



Sygn. akt I CSK 104/06

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)
SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)
SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa "R." Spółki z o.o. z siedzibą w G.

przeciwko J. D. i B. D.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 czerwca 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 31 sierpnia 2005 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez powoda – „R.” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2005 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 31 sierpnia 2003 r., oddalającego powództwo wniesione przeciwko J. D. i B. D. W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

W 1994 r. powodowa Spółka wygrała przetarg ogłoszony przez Powszechną Spółdzielnię Spożywców „G.” na sprzedaż znajdującego się w jej posiadaniu budynku - pawilonu handlowego położonego przy ul. B. w G., na gruncie pozostającym w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa „B.” w upadłości w G.

W dniu 13 grudnia 1994 r. został podpisany przed notariuszem - pozwanym J. D. akt notarialny mocą którego powodowa Spółka kupiła „wszystkie przysługujące (Spółdzielni) prawa do budynku” za cenę 405.000.000 starych złotych. Notariusz nie udzielił stronom żadnych pouczeń lub wyjaśnień ponad treść aktu, w którym wprowadził paragraf 8, zawierający oświadczenie przedstawicielki kupującego, iż znany jest jej stan prawny budynku i nie będzie w przyszłości wnosić reklamacji co do ilości i jakości składników majątku i stanu prawnego zakupionego obiektu.

Stawająca do aktu w imieniu kupującej spółki – R. W. *i w imieniu sprzedającej Spółdzielni – J. W. były przekonane*, że jest możliwe przeniesienie własności budynku bez jednoczesnego przeniesienia własności gruntu znajdującego się pod tym budynkiem i że takiej właśnie czynności dokonują. Po zawarciu umowy powodowa spółka weszła w posiadanie nieruchomości i zaczęła wynajmować lokale użytkowe w budynku.

W toku postępowania upadłościowego Przedsiębiorstwa „B.” sąd postanowieniem z dnia 27 marca 1995 r. oddalił wniosek powodowej Spółki, o wyłączenie budynku z masy upadłości. W dniu 27 czerwca 1997 r. syndyk masy upadłości „B.” zawarł z Gminą G. umowę przekazania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajdował się sporny budynek. We wcześniejszym protokole uzgodnień dotyczących przedmiotu umowy z dnia 12 maja 1997 r. wartość ewidencyjną budynku określono na kwotę 21 552,96 zł, zaś

syndyk złożył oświadczenie, iż spółka „R.” nie zgłosiła do masy upadłości wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych na pawilon handlowy. W dniu 24 kwietnia 1998 r. Gmina G. wystąpiła o wydanie przedmiotowej nieruchomości, a wyrokiem z dnia 15 marca 2001 r. Sąd Okręgowy w P. powództwo uwzględnił. Następnie Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 19 lutego 2002 r. oddalił apelację powoda, natomiast 5 czerwca 2002 r. sporna nieruchomość została wydana Gminie G.

W tej sytuacji powodowa spółka wystąpiła z pozwem przeciwko notariuszowi J. D. i jego małżonce B. D. wnosząc o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz 80 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 czerwca 2002 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej B. D. do przedmiotów stanowiących przedmiot wspólności majątkowej małżonków. Na rozprawie w dniu 30 października 2003 r. powodowa Spółka rozszerzyła powództwo wnosząc o zasądzenie ponadto kwoty 25 000 zł z ustawowymi odsetkami od daty rozszerzenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2004 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo, nie obciążając powoda kosztami procesu. Zdaniem tego Sądu skoro budynek będący przedmiotem sprzedaży był położony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste „B.”, to spółdzielnia „G.” nie miała prawnej możliwości przeniesienia na powodową spółkę własności samego budynku. Notariusz, który o tym oczywistym fakcie prawnym nie poinformował powodowej spółki, naruszył tym samym obowiązki nałożone na niego przez art. 49 oraz art. 80 i 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst Dz. U. z 2002 r., Nr 42, poz. 369 ze zm.) i powinien ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą. Szkodą dla powodowej spółki nie może jednak być wartość budynku, który zamierzała nabyć lecz tylko kwota, którą zapłaciła spółdzielnia „G.” w zamian za nabycie budynku oraz kwota jaką zapłaciła z tytułu korzystania z budynku bez tytułu prawnego. Przy ocenie jaką szkodę powódka poniosła należało również, zdaniem sądu, wziąć pod uwagę, że w związku z objęciem w posiadanie budynku, który zamierzała spółka nabyć, uzyskała ona znaczne korzyści z tytułu wynajmowania tego budynku przez kilka lat. Wreszcie nie bez znaczenia jest także to, że powodowa spółka, jako pośrednik w obrocie nieruchomościami powinna również sama rozeznaczyć w oczywistym stanie prawnym budynku, a następnie nie tyle poszukiwać obrony swoich praw na

drodze sądowej i przedłużać czas władania budynkiem, lecz jak najszybciej wydać go uprawnionemu właścicielowi. W sumie Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powodowa spółka nie wykazała, aby w związku z zawinionym zachowaniem pozwanego notariusza poniosła szkodę. Natomiast powództwo w stosunku do pozwanej B. D. nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż brak podstaw, aby pozwana jako żona notariusza ponosiła odpowiedzialności za szkody spowodowane jego zachowaniem.

Powódka wniosła od tego wyroku apelację. Oddalając apelację Sąd Apelacyjny uznał za chybione twierdzenie powódki, że to na skutek sprzecznego z obowiązkami wynikającymi z art. 80 § 2 i art. 81 prawa o notariacie działania notariusza, została ona pozbawiona możliwości nabycia prawa własności budynku. Jak podkreślił Sąd II instancji, zawarcie umowy z Powszechną Spółdzielnią Spożywców „G.” w żadnym wypadku nie mogło doprowadzić do nabycia od niej prawa własności przedmiotowego budynku, bowiem prawo to przysługiwało innemu podmiotowi niż wymienionej Spółdzielni.

Zdaniem Sądu rozpoznającego apelację błędne jest również stanowisko powódki, iż notariusz ponosi w niniejszej sprawie odpowiedzialność kontraktową. Wynikająca z przepisu art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie odpowiedzialność notariusza za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych jest bowiem odpowiedzialnością deliktową, opartą o przepis art. 415 k.c. Obowiązek notariusza dokonania czynności notarialnej nie powstaje na podstawie umowy o dokonanie tej czynności, lecz na podstawie art. 91 prawa o notariacie, który statuuje przymus notarialny. Przepis ten ma więc charakter bezwzględnie obowiązujący, stwierdzając, że notariusz sporządza akt notarialny, jeżeli wymaga tego przepis prawa.

Konsekwencją takiego ukształtowania odpowiedzialności notariusza jest skrócenie terminu przedawnienia roszczenia do trzech lat. W myśl bowiem przepisu art. 442 § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże w każdym wypadku roszczenie przedawnia się z upływem lat dziesięciu od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę.

Według Sądu II instancji zdarzeniem wyrządzającym szkodę było niezachowanie przez notariusza szczególnej staranności przy sporządzaniu aktu notarialnego z dnia 13 grudnia 1994 r. Szkada, w postaci utraconej ceny kupna „praw do budynku”, uiszczonej na podstawie umowy, której treść nie wyrażała rzeczywistego zamiaru stron, powstała w chwili podpisania aktu notarialnego. Od tego momentu należy więc liczyć trzyletni termin przedawnienia roszczenia o jej naprawienie. W momencie wniesienia powództwa w sprawie niniejszej, tj. w dniu 21 listopada 2002 r. roszczenie powódki było więc przedawnione.

Ponadto zdaniem Sądu Apelacyjnego nawet gdyby uznać, że strona powodowa nie wiedziała, iż poprzez zawarcie tej umowy doszło do wyrządzenia jej szkody z winy notariusza, to najpóźniej powzięła o tym wiadomość z chwilą doręczenia jej odpisu pozwu o wydanie nieruchomości, tj. w dniu 15 maja 1998 r. Wtedy bowiem dowiedziała się, że właścicielem całej nieruchomości (gruntu wraz z budynkiem) jest Gmina Miejska G., a więc umowa notarialna z dnia 13 grudnia 1994 r. nie doprowadziła do osiągnięcia pożądanego przez Spółkę skutku. W opinii Sądu rozpoznającego apelację trzyletni termin przedawnienia upłynąłby zatem z dniem 15 maja 2001 r., a więc również przed wniesieniem powództwa w sprawie niniejszej.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a mianowicie: art. 80 § 2 i 3 ustawy Prawo o notariacie polegające na przyjęciu, że notariusz - pomimo nie zachowania szczególnej staranności, nie przyczynił się do powstania szkody oraz art. 120 § 1 k.c. w związku z art. 442 § 1 k.c. polegający na przyjęciu, że roszczenie powodowej spółki jest przedawnione gdyż zdarzenie wywołujące szkodę miało miejsce 13 grudnia 1994 r., gdy tymczasem początkiem biegu terminu, od którego winien być liczony termin przedawnienia powinien być wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 15 marca 2001 r. który rozstrzygnął o obowiązku wydania na rzecz Gminy G. przedmiotowej nieruchomości wskazując przy tym na okoliczność nieważności aktu notarialnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie. Niezależnie od tego, czy podstawę odpowiedzialności notariusza upatrywać w przepisach o czynach niedozwolonych, czy w przepisach o nienależyтым wykonaniu umowy, przesłanką

takiej odpowiedzialności jest istnienie szkody, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym ze zdarzeniem ją wyrządzającym. Trafnie orzekające w sprawie Sądy wskazały, że powódka nie wykazała aby w związku z niezachowaniem przez notariusza staranności poniosła szkodę, której wysokość byłaby równa kwocie dochodzonej w pozwie. W związku z dokonaną przy udziale notariusza czynnością prawną powódka weszła w posiadanie spornego budynku i dzięki jego wynajmowaniu osiągnęła korzyść w wysokości prawie 80 tys. zł. Jej stratą nie jest zaś aktualna wartość budynku lecz kwota jaką zapłaciła w celu uzyskania jego własności, czyli 40 500 zł oraz kwota 25 tys. zł jaką musiała zapłacić za bezumowne korzystanie ze spornego budynku. W tej sytuacji nawet zakładając, że jedyną przyczyną szkody było nienależyte zachowanie notariusza, brak podstaw do uznania, iż ponosi on odpowiedzialność odszkodowawczą. Jego zachowanie było bowiem podstawą do uzyskania przez powódkę wyższej korzyści niż straty jaką przez nie poniosła. Jeżeli dodatkowo zważyć, że słusznie orzekające w sprawie sądy uznały, że powódka jako pośrednik w obrocie nieruchomościami, posługujący się profesjonalnym pełnomocnikiem, także przyczyniła się w znacznym stopniu do zaistniałej sytuacji – czego w skardze kasacyjnej nie zakwestionowano - to tym bardziej brak podstaw do stwierdzenia, że po jej stronie powstało roszczenie odszkodowawcze względem pozwanego notariusza.

Skoro roszczenie o naprawienie szkody w ogóle nie powstało to bezprzedmiotowy jest zarzut dotyczący jego przedawnienia.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.