utracone korzyści związane z niemożnością dysponowania środkami pieniężnymi w wysokości 225.000 zł.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem powoda, że odpowiedzialność pozwanych za zwrot uiszczonej kwoty tytułem ceny ma charakter solidarny bądź zbliżony do solidarności. Zgodnie z art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Żaden z tych warunków nie został spełniony. Nie sposób także doszukać się innej podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanych za zwrot kwoty 225.000 zł. Orzeczenie Sądu Najwyższego, wyrok z dnia 19 października 2011 r. w sprawie II CSK 86/11, wbrew sugestiom skarżącego nie dotyczy kwestii powstania odpowiedzialności in solidum, lecz zakresu wygaśnięcia roszczenia solidarnego. Nadto strona powodowa zdaje się mylić odpowiedzialność M. i M. C. (2) za zwrot nienależnego świadczenia od odpowiedzialności pozwanych za sporządzenie aktu notarialnego przez pozwaną. Zasadą jest, że dana osoba ponosi odpowiedzialność za własne działanie lub zaniechanie, a odpowiedzialność za działania lub zaniechanie osób trzecich ponosi wyłącznie wówczas, gdy to wynika z ustawy lub czynności prawnej. Pozwana B. W. odpowiada za następstwa własnego działania, a mianowicie skutki tego, że sporządziła przedmiotowy akt notarialny, choć winna odmówić dokonania tej czynności. Nie odpowiada ona natomiast za działania drugiej strony umowy, w tym za terminowy zwrot pobranej przez nich ceny. Z kolei odpowiedzialność pozwanego ubezpieczyciela pokrywa się z zakresem odpowiedzialności pozwanej.

W konsekwencji powyższego przywołane art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. regulujące wymagalność roszczenia o odsetki od świadczenia pieniężnego nie mogą stanowić podstawy żądania skierowanego do pozwanych, albowiem – jak wyżej zaznaczono – po ich stronie nie powstał obowiązek zwrotu kwoty 225.000 zł, stąd też nie są one podmiotem biernie legitymowanym do zapłaty odsetek za brak terminowego zwrotu tej kwoty. Należy w tym miejscu przywołać trafną argumentację Sądu I instancji, iż roszczenie o odsetki ma charakter akcesoryjny i obciąża dłużnika należności głównej, którym nie był żaden z pozwanych. Wymaga po raz kolejny podkreślenia, że odpowiedzialność pozwanych ograniczała się do szkody wywołanej sporządzoną wadliwym aktem notarialnym, a brak uzyskania odsetek za nieterminową spłatę nie jest szkodą w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.

Marginalnie Sąd Apelacyjny zauważa, że żądanie zapłaty odsetek, poza tym, że skierowane do nieodpowiednich osób, w świetle ujawnionych okoliczności jest – co do zakresu – nieprawidłowo określone. Termin spełnienia świadczenia pieniężnego określa art. 455 k.c., w świetle którego, roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika lub w terminie wskazanym w tym wezwaniu. M. i M. C. (2) zostali wezwani przez powoda do zwrotu dopiero w piśmie z dnia 18 października 2010r., stąd żądanie zapłaty odsetek od dnia dokonania czynności jest oczywiście bezzasadne. Jakkolwiek roszczenie stało się wymagalne z chwilą dokonania płatności, termin zapłaty determinujący powstanie roszczenia o odsetki, nie mógł nastąpić przed wezwaniem dłużników do zwrotu. Godzi się również zauważyć, co wynika z aktu notarialnego k.15, że w dniu dokonania czynności powód uiścił jedynie 50.000 zł, a pozostała kwota miała zostać uregulowana w późniejszym terminie, a w sprawie nie ujawniono, kiedy powód dokonał zapłaty pozostałej części ceny.

Kierując się powyższymi wskazaniem Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powoda jako pozbawioną podstaw prawnych w całości oddalił.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., odpowiednio do wyniku sprawy obciążono powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz każdego z pozwanych poniesionych przez nich kosztów postępowania apelacyjnego w postaci wynagrodzeń ich pełnomocników, ustalonych w stawce minimalnej zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 490).

Powód nie wniósł odpowiedzi na apelację pozwanego i nie zgłosił w tym zakresie żądania zwrotu kosztów postępowania, stąd mając na uwadze regulację z art. 109 § 1 zd. pierwsze k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny nie orzekł o tym kosztach.

A. Sołtyka W. Kaźmierska D. Jezierska