

Coś kupili, ale nie budynek.

Notariusz nie gwarantuje.

Obecność notariusza przy transakcji i sporządzenie aktu notarialnego nie gwarantuje pełnego zabezpieczenia interesów kontrahenta – to morał z ubiegłego tygodniowego wyroku sądu apelacyjnego.

Wniosek jest taki, że strony umowy notarialnej też powinny dochować daleko idącej staranności. Rota sp. z o.o. z Gostynina kupiła (za 40 tys. zł) w 1994 r. od miejscowej spółdzielni spóżywców w przetargu obiekt handlowy w atrakcyjnym miejscu z przeznaczeniem pod wynajem i dzierżawę. Jednak w akcie notarialnym Józef D., miejscowy notariusz, wpisał bardzo ogólnikowo, że ta umowa sprzedaży „przenosi wszelkie prawa do nieruchomości”. Później wynikły problemy. Okazało się, że właścicielem obiektu nie była spółdzielnia, ale jakieś bankrutujące przedsiębiorstwo (spółdzielnia tylko od lat nim władała), a grunt należał do gminy, która przejęła pełne prawo do nieruchomości.

Rota musiała oddać nieruchomość i zapłacić gminie 25 tys. zł za bezumowne korzystanie z niej przez kilka lat. Wytoczyła więc notariuszowi proces o zapłatę równowartości obiektu – 80 tys. zł, bo tyle gmina uzyskała, sprzedając go w przetargu komuś innemu.

Gdyby notariusz dochował ciężących na nim obowiązków, zbadał wolę przystępujących do umowy kontrahentów, to musiałby odmówić podpisania aktu notarialnego – argumentował pełnomocnik spółki mec. Janusz Kwaśnicki. – Nie można bowiem sprzedać budynku bez gruntu. Zgodnie zaś z art. 81 prawa o notariacie notariusz ma obowiązek odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Sąd okręgowy stwierdził zawinienie notariusza, podobnie sąd apelacyjny. Oba sądy jednak odszkodowania spółce nie zasądziły. – Po pierwsze spółka nie może domagać się 89 tys. zł jako równowartości obiektu, gdyż nawet bez zawinienia notariusza nie mogła nabyć jego własności. Zatem strata może być tylko to, co zapłaciła, czyli 40 tys. zł - powiedziała sędzia Aldona Wapińska. – Po drugie, sama spółka przyczyniła się do starty. Miała bowiem adwokata, a i sama zajmowała się obrotem nieruchomościami, mogła zatem dość łatwo ustalić wady prawne obiektu oraz powinna wiedzieć, że budynku bez gruntu kupić nie można. Co się zaś tyczy 25 tys. zł za bezumowne korzystanie z obiektu, to w zdecydowanym stopniu (9/10) winny obciążać spółkę, gdyż dość wcześnie dowiedziała się, że nie nabyła własności, a nadal obiektem władała. Co ważne, przez kilka lata czerpała korzyści z wynajmowania lokali, uzyskując ponad 80 tys. zł, co znacznie przekraczało jej straty. Dlatego, mimo zawinienia notariusza, który nie ustalił zamiaru stron przystępujących do umowy, nie ma podstaw do zasądzenia odszkodowania.

Wyrok jest prawomocny.

Marek Domagalski. Rzeczpospolita.6.09.2005

Staranność notariusza - (art. 80 i 81 prawa o notariacie)

- Akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty.
- Dokonując czynności, notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusnych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może spowodować skutki prawne.
- Notariusz jest obowiązany udzielić stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej.
- Notariusz odmawia dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem.