

UZASADNIENIE

Powód Centrala Handlowo-Usługowa (...) spółka akcyjna w W. (dalej: (...)), pozwem wniesionym w dniu 28.11.2011 r., wniósł o zasądzenie od pozwanego P. C. (1) kwoty 111.072,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 5.10.2007 r. pozwany, będący notariuszem, sporządził w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej – kompleksu działek położonych w S.. Zgodnie z treścią § 6 pkt 2 aktu notarialnego, kupującemu, tj. powodowi, przysługiwało od sprzedających solidarnie odszkodowanie w wysokości dwukrotności kwoty zaliczki w razie nieprzystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej przez któregokolwiek sprzedającego. Natomiast punkt 3 zakładał, że w razie nieprzystąpienia przez kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej, sprzedającym przysługiwało odszkodowanie w wysokości zaliczek przekazanych bezpośrednio na ich konta, które to odszkodowanie miało być skompensowane z przekazanymi przez kupującego na konta sprzedających zaliczkami, powodując, że zaliczki nie będą musiały być zwrócone. Powód uiszczył zaliczki na rzecz sprzedających. Działanie jednego ze sprzedających uniemożliwiło zawarcie umowy ostatecznej. W związku z bezskutecznymi wezwaniami do zapłaty, powód wytoczył przeciwko wszystkim sprzedającym powództwo o zasądzenie solidarnie odszkodowania w wysokości dwukrotności kwoty zaliczki, co spowodowało konieczność uiszczenia opłaty sądowej w kwocie 52.865,00 zł. Sąd I instancji uznał jednak, że umowa przedwstępna dotknięta jest sankcją nieważności w zakresie § 6 pkt 2 z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego, gdyż godzi w równość kontraktową, zwyczaję uczciwego obrotu i sprawiedliwość społeczną. Od tego wyroku powód wniósł apelację, gdyż liczył na odmienne orzeczenie z uwagi na fakt, że autorem zapisu był notariusz posiadający stosowną wiedzę prawniczą. Od apelacji powód uiszczył opłatę w kwocie 52.865,00 zł, jednak apelacja została oddalona. Pozwany ponosi odpowiedzialność zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2008 r., nr 189, poz. 1158 ze zm., dalej: PrNot), a w świetle art. 81 tej ustawy, notariusz odmawia dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Działanie pozwanego, a więc stworzenie w akcie notarialnym zapisu, który narusza zasady współzycia społecznego, wbrew przepisom kodeksu cywilnego, jest czynnością bezprawną powodującą, że zapis staje się nieważny z mocy prawa (art. 58 § 2 k.c.). Na szkodę powoda – w ramach odpowiedzialności *ex delicto* – składają się kwoty opłat sądowych i kwota 5.342,00 zł, stanowiąca koszty aktu notarialnego.

W dniu 19.12.2011 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Postanowieniem z dnia 25.04.2012 r. pozwanemu został przywrócony termin do wniesienia sprzeciwu od powyższego nakazu zapłaty.

W sprzeciwie tym pozwany P. C. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że sporządzony przez niego akt notarialny nie naruszał żadnego przepisu prawa i był zgodny z prawem. Zasady współzycia społecznego, jako normy etyczne i moralne, nie można utożsamiać z przepisami prawa, mają charakter nienormatywny i pozostają poza oceną notariusza przy sporządzeniu aktu notarialnego. Zapis zawarty w § 6 ust. 2 powstał z inicjatywy strony powodowej, która opracowała i przesłała pozwanemu projekt umowy przedwstępnej, w którym był zawarty przedmiotowy zapis. Nadto powód na własne ryzyko poniósł szkodę, gdyż przed wniesieniem pozwu powinien dokonać własnej oceny, czy uzyska korzyści z aktu notarialnego. Powód przy nabyciu nieruchomości korzystał z usług agencji obrotu nieruchomości, a sam jest dużym przedsiębiorcą, który korzysta z fachowej obsługi prawnej. Brak jest więc związku przyczynowego między szkodą a zachowaniem się pozwanego. Przed wniesieniem pozwu powód wystąpił w stosunku do niego z wezwaniem o zapłatę kwoty 334.277,43 zł, a więc kwoty innej niż wskazano w pozwie.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podniósł, że zasady współzycia społecznego są elementem porządku prawnego, zaś notariusz zapewnia stronom bezpieczeństwo obrotu. Nie jest on więc zwykłym wykonawcą zleconych mu usług i podlega woli zleceniodawcy. Skoro umowa zawiera zapis sprzeczny z zasadami współzycia społecznego, to na notariuszu ciąży obowiązek poinformowania o tym stron i jest zobowiązany do sporządzenia aktu notarialnego – pod

rygorem odpowiedzialności cywilnej. Powód nie miał obowiązku i nie było to nawet zasadne, aby przed wytoczeniem powództwa przeciwko sprzedającym zbadał ważność zapisu § 6 pkt 2 aktu notarialnego i możliwość skutecznego jego realizowania przez skierowanie powództwa. Nikt poza notariuszem nie odpowiada za prawidłowość sporządzonych aktów notarialnych. Stworzenie w akcie notarialnym wadliwego zapisu, który nie może być skutecznie realizowany w drodze sądowej, wiąże się z powstaniem szkody po stronie powoda. Szkoda ta jest wynikiem zachowania notariusza.

W piśmie procesowym z dnia 23.10.2012 r. pozwany podniósł, że ustawodawca nie nałożył na notariusza obowiązku badania, czy czynność notarialna jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Sąd Najwyższy i doktryna przyjęły odpowiedzialność deliktową notariusza (art. 415 k.c.). Skoro, w świetle orzecznictwa, nie ma związku przyczynowego między zaniedbaniem notariusza a szkodą kontrahenta umowy, to tym bardziej nie ma takiego związku pomiędzy tym zdarzeniem a szkodą powoda, gdy sporządzony akt notarialny narusza jedynie zasady współżycia społecznego. Pozwany nie miał wpływu na powstanie szkody w postaci opłat sądowych, gdyż powód wytoczył powództwo przeciwko kontrahentom umowy lekkomyślnie, na własne ryzyko procesowe, oceniając błędnie, że uzyska korzyści z aktu notarialnego. Gdyby szkody nie wytoczył, to nie poniósłby szkody, a więc związek przyczynowy został tu zerwany. Sądu obu instancji nie czyniły pozwanemu zarzutu, że nieważny zapis powstał z jego winy. Zarzut doprowadzenia do naruszenia zasad współżycia społecznego nie odnosił się do notariusza. Odmowa sporządzenia aktu notarialnego byłaby sprzeczna z art. 81 PrNot. Ocena, czy umowa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, dokonywana jest nie w chwili jej sporządzenia, ale post factum w postępowaniu sądowym. Zasady współżycia społecznego to pojęcie ocenne, więc ustawodawca zawęził odpowiedzialność notariusza tylko do naruszenia prawa, a nie tych zasad, inaczej wyraziłby to *expressis verbis* w ustawie. Wniósł również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na rozprawie w dniu 7.11.2012 r. strony podtrzymały swoje stanowiska, z tym, że pozwany wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej, gdyż sprawa jest zawiła i wymagała nakładu pracy pozwanego i jego pełnomocnika.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 5.10.2007 r. w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w W., przed notariuszem P. C. (1), doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowej w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr(...)), przedmiotem której był kompleks działek położonych w S., gm. K.. Kupującym była spółka (...), w imieniu której działał J. M., zaś sprzedającymi: M. M., Z. D., M. L., B. D., M. D., K. G., D. G., I. S., Z. W., J. K. (1) i J. K. (2). Sprzedający zobowiązali się sprzedać, a powód nabyć nieruchomość za określoną w umowie cenę, przy łącznym spełnieniu opisanych w akcie notarialnym warunków, w tym: dokonania przez sprzedających podziału działek, uzyskania przez nich prawomocnej decyzji Urzędu Miasta i Gminy zatwierdzającej ten podział i przystąpienia do umowy przyrzeczonej wszystkich właścicieli działek stanowiących jeden kompleks gruntu o powierzchni około 50.000 m² (§ 2). Zaliczka ustalona została na kwotę 528.648,80 zł, z czego kwota 158.594,66 zł płatna była – w rozbiciu – na rzecz poszczególnych sprzedających, zaś reszta na konto utworzonego w tym celu depozytu notarialnego (§ 3). W § 6 ust. 2 zawarty został zapis, że w razie nieprzystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej przez któregokolwiek ze sprzedających i w wyniku tego uniemożliwienia zawarcia umowy przyrzeczonej, kupującemu przysługiwało od sprzedających solidarnie odszkodowanie w wysokości dwukrotnej kwoty zaliczki. Natomiast w ust. 3 tego paragrafu ustalono, że w razie nieprzystąpienia przez kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo spełnienia wszystkich warunków, sprzedającym przysługiwało od kupującego odszkodowanie w wysokości zaliczek przekazanych bezpośrednio na ich konta, które to odszkodowanie miało zostać skompensowane z przekazanymi przez kupującego na konta sprzedających zaliczkami, powodując, że te zaliczki nie miały być zwrócone (akt notarialny k. 22-31). Z tytułu zawarcia tej umowy i wypisów powód uiścił na rzecz pozwanego kwotę 5.342,00 zł netto, tj. 6.517,24 zł brutto, w wyniku czego P. C. (1) wystawił w dniu 5.10.2007 r. fakturę VAT nr (...) (faktura k. 32). Projekt umowy przedwstępnej został przesłany pozwanemu przez powoda e-mailem w dniu 2.10.2007 r., z jednoczesną prośbą o przesłanie w dniu następnym poprawionego tekstu umowy celem dostarczenia jej sprzedającym (e-mail k. 95, 164).

Powód uiszczył na rzecz sprzedających zaliczki oraz spełnił pozostałe warunki go obciążające, a wynikające z umowy przedwstępnej. W dniu 22.01.2008 r. uczestnikom aktu notarialnego został przedstawiony do podpisu wniosek Urzędu Miasta i Gminy G. o ostateczne zatwierdzenie przygotowanego podziału działek. Czynność ta miała na celu umożliwienie zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednak jeden ze sprzedających – M. M., odmówił w dniu 7.02.2008 r. jego podpisania, a wcześniej cofnął udzielone uprzednio kupującemu pełnomocnictwo do podpisywania wniosków związanych z czynnościami potrebnymi do podziału działek. W wyniku tego nie mogło dojść do ostatecznego podziału nieruchomości, który pozwalałby na wyodrębnienie obszaru, który miał stać się własnością powoda, a w konsekwencji – do zawarcia umowy ostatecznej przenoszącej własność nieruchomości. Zatem (...)wezwał sprzedających do wypełnienia zobowiązań umownych i przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, a następnie do zapłaty kwot wynikających z umowy przedwstępnej. W związku odmową, powód wniósł pozew przeciwko wszystkim sprzedającym o zapłatę solidarnie kwoty 1.057.297,60 zł tytułem odszkodowania, stanowiącego dwukrotną kwotę zaliczki, uiszczając na rachunek Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 52.865,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu. Wyrokiem z dnia 12.03.2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział III Cywilny, wydanym w sprawie III C 814/08, oddalił powództwo w całości uznając, że umowa z dnia 5.10.2007 r. w zakresie § 6 ust. 2 jest nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Zapis nakładający na sprzedających solidarną odpowiedzialność w razie nieprzystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej przez któregokolwiek z nich i w wyniku tego uniemożliwienia zawarcia umowy przyrzeczonej, polegającej na możliwości żądania przez kupującego solidarnego odszkodowania w wysokości dwukrotnej kwoty zaliczki, godzi zarówno w równość kontraktową stron umowy, jak i zwyczajnie uczciwego obrotu, czy wreszcie w sprawiedliwość społeczną (akt notarialny, wniosek, wyrok z uzasadnieniem, wyciąg z rachunku k. 33-52).

Od powyższego wyroku (...) wniósł apelację, od której uiszczył opłatę sądową w kwocie 52.865,00 zł. Wyrokiem z dnia 4.03.2011 r., wydanym w sprawie VI ACa 665/10, Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VI Cywilny oddalił apelację, podzielając ustalenia i rozważania Sądu I instancji odnośnie do sprzeczności § 6 ust. 2 umowy z zasadami współżycia społecznego (wyrok z uzasadnieniem, potwierdzenie transakcji k. 53-60).

Wezwaniem do zapłaty z dnia 12.05.2011 r. powód wezwał pozwanego do uiszczenia kwoty 334.277,43 zł z tytułu odszkodowania w związku ze sporządzeniem aktu notarialnego zawierającego nieważne postanowienia (wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia k. 15-17). Natomiast wezwaniem z dnia 24.10.2011 r. wezwał do zapłaty kwoty 111.072,00 zł (wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia k. 18-21). Ponieważ P. C. (1) nie uiszczył dochodzonej kwoty (pismo k. 96-97), (...)wystąpił z niniejszym powództwem.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych odpisów dokumentów. Strony nie kwestionowały autentyczności ww. dokumentów ani ich treści, zaś Sąd również nie miał wątpliwości co do ich wartości dowodowej, stąd były one przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

W pierwszej kolejności trzeba wskazać, że postanowieniem z dnia 25.04.2012 r. pozwanemu został przywrócony termin do wniesienia sprzeciwu od powyższego nakazu zapłaty. Wynikało to stąd, że w pozwie podany został adres pozwanego: W., ul. (...). Pod ten adres został wysłany nakaz zapłaty i po dwukrotnym awizo przesyłka została uznana za doręczoną zarządzeniem z dnia 1.02.2012 r. (k. 68). Takie doręczenie (w świetle art. 135 § 1 w zw. z art. 139 § 1 k.p.c.) nie można było jednak uznać za prawidłowe, jako że powyższy adres był nieprawidłowy, gdyż adres zamieszkania P. C. (1) to: W., ul. (...), co wynika również z zaświadczenia z ewidencji działalności gospodarczej załączonej do pozwu (k. 11). W takiej sytuacji, a więc wysłania przesyłki pozwanemu na nieprawidłowy adres (niewłaściwy był numer mieszkania), pozwany nie ze swojej winy pozbawiony został możliwości wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty w ustawowym terminie, a ponieważ spełnione zostały wszystkie przesłanki do przywrócenia terminu określone w art. 168 i n. k.p.c., wniosek P. C. (1) w tym przedmiocie podlegał uwzględnieniu.

Przechodząc do merytorycznej części rozważań zauważyć należy, że stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny i nie budził wątpliwości. Mianowicie, w dniu 5.10.2007 r. P. C. (2), będący notariuszem, sporządził umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej w formie aktu notarialnego, w której kupującym był powód, zaś sprzedającymi było 11 osób fizycznych. W § 6 ust. 2 umowy zawarty został zapis, że w razie nieprzystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej przez któregokolwiek ze sprzedających i w wyniku tego uniemożliwienia zawarcia umowy przyrzeczonej, kupującemu przysługiwało od sprzedających solidarnie odszkodowanie w wysokości dwukrotnej kwoty zaliczki. I przesłanki z tego zapisu umownego spełniły się, jako że jeden ze sprzedających – M. M., odmówił w dniu 7.02.2008 r. podpisania wniosku Urzędu Miasta i Gminy G. o ostateczne zatwierdzenie przygotowanego podziału działek, co było jednym z warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, a wcześniej cofnął udzielone uprzednio kupującemu pełnomocnictwo do podpisywania wniosków związanych z czynnościami potrzebnymi do podziału działek. W wyniku tego nie mogło dojść do ostatecznego podziału nieruchomości, który pozwalałby na wyodrębnienie obszaru, który miał stać się własnością powoda, a w konsekwencji – do zawarcia umowy ostatecznej przenoszącej własność nieruchomości. W związku z tym powód wniósł pozew przeciwko wszystkim sprzedającym o zapłatę solidarnie kwoty 1.057.297,60 zł tytułem odszkodowania, stanowiącego dwukrotną kwotę zaliczki. Wyrokiem z dnia 12.03.2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział III Cywilny oddalił powództwo w całości uznając, że umowa z dnia 5.10.2007 r. w zakresie § 6 ust. 2 jest nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Pogląd ten zaaprobował Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VI Cywilny, który wyrokiem z dnia 4.03.2011 r. oddalił apelację powoda.

Natomiast strony różniły się co do interpretacji prawnej tego stanu faktycznego i kwestii, czy w związku z zaistniałymi zdarzeniami i wpisaniem w akcie notarialnym zapisu sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, pozwany – jako notariusz – ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powoda. Szkodę tą stanowiły bowiem – według powoda – następujące kwoty:

- 5.342,00 zł netto – wynikająca z faktury VAT nr (...) z dnia 5.10.2007 r., wystawionej przez pozwanego na rzecz powoda z tytułu sporządzenia przedmiotowego aktu notarialnego i wypisów do niego (k. 32),

- 52.865,00 zł – uiszczona przez powoda na rachunek Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem opłaty sądowej od pozwu (k. 52),

- 52.865,00 zł – uiszczona przez powoda na rachunek Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem opłaty sądowej od apelacji (k. 60).

Należy podkreślić, że sama wysokość ww. kwot była bezsporna i nie budziła wątpliwości. Została wykazana dokumentami, zaś pozwany kwot tych (co do wysokości) nie kwestionował, a więc zastosowanie znajdował tu art. 230 k.p.c.

Zgodnie z art. 49 PrNot, 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.

W orzecznictwie wyrażony został pogląd, że notariusz z racji sprawowanych funkcji, polegających m.in. na dokonywaniu czynności notarialnych, pełni jednocześnie rolę organu obsługi prawnej, a zatem jest także instytucją usługową wobec obywateli. Dlatego stosunek notariusz-strona dokonywanej przez niego czynności, ma charakter stosunku zobowiązaniowego, podobnego do umowy o świadczenie usług. Podstawą tego stosunku zobowiązaniowego są przepisy PrNot, zaś zobowiązanie notariusza do sporządzenia umowy notarialnej wynika z treści art. 91 tej ustawy i staje się aktualne dopiero, gdy strona przyszłej umowy zwróci się o jej sporządzenie (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 17.12.1998 r., I ACa 697/98, OSA 1999, nr 10, poz. 46).

Jednak stanowisko takie jest odosobnione i nie znalazło uznania w kolejnych orzeczeniach. Za ugruntowany pogląd uznać należy, że notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej

i jest to odpowiedzialność deliktowa. Wprawdzie w stosunku pomiędzy notariuszem a jego klientem występują elementy umowy (wybór konkretnej kancelarii notarialnej czy wręcz konkretnego notariusza, określenie wysokości opłaty), jednak obowiązek sporządzenia czynności notarialnej wynika z ustawy (art. 91 PrNot) i notariusz nie może odmówić np. sporządzenia aktu notarialnego, chyba że pozostawałoby to w sprzeczności z prawem (art. 81 PrNot). W konsekwencji, podstawą odpowiedzialności notariusza jest art. 415 k.c. (por. np. wyrok SN z dnia 9.05.2008 r., III CSK 366/07, Lex nr 424389, wyrok SN z dnia 5.02.2004 r., III CK 271/02, Lex nr 602711, czy wyrok SN z dnia 12.06.2002 r., III CKN 694/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 124).

Z tym ostatnim poglądem należy się zgodzić. Obowiązek notariusza dokonania czynności notarialnej (w tym przypadku: sporządzenia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego) nie powstaje na podstawie umowy o dokonanie tej czynności, lecz na podstawie art. 91 PrNot, który statuuje tzw. przymus notarialny. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, stwierdzając, że notariusz sporządza akt notarialny, jeżeli wymaga tego przepis prawa. Innymi słowy, strony czynności notarialnej nie zawierają z notariuszem żadnej umowy, a zwracają się do notariusza o dokonanie konkretnej czynności prawnej, gdyż tego wymaga przepis prawa lub strony same ustalą, że łączący je stosunek prawny oparty będzie np. na umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Wówczas notariusz, jeżeli nie zaistnieją okoliczności, o jakich będzie mowa poniżej, nie ma prawa uchylić się od dokonania takiej czynności, a więc a contrario – ma obowiązek takiej czynności dokonać. Strony zaś 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 PrNot), o czym będzie mowa poniżej.

Przesłankami deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej są (zgodnie z art. 415 k.c.):

- zdarzenie wywołujące szkodę,
- szkoda,
- związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem a szkodą.

Do tego należy dodać bezprawność, czyli sprzeczność z prawem.

Jak wskazano powyżej, szkoda i jej wysokość była bezsporne pomiędzy stronami. Spór sprowadzał się do ustalenia, czy zawarcie przez pozwanego umowy zawierającej § 6 ust. 2 było działaniem bezprawnym, a więc było zdarzeniem, z którym związane było zaistnienie szkody, a jeżeli tak, to czy pomiędzy zdarzeniem a szkodą zaistniał związek przyczynowy w rozumieniu przepisów prawa i w jakim zakresie.

Pamiętać należy, że zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. W wyroku z dnia 13.01.2000 r. (II CKN 655/98, Lex nr 51062) Sąd Najwyższy przyjął, że istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się w tym, że także inne sądy, inne organy państwowe, a w przypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Wynikający z niej stan związania ograniczony jest jednak, co do zasady, tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów. Z kolei w wyroku z dnia 12.07.2002 r. (V CKN 1110/00, Lex nr 74492) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana. Zachodzi tu zatem ograniczenie dowodzenia faktów, objętych prejudycjalnym orzeczeniem, a nie tylko ograniczenie poszczególnego środka dowodowego.

Słusznie jednak podnosi się, że chociaż sąd nie jest związany ustaleniami faktycznymi i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu orzeczenia, to jednak jest związany podstawą prawną rozstrzygnięcia, w tym przesłankami (przyczynami) uwzględnienia powództwa (por. wyrok SN z dnia 17.02.2012 r., III PK 53/11, Lex nr 1214594). Chociaż zatem moc wiążącą na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. jedynie sentencja orzeczenia, niemniej jednak w niektórych przypadkach, jak np. w razie oddalenia powództwa, ze względu na ogólność rozstrzygnięcia, doniosłość

przy ustalaniu zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia, czyli granic prawomocności materialnej orzeczenia, mogą mieć także zawarte w uzasadnieniu orzeczenia motywy rozstrzygnięcia (por. wyrok SN z dnia 29.09.2011 r., IV CSK 652/10, Lex nr 1129162).

Z tą ostatnią sytuacją mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Fakt nieważności zapisu § 6 aktu notarialnego ust. 2 z powodu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego nie został wprost wyrażony w sentencji wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, czy Sądu Apelacyjnego w Warszawie (bo nie mógł być), jednak wynika z zestawienia sentencji orzeczeń tych Sądów z motywami, jakimi kierowały się te Sądy oddalając powództwo i oddalając apelację, wyrażonymi w pisemnych uzasadnieniach do wyroków. Tak więc Sąd w niniejszej sprawie był związany sentencjami tych wyroków, właśnie w powiązaniu z motywami tych rozstrzygnięć zawartymi w uzasadnieniach. Oznacza to, że w niniejszym postępowaniu Sąd nie musiał badać ważności zapisu § 6 ust. 2 aktu notarialnego, gdyż okoliczność ta została zbadana w postępowaniach III C 814/08 i VI ACa 665/10 i Sąd tymi ustaleniami był związany – na podstawie powołanego przepisu.

Tym niej należy zauważyć, że zapis § 6 ust. 2 umowy przedwstępnej faktycznie narusza zasady współzycia społecznego, a więc narusza art. 58 § 2 k.c. Zapis ten nakładał na sprzedających solidarną odpowiedzialność w wysokości dwukrotności zaliczek wpłaconych przez powoda – w razie nieprzystąpienia któregokolwiek z nich do zawarcia umowy przyrzeczonej. Godzi to przede wszystkim w równość kontraktową, gdyż w przypadku nieprzystąpienia do umowy przez powoda, byłby on zobowiązany jedynie do zapłaty odszkodowania względem poszczególnych sprzedających w wysokości zaliczek przekazanych bezpośrednio na ich konta, a więc nawet nie co do całości wpłaconych zaliczek, gdyż przeważająca część została wpłacona do specjalnego depozytu notarialnego. Oznacza to, że gdyby powód nie wywiązał się ze swoich obowiązków umownych, straciłby jedynie kwotę 158.594,66 zł, zaś pozwani w analogicznej sytuacji musieliby zapłacić łącznie aż kwotę 1.057.297,60 zł.

Ponadto, wszyscy kupujący zostali zobowiązani do zapłaty tego odszkodowania solidarnie na rzecz powoda, nawet w sytuacji, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszłoby z przyczyn leżących po stronie tylko jednego z nich (co faktycznie miało miejsce, gdyż umowa przyrzeczona nie została zawarta z uwagi na postępowanie tylko jednego ze sprzedających). Oczywistym jest, że poszczególni sprzedający nie mieli wpływu na działania/zaniechania pozostałych. Słusznie więc Sąd Apelacyjny wskazał, że sprzedający – w wyniku takiego zapisu umownego – podjęli się rzeczy niemożliwej, tj. doprowadzenia do zawarcia umowy niezależnie od woli poszczególnych osób. Godzi to w zasady uczciwego obrotu i sprawiedliwość społeczną, skoro dawało powodowi tak zdecydowaną przewagę kontraktową w stosunku do sprzedających, będących osobami fizycznymi, w odniesieniu do dysproporcji świadczeń w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej, jak również rozporządzeń majątkowych, sprzeciwiających się zasadzie ekwiwalentności świadczeń, stanowiących jedną z zasad prawa cywilnego. Podkreślić bowiem trzeba, że zasada swobody umów ma istotne ograniczenia, zawarte w art. 58 i 353¹ k.c.

Z uwagi na powyższe, bez znaczenia pozostawał zarzut pozwanego, że w toku niniejszego procesu powód nie wykazał, jaka zasada współzycia społecznego została naruszona. Powód takiej okoliczności wykazywać nie musiał, gdyż było to przedmiotem wcześniejszego sporu, a Sądy wyraźnie wskazały wówczas, o jakie zasady chodzi.

Odnosząc się więc do pierwszej kwestii, a więc zakresu odpowiedzialności notariusza, to zgodnie z art. 81 PrNot, notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Pozwany podnosił, że przepis ten nie dotyczy sprzeczności zapisów aktu notarialnego z zasadami współzycia społecznego, gdyż w przeciwnym razie ustawodawca zawarłby stosowny zapis, a przepis ten należy czytać jako sprzeczność z „przepisem prawa”.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że w art. 81 PrNot ustawodawca nie posłużył się pojęciem „sprzeczności z przepisami prawa”, ale „sprzeczności z prawem”. Już samo to implikuje wniosek, że niezasadne jest stanowisko pozwanego, że sporządzony akt notarialny narusza „jedynie” zasady współzycia społecznego. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17.10.2000 r. (SK 5/99, OTK 2000, nr 7, poz. 254), klauzule generalne (a jedną z nich są zasady współzycia społecznego) nadają elastyczność przepisom, pozwalają uniknąć „przelegalizowania” regulacji, są narzędziem realizacji wartości konstytucyjnych. Spełnienie tych funkcji następuje w procesie interpretacji, z natury

rzeczy wymagającym dokonywania ocen uwikłanych w systemie aksjologicznym. Oczywistym pozostaje związek zasad współzycia społecznego z regułami moralnymi. Dla wielu autorów zasady współzycia społecznego są po prostu normami moralnymi, przy czym chodzi o normy regulujące stosunki międzyludzkie. Przykładowo, A. Szpunar przyjmuje, że są to ogólnie uznane normy moralne, zawierające reguły postępowania w stosunkach między ludźmi, a nie stosunek człowieka do samego siebie (A. Szpunar, Uwagi o nadużyciu prawa podmiotowego [w:] II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, Poznań-Kluczbork 1999, s. 340). Niektórzy autorzy uważają jednak, że do zasad współzycia społecznego należą także pewne reguły postępowania niepoddające się ocenie z punktu widzenia kryterium dobra czy zła, a więc moralnie obojętne. Chodzi o niektóre reguły organizacyjne i obyczajowe (A. Stelmachowski, Klauzule generalne w kodeksie cywilnym (zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa), ZP 1965, nr 11, s. 11, tenże, Wstęp do teorii prawa cywilnego, Warszawa 1984, s. 152, tak samo W. Bryl (w:) F. Błahuta i in., Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 55).

Za każdym razem zasady współzycia społecznego odnosimy do ocennych reguł moralnych. Jednak konieczność respektowania zasad współzycia społecznego w obrocie cywilnoprawnym wynika wprost chociażby z art. 56 k.c. Zasady współzycia społecznego wpływają na czynności prawne do pewnego stopnia podobnie jak normy prawa stanowionego. Z jednej strony mogą one stanowić podstawę do uznania czynności prawnej sprzecznej z tymi zasadami za nieważną w całości lub części (art. 58 § 2 i 3 k.c.), z drugiej zaś umożliwiają ewentualne uzupełnienie treści czynności prawnej o elementy nieprzewidziane zarówno w oświadczeniach woli stron, jak i w przepisach obowiązującego prawa (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 5.07.2012 r., I ACa 1214/11, Lex nr 1216419). Zasady współzycia społecznego stanowią więc element prawa, a do prawa, a nie przepisów prawa (np. bezwzględnie obowiązujących), odnosi się art. 81 PrNot.

Warto zauważyć, że w art. 58 § 1 k.c. ustawodawca posłużył się jeszcze innym pojęciem, a mianowicie „sprzeczności z ustawą”. Mając na uwadze racjonalność ustawodawcy, uznać należy, że posługując się pojęciami „sprzeczności z ustawą”, „sprzeczności z prawem”, czy „sprzeczności z przepisem prawa” (jak chciałaby strona pozwana), czynił to w celu ich odróżnienia. Niezasadne jest więc utożsamianie przez pozwanego i stawianie znaku równości pomiędzy pojęciami „sprzeczność z prawem” i „sprzeczność z przepisem prawa”. Przepis prawa to ustawa i inne akty prawne wchodzące w skład porządku prawnego. Natomiast pojęcie „prawa” jest zdecydowanie szersze, albowiem nie obejmuje tylko prawa stanowionego, ale również wszelkie inne elementy, które to prawo stanowią. Jednym z takich elementów są właśnie zasady współzycia społecznego, do których wprost odwołuje się art. 56 k.c., który wskazuje również na „ustalone zwyczaje”, jak również art. 58 § 2 k.c. Takimi elementami jest także orzecznictwo sądowe, w szczególności Sądu Najwyższego, który może w pewnych sytuacjach wydawać uchwały, które mogą mieć charakter nawet zasad prawnych (por. art. 61 ustawy z dnia 23.11.2002 r. o Sądzie Najwyższym – Dz.U. nr 240, poz. 2052 ze zm.), czy Trybunału Konstytucyjnego, którego orzeczenia mają moc powszechnie obowiązującą i są ostateczne (art. 190 Konstytucji). Natomiast stanowisko pozwanego sprowadzało się do tego, że jeżeli jakiś zapis nie został wprost wyartykułowany w przepisie prawa, to notariusz nie musi brać go pod uwagę, nawet jeżeli wynika on z innych elementów prawa (systemu prawnego), co już w świetle powyższego nie ma uzasadnienia.

Nie można tu również zapominać o art. 355 k.c., który w § 1 statuuje zasadę, że dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Jednak w § 2 tego artykułu wskazano, że należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, art. 355 § 2 k.c. nie wymaga wyższej staranności wobec przeciętnej (ogólnej) wymaganej w obrocie powszechnym, lecz o staranności zawodowej, a więc innej niż powszechna, mającej wzorce konstruowane od razu z uwzględnieniem profesjonalności podmiotów, której dotyczy. Należyta staranność osoby zawodowo wykonującej zobowiązanie – poza sytuacjami, w których umówiono się inaczej – jest rozumiana jako przeciętnie wymagana, a więc zachowująca ustaloną wzorcem średnią na wystarczającym poziomie, na tyle dobrym, aby prawidłowo wykonać czynności zawodowe. Przykładowo, co do zasady, adwokat nie musi legitymować się wiedzą (umiejętnościami) ponad średni poziom wśród adwokatów, nie ma zatem wykazywać dla zachowania należytej staranności, że ma wiedzę i umiejętności wybitne, ale jest nieodzowne, aby wykazał posiadanie kompetencji zawodowych w sprawach, których prowadzenia się podejmuje. Mocodawca wybierając pełnomocnika, który się godzi

podjąć prowadzenia określonej sprawy w wiadomej mu dziedzinie prawa, liczy na jego wiedzę i umiejętności w takim stopniu, jaki jest potrzebny do właściwej, czyli obiektywnie należytej reprezentacji (por. wyrok SN z dnia 15.03.2012 r., I CSK 330/11, Lex nr 1147729). Innymi słowy, należyta staranność dłużnika określana przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej uzasadnia zwiększone oczekiwania co do umiejętności, wiedzy, skrupulatności i rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 8.03.2006 r., I ACa 1018/05, Lex nr 186161).

Oczywistym jest, że określony w art. 355 § 2 k.c. miernik postępowania nie może być formułowany na poziomie obowiązków nie dających się realnie wyegzekwować, oderwanych od doświadczeń oraz nie uwzględniających reguł zawodowych i konkretnych okoliczności, a także typu stosunków, a należyta staranność nawet w rozumieniu tego przepisu nie oznacza staranności wyjątkowej, lecz inny rodzaj staranności, dostosowanej zarówno do działającego podmiotu, przedmiotu którego jego działanie dotyczy, jak i okoliczności, w których to działanie znajduje swój przejaw. Jednak profesjonalizm dłużnika (w tym przypadku: notariusza) powinien przejawiać się w dwóch podstawowych cechach jego zachowania: postępowaniu zgodnym z regułami fachowej wiedzy oraz sumiennosci. Dłużnik sumienny, to dłużnik lojalny wobec kontrahenta. W przypadku notariusza ten obowiązek idzie jeszcze dalej. Zgodnie bowiem z art. 2 § 1 PrNot, notariusz w zakresie swoich uprawnień, o których mowa w art. 1, działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym. W doktrynie wyrażony został nawet pogląd, że prawne ukształtowanie kompetencji i pozycji zawodowej notariusza daje podstawę do zaliczenia go do grupy podmiotów wykonujących władztwo państwowe, a w tym zadania pomocnicze do wymiaru sprawiedliwości (por. A. Bień-Kacała, Głosa do wyroku TK z dnia 9 listopada 2010 r., SK 10/08, „Przegląd Sejmowy” 2011, nr 4, s. 136).

Wyrazem specyficznej pozycji notariusza jest chociażby art. 80 PrNot, w którym na notariusza nałożono następujące obowiązki:

- sporządzenia w sposób zrozumiały i przejrzysty aktów i dokumentów,
- czuwania przy dokonywaniu czynności notarialnych nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne,
- udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej.

Zatem do notariusza stosować należy nie tylko podwyższony miernik staranności, o jakim mowa w art. 355 § 2 k.c., ale również trzeba mieć na uwadze, że stoi on na straży interesów nie tylko strony, która zwróciła się do niego o dokonanie czynności notarialnej, ale wszystkich stron objętych tą czynnością, a nawet osób, które – co prawda – stroną nie są, ale dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 1990 r. (OSNCAP 1990, nr 12, poz. 150), w ramach zakreślonych PrNot, notariusz sprawuje jurysdykcję prewencyjną, oddziałując na zainteresowanych kontrahentów tak, aby swoje stosunki prawne ukształtowali zgodnie z prawem i zasadami współżycia społecznego. Przy wykonywaniu swojego zawodu notariusz jest zobowiązany do zachowania całkowitej neutralności, powinien jednakowo dbać o interesy wszystkich stron czynności notarialnej, a także o interesy osób trzecich, a jeśliby akt notarialny miał być sporządzony z naruszeniem prawa, notariusz zgodnie z art. 81 ustawy ma obowiązek odmówić jego sporządzenia. Podstawowe obowiązki notariusza zarówno wobec klientów, stron czynności notarialnej, jak i wobec osób trzecich wypływają zatem nie z umowy zawartej z klientem, lecz wprost z zasad porządku prawnego i mają swoje źródło w ustawach. Powoduje to chociażby, że notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy sporządzaniu aktu notarialnego na skutek niedopełnienia obowiązków informacyjnych o wszystkich konsekwencjach składanych przez klientów oświadczeń (por. wyrok SN z dnia 23.01.2008 r., V CSK 373/07, „Monitor Prawniczy” 2008, nr 4, s. 173). Notariusz, w ramach przysługujących mu kompetencji, nie stoi więc na straży jedynie przepisu prawa, ale generalnie na straży prawa (porządku prawnego), którego jednym z elementów są właśnie zasady współżycia społecznego.

Tak więc nie może ulegać wątpliwości, że odpowiedzialność notariusza, wynikająca z art. 49 w zw. z art. 81 PrNot, obejmuje dokonanie czynności notarialnej sprzecznej nie tylko z przepisem prawa, ale również z innymi elementami prawa, w tym zasadami współżycia społecznego. Analogiczny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Białymstoku w

postanowieniu z dnia 23.03.2011 r. (I ACz 191/11, OSAB 2011, nr 1, s. 29-32) wskazując, że użyte w art. 81 PrNot określenie „czynność notarialna sprzeczna z prawem” obejmuje czynność sprzeczną z ustawą, mającą na celu obejście ustawy lub sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 k.c.), a także czynność sprzeczną z prawomocnym orzeczeniem sądowym, które kształtuje między stronami stan prawny, w związku z czym jest też częścią szeroko rozumianego porządku prawnego. Również w powołanym powyżej wyroku z dnia 29.05.1990 r. Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że notariusz oddziałuje na zainteresowanych kontrahentów tak, aby swoje stosunki prawne ukształtowali zgodnie m.in. zasadami współżycia społecznego. Ustawa zobowiązuje notariusza do zachowania przy wykonywaniu tych obowiązków szczególnej staranności (art. 49 PrNot). Naruszenie ich musi być wprawdzie zawinione (art. 415 k.c.), jednak 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. Użyte w art. 81 PrNot określenie „czynność notarialna sprzeczna z prawem” obejmuje również czynność ważną wprawdzie z punktu widzenia prawa, lecz narażającą stronę na niekorzystne dla niej skutki z uwagi na użyty język prawa w sposób budzący wątpliwości co do treści złożonego oświadczenia (por. wyrok SN z dnia 12.06.2002 r. III CKN 694/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 124). Zatem i w tym ostatnim orzeczeniu Sąd Najwyższy odwołuje się nie tylko do samego przepisu prawa, ale również innych elementów wpływających na sytuację prawną stron czynności notarialnej.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała okoliczność, że projekt aktu notarialnego sporządził sam powód. Okoliczność ta była bezsporna, a wynikała również z treści e-maila z dnia 2.10.2007 r., w którym (...)zwrócił się do P. C. (1) z jednoczesną prośbą o przesłanie w dniu następnym, w jak najwcześniejszych godzinach, poprawionego tekstu umowy celem dostarczenia jej sprzedającym (k. 95, 164). Bezsporne było, że pozwany nie podniósł żadnych zastrzeżeń odnośnie do treści spornego § 6 ust. 2. Zatem mieliśmy tu czynienia z sytuacją, w której powód sporządził nieważny zapis, notariusz nie wniósł do niego uwag i zastrzeżeń i w takiej formie zapis ten został wprowadzony do aktu notarialnego. Słusznie wskazuje się w orzecznictwie, że podstawą określonej w art. 49 PrNot odpowiedzialności notariusza zarówno wobec jego klientów jak i wobec osób trzecich jest przepis art. 415 k.c., a zatem jest to odpowiedzialność deliktowa. Przy takiej podstawie odpowiedzialności, notariusz odpowiada wobec klientów także wówczas, gdy sporządził umowę zgodnie z ich życzeniem, choć w świetle art. 81 PrNot powinien był odmówić jej sporządzenia, jako sprzecznej z prawem (wyrok SN z dnia 5.02.2004 r., III CK 271/02, Lex nr 602711). Jeżeli więc proponowana przez stronę czynność notarialna jest sprzeczna z prawem, notariusz ma nie tylko obowiązek poinformowania o tym, lecz także odmówienia jej dokonania, i to nawet wówczas, gdy poinformowana o tym strona podtrzymuje żądanie sporządzenia aktu notarialnego (por. wyrok SN z dnia 7.11.1997 r., II CKN 420/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 76).

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną kwestię. Pozwany w toku procesu wskazywał, że ani Sąd Okręgowy, ani Sąd Apelacyjny nie podnosiły faktu nieprawidłowego sporządzenia aktu notarialnego przez P. C. (1) i nie podnosiły, aby ponosił on w związku z tym winę. Jednak przedmiotem postępowań w sprawach III C 665/10 i VI ACa 665/10 nie była odpowiedzialność notariusza za sporządzenie aktu notarialnego sprzecznego z prawem, zaś Sąd Apelacyjny zauważył, że: „nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy kwestie dotyczące statusu notariusza jako osoby zaufania publicznego, a okoliczność (bezsporna), że nie kierowano pod adresem notariusza P. C. (1) żadnych zarzutów dyscyplinarnych wcale nie wyklucza uznania czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego za nieważną.” (k. 59).

Reasumując, notariusz odpowiada wobec strony czynności notarialnej za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych, jeżeli nie odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem, a więc nie tylko z przepisem prawa, ale również zasadami współżycia społecznego. Bez znaczenia pozostaje, czy czynność ta jest zgodna z wolą stron, gdyż rolą notariusza jako osoby zaufania publicznego nie jest bycie „narzędziem” osoby, która zwraca się do niego o dokonanie takiej czynności, ale dbanie o to, żeby czynność notarialna nie była sprzeczna z prawem, uwzględniając dodatkowo zawodowy charakter prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Skoro w niniejszej sprawie pozwany takiej staranności nie dochował i sporządził umowę przedwstępną w formie aktu

notarialnego, zawierającą zapis sprzeczny z prawem, to ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie powołanych przepisów.

Przechodząc do ostatniej przesłanki odpowiedzialności notariusza, to jak stanowi art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

Definicję związku przyczynowo-skutkowego przedstawił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18.05.2000 r. (III CKN 810/98, Lex nr 51363), wskazując, że zawarte w art. 361 § 1 k.c. uregulowanie obejmuje tzw. adekwatny związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez dłużnika a wywołaniem szkody u wierzyciela, co wyraża się tym, że odpowiedzialność dłużnika dotyczy tylko skutków typowych, nie zaś wszelkich skutków, które w ciągu zdarzeń, jakie nastąpiły, dają się z punktu widzenia kauzalności połączyć w jeden łańcuch. Typowym jest skutek, jaki daje się przewidzieć w zwykłym porządku rzeczy, taki, o którym, na podstawie zasad doświadczenia życiowego, wiadomo, że jest charakterystyczny dla danej przyczyny jako normalny rezultat określonego zjawiska. Nie mieści się w płaszczyźnie adekwatnego związku przyczynowego skutek, który wprawdzie daje się łączyć z określonym zdarzeniem początkowym w sensie oddziaływania sprawczego, ale jest następstwem nietypowym, tj. nie występującym w kolejności zdarzeń, która charakterystyczna jest dla określonej przyczyny i przez to nie dającym się uwzględnić w ewentualnych przewidywaniach, a zarazem zależny jest w istocie od innych zdarzeń, które w zbiegu z przyczyną wyjściową jawią się jako przypadkowy zbieg okoliczności.

Innymi słowy, przyczynowość jest kategorią poznawczą o charakterze obiektywnym, która zachodzi pomiędzy dwoma zdarzeniami – przyczyną i skutkiem, przy czym istnienie tego powiązania wyprowadza się na podstawie zasad doświadczenia życiowego, wspartych wiedzą naukową. Następstwo ma charakter normalny wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykle następstwem tego zdarzenia (wyrok SN z dnia 26.01.2006 r., II CK 372/05, Lex nr 172186).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy wskazać trzeba w pierwszej kolejności, że w toku procesu pozwany powołał się na wskazany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.02.2004 r., który według niego miał wyłączać związek przyczynowy w niniejszej sprawie, gdyż skoro nie ma związku przyczynowego między zaniechaniem notariusza a szkodą kontrahenta umowy, to tym bardziej nie ma takiego związku pomiędzy tym zdarzeniem a szkodą powoda, gdy sporządzony akt notarialny narusza jedynie zasady współzycia społecznego. Należy jednak zwrócić uwagę, że Sąd rozpatrujący niniejszą sprawę orzeczeniem tym nie był związany, tym bardziej, że dotyczyło ono innej sytuacji, a mianowicie kwestii istnienia prawa strony do podwójnego zadatku.

Poza tym, nie sposób zgodzić się z wywodami wskazanymi w tym wyroku odnośnie do idei związku przyczynowego. Według Sądu Najwyższego, badanie związku przyczynowego pomiędzy brakiem odmowy ze strony notariusza sporządzenia umowy przedwstępnej zgodnej z wolą stron a szkodą określoną jako niemożność dochodzenia od kontrahentów zwrotu podwójnego zadatku oznaczałoby ustalenie, czy gdyby notariusz zachował się prawidłowo i odmówił sporządzenia umowy, to powodowie nie utraciliby prawa do podwójnego zadatku, a przy prawidłowym zachowaniu notariusza do zawarcia umowy przedwstępnej w ogóle by nie doszło, a zatem nie mogłoby też być mowy o prawie powodów do żądania od kontrahentów podwójnego zadatku.

Trzeba bowiem zauważyć, że postępowanie sprawdzające, czy zachodzi adekwatny związek przyczynowy wykorzystuje tzw. kwalifikowany, dwuetapowy test *conditio sine qua non*. W jego ramach najpierw ustala się, czy badany skutek wystąpiłby także wtedy, gdyby nie zaistniało zdarzenie, określane jako przyczyna szkody, a więc braku wskazanej przyczyny. Odpowiedź negatywna, a więc ustalenie, że badany skutek nastąpiłby również mimo nieobecności tej przyczyny, implikuje wniosek, 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. 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. Ustalenie zaś, że brak przyczyny spowodowałby brak szkody, otwiera etap badania

normalności występującego powiązania. Następstwo ma charakter normalny wówczas, gdy pojawienie się przyczyny każdorazowo obiektywnie zwiększa prawdopodobieństwo wystąpienia rozpatrywanego skutku. 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 (por. wyrok SN z dnia 14.03.2008 r., IV CSK 501/07, Lex nr 492177, wyrok SN z dnia 23.01.2008 r., V CSK 373/07, „Monitor Prawniczy” 2008, nr 4, s. 173).

W konsekwencji, gdyby pozwany odmówił sporządzenia przedmiotowego aktu notarialnego, po stronie powodowej nie powstałaby szkoda. Innymi słowy, sporządzenie tego aktu notarialnego było warunkiem sine qua non zaistnienia szkody w majątku (...). Nie mamy bowiem do czynienia z sytuacją, w której skutek (szkoda) zaistniałby również mimo nieobecności przyczyny, a więc gdyby pozwany nie dokonał czynności notarialnej. Przy przyjęciu odmiennego stanowiska, przepis art. 49 PrNot nie miałby w zasadzie zastosowania, gdyż właśnie niewłaściwe dokonanie czynności notarialnej, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 81 tej ustawy, skutkować może powstaniem szkody. Strony czynności notarialnej nie mogłyby więc żądać nawet kosztów wadliwego aktu notarialnego, gdy umowa byłaby np. nieważna. Skutkowałoby to tak naprawdę zwolnieniem notariusza od jakiejkolwiek odpowiedzialności, co byłoby sprzeczne z art. 49 w zw. z art. 81 PrNot. Jednak to właśnie naruszenie tego obowiązku jest przyczyną powstania szkody, gdyż właściwe wypełnienie obowiązków ustawowych przez notariusza skutkowałoby odmową dokonania wadliwej czynności. Szkoda nie powstaje niezależnie od działań notariusza, ale wynika właśnie z tych działań, a w zasadzie zaniechań notariusza w zakresie jego obowiązków wynikających z ustawy.

W normalnym związku przyczynowym ze sporządzeniem przez pozwanego umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego pozostawały koszty tej czynności wraz z kosztami wypisów (5.342,00 zł), wynikające z faktury VAT. Były to koszty, które wprost wiązały się z czynnością prawną zawierającą nieważny zapis umowny. Powód przedstawił pozwanemu projekt umowy o określonej treści, zaś pozwany projekt ten zaakceptował (z ewentualnymi zmianami) i z tego tytułu powód uiścił określone kwoty. Gdyby pozwany – zgodnie z powyższymi regułami – odmówił dokonania czynności prawnej, gdyż akt notarialny zawierał zapis nieważny, skoro powód chciał jego zawarcia w umowie, koszty takie nie powstałyby.

W odniesieniu do pozostałych kosztów, to strona pozwana podnosiła, że nie miała wpływu na powstanie szkody w postaci opłat sądowych, gdyż powód wytoczył powództwo przeciwko kontrahentom umowy lekkomyślnie, na własne ryzyko procesowe, oceniając błędnie, że uzyska korzyści z aktu notarialnego, a gdyby szkody nie wytoczył, to nie poniósłby szkody, a więc związek przyczynowy został tu zerwany.

Zgodzić należy się z pozwanym, że do wytoczenia powództwa doszło niejako poza nim, gdyż decyzję w tym przedmiocie podjął powód. Należy jednak zauważyć, że do wniesienia pozwu w sprawie III C 814/08 doszło w oparciu o zapis umowny sporządzony przez notariusza, a więc osobę zaufania publicznego. Powód wpisał do umowy zapis o treści jak w § 6 ust. 2, mając na uwadze ewentualne korzyści. Jednak skoro pozwany nie zgłosił w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, to powód mógł i powinien zasadnie przypuszczać, że zapis ten jest ważny i w oparciu o niego może dochodzić stosownych roszczeń. Bez znaczenia pozostaje, czy powód przy nabyciu nieruchomości korzystał z pośrednictwa agencji nieruchomości i czy jako przedsiębiorca mógł korzystać z fachowej obsługi prawnej. Do kompetencji podmiotu zajmującego się pośrednictwem sprzedaży nieruchomości nie należy ocena postanowień umownych, tym bardziej z punktu ich zgodności z prawem. To samo dotyczy podmiotu zajmującego się obsługą prawną, do obowiązków którego należy zachowanie należytej staranności w reprezentowaniu mocodawcy w postępowaniu sądowym. To na notariuszu spoczywa ustawowy obowiązek zwrócenia uwagi stron aktu notarialnego na sprzeczność czynności z prawem, a końcowo – odmowy dokonania takiej czynności. Zatem ani powód, ani inny podmiot nie ponoszą odpowiedzialności za powstały w akcie notarialnym wadliwy zapis. Stanowisko pozwanego skutkowałoby zwolnieniem notariusza od odpowiedzialności, skoro inne podmioty miałyby obowiązek badać zgodność z prawem i ważność czynności notarialnej. Jest to ustawowy obowiązek notariusza i przerzucanie go na jakiejkolwiek inne podmioty nie znajduje żadnego uzasadnienia, a wręcz byłoby sprzeczne z istotą i funkcją instytucji notariusza. To notariusz pełni rolę organu obsługi prawnej i obowiązany jest sporządzić akt notarialny w taki sposób, aby był on wolny

od wadliwych (w tym nieważnych) zapisów. Konsekwencją tego obowiązku jest możliwość skutecznego egzekwowania przez stronę zapisów aktu notarialnego na drodze sądowej. Stworzenie w akcie notarialnym zapisu umownego, który nie może być prawnie skutecznie egzekwowany przed sądem, wiąże się z powstaniem szkody po stronie powoda.

Zatem nie można mówić, jakoby powód, opierając się na zapisie aktu notarialnego, wytoczył powództwo „lekkomyślnie”, czy „na własne ryzyko”. W normalnym związku przyczynowym z zawarciem w akcie notarialnym określonego postanowienia, dającego stronie określone uprawnienia, jest wytoczenie powództwa w oparciu o takie postanowienie umowne, skoro zostało ono sformułowane przez osobę zaufania publicznego, jaką jest notariusz. Gdyby akt notarialny został sporządzony właściwie, to szkoda po stronie powoda by nie zaistniała. Skoro ziszczyły się przesłanki do zastosowania § 6 ust. 2, to normalnym następstwem tego jest powstanie po stronie powoda uprawnienia do dochodzenia roszczeń wynikających z tego zapisu umownego. Oznacza to, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, że nie mieliśmy tu do czynienia z przerwaniem związku przyczynowo-skutkowego. W konsekwencji, pozostaje w związku przyczynowym z zawinionym zachowaniem się pozwanego kwota 52.865,00 zł, stanowiąca opłatę od pozwu.

Inaczej kształtuje się sytuacja w odniesieniu do drugiej opłaty 52.865,00 zł, tj. opłaty od apelacji. Należy zauważyć, że otrzymując wyrok z uzasadnieniem sądu I instancji, powód był już świadomy, że przedmiotowy zapis przynajmniej mógł być zakwalifikowany jako nieważny, a więc nie przysługiwały mu żadne roszczenia w oparciu o jego treść. W pisemnym uzasadnieniu wyroku z dnia 12.03.2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sposób bardzo dokładny wskazał, z jakich przyczyn zapis ten jest nieważny, powołując się na określone zasady współżycia społecznego, do naruszenia których doszło. W konsekwencji, nie można w tym momencie mówić, aby powód pozostawał w nieświadomości co do ważności przedmiotowego zapisu. To, że pomimo tego, oczekiwał korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, nie oznacza, że wniesienie apelacji pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zachowaniem się notariusza. Wniesienie apelacji nie stanowi zdarzenia, które istnieje w normalnym toku zdarzeń w związku z nieważnym zapisem umownym. O ile wnosząc pozew powód mógł nie być świadomy co do nieprzysługiwania mu stosownych roszczeń, to w takiej nieświadomości nie pozostawał po wydaniu wyroku przez sąd I instancji. Do wniesienia apelacji doszło na wyłączone ryzyko (...), który został poinformowany o nieważności zapisu umownego przez organ do tego uprawniony, czyli sąd. Nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym wniesienie apelacji od wyroku sądu pierwszej instancji – strona, podejmując decyzję w tym przedmiocie, ma swoje powody, w tym przede wszystkim chęć uzyskania korzystnego orzeczenia, jednak takim działaniem nie można obciążać notariusza.

W konsekwencji, zasądzeniu na rzecz powoda podlegała kwota 58.207,00 zł, stanowiąca sumę dwóch kwoty: 5.342,00 zł – z tytułu kosztów sporządzenia umowy przedwstępnej i 52.865,00 zł – z tytułu opłaty sądowej od pozwu. W pozostałym zakresie powództwo, co do należności głównej, podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie, jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne, także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok SN z dnia 22.10.2003 r., II CK 146/02, Lex nr 82271). Takie odsetki należały się powodowi od zasądzonej kwoty zgodnie z żądaniem pozwu, jako że minął termin do zapłaty odszkodowania określony w wezwaniach do zapłaty. Bez znaczenia pozostawała zaś podnoszona przez pozwanego okoliczność, że przed wniesieniem pozwu powód wystąpił w stosunku do niego z wezwaniem o zapłatę kwoty 334.277,43 zł. Była to oczywiście kwota wyższa niż objęta pozwem, ale wchodziły w jej zakres kwoty objęte niniejszym pozwem, a ponadto istotne jest, jaka kwota jest następnie dochodzona pozwem.

Oddaleniu podlegał wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z e-maila z dnia 3.10.2007 r., złożonego na rozprawie w dniu 7.11.2012 r.

Po pierwsze, zgodnie z art. 479¹² § 1 k.p.c. (obowiązującym przed dniem 3.05.2012 r.), w pozwie powód był obowiązany podać wszystkie twierdzenia oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba że wykaże, że ich powołanie w pozwie nie było możliwe albo że potrzeba powołania

wynikła później. W tym przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwutygodniowym od dnia, w którym powołanie ich stało się możliwe lub wynikła potrzeba ich powołania.

Wynikający z tego przepisu, jak i analogicznych, nakaz wyłączenia – poza określonymi w nim wyjątkami – możliwości rozpoznania przez sąd materiału procesowego objętego prekluzją ma charakter kategoryczny. Skoro sąd nie ma możliwości go rozpoznać, to i na jego podstawie nie może orzekać (por. wyrok SN z dnia 31.01.2007 r., II CSK 426/06, Lex nr 276221). Strona powodowa nie wykazała, aby nie było możliwe powołanie przedmiotowego wniosku w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty albo że potrzeba jego powołania pojawiła się później. Prekluzja obejmuje wszystkie twierdzenia, zarzuty i dowody na ich poparcie, bez względu na ich znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie. Sprzeciw został doręczony pełnomocnikowi strony powodowej w dniu 16.07.2012 r. (k. 136), zatem w terminie 14 dni od tej daty istniała możliwość zgłoszenia stosownego wniosku dowodowego.

Po drugie, okoliczność, jaką miał ten e-mail wykazać, była tak naprawdę bezprzedmiotowa w niniejszej sprawie, a więc zastosowanie znajdował art. 217 § 2 k.p.c.

Jak wskazano wcześniej, bezsporne było, że projekt umowy przedwstępnej został przygotowany przez powodową spółkę, został on przesłany pozwanemu właśnie w dniu 2.10.2007 r., jednak pozwany nie zgłosił zastrzeżeń co do treści § 6 ust. 2 umowy, co powoduje, że ponosi on odpowiedzialność odszkodowawczą. E-mail z dnia 3.10.2007 r. pozostawał więc bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż nie miało znaczenia, odnośnie do których zapisów umowy pozwany wniósł zastrzeżenia, skoro nie chodziło o przedmiotowy zapis i nie odmówił sporządzenia aktu notarialnego.

Jednocześnie został dopuszczony dowód z e-maila z dnia 2.10.2007 r., gdyż takowy został złożony już wcześniej przez pozwanego (przy sprzeciwie od nakazu zapłaty).

Mając powyższe na względzie na podstawie ww. przepisów, należało orzec jak w punkcie I i II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo pomiędzy stronami. Na koszty strony składały się: opłata od pozwu uiszczona przez powoda (5.554,00 zł), wynagrodzenie pełnomocników stron w wysokości ustalonej zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.), oraz opłaty skarbowe od dokumentów pełnomocnictw. Ponieważ powód wygrał w 52,4 %, zaś pozwany w 47,6%, w takim też stosunku zostały rozdzielone pomiędzy stronami koszty procesu.

Nie podlegał uwzględnieniu wniosek pełnomocnika pozwanego o uwzględnienie wynagrodzenia w wysokości dwukrotności stawki minimalnej, albowiem aktywność pełnomocnika pozwanego nie przekroczyła granic zwykłej staranności profesjonalnego pełnomocnika w tego rodzaju sprawach, zaś ani nakład pracy pełnomocnika, ani charakter sprawy nie uzasadniały tego. Pełnomocnik nie musiał podejmować żadnych dodatkowych czynności, które zwiększyłyby nakład pracy niezbędnej do prawidłowej realizacji obowiązków profesjonalnego pełnomocnika i poświęcić dodatkowego czasu na przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy. Sprawa nie miała również charakteru sprawy precedensowej, a sprowadzała się do udziału w jednej rozprawie i napisania przez każdą ze stron dwóch pism procesowych.