

Sygn. akt XXV C 1544/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Dorota Kalata**

Protokolant: protokolant sądowy Amanda Mioduszevska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa **M. S.**

**przeciwko J. K. (1)**

**o zapłatę**

1. oddała powództwo;
2. oddała wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności;
3. zasądza od M. S. na rzecz J. K. (1) kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XXV C 1544/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 października 2014 r. powódka M. S. wniosła przeciwko J. K. (1) pozew o zapłatę kwoty 82.419,30 zł z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwu oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Swoje roszczenie wywodziła z faktu sporządzenia przez pozwanego, jako notariusza niezgodnego z prawem aktu notarialnego z dnia 4 grudnia 2012 r. za Rep.(...) dotyczącego umowy sprzedaży nieruchomości. W ocenie powódki, notariusz nie opisał prawidłowo stanu prawnego nieruchomości, którą nabyła, zaś ten opisany w zaskarżonym akcie notarialnym jest niezgodny z prawem. W wyniku powyższego powódka nabyła zabudowaną nieruchomość z budynkiem częściowo posadowionym na sąsiedniej nieruchomości. Powódka zarzuciła pozwanemu notariuszowi, że oparł się jedynie na oświadczeniach stron nie weryfikując ich prawdziwości. Wywodziła, iż notariusz zaniechał sprawdzenia map nieruchomości z naniesieniami, nie zażądał ich przedstawienia do aktu notarialnego i pominął całkowicie konieczność i swój obowiązek rzetelności i wiarygodności weryfikacji przedstawianych dokumentów przez stronę sprzedającą. Zdaniem powódki działanie notariusza wykracza poza art. 26 pkt.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdyż sporządzony akt notarialny nie zawiera podstawowych informacji o usytuowaniu budynku na dwóch nieruchomościach, których każda jest odrębnym przedmiotem własności.

Na dochodzoną kwotę składają się zatem poniesione przez powódkę wydatki tj.:

- koszt aktu notarialnego z dnia 04.12.2012 r. (Rep. (...)) w kwocie 4. 274,50 zł dowód: akt notarialny z dnia 04.12.2012 r. (Rep. (...));

- koszty wynagrodzenia z tytułu pośredniczenia w sprzedaży nieruchomości względem (...) D. K. w kwocie 3.977,50 zł dowód: Faktura VAT (...) oraz Faktura VAT (...);
- zaliczka na poczet projektu architektonicznego z dnia 31.01.2013 r. w kwocie 550 zł dowód: pokwitowanie z dnia 31.01.2013 r.;
- koszt usług geodezyjnych w kwocie 550,00 zł; dowód: rachunek nr (...);
- wynajem pokoju w L. w terminie od dnia 12.12.2012 do dnia 25.04.2013r. za na kwotę 3.990 zł dowód: rachunek nr (...);
- wynajem domku w S. wraz z pomieszczeniami magazynowymi od 25.04.2013r. do dnia 09.01.2014r. na kwotę 20.400 zł dowód: rachunek nr (...);
- wynajem domku w S. wraz z pomieszczeniami magazynowymi od 10.01.2014r. do dnia 01.07.2014r. za kwotę 13.200 zł, dowód: rachunek nr (...);
- transport mebli z W. do W.- 1.400,00 zł dowód: umowa z dnia 02.04.2013r.;
- magazynowanie mebli w W. 400,00 zł/ m-c, łącznie 3.600 zł  
(za okres 02.04.2013-09.01.2014) dowód: umowa z dnia 02.04.2013r.;
- koszt aktu notarialnego z dnia 09.01.2014 r. (REP. (...)) w kwocie h 1.417,30 zł , dowód: akt notarialny z dnia 09.01.2014 r. (REP. (...));
- wynagrodzenie Kancelarii (...), ul. (...) lok. (...) na kwotę 27.060 zł dowód: Faktura VAT (...);

Ponadto, powódka wniosła o zasądzenie zadośćuczynienia za doznaną krzywdę psychiczną spowodowaną ponad dwuletnią męką po zakupie przedmiotowej nieruchomości w kwocie 5000 zł. Powództwo powódka oparła o art. 49 prawo o notariacie w zw. z art. 415 k.c. (pozew k.4-11 ).

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu stanowiska wskazał na należyte wykonanie swoich obowiązków przy sporządzeniu przedmiotowego aktu notarialnego wskazując na poszczególne oświadczenia i dokumenty w nim wymienione. Przytoczył przepisy wskazujące zakres obowiązków notariusza. Podniósł ponadto, że powódka podpisując umowę w formie aktu notarialnego była w pełni świadoma, iż budynek posadowiony na nabywanej nieruchomości przekracza granice tej nieruchomości. Twierdzenia powódki, iż o powyższym dowiedziała się dopiero podczas sporządzania planu remontu budynku tj. po uzyskaniu kopii mapy zasadniczej pobranej przez powódkę 1 lutego 2013 r. są nieprawdziwe. Pozwanym wskazał, iż dowodem na powyższe jest umowa przedwstępna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. (odpowiedź na pozew k. 3637v).

Zawiadomiony w trybie art. 84 k.p.c. ubezpieczyciel pozwanego – (...) S.A. w (...) (k. 126 verte) nie przystąpił do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 4 grudnia 2012 roku powódka zawarła z małżonkami W. P. i M. P. (1) umowę kupna/sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem tej umowy była nieruchomość położona w miejscowości W., w gminie R., powiecie (...), w województwie (...), w obrębie (...) W., w skład której wchodziły między innymi działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), o łącznym obszarze 2.100 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Grajewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

Akt notarialny umowy sprzedaży powyższej nieruchomości został sporządzony przed pozwanym notariuszem J. K. (1) w Kancelarii Notarialnej w W. przy Alei (...) lok. (...)w W. i zarejestrowany w repertorium (...)za nr (...). W akcie notarialnym sprzedający oświadczyli, że:

- w działach III i IV tej księgi wieczystej wpisów nie ma,
- przedstawione wyżej wpisy w księdze wieczystej do chwili sporządzenia aktu nie uległy zmianie, ani też nie został złożony jakikolwiek wniosek o wpis w tej księdze wieczystej oraz zapewniają, że nieruchomość nie jest obciążona długami, prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,
- jak wynika z okazanego przy niniejszym akcie wypisu z rejestru gruntów wydanego z upoważnienia Starosty (...) w dniu 9 listopada 2012 roku - działka nr ew. (...) zawiera obszaru 0,18 ha, działka nr ew. (...) zawiera obszaru 0,02 ha, działka nr ew. (...) zawiera obszaru 0,01 ha, położone są w obrębie (...) W., wykazane są pod numerem jednostki rejestrowej (...) i oznaczone symbolami (...), co stanowi grunty orne i użytki rolne zabudowane,
- jak wynika z okazanego zaświadczenia wydanego w dniu 09 listopada 2012 roku z upoważnienia Burmistrza R., znak: (...). (...)(...), działki nr ew. (...) położone we wsi W. nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- działki nr ew. (...) nie były do chwili obecnej przedmiotem umów zobowiązujących do ich obciążenia bądź zbycia na rzecz osób trzecich,
- działki nr ew. (...) nie są przedmiotem dzierżawy ani żadnego postępowania administracyjnego bądź sądowego, nie istnieją niewykonane decyzje administracyjne, orzeczenia sądów oraz prywatne roszczenia osób trzecich oraz nie jest z nich prowadzona egzekucja,
- budynek mieszkalny posadowiony na opisanej nieruchomości oznaczony jest adresem: W. nr (...),
- nie posiadają nieuregulowanych zobowiązań wobec Skarbu Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego mogących być, zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej, podstawą do ustanowienia hipoteki przymusowej,
- przedmiotowe działki nr ew. (...) do dnia dzisiejszego wchodzą w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego przez sprzedających,
- w budynku mieszkalnym usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości nikt nie jest zameldowany.

W akcie notarialnym pozwana M. S. oświadczyła m. in. że :

- zapoznała się z treścią dokumentów opisanych wyżej i wykazanych w nich stanem prawnym nieruchomości, który akceptuje, zaakceptowała też stan techniczny budynków usytuowanych na nieruchomości.

Z kolei sprzedający W. i M. P. (2) oświadczyli, że „sprzedają M. S. z opisanej w paragrafie I nieruchomości, zabudowane działki gruntu o numerach (...) o łącznym obszarze 2.100 m. kw. za cenę w kwocie 130.000 zł, a M. S. nieruchomość tę za wymienioną cenę kupuje.

(wypis aktu notarialnego z 4 grudnia 2012 r. k. 12- 13 , zeznania powódki nagranie z rozprawy z 29 kwietnia 2016 r. 00:10:28 -00:50: 48, zeznania pozwanego nagranie z rozprawy z 29 kwietnia 2016 r.00:50:48-01:25:10 , e .p. k. 160).

Przedmiotowe działki gruntu były gruntami ornymi i użytkami rolnymi zabudowanymi ( wypis z rejestru gruntów z 1 lutego 2013 r. k. 14).

Powyższa umowa sprzedaży sporządzona przed pozwanym notariuszem J. K. (1) została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z 14 listopada 2012 r., zawieranej przy udziale pośrednika D. K., prowadzącego firmę (...). Pośrednik jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej, po uzyskaniu stosownych map, telefonicznie zawiadomił powódkę, iż z wyrys mapy wynika, iż budynek nieznacznie przekracza granice działki. Na pytania powódki poinformował ją o sposobach rozwiązania tej sytuacji.

W umowie przedwstępnej sprzedający oświadczyli, że są jedynymi właścicielami zabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnym (...) i obszarze 1800 m<sup>(2)</sup>, nr (...) i obszarze 200 m<sup>(2)</sup> oraz nr 6 i obszarze 100 m<sup>(2)</sup>, położonych w obrębie (...) W. będących przedmiotem tej Umowy, wchodzących w skład nieruchomości gruntowej obejmującej działki gruntu o nr ew. (...), położonych w obrębie (...) W. i (...) R., w gminie R., powiecie (...), województwie (...), o łącznym obszarze 19.720 m<sup>(2)</sup>. Zapewnili też powódkę, iż księga wieczysta urządzona dla nieruchomości (...) nr (...) nie zawiera żadnych wzmianek o złożonych wnioskach oraz, że brak jest jakichkolwiek wpisów w działkach III i IV.

Sprzedający przy umowie przedwstępnej przedstawili powódce wypis z rejestru gruntów wydany 09 listopada 2012 r przez Starostwo Powiatowe w G., z którego wynika, że działka gruntu o nr ew. (...) i obszarze 1 800m<sup>(2)</sup> jest oznaczona symbolem użytków R IIIb (grunty orne klasy III) w części odpowiadającej obszarowi 1571m<sup>(2)</sup> oraz symbolem użytków B-RIIIb (użytki rolne zabudowane) w części odpowiadającej obszarowi 229 m<sup>(2)</sup> oraz działka gruntu o nr ew.(...) i obszarze 200m<sup>(2)</sup> i działka gruntu 6 i obszarze 100m<sup>(2)</sup> są oznaczone symbolem użytków (...) (użytki rolne zabudowane). Wymienione powyżej działki położone są w (...) W., w jednostce ewidencyjnej R. - O. Wiejski, powiat (...) województwo (...).

Sprzedający przedłożyli wówczas kopię z mapy ewidencji gruntów sporządzoną dnia 9 listopada 2012 r., z której wynikało, że na działce o nr ew. 5/7 znajduje się stary murowany budynek gospodarczy, na działkach o nr (...) usytuowany jest stary drewniany budynek mieszkalny, który nieznacznie przekracza granice tych działek i jest częściowo również położony na działce o nr ewidencyjnym 3, która nie jest przedmiotem tej umowy. Przedstawili pobraną dnia 13 listopada 2012 r. kopię mapy zasadniczej, przyjętą do zasobu geodezyjnego Starostwa Powiatowego w G., (...) Ośrodka (...) w dniu(...)zaewidencjonowaną pod numerem (...) dla działek (...) wraz ze zinventaryzowanymi na nich budynkami gospodarczym i mieszkalnym. Powódce okazywana przed podpisaniem umowy przedwstępnej wyrys z ewidencji gruntów i mapę zasadniczą, omawiano kwestię przekroczenia granicy przez budynek (kopia umowy przedwstępnej k. 44 -46, zeznania świadka D. K. nagranie rozprawy z dnia 4 sierpnia 2015 r. 00:10:30-00:34:32 – e.p. k. 78, wydruk e-mail do powódki z 13 listopada 2012 r. z przekazem mapy przez sprzedających k. 83, zeznania świadka W. S. nagranie rozprawy z dnia 11 grudnia 2015 r. 00:06:27-00:26:36 e.p. k. 128, zeznania świadka W. P. na terminie rozprawy 21 kwietnia 2016 r. czas nagrania 00:22:2800:50:11 e.p. k. 160).

W dacie zawarcia aktu notarialnego istniała mapa zasadnicza sporządzona dla przedmiotowej nieruchomości w dniu 11 sierpnia 1994 r. przez Starostwo Powiatowe w G., na której to mapie przedstawione są naniesienia i budynki posadowione na nieruchomości (kopia mapy zasadniczej k. 15).

Po sporządzeniu aktu notarialnego z dnia 4 grudnia 2012 r. powódka przystąpiła do sporządzania planu remontu, rozbudowy i adaptacji istniejącego na nieruchomości budynku mieszkalnego. Powódka miała na celu gruntowny remont połączony z przebudową poprzez podwyższenie budynku oraz dobudowanie przedsiionka z tarasem

zewnątrznym. W związku z powyższym przygotowała wniosek o wydanie warunków zabudowy z dnia 05 lutego 2013 do Urzędu Miejskiego w R. wraz z opisem uzupełniającym (wniosek o wydanie warunków zabudowy k. 20).

W Urzędzie Miejskim poinformowano powódkę, że warunki zabudowy nie zostaną wydane z uwagi na fakt, że budynek posadowiony jest na sąsiedniej działce. Budynek posadowiony na nieruchomości, którą nabyła powódka przekracza granicę i wkracza w nieruchomość sąsiednią stanowiącą własność H. G. i D. małżonków P. zajmując powierzchnię 20 m<sup>2</sup> nieruchomości sąsiedniej. (kopia mapy do celów projektowych k. 112, bezsporne).

W dniu 9 stycznia 2014 r. powódka zawarła z H. P. i D. P. umowę zamiany działek sąsiadujących o nr ewid. (...) i (...) o obszarach po 0,0020 ha. Mocą powyższego aktu notarialnego powódka nabyła własność nieruchomości, pod którą znajdowała się część budynku przekraczająca granicę nabywanej nieruchomości. Jednocześnie w dniu 9 stycznia 2014 r. H. C. zwołniła nieodpłatnie działkę nr (...) nabywaną przez powódkę, z ciężącego na tej nieruchomości obciążenia na rzecz H. C. w postaci służebności osobistej mieszkania oraz prawa użytkowania nieruchomości. Z tytułu sporządzonego aktu notarialnego notariusz pobrał od powódki kwotę 1.417,30 zł (akt notarialny z 9 stycznia 2014 r. k. 27-30).

Do tego czasu tj. 9 stycznia 2014 r. powódka poniosła koszty związane z nabyciem nieruchomości w postaci:

- koszty aktu notarialnego z dnia 04.12.2012 r. w kwocie 4.274,50 zł (akt notarialny z dnia 04.12.2012 r. k. 13 verte;
- koszty wynikające z wynagrodzenia z tytułu pośredniczenia w sprzedaży nieruchomości względem (...) D. K. w kwocie 3.977,50 zł (Faktura VAT (...) oraz Faktura VAT (...) k. 17-18;
- zaliczkę na poczet projektu architektonicznego z dnia 31.01.2013 r. w kwocie 550 zł dowód: (pokwitowanie z dnia 31.01.2013 r. k. 19;
- koszty usług geodezyjnych w postaci sporządzenia mapy dla celów projektowych dotyczących działki o po. 2000 m<sup>2</sup> w kwocie 550,00 zł; (rachunek nr (...) k.23).

Po nabyciu nieruchomości powódka zdecydowała się wyprowadzić z W. i wynajęła pokoju w (...) B. S. w terminie od dnia 12.12.2012 do dnia 25.04.2013r. za kwotę 3.990 zł (rachunek nr (...) k. 22). Planowała zamieszkać na nabytej nieruchomości dopiero po przeprowadzeniu rozbudowy i remontu domu. Wynajęła także domek w S. wraz z pomieszczeniami magazynowymi od 25.04.2013r. do dnia 09.01.2014r. za kwotę 20.400 zł, w którym magazynowała meble wywiezione z wcześniej sprzedanego mieszkania (rachunek nr (...) k. 25). Następnie M. S. poniosła koszty wynajmu domku w S. wraz z pomieszczeniami magazynowymi za okres od 10.01.2014r. do dnia 01.07.2014r. w kwocie 13.200 zł (rachunek nr (...) k. 24). Ostatecznie M. S. zrezygnowała w zamieszkania w W. i przetransportowała meble z W. do W. za kwotę 1.400,00 zł (umowa z dnia 02.04.2013r. k. 26). (...) zostały zmagazynowane w W. za kwotę 3.600 zł za okres od 02.04.2013r. do 09.01.2014 (umowa z dnia 02.04.2013r. k. 26).

W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości powódka skorzystała z usług Kancelarii (...), ul. (...) lok. 50. P.P. J. wystawiła fakturę VAT na kwotę 27.060 zł. (faktura VAT (...) k. 31 bez podpisu odbiorcy).

( zeznania powódki nagranie z rozprawy z 29 kwietnia 2016 r. 00:10:28 -00:50: 48).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o ww. dowody, którym dał wiarę, jako wzajemnie się uzupełniającym, tworzącym spójny i logiczny ciąg wydarzeń. Kwestia przekroczenia granicy budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości nabytej przez powódkę była bezsporna w sprawie. Istota sporu sprowadzała się, bowiem do ustalenia czy pozwany w ramach czynności notarialnych prawidłowo wykonał swoje obowiązki dopuszczając do zawarcia przedmiotowej umowy i czy odpowiada za ewentualną szkodę i krzywdę powódki.

Złożone do akt sprawy dokumenty prywatne, zgodnie z art. 245 k.p.c., stanowiły jedynie dowód tego że osoby, które go podpisały złożyły oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Dokumentom tym jednak, w przeciwieństwie do dokumentów urzędowych (art. 244 k.p.c.) ustawa nie nadaje waloru dowodu, iż okoliczności stwierdzone

w oświadczeniu są zgodne z prawdą. Załączone do akt sprawy kopie aktów notarialnych oraz kopia umowy przedwstępnej nie były kwestionowane przez strony co do ich zgodności z dokumentami oryginalnymi.

Zeznania świadka M. P. (1) niewiele wniosły do sprawy (nagranie protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2016 r. 00:05:31-00:22:19 e.p. k. 160). Świadek nie orientowała się w kwestiach dotyczących przedmiotowej nieruchomości wskazując, iż powyższym zajmował się głównie mąż W..

Sąd nie dał wiary powódce w zakresie, w jakim wskazywała na brak świadomości, co do nabycia nieruchomości z budynkiem przekraczającym granice nabywanej nieruchomości, jak i na fakt nie przeczytania umowy przedwstępnej. Powyższe sprzeczne jest z zasadami doświadczenia życiowego oraz z zeznaniami świadków D. K., W. P. i W. S., którym Sąd dał wiarę. Świadek D. K. potwierdził, iż jako pośrednik nieruchomości przekazywał powódce informacje o przekroczeniu granicy sąsiedniej przez budynek znajdujący się na terenie posesji jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej. Powyższa kwestia była dokładnie analizowana i pokazywana przez pośrednika na mapie oglądanej przez strony także przy zawieraniu umowy przedwstępnej, a następnie przy zawarciu umowy notarialnej. Powódka otrzymała od pośrednika D. K. e-mail z 13 listopada 2012 r. z przekazaniem kopii mapy zasadniczej pobranej 03.11.2012 r., przyjętej do zasobu geodezyjnego Starostwa Powiatowego w G., (...) Ośrodka (...) w dniu (...) i zaewidencjonowanej pod numerem (...) dla działek (...) wraz ze zinwentaryzowanymi na nich budynkami gospodarczym i mieszkalnym. Konsekwencją powyższego było opisanie stanu prawnego budynku w treści umowy przedwstępnej. Świadomość powódki w tym zakresie potwierdziły również zeznania świadka W. S. oraz W. P., który zeznał, iż dopiero przy zawarciu umowy przedwstępnej z powódką od pośrednika dowiedział się o usytuowaniu budynku na nieruchomości z przekroczeniem granicy z działką sąsiednią. Zauważył, iż pośrednik dokładnie sygnalizował i opisał stronom umowy przedwstępnej sytuację prawną budynku. Fakt ten uwiarygadnia także załączony do akt sprawy wcześniejszy akt notarialny dotyczący nabycia tej nieruchomości przez państwa P., w którym brak jest jakiegokolwiek informacji o przekroczeniu granicy przez budynek znajdujący się na nieruchomości (akt notarialny z dnia 29 maja 2007 r. Rep. (...) i 19 czerwca 2007 r, sporządzonych przez notariuszem J. K. (2) k. 38 – 43). Sąd nie dał wiary powódce także co do jej opisu przebiegu czynności notarialnej, co do pewnej zmowy notariusza, pośrednika i zbywców. Zdaniem Sądu powódka przedstawiał ten opis w sposób subiektywny, nie adekwatny do stanu rzeczy, z pozycji osoby niezadowolonej ze skutków podjętej wcześniej decyzji.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo, jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Odnośnie roszczenia o odszkodowanie i zadośćuczynienie powódka wywodziła swoje roszczenie z deliktu, jakiego miał dopuścić się pozwany notariusz w związku ze sporządzaniem umowy kupna/sprzedaży z dnia 4 grudnia 2012 r., wpisanej do Repertorium A Nr 6243/2012. Niniejszą umową powódka nabyła zabudowaną nieruchomość w miejscowości W., w skład której wchodziły działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze 2.100 m<sup>2</sup>. Z poczynionych wyżej ustaleń Sądu wynikało, iż powódka miała wiedzę, iż budynek mieszkalny posadowiony na nabytej nieruchomości w części przekracza granice nabywanej działki i znajduje się częściowo na powierzchni ok. 20 m<sup>2</sup>, na działce sąsiedniej oznaczonej nr 3. Na skutek dalszych działań powódki związanych z realizacją planów w zakresie remontu i rozbudowy budynku mieszkalnego Urząd Miejski w R. odmówił powódce wydania warunków zabudowy, wskazując na to, iż budynek którego miała dotyczyć rozbudowa, przekracza granicę działki powódki.

Powódka domagała się zatem naprawienia szkody, jakiej doznała wobec dopuszczenia do skutku przedmiotowej transakcji przez pozwanego notariusza. Wskazała, że prawidłowy opis stanu prawnego nieruchomości należy do notariusza. Powódka zarzuciła pozwanemu brak poinformowania jej o przekroczeniu granicy budynku, brak sprawdzenia stosownych dokumentów opisujących stan faktyczny i prawny nieruchomości i dołączenia bądź uwzględnienia ich w akcie notarialnym. Podnosiła, iż na skutek nabycia przedmiotowej nieruchomości doznała szkody, na którą złożyły się min. koszty dłuższego od przewidywanego okresu najmu mieszkania, koszty związane z zawarciem aktów notarialnych przedmiotowego i związanego z zamianą części działek z sąsiadami, koszty przechowywania mebli i transportu wobec sprzedaży i opuszczenia dotychczasowego mieszkania powódki, a nadto

koszty usług prawnych i geodety. Wywodziła, iż w akcie notarialnym sporządzonym przez pozwanego brak jest zapisu, że budynek był częściowo położony na działce sąsiedniej. Sprzedający zapewnili zaś, iż nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich.

Domagając się zaś zadośćuczynienia za doznaną krzywdę, powódka wskazała że cała sytuacja wywołała u niej stres i ograniczone zaufanie do ludzi i instytucji państwowych. Powoduje to zaniżoną samoocenę powódki graniczącą z depresją.

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie (Dz.U.2008.189.1158 j.t. ze zm.) 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.

Podstawą odpowiedzialności z art. 49 cytowanej ustawy jest czyn niedozwolony, o którym mowa w art. 415 k.c. Zatem strona powodowa zobowiązana jest wykazać wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej deliktowej, a zatem zawinione zachowanie sprawcy, szkodę powstałą w wyniku tego zachowania oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy tymi przesłankami.

Z kolei art. 80 § 1-3 prawa o notariacie określa obowiązki notariusza wskazując, że akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty. Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej.

Winę pozwanego notariusza powódka upatrywała w zaniedbaniu związanym z brakiem ustalenia i wskazania w akcie notarialnym faktycznego stanu prawnego nieruchomości związanego z przesunięciem budynku, który nabywała, na grunt sąsiedni. Jako szkodę powódka wykazywała poniesione koszty związane z dłuższym okresem najmu mieszkania oraz pomieszczenia magazynowego w którym przechowywała meble, koszty geodety, obsługi prawnej i koszty notarialne związane z zamianą działek w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości oraz koszty aktu notarialnego, będącego podstawą nabycia nieruchomości. Niniejsze poparła załączonymi do pozwu dowodami z postaci rachunków i załączonych faktur.

Analizując całokształt okoliczności Sąd ocenił, iż w niniejszej sprawie brak jest adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego, a doznaną przez powódkę szkodą materialną, czy też krzywdą niemajątkową w postaci stresu lub zaniżonej samooceny.

Definicję adekwatnego związku przyczynowego zawiera art. 361 § 1 k.c. wskazując, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Chodzi zatem o normalne typowe, następstwa danego zachowania się. Test *conditio sine qua non* może prowadzić do stwierdzenia braku zależności pomiędzy powstałą szkodą a wskazywanym zachowaniem (bądź zaniechaniem). Pozwala, bowiem stwierdzić, czy między zdarzeniem a szkodą zachodzi obiektywna zależność. Zaznaczenia wymaga, że analizie poddawana jest dana, indywidualna sytuacja i konkretny skutek. Związek przyczynowy jest kategorią obiektywną i należy go pojmować jako obiektywne powiązanie ze sobą zjawiska nazwanego „przyczyną” ze zjawiskiem określonym jako „skutek”. Istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego determinowane jest okolicznościami faktycznymi sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego bada się w jej konkretnych okolicznościach. W pierwszej kolejności należy za pomocą testu „*conditio sine qua non*” zbadać, czy określony skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę, to znaczy, czy oceniany skutek nastąpiłby mimo braku wskazanej przyczyny. Jeżeli odpowiedź jest negatywna, czyli badany skutek nastąpiłby również mimo nieobecności tej przyczyny należy stwierdzić, 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, nie powiązanej z działaniem lub zaniechaniem podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody, przesądza o braku związku przyczynowego, jeśli bez przyczyny

pierwotnej szkoda i tak powstałaby (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 373/2007, por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 2014-02-13, I ACa 734/13; legalis numer: 992544.)

Rozważając powyższe Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie brak jest takiego związku przyczynowego. Ustalenia stanu faktycznego dowodzą, iż powódka miała świadomość, iż nabywa nieruchomości zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieznacznie przekraczającym cudzą działkę. Powódka zawierała umowę w formie aktu notarialnego w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14.11.2012 r. Bez wątplenia fakt przekroczenia granicy działki sąsiedniej przez budynek został szczegółowo opisany w umowie przedwstępnej, której załączona kopia na k. 44-46 nie była kwestionowana, co do jej wiarygodności i prawdziwości. W umowie tej jednoznacznie wskazano, że na działkach o nr (...) usytuowany jest stary drewniany budynek mieszkalny, który nieznacznie przekracza granice tych działek i jest częściowo również położony na działce o nr ewid. 3, która nie jest przedmiotem tej umowy. Powyższe stwierdzenia zostały zapisane na podstawie analizy kopii mapy ewidencji gruntów z dnia 09.11.2012 r. przeprowadzonej przez pośrednika nieruchomości z udziałem stron umowy.

W tym kontekście Sąd ocenił, iż bezpośrednią przyczyną szkody wykazywanej przez powódkę nie było wadliwe sporządzenie aktu notarialnego przez notariusza, lecz świadoma decyzja powódki o nabyciu tej konkretnej nieruchomości wraz posadowionym budynkiem mieszkalnym przekraczającym granice działek. Pomimo wiedzy o przekroczeniu granic przez budynek powódka świadomie zdecydowała się zawrzeć w dniu 14 listopada 2012 r. z państwem P. umowę przedwstępną nabycia przedmiotowej nieruchomości. Następnie zaś po upływie ponad 2 tygodni przystąpiła do zawarcia przedmiotowego aktu notarialnego z 4 grudnia 2012 r. Rep. A 6243/2012.

Zdaniem Sądu, w okolicznościach sprawy fakt dokładnego opisanie położenia budynku ze wskazaniem, iż przekracza on granice nabywanej nieruchomości, nie zmieniłby sytuacji prawnej budynku, ani dalszych decyzji powódki odnośnie przedłużania umów najmu i nie wprowadzania się do zakupionej nieruchomości. Z tych przyczyn nie sposób przyjąć że warunkiem koniecznym do powstania szkody po stronie powodowej było właśnie sporządzenie aktu notarialnego przez pozwanego.

Podkreślić należy, że notariusze nie prowadzą postępowania dowodowego we własnym zakresie. Notariusz ma obowiązek starannego działania, na co wskazuje już ww. art. 49 prawa o notariacie, co wynika z zawodowego charakteru jego działalności. Żadne przepisy prawa nie nakładają jednak na notariusza ustalania stanu prawnego nieruchomości poprzez sprowadzenie czy księga wieczysta dla danej nieruchomości odzwierciedla stan rzeczywisty. Notariusz nie ma również obowiązku opisywania położenia budynków znajdujących się na nieruchomości.

W przedmiotowym akcie notarialnym zgodnie z art. 80 prawa o notariacie zwarte zostały oświadczenia stron wskazujące na sposób nabycia nieruchomości przez sprzedających. Zbadana została przez notariusza księga wieczysta nieruchomości, w której brak było jakichkolwiek wpisów obciążających nieruchomość na rzecz osób trzecich. Ponadto sprzedający oświadczyli, iż nieruchomość nie jest przedmiotem innych umów zobowiązujących do ich obciążenia działek i nie toczą się wobec nich żadne postępowania administracyjne, sądowe czy egzekucyjne.

Posadowienie budynku z przekroczeniem granicy działki nie stanowi przeszkody prawnej do zbycia nieruchomości. Powódka nabyła zabudowane działki ewidencyjne nr (...) o łącznym obszarze 2.100 m<sup>2</sup>, które nie były obciążone prawami osób trzecich. Skoro tak, brak było przeciwwskazań do sporządzenia umowy sprzedaży. Powódka sama przyznała w swoich zeznaniach, iż podczas sporządzania niniejszego aktu notarialnego nie zadawała pytań notariuszowi. Powódka nie ujawniła żadnych swoich wątpliwości przy notariuszu. Nie można zatem uznać by pozwany nie dopełnił obowiązku informacyjnego o konsekwencjach zawierania umowy.

Nie jest zatem prawdziwe twierdzenie powódki, iż nieruchomość nabyta przez powódkę była obciążona prawami osób trzecich. W kwestii ewentualnego roszczenia właściciela działki sąsiedniej o wykup części działki znajdującej się pod budynkiem, wobec przekroczenia granicy gruntu (na podstawie art. 151k.c., 231 k.c.) należy wskazać, że realizacja tego roszczenia następuje bądź przez zawarcie umowy o przeniesienie własności nieruchomości w formie



aktu notarialnego, bądź w postępowaniu sądowym. Nie jest jednak możliwa jego realizacja w formie prejudycjalnego rozstrzygnięcia w procesie o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ( wyrok SN z 9 kwietnia 2002 r., III CKN 742/2000, Lexis.pl nr 379820).

Roszczenie to ma charakter obligacyjny, nie jest ujawniane w księdze wieczystej, a skorzystanie z niego zależy tylko wyłącznie od woli stron. Skoro takie roszczenie nie zostało ujawnione przez właścicieli działki sąsiedniej, strona zbywającą miała prawo oświadczyć, iż nieruchomości nie jest obciążona prawami czy roszczeniami osób trzecich. Podkreślić należy, iż należyta staranność notariuszy nie może być ujmowana jako równoznaczna z nakazem „absolutnej” zapobiegliwości notariusza. Żadne regulacje nie nakładają bowiem na notariuszy obowiązku samodzielnego, niezależnego od obowiązku starannego zbadania wymaganych do sporządzenia aktu notarialnego dokumentów, ustalania stanu prawnego nieruchomości, której czynność ma dotyczyć. Nie sposób od notariusza wymagać, aby każdorazowo badał autentyczność przedstawionych dokumentów i prawidłowość uprzednich czynności prawnych. Sąd Najwyższy nie przyjął automatyzmu w uznaniu, że notariusz nie dochował należytej staranności i ponosi odpowiedzialność nawet wskutek wadliwego sporządzenia aktu notarialnego na podstawie sfałszowanego dokumentu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 357/02).

Jeśli analiza urzędowego odpisu z księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów i innych dokumentów przedstawionych przez strony, a także oświadczeń stron, w dacie sporządzania aktu notarialnego, nie budziła wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, nie było podstawy, ani też takiej potrzeby, by notariusz dokonywał ustaleń w szerszym zakresie. Notariusz nie jest władny kwestionować prawidłowości dokonanych uprzednio we właściwej formie czynności prawnych dotyczących nieruchomości, a tym bardziej prawdziwości wpisów w księdze wieczystej (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 2014-02-13, I ACa 734/13; Legalis numer: 992544).

Nie przy każdym akcie notarialnym dotyczącym nieruchomości już wpisanej do KW wymagana jest mapa nieruchomości, obowiązek ten przewidziany jest jedynie w przypadku sprostowania oznaczenia nieruchomości w razie niezgodności danych z katastru z oznaczeniem z księgi wieczystej (art. 25 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982 r.).

Z zeznań pozwanego wynikało, iż pytał strony, czy chcą włączenia do umowy zapisu odnośnie przesunięcia granicy w związku posadowieniem budynku. Podczas podpisywania umowy notarialnej strony oglądały mapę geodezyjną wskazującą na przesunięcie budynku na działkę sąsiednią i toczyły na ten temat rozmowy przy notariuszu. Powódka nie zadawała w tym zakresie pytań pozwanemu o dalsze konsekwencje, nie ujawniła swoich wątpliwości, co sama przyznała w swoich zeznaniach. Kwestie braku roszczeń osób trzecich z tytułu przekroczenia granicy była poruszona przez strony umowy, a sprzedający oświadczyli, iż sąsiedzi nie kierują w związku z tym żadnych roszczeń. Powyższe dowodzi, że w tych okolicznościach sprawy, nie było przeszkód prawnych do zawarcia przedmiotowego aktu notarialnego, a umowa nabycia nieruchomości jest ważna. Powódka nie wykazała też aby działa pod wpływem błędu.

W konsekwencji wobec niewykazania winy notariusza oraz adekwatnego związku przyczynowego, pomiędzy szkodą powódki a działaniem notariusza, powództwo o odszkodowanie i zadośćuczynienie podlegało oddaleniu.

Zauważyć należy, iż zgodnie z art. 445 §1 k.c. w zw. z art. 444 §1 k.c. Sąd może przyznać poszkodowanemu odpowiednią sumę pieniężną tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę, między innymi w razie uszkodzenia ciała lub wywołania rozstroju zdrowia. W okolicznościach sprawy nie można przyjąć, iż przyczyną ewentualnego rozstroju zdrowia występującego u powódki pod postacią stresu czy ograniczonego zaufania do ludzi i instytucji państwowych powodujących zaniżoną samoocenę powódki, było działanie notariusza. Brak jest zawinionego działania notariusza (obiektywnie bezprawnego) oraz istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy działaniem lub zaniechaniem pozwanego notariusza a stanem zdrowia powódki. Ewentualny stres i niezadowolenie występujące u powódki są następstwem jej świadomej decyzji o zakupie przedmiotowej nieruchomości i okoliczności późniejszych, które nastąpiły już po podpisaniu aktu notarialnego. Późniejszy brak zainteresowania powódki przedmiotową nieruchomością, trudności z realizacją przebudowy budynku, ostateczna rezygnacja z zamieszkiwania w W. oraz niezadowolenie z podjętej wcześniej decyzji o zakupie nieruchomości, nie mogą obciążać pozwanego.

Wobec oddalenia powództwa, należało również oddalić wniosek powódki o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 k.p.c. a contrario.

O kosztach procesu Sąd postanowił na zasadzie art. 98 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego zostało ustalone wedle § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t. ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) stanowiącym, że do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.