

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2015r.

Sąd Okręgowy w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia S.O. E.Steckiewicz-Ochocka

Protokolant K.Loska

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2015r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. C. (1)

przeciwko M. W., P. L. (1)

o zapłatę

1. zasądza od P. L. (1) na rzecz R. C. (2) kwotę 186.512,15zł(sto osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset dwanaście i 15/100)złoty z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2014r. oraz kwotę 5.799zł(pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć)złoty tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. nakazuje pobrać od P. L. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 7.747zł(siedem tysięcy siedemset czterdzieści siedem)złoty tytułem należnych kosztów sądowych;
4. ściąga z zasądzanego na rzecz R. C. (2) w punkcie pierwszy wyroku roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 2.034zł(dwa tysiące trzydzieści cztery)złote tytułem należnych kosztów sądowych.

Sygn.aktIIC982/13

UZASADNIENIE

W pozwie dnia 18 lipca 2013r. R. C. (2) wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. L. (1) i M. W. kwoty 235.615,40zł z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu wraz z kosztami procesu, wskazując, iż pozwani jako notariusze podczas wykonywania czynności notarialnych, dopuścili się zachowań skutkujących powstanie po stronie powoda szkody.

Gdy chodzi o wskazanie postaw faktycznych odpowiedzialności pozwanego M. W., powód wskazał, iż notariusz sporządził pełnomocnictwo uprawniające M. K. (1) do zbycia w imieniu jej syna R. S. (1), w sytuacji kiedy do czynności stawiał się w miejsce R. S. (1), nieustalonej tożsamości mężczyzna, a tym samym pełnomocnictwo okazało się nieważne, wskutek podrobienia podpisu.

Gdy chodzi o wskazane podstaw odpowiedzialności pozwanego P. L. (1), powód wskazał, iż notariusz nie zawarł sporządzonym akcie notarialnym ceny sprzedaży każdego ze zbywanych lokali, co spowodowało nieważność czynności ex tunc.

Na poniesioną szkodę powód wskazał, iż składają się uiszczona cena, koszty zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, koszty sądowe poniesione przez powoda w wytoczonej mu przez R. S. (1) sprawie o ustalenie nieważności umowy, koszty eksploatacyjne lokali, podatki od nieruchomości, utracone korzyści związane z niedoszłym zbyciem lokali.

/pozew k.2-5, pismo k.59/

W złożonych odpowiedziach na pozew, pozwani zakwestionowali podstawy swojej odpowiedzialności, wnieśli o oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów procesu./odpowiedź na pozew k.67-72,98/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód R. C. (1) prowadził działalność gospodarczą-salon tatuażu na ulicy (...) przy ulicy (...) w Ł.. Chciał zmienić miejsce prowadzenia działalności. Udał się do biura (...), gdzie przedstawiono mu ofertę zakupu lokalu użytkowego przy ulicy (...) oznaczonego nr (...). Po obejrzeniu lokalu wyraził wolę zakupu. Lokal stanowił jedną całość. Przedstawiciel biura, ani sprzedająca M. K. (2), nie poinformowała powoda o tym, że lokal stanowi w istocie dwie oddzielne nieruchomości, stanowiące odrębne przedmioty własności.

Został umówiony termin sporządzenia aktu notarialnego u notariusza P. L. (1). Po zgłoszeniu się do notariusza okazało się, że notariusz odmówił dokonania czynności, ponieważ M. K. (2) zgłosiła się do notariusza z pełnomocnictwem od syna R. S. (1), które nie obejmowało upoważnienia do sprzedaży nieruchomości. Wtedy też powód dowiedział się, że przedmiotem sprzedaży są dwa lokale, jeden z nich stanowił własność M. K. (2), zaś drugi jej syna R. S. (1). Dla każdego z lokali była urządzona księga wieczysta. M. K. (1) przedstawiła odpisy z kw nieruchomości dla każdego z lokali.

Po odmowie dokonania czynności notarialnej przez notariusza, M. K. (2), powiedziała, że sporządzi prawidłowe pełnomocnictwo przed notariuszem, który sporządził pierwotne tj.M. W.. Na propozycję powoda, żeby wszystkie czynności dokonać u wskazanego notariusza, powiedziała, że syn jest chory i notariusz przyjedzie do domu w celu sporządzenia pełnomocnictwa. Jednocześnie zaproponowała, aby czynności przed notariuszem L. odbyły się następnego dnia./zeznania powoda płyta z nagraniem k.220 02:02:28-02:20:21; 02:54:28-03:12:49, zeznania świadka M. K. płyta z nagraniem k.203 00:14:38-00:17:24/

Przy stronach P. L. (1), skontaktował się telefonicznie z M. W. i wyjaśnił do jakiej czynności prawnej ma być sporządzone pełnomocnictwo.

Przed M. W. zostało sporządzone dwa pełnomocnictwa od R. S. (1) dla M. K. (2). Pierwsze w styczniu 2011r. które miało charakter ogólny, drugie do zbycia nieruchomości w czerwcu 2011r.

Każdorazowo do czynności stawał młody człowiek, który legitymował się dowodem osobistym na nazwisko R. S. (1) i którego wizerunek na zdjęciu w dowodzie odpowiadał wizerunkowi osoby która stawiała się do aktu.

M. K. (2) przez wiele lat pracowała na wydziale prawa w charakterze kierownika sekretariatu w dziekanacie wydziału. Poprzez to była znana obu notariuszom, choć z żadnym z nich nie łączyła jej osobista relacja. Poprzez swoją kuzynkę została zarekomendowana notariuszowi W., który przy sporządzeniu pełnomocnictw pobrał symboliczną opłatę.

Po uzyskaniu prawidłowego pełnomocnictwa, strony stawily się do P. L. (2) celem podpisania aktu notarialnego. / zeznania powoda płyta z nagraniem k.220 02:10:59-02:20:21, zeznania świadka M. K. płyta z nagraniem k.203 00:14:38-00:23:57/

Notariusz dysponując wymaganymi dokumentami, sporządził akt notarialny zbycia lokali za cenę 130.000zł. Mimo, iż każdy z lokali stanowił odrębną własność została w akcie ustalona cena łączna, nie wskazano ceny zbycia dla każdego z lokali./akt notarialny k.33-38/

Powód zakupił lokale z zamiarem przeniesienia do nich działalności lub celem ich odsprzedaży. Po nabyciu lokali powód przystąpił do remontu pomieszczeń. Prowadził go osobiście, systemem gospodarczym. Przed nabyciem lokali przez powoda, były one wynajmowane (...). W związku z powyższym czynności remontowe powoda sprawdziły się do wymiany kasetonów na suficie, gipsowania i malowania ścian, wymiany paneli. Powód zakupił materiały potrzebne do remontu w marketach budowlanych i hurtowni farb. Z uwagi na brak konieczności rozliczenia się z kosztów remontu, nie zatrzymywał rachunków. Prowadził jednak zapisy wydatków, które zamknęły się kwotą 3.000zł./ zeznania powoda płyta z nagraniem k.220 02:13:31-02:26:25/

Po dokonaniu remontu pomieszczeń, powód zdecydował o prowadzeniu działalności w dotychczasowym miejscu i postanowił zbyć lokal.

Powód uczęszcza na treningi K. M., od wielu lat zna P. L. (3), który prowadzi zajęcia. Powód zaproponował mu nabycie lokali. Mężczyźni doszli do porozumienia i ustalili, iż lokal zostanie sprzedany za kwotę w granicach pomiędzy 150.000-200.000zł. P. L. (3) liczył, iż w drodze negocjacji uda mu się ustalić cenę na 175.000-185.000zł.

Ponieważ nie dysponował funduszami, a jego żona prowadziła w imieniu dewelopera (...) sprzedaż mieszkań ustalono, że do czasu zakończenia współpracy z deweloperem, będzie na podstawie umowy użyczenia prowadzona w lokalach powoda działalność przez żonę P. L. (3) i po pozyskaniu środków z należnej prowizji, dojdzie do sfinalizowania przyrzeczonej umowy.

Powód i żona podpisali umowę użyczenia w dniu 1.04.2011r. i po przystosowaniu lokalu do potrzeb biura sprzedaży mieszkań, była tam w okresie od kwietnia 2011r. przez okres roku prowadzona działalność. Umowa użyczenia przewidywała w paragrafie 6 ponoszenie przez użyczającą między innymi kosztów eksploatacyjnych i opłat komunalnych za lokale. Takie koszty przez okres użyczenia były przez użyczającą ponoszone. /zeznania powoda płyta z nagraniem k.220 00:02:28-02:20:21, zeznania świadka P. L. płyta z nagraniem k.220 01:05:44-01:20:42, umowa k.199 /

Po zawarciu umowy użyczenia powód dowiedział się, że zapadł przeciwko niemu w dniu 12 kwietnia 2011r. w sprawie sygn.akt IIC 1683/10 wyrok zaoczny ustalający iż umowa zawarta z R. S. (1) w przedmiocie zbycia lokalu nr (...) jest nieważna. Okazało się, że na dokumencie pełnomocnictwa podpis R. S. (2) został porobiony.

Powód złożył sprzeciw od wyroku zaocznego. Po rozpoznaniu sprzeciwu wyrok zaoczny został utrzymany w mocy. Wyrok ostatecznie uprawomocnił się w dniu 10.10.2012r./wyrok k.44, dowód doręczenia k.130 akt sygn.IIC1683/10/

Powód w związku z zawarciem umowy poniósł koszty związane z zapłatą ceny za lokale w kwocie 130.000zł, opłat towarzyszących transakcji w kwocie 4.817,80zł. Poniósł koszty eksploatacyjne lokali za okres nabycia do dnia uprawomocnienia się wyroku o stwierdzenie nieważności czynności prawnej w kwocie 3.287,35zł. Koszty te od IV-XII 2011r. wynosiły 206,56zł miesięcznie, za okres od I-III 2012r. wynosiły 209,06zł i od IV-XII 2012 208,14zł. Powód poniósł koszty w postępowaniu o ustalenie nieważności umowy sprzedaży w kwocie 10.200zł. Został także obciążony obowiązkiem zapłaty podatków od nieruchomości które w okresie od dnia zakupu do dnia uprawomocnienia się wyroku stwierdzającego nieważność zawartej z R. S. (1) umowy wyniosły 1.907zł. gdy chodzi o należność główną bez odsetek./akt notarialny k.33-38, koszty sądowe w sprawie IIC 1683/13 k.44,k.64v,k.168,informacja o stawkach k.182, zawiadomienie k.183,192, zaświadczenie k.184,wezwanie k.185,zarządzenie k.186, dowód wpłaty k.187,

M. K. (2) została skazana prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn.aktIVK746/11 z dnia 18 kwietnia 2012r. za przestępstwo wyłudzenia poświadczenia nieprawdy oraz doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Jednocześnie zobowiązano ją do naprawienia szkody poprzez zwrot powodowi kwoty 94.510zł z tytułu wartości lokalu którego właścicielem był R. S. (1).

Na dzień zamknięcia rozprawy M. K. (2) tytułem naprawienia szkody na rzecz powoda zapłaciła kwotę 1.700zł./ zeznania powoda płyta z nagraniem k.220 02:39:35-02:44:26, wyrok k.226-227 akt IVK746/11/

Powód został wezwany przez R. S. (1) do zapłaty kwoty 22.000zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu stanowiącego jego własność.

Mimo wezwania do zapłaty nie wytoczył przeciwko powodowi powództwa./wezwanie k.200/

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, wobec tego że szkoda powoda związana z utratą korzyści oczekiwanych w związku z zamiarem zbycia lokali, została ustalona na podstawie zeznań świadka i powoda w związku z zawarciem umowy użyczenia i uzgodnieniami pomiędzy świadkiem L. a powodem co do ceny sprzedaży, co oznacza że ustalenie szkody na podstawie cen rynkowych lokali byłoby w niniejszym wypadku bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, bowiem cena jaką powód mógł uzyskać wynikała z umowy stron i ewentualnych pertraktacji w granicach sum podlegających negocjacji między tymi osobami.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, iż ponosił w okresie trwania umowy użyczenia koszty opłat komunalnych, bowiem sąd ustalił na podstawie treści paragrafu 6 umowy i korespondujących z nim zeznań P. L. (3), iż koszty te były ponoszone przez użyczającą.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art.49ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22, poz. 91 z późn. 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.

Ugruntowany jest pogląd wyrażony wielokrotnie w orzecznictwie i piśmiennictwie, iż odpowiedzialność ta ma charakter odpowiedzialności deliktowej.

Zgodnie z art. 2 ustawy o notariacie, notariusz jest osobą zaufania publicznego, gwarantem wiarygodności i prawidłowości dokonywanych przez niego czynności i uczestnikiem szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości, bowiem jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29 maja 1990 r. (OSNCAP 1990/12/150), w ramach zakreślonych powyższą ustawą, 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 jeśli 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.

Uznać więc trzeba, że odpowiedzialność notariusza zarówno wobec klientów, jak i wobec osób trzecich za wyrządzoną szkodę przy wykonywaniu czynności notarialnych, opiera się na art. 415 kc. Przy takiej podstawie odpowiedzialności, notariusz odpowiada wobec klientów także wówczas, gdy sporządził umowę zgodnie z ich życzeniem, choć w świetle art. 81 ustawy o notariacie powinien był odmówić jej sporządzenia, jako sprzecznej z prawem. /por. także wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 lutego 2004 r.III CK 271/02 publ.Legalis; wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 maja 2008 r.III CSK 366/07 publ.Legalis/

Podstawą rozważań w sprawie niniejszej, gdy chodzi o odpowiedzialność pozwanego P. L. (1), jest ocena prawidłowości działania notariusza przy sporządzeniu aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art.535kc umowa sprzedaży nieruchomości powinna zawierać następujące elementy:

-dokładne określenie przedmiotu umowy czyli nieruchomości tzn. położenie, adres, powierzchnia, numer księgi wieczystej itd.,

- precyzyjnie oznaczoną cenę sprzedaży nieruchomości (cena może być określona poprzez podanie kwoty lub sposobu, kryteriów jej wyliczenia),
- oznaczenie stron umowy.

Wskazane powyżej elementy umowy sprzedaży stanowią essentialia negotii, wobec czego brak określenia w umowie któregokolwiek z tych elementów powoduje bezwzględną nieważność czynności.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 2004 r. V CK 291/04, publ. Legalis wskazał, że niezbędnym elementem umowy sprzedaży jest określenie ceny. Cena nie musi być oznaczona wyłącznie przez podanie konkretnej kwoty, ale również przez wskazanie podstaw do jej ustalenia. Jednakże podstawy takie muszą być stabilne i konkretne, określone w sposób stanowczy i jednoznaczny. Nieoznaczenie ich we wskazany sposób oznacza nieważność umowy sprzedaży.

W sprawie niniejszej przedmiotem oceny była czynność notarialna objęta aktem notarialnym A nr (...) z dnia 17 czerwca 2010 r. sporządzonym przed notariuszem P. L. (1). Jak wynika z treści aktu notarialnego przedmiotem sprzedaży były dwa odrębne lokale położone w Ł. przy ulicy (...) oznaczone nr (...), mające urządzone dwie księgi wieczyste. Lokale zostały fizycznie połączone i faktycznie na dzień sprzedaży stanowiły jeden lokal, co oczywiście nie zmieniało ich prawnie oznaczonej odrębności. Notariusz dopuścił do czynności, mimo iż określono jedną cenę za dwa lokale, nie udzielił stronom odpowiednich wskazówek co do niedopuszczalności czynności w sytuacji, kiedy nie ustalono ceny za każdy z lokali i nie odmówił w oparciu o art. 81 prawa o notariacie dokonania czynności.

Tym samym naruszył podstawowy obowiązek osoby zaufania publicznego, jaką jest notariusz i dopuścił do objęcia aktem notarialnym czynności prawnej bezwzględnie nieważnej. (art. 58 par. 2 kc)

Określenie ceny łącznej za oba lokale w sytuacji, kiedy każdy z nich stanowił odrębny przedmiot własności było niedopuszczalne, bowiem tak ukształtowany stosunek prawny nie obejmował essentialia negotii każdej z umów sprzedaży jaką jest cena.

Powyższe uchybienie rodzi odpowiedzialność, bowiem wina notariusza jest oczywista, a między zachowaniem notariusza a powstałą szkodą istnieje normalny związek przyczynowy. (art. 415 kc w zw. z art. 361 par. 1 kc)

Zgodnie z art. 80 par. 4. ustawy prawo o notariacie notariusz może sprostować protokołem niedokładności, błędy pisarskie, rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Powyższe oznacza, że nie jest dopuszczalne potraktowanie oznaczenia w akcie notarialnym jednej ceny sprzedaży za oba lokale jako oczywistej omyłki, ponieważ cena jest istotnym elementem tej umowy.

Zgodnie z art. 361 par. 1 kc zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. (par. 2 art. 361 kc)

Na skutek zawartej umowy powód poniósł koszty związane bezpośrednio z jej zawarciem, czyli zapłacił cenę i opłaty związane z transakcją, koszty związane z opłatami eksploatacyjnymi za lokale, podatkami, poniósł także koszty związane z procesem wytoczonym o unieważnienie umowy i utracił korzyści które mógł osiągnąć w związku z planowanym zbyciem lokali.

Na szkodę powoda składają się zatem następujące kwoty;

-cena za lokale 130.000zł, pomniejszona o kwotę 1.700zł którą zapłaciła powodowi M. K. (2) tytułem naprawienia szkody;

-koszty aktu notarialnego 4.817,80zł;

-koszty remontu lokalu 3.000zł;

-koszty opłat komunalnych za okres od dnia zawarcia umowy do dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie o ustalenie nieważności umowy, wyłączeniem okresu w którym lokale były używane 3.287,35zł(VI-XII2011r.-6,5 m-ca x206,56zł+I-III2012r.-3m-cex209,06zł+IV-X2012r.-6,3 m-cax208,14zł)

-koszty w sprawie IIC1683/10 10.200zł;

-koszty podatków za okres od dnia zawarcia umowy do dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie o ustalenie nieważności umowy bez odsetek 1.907zł.

Powód po zakupie przedmiotowych lokale użytkowych, ostatecznie podjął decyzję o ich sprzedaży. Umowa sprzedaży nie została sfinalizowana wobec ustalenia nieważności dokonanych czynności prawnych, jednakże strony przyszłej umowy poczyniły ustalenia, co do warunków przyszłej sprzedaży. Cena sprzedaży nie została ściśle określona, ale strony umówiły się co do możliwych kwot negocjacyjnych i miały się one mieścić w granicach 150.000zł-185.000zł jak wynika z ustaleń sądu. Dokonując oceny możliwej do uzyskania przez powoda ceny w ramach negocjacji z P. L. (3), sąd doszedł do przekonania iż decydujące w negocjacjach byłoby stanowisko kupującego co do maksymalnej ceny którą skłonny byłby zapłacić za lokale. Zważywszy na zawarcie umowy użyczenia przez powoda, która faktycznie trwała przez okres roku i wobec tego, że w związku z jej zawarciem powód nie osiągał dochodu z lokali, sąd uznał iż maksymalna kwota, która mogła być w tych warunkach osiągnięta mieści się połowie widełek negocjacyjnych zakreślonych przez P. L. (3) czyli na poziomie 165.000zł.

Dlatego sąd ocenił, iż utracone korzyści powoda zamknęły się kwotą 35.000zł.

W pozostałej części żądania powoda w stosunku do P. L. (1) podlegały oddaleniu w braku uzasadnionych podstaw do ich uwzględnienia.

Jak wyżej wskazano pozwany odpowiada w granicach normalnego związku przyczynowego pomiędzy swoim zachowaniem a powstałą szkodą.

Powód mógł do czasu uprawomocnienia się wyroku o ustalenie nieważności umowy pozostawać w przekonaniu co do swoich praw do nieruchomości, zaś po tej dacie winien podjąć działania zmierzające do uregulowania kwestii faktycznych i prawnych dotyczących lokali, co oznacza, że pozwany L. nie może odpowiadać za szkody powstałe po tym terminie. Odpowiedzialność pozwanego za ewentualne szkody związane z opóźnieniami w płatnościach także jest wyłączona, bowiem nie leży w granicach normalnego związku przyczynowego.

Gdy chodzi o żądanie dotyczące zasądzenia kwoty 22.000zł, jakiej domagał się od powoda R. S. (1) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu a dochodzonej w niniejszym postępowaniu od pozwanych, stwierdzić należy iż na chwilę obecną wymieniona kwota nie jest wymagalna skoro nie powstał tytuł wykonawczy przeciwko powodowi. Wątpliwa jest także wysokość wskazanej kwoty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu należącego do R. S. (1) w sytuacji kiedy nie ma on fizycznej samodzielności i jest on faktycznie połączony z drugim lokalem.

Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2012r. ustalił, iż umowa sprzedaży lokalu należącego do jest nieważna wobec podrobienia pełnomocnictwa wystawionego M. K. (2) do sprzedaży.

Jednakże omówione wyżej przesłanki tj. brak określenia ceny sprzedaży za każdy z lokali stanowi samodzielną przesłankę odpowiedzialności P. L. (1), która została ustalona w niniejszym postępowaniu.

W toku rozpoznania sprawy podnoszony był przez jednego z pozwanych zarzut niedopuszczalności badania przesłanek nieważności umowy, w sprawie o odszkodowanie. Wskazywano, iż podjęcie oceny czynności prawnej w kontekście jej ważności byłoby naruszeniem art.321kc. Jak wydaje się w ocenie podnoszącego wskazany zarzut, sąd byłby uprawniony

do badania tego, czy należne jest odszkodowanie tylko wtedy, gdy w innym postępowaniu ustalonyby nieważność umów objętych przedmiotowym aktem notarialnym, ze wskazaniem przyczyn nieważności.

Nie sposób podzielić wyrażonego poglądu, bowiem w uzasadnieniu pozwu, gdy chodzi o wskazanie podstawy faktycznej odpowiedzialności notariusza P. L. (1), powód powoływał się na uchybienie polegające na braku wskazania ceny za każdy z lokali skutkujący nieważnością całej czynności. Dodatkowo wskazać należy, iż nieważność czynności prawnej sąd bierze pod rozwagę na każdym etapie postępowania z urzędu, zaś wyrok sądu ustalający nieważność umowy na charakter deklaratoryjny, bowiem w przypadku zajścia podstaw z art.58par.2kc czynność prawna jest nieważna od początku.

Tożsame stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 stycznia 2014 r. III CSK 55/13, publ. Legalis, gdzie wskazał, że nieważność czynności prawnej sąd bierze pod rozwagę - na podstawie materiału zgromadzonego w sprawie zgodnie z zasadami prawa procesowego - z urzędu na każdym etapie postępowania sądowego. (por. także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 63, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1984 r., III CRN 183/84, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 142/10).

Zatem ocena ważności czynności prawnej jest nie tylko uprawnieniem ale i obowiązkiem sądu i nie prowadzi do naruszenia art.321kpc.

Ewentualna odpowiedzialność M. K. (2) nie wpływa na możliwość dochodzenia należności od pozwanego P. L. (1), ponieważ do poszkodowanego należy wybór od którego ze sprawców czynu niedozwolonego będzie dochodził odszkodowania, a współodpowiedzialni dłużnicy mają między sobą ewentualnie roszczenia regresowe.(art.441kc)

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 listopada 2013 r.

I ACa 952/13, publ.Legalis, który to pogląd sąd niniejszej sprawie podziela, przy solidarności określonej w art. 441par.1 kc nie chodzi tylko o wspólne działanie kilku osób, ale generalnie o takie sytuacje, w których mamy do czynienia z jedną szkodą.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że pozwany notariusz M. W. działał z należytą starannością, co wyłącza przypisanie mu odpowiedzialności za szkodę której doznał powód.

Przed przystąpieniem do czynności udzielenia pełnomocnictwa M. K. (2), notariusz potwierdził tożsamość osób stających do czynności za pomocą okazanych dowodów osobistych. Zgodność danych i wizerunku osób zawarta w okazanych dokumentach nie budziła wątpliwości notariusza. Powyższe ustalenie co do prawidłowości wykonania czynności sprawdzających przez notariusza, koresponduje z ustaleniami poczynionymi w toczącym się postępowaniu karnym, gdzie M. K. (2) została skazana za , zaś M. W. nadano status pokrzywdzonego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2012 r.II CSK 750/11, publ.Legalis, warunkiem prawidłowego wykonania przez notariusza obowiązku określonego w art. 85 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie tj. stwierdzenia tożsamości osoby posługującej się dokumentem tożsamości - jest wcześniejsza pozytywna weryfikacja (ocena) wiarygodności przedstawionego notariuszowi dokumentu tożsamości, tj. czy ze względu na jego cechy zewnętrzne i treść zawartych w nim wpisów nie zachodzi wątpliwość co do jego autentyczności bądź podejrzenie jego sfalszowania. W ramach oceny wiarygodności okazanego dokumentu notariusz powinien wziąć pod uwagę treść wszystkich danych, które właściwe przepisy przewidują w danym dokumencie, gdyż analiza każdego z nich może świadczyć o fałszerstwie dokumentu, np. w odniesieniu do paszportu, gdyby z jego treści wynikało, że został on wydany przez organ do tego nieuprawniony albo z porównania wymaganej przez przepisy relacji pomiędzy wskazaną w dokumencie datą jego wystawienia a datą jego ważności.

Z tych względów powództwo w stosunku do pozwanego M. W. podlegało oddaleniu.

Zważywszy na specyfikę rozpoznawanej sprawy, okoliczność, iż powód opierając się na zaufaniu wobec osoby publicznej jaką jest notariusz dokonał w dobrej wierze czynności prawnej, która okazała się nieważna, sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie występują szczególne okoliczności, które warunkują zastosowanie przywileju z art.102kpc i nie obciążył powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanego M. W..

O kosztach w stosunku do pozwanego P. L. (1) sąd orzekł na zasadzie art.100kpc i stosunkowo je rozdzielając. Powód wygrał proces w 79,20%., co stanowiło podstawę do zasądzenia na jego rzecz kwoty 5.799zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wynagrodzenie pełnomocników stron zostało określone zgodnie z § 6 punkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

Na koszty powoda złożyła się uiszczona opłata w kwocie 2.000zł oraz wynagrodzenie adwokata w kwocie 7.217zł. Pozwany L. poniósł koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 7.217zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) nakazano pobranie od pozwanego P. L. (1) zgodnie z wynikiem procesu na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwoty 7.747zł nieuiszczonej opłaty oraz ściągnięto z zasądzonego na rzecz powoda roszczenia kwotę 2.034zł.