

Wyrok z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 694/00

Notariusz ponosi wobec klienta odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej.

Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa „F.-P.”, spółki z o.o. w K. przeciwko Zofii B. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2002 r. na rozprawie kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 kwietnia 1999 r.

uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Wojewódzki w Krakowie wyrokiem z dnia 29 października 1999 r. zasądził od pozwanej Zofii B. na rzecz powodowej „F.-P.”, spółki z o.o. kwotę 100 000 zł z odsetkami tytułem odszkodowania za szkodę, jakiej powódka doznała w wyniku sporządzenia przez pozwaną notariusz nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd ustalił, że pozwana jako notariusz sporządziła w dniu 30 września 1993 r. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę, na mocy której spółka z o.o. „P.” w K. zobowiązała się sprzedać powódce położoną w N. bliżej oznaczoną nieruchomość. Zawarcie ostatecznej umowy uzależniono od uzyskania przez powódkę zgody Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie tej nieruchomości. Zastrzeżono, że zapłata ceny nastąpi w drodze kompensaty wzajemnych rachunków, a ewentualna różnica zostanie wpłacona gotówką w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność. W dniu 31 grudnia 1993 r. w kancelarii notarialnej

pozwanej stawili się przedstawiciele stron, jednak do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż sprzedający nie dysponowali uchwałą wspólników zezwalającą na zbycie nieruchomości w N. Tego dnia obie strony umowy przyrzeczonej udzieliły tej samej osobie pełnomocnictw notarialnych, sporządzonych przez pozwaną, do sprzedaży i nabycia przedmiotowej nieruchomości na warunkach opisanych w umowie przedwstępnej. W dniu 5 stycznia 1994 r. pozwana sporządziła akt notarialny umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, którą zawarł działający w imieniu obu jej stron pełnomocnik Karl Klaus Stefan V., umocowany wymienionymi aktami notarialnymi.

W dniu 18 maja 1994 r. spółka „P.” wystąpiła z pozwem o ustalenie, że powyższa umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna. Wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 28 kwietnia 1995 r., umowa ta została uznana za nieważną. Od tego wyroku powódka wniosła rewizję do Sądu Apelacyjnego w Krakowie, która wyrokiem z dnia 10 października 1995 r. została oddalona.

Sąd Wojewódzki uzasadnił odpowiedzialność pozwanej tym, że zawarcie umowy sprzedaży z dnia 5 stycznia 1994 r. przez jednego pełnomocnika reprezentującego obie strony tej umowy było niedopuszczalne ze względu na treść art. 108 k.c. Wskazał przy tym, że pełnomocnik przekroczył granice swego umocowania przez to, iż umowa sprzedaży została, wbrew treści pełnomocnictwa, zawarta na warunkach odbiegających od opisanych w umowie przedwstępnej.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 28 kwietnia 1999 r. zmienił powyższy wyrok i powództwo oddalił. Wyraził zapatrywanie, według którego odpowiedzialność za zawarcie nieważnej umowy może ponosić jedynie pełnomocnik, który przekroczył swe umocowanie.

W kasacji powódki – opartej na obu podstawach z art. 393¹ k.p.c. – zarzucono naruszenie art. 233 § 1 i art. 316 § 1 w związku z art. 382 i 391 k.p.c. oraz art. 49, 80 § 2 i 3 oraz art. 81 w związku z art. 2 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22, poz. 91 ze zm. – dalej „Pr.not.”), art. 355, 361 oraz art. 415 k.c., i zażądano zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji bądź jego uchylenia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Należy zgodzić się z Sądami niższych instancji, że notariusz ponosi odpowiedzialność *ex delicto* za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej, zatem odpowiedzialność notariusza zarówno w stosunku do

jego klienta, jak i osób trzecich, znajduje podstawę prawną w art. 415 k.c. Obowiązek notariusza dokonania czynności notarialnej nie powstaje na podstawie umowy o dokonanie tej czynności, lecz na podstawie art. 91 Pr.not., który statuuje przymus notarialny. Przepis ten ma więc charakter bezwzględnie obowiązujący, stwierdzając, że notariusz sporządza akt notarialny, jeżeli wymaga tego przepis prawa. Strony w drodze umowy nie mogą uchylić tego obowiązku, a notariusz nie może poddać się woli stron, które zażądałyby sporządzenia czynności notarialnej sprzecznej z prawem (art. 81 Pr.not.).

Zgodnie z art. 80 § 1 Pr.not., akty powinny być sporządzane w sposób zrozumiały i przejrzysty. Według art. 80 § 2 Pr.not., notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych obowiązany jest czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta powodować może skutki prawne. Z kolei na mocy art. 80 § 3 Pr.not., notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej 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. Pozostałe szczególne obowiązki notariusza regulują art. art. 82 i 84-87 Pr.not., a w sposób najbardziej ogólny – art. 17 i 18 Pr.not.

Reasumując, trzeba stwierdzić, że podstawowe obowiązki notariusza wypływają wprost z zasad porządku prawnego i wiążą go w jednakowej mierze zarówno względem jego klienta, jak i osoby trzeciej. Ustawa zobowiązuje notariusza do zachowania przy wykonywaniu tych obowiązków szczególnej staranności (art. 49 Pr.not.). Naruszenie ich musi być wprawdzie zawinione (art. 415 k.c.), jednakże – zważywszy na abstrakcyjną ocenę niedbalstwa (art. 355 § 1 k.c.) oraz zawodowy charakter działalności notariusza (art. 355 § 2 k.c.) – sam fakt ich naruszenia przesądza z reguły o winie, co najmniej w postaci niedbalstwa.

Trafnie więc wywodzi powódka, że notariusz spisujący dokument jest z racji swego urzędu zobowiązany do stwierdzenia rzeczywistej woli stron. W ramach tego zasadniczego obowiązku mieściła się powinność pozwanej jako notariusza rozpoznania oczekiwań stron umowy przedwstępnej związanych z udzieleniem pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej tej samej osobie i to w dniu upływu terminu do zawarcia tej umowy. Pozwoliłoby to pozwanej na ustalenie rzeczywistego ich zamiaru co do zezwolenia na reprezentowanie przez jednego

pełnomocnika, terminu, w jakim umowa przyrzeczona miałyby zostać zawarta, i ewentualnie sposobu zapłaty ceny sprzedaży, a w przypadku zgodnych w tym zakresie oczekiwań, na sporządzenie aktów notarialnych pełnomocnictw z postanowieniami uzewnętrzniającymi te oczekiwania.

Zgodnie z art. 108 zdanie drugie k.c., dokonywanie czynności prawnych przez pełnomocnika reprezentującego obie strony jest zasadniczo zakazane. Od tego zakazu art. 108 k.c. przewiduje dwa wyjątki: gdy dopuszczalność takiego działania wynika z treści pełnomocnictwa albo jeżeli ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawców. W wypadku więc, gdy wolą stron było, jak twierdzi pozwana, udzielenie zezwolenia ustanowionemu pełnomocnikowi na reprezentowanie także drugiej strony umowy, to pozwana w sporządzonych aktach notarialnych pełnomocnictw powinna była zamieścić tej treści adnotację. Takiej adnotacji jednak nie zamieściła. Z kolei, gdy chodzi o przesłanki drugiego wyjątku, sprzedaż nieruchomości jest tego rodzaju czynnością prawną, przy której z reguły nie jest wyłączona możliwość naruszenia interesów mocodawców. Tej możliwości nie wyłączyło – w ocenie Sądów niższych instancji, które uznały, że umowa sprzedaży z dnia 5 stycznia 1994 r. jest nieważna – odwołanie się w treści pełnomocnictw do warunków sprzedaży określonych w umowie przedwstępnej już tylko dlatego, że nie przewidziano w tych pełnomocnictwach nowego terminu, w jakim umowa przyrzeczona miałyby zostać zawarta, oraz ewentualnie innego od pierwotnie zakładanego sposobu zapłaty ceny sprzedaży.

Dopuszczenie się pozwanej notariusz wskazanych uchybień w zakresie merytorycznej treści sporządzonych przez nią aktów notarialnych pełnomocnictw, które doprowadziły do uznania umowy sprzedaży z dnia 5 stycznia 1994 r. za nieważną, uzasadnia jej odpowiedzialność za wyrządzoną szkodę na podstawie art. 415 k.c. Sąd Apelacyjny, wyrażając odmienny pogląd, pominął i to, że użyte w art. 81 Pr.not. określenie „czynność notarialna sprzeczna z prawem” obejmuje również czynność wprawdzie ważną z punktu widzenia prawa, lecz narażającą stronę na niekorzystne dla niej skutki ze względu na użyty język budzący wątpliwości co do treści złożonego oświadczenia.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku (art. 393⁻¹³ k.p.c.)