

Sygn. akt IX Ca 1308/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Bożena Charukiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. (1)

przeciwko E. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 4 października 2017 r., sygn. akt X C 1007/17,

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Bożena Charukiewicz

Sygn. akt IX Ca 1308/17

## UZASADNIENIE

Powód J. B. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej E. M. kwoty 500 zł s odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w 2008 r. nabył w drodze dziedziczenia lokal mieszkalny, który następnie sprzedał w dniu 09.07.2010 r., przy czym umowa sprzedaży zawarta została przed asesorem notarialnym – A. M. (1), która podczas tej czynności zastępowała notariusz E. M..

Powód wskazał, że całość kwoty uzyskanej ze sprzedaży wskazanego lokalu mieszkalnego przeznaczyć miał na zakup działki gruntu zabudowanej domem mieszkalnym. Zaznaczył, że poinformował o tym asesor, prosząc ją jednocześnie

o wyjaśnienie czy w zaistniałej sytuacji ma on obowiązek zapłaty podatku dochodowego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości.

Powód podkreślił, że A. M. zapewniła go, że jest objęty ulgą zwalniającą go z obowiązku podatkowego w wyżej wskazanym zakresie i pomimo dopytywania przez powoda jakich obowiązków winien dopełnić by skorzystać z ulgi, wskazała, że nie ma on potrzeby dokonywania żadnych czynności przed organem podatkowym.

Następnie w kwietniu 2016 r. powód otrzymał zawiadomienie o wszczęciu przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w O. czynności sprawdzających w związku z powzięciem przez Urząd wiadomości o uzyskaniu przez niego dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, wraz z wezwaniem do złożenia PIT-38 za 2010 rok.

W trakcie wizyty w Urzędzie Skarbowym powód dowiedział się, że aby uniknąć konieczności zapłaty podatku dochodowego od wzmiankowanej czynności sprzedaży lokalu, winien był złożyć oświadczenie, że zameldowany był w sprzedawanym lokalu na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą jego zbycia. W efekcie powód otrzymał wezwanie do zapłaty podatku w wysokości 39.900 zł oraz odsetek za zwłokę w wysokości 21928,- zł.

W ocenie powoda na skutek błędnego pouczenia go przez działającą w zastępstwie pozwanej notariusz – asesor notarialną, poniósł szkodę w wysokości 44.115,- zł.

Pozwana E. M. wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że powód, który kilkakrotnie korzystał z usług jej kancelarii, każdorazowo skrupulatnie informowany był o obowiązkach jakie należy dopełnić w związku z podejmowanymi czynnościami.

Pozwana opisała praktyki panujące w kancelarii, a dotyczące pouczeń i zaznaczyła, że powód jeszcze przed zawarciem przedmiotowej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, został precyzyjnie poinformowany o konsekwencjach podatkowych tej czynności i wyjaśniono mu, że osiągnięcie przychodu ze sprzedaży nieruchomości, będzie wiązało się z obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego, przy czym jednocześnie zwrócono mu uwagę na możliwość uzyskania zwolnienia z tego podatku i polecono udanie się do Urzędu Skarbowego - w celu uzyskania szczegółowych informacji w tym temacie.

Wyrokiem z dnia 4 października 2017r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, w sprawie X C 1007/17 w pkt I oddalił powództwo; w pkt II nie obciążył powoda kosztami procesu należnymi pozwanej.

Sąd ten ustalił, że w 2008 r. powód J. B. (1) nabył w drodze dziedziczenia lokal mieszkalny położony przy ul. (...), który następnie sprzedał w dniu 9 lipca 2010 r., przy czym umowa sprzedaży zawarta została przed asesorem notarialnym – A. M. (1), która podczas tej czynności zastępowała notariusz E. M..

Sąd ustalił również, że w czasie wizyt powoda w kancelarii pozwanej w związku z zawarciem przedmiotowej umowy, nie doszło do błędnego pouczenia powoda przez A. M. w zakresie dotyczącym ulgi podatkowej związanej z uzyskaniem dochodu ze sprzedaży tego lokalu mieszkalnego, wynikającej z faktu zameldowania powoda w tym lokalu przez okres powyżej 12 miesięcy w okresie poprzedzającym sprzedaż, poprzez poinformowanie go, że aby z ulgi tej skorzystać nie musi podejmować żadnych czynności, w tym zawiadamiać Urzędu Skarbowego o dokonanej transakcji. Uzyskane w wyniku zawarcia przedmiotowej transakcji środki, powód przeznaczył na zakup domu.

Z ustaleń Sądu wynika również, że w kwietniu 2016 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego w O. wszczął czynności sprawdzające w związku z powzięciem przez Urząd wiadomości o uzyskaniu przez powoda dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Następnie powód wezwany został do zapłaty podatku w wysokości 39.900 zł oraz odsetek za zwłokę w wysokości 21.928,- zł.

W ocenie Sądu powód nie udowodnił swoich twierdzeń, jakoby w czasie wizyt w kancelarii pozwanej w związku z zawarciem umowy sprzedaży lokalu, doszło do udzielenia mu przez zastępującą pozwaną asesor A. M. błędnego pouczenia, w zakresie dotyczącym ulgi podatkowej związanej z uzyskaniem dochodu ze sprzedaży odziedziczonego przezeń lokalu mieszkalnego, wynikającej z faktu zameldowania powoda w tym lokalu przez okres powyżej 12 miesięcy

w okresie poprzedzającym sprzedaż, poprzez poinformowanie go, że aby z ulgi tej skorzystać nie musi podejmować żadnych czynności, w tym zawiadamiać Urzędu Skarbowego o dokonanej transakcji.

Sąd wskazał, iż jedynymi dowodami, które świadczyć miały, że do udzielenia błędnego pouczenia w podanym wyżej zakresie doszło, są zeznania samego powoda oraz jego żony – A. B. (1).

W ocenie Sądu relacje obu tych osób nie zasługują na danie im wiary.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż osoby te są istotnie zainteresowane wynikiem procesu, który rzutuje bezpośrednio na ich sytuację majątkową. Sama ta okoliczność nakazuje oceniać relacje ich z dużą ostrożnością. Sąd dodał, że zeznania powoda i jego żony co do rzekomych nieprawidłowości w zakresie pouczeń, do jakich dochodzić miało w kancelarii pozwanej, nie znajdują potwierdzenia w żadnych przedstawionych Sądowi dowodach, tj. w zeznaniach zawnioskowanych przez powoda świadków – K. W. i J. S., a także w zeznaniach samej pozwanej i wypowiedziach pracowników jej kancelarii, w tym zeznaniach pełniącej wówczas funkcję asesora – A. M..

Sąd wskazał, iż samo to, że od zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży do wezwania powoda do Urzędu Skarbowego, upłynęło aż 6 lat, nakazuje stanowcze twierdzenia powoda i jego żony, co do dokładnego zapamiętania przez nich szczegółów wypowiedzi A. M. przy zawieraniu umowy sprzedaży, traktować z dużą dozą wątpliwości.

Ponadto Sąd zwrócił uwagę, iż relacje powoda oraz jego żony, w których sugerują oni, że wypowiedź A. M. miała być na tyle stanowcza, że na jej podstawie nabrali oni pewności, że aby uzyskać ulgę podatkową, nie muszą oni podejmować żadnych dodatkowych działań, pozostają w sprzeczności z tymi wypowiedziami A. B., w których wskazała ona, że jeszcze po podpisaniu aktu notarialnego, czytała ona w intencji o uldze meldunkowej, gdyż chciała dopilnować swoich spraw, lecz nie doczytała do końca i utwierdziła się w swoim przekonaniu, że żadnych formalności dopełniać nie trzeba.

Zdaniem Sądu okoliczność ta nie tylko wskazuje, iż wbrew swoim twierdzeniom powód i jego żona po zawarciu umowy sprzedaży mieli świadomość istnienia po stronie powoda obowiązku podatkowego, ale również wzmacnia twierdzenia A. M. i E. K., że powodowi – jak przy okazji każdej tego typu umowy zawieranej w kancelarii, przekazane zostało jedynie ogólne pouczenie o konieczności uiszczenia podatku wraz z jednoczesnym wskazaniem na konieczność uzyskania szczegółów dotyczących ewentualnej ulgi we własnym zakresie.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że notariusz nie był zobowiązany do udzielania powodowi szczegółowych pouczeń odnośnie do trybu uzyskania meldunkowej ulgi podatkowej.

Sąd zwrócił uwagę, iż zarówno powód jak i jego żona wskazują, że moment sprzedaży mieszkania nastąpił w obfitującym w wydarzenia momencie ich życia. Nie tylko wkrótce po sprzedaży nabyli nową nieruchomość, ale także żona powoda była w ciąży, zaś on sam pracował poza granicami O.. W tej sytuacji brak pamięci o konieczności dopełnienia stosownych procedur w Urzędzie Skarbowym wydaje się wielce prawdopodobny.

Nadto Sąd podkreślił, że skoro żona powoda już po dokonaniu sprzedaży miała wątpliwości związane z przedmiotowym podatkiem, to naturalnym zachowaniem byłoby skontaktowanie się w tej kwestii z Urzędem Skarbowym, którego pracownicy z pewnością dokładnie objaśniliby sytuację, pouczając o ciąży na powodzie obowiązkach. Skoro powód informacji takich z (...) nie uzyskał, to w ocenie Sądu nie dochował należytej staranności, czego konsekwencje obciążać mogą wyłącznie jego samego.

W tym stanie rzeczy w ocenie Sądu I instancji zeznań powoda i jego żony nie sposób uznać za wiarygodne zaś żądanie pozwu – za niezasadne.

Sąd dał natomiast wiarę zeznaniom pozwanej, A. M., E. K. i A. T.. Wskazał, iż relacje tych osób korespondują ze sobą, tworząc logiczną całość. Zwraca uwagę, że żadna z tych osób nie twierdziła, że dokładnie pamięta szczegóły zawarcia przez powoda przedmiotowej umowy z dnia 9 lipca 2010r. Osoby te twierdziły za to zgodnie, że do przekazania

błędne pouczenia przez A. M. dojść nie mogło, gdyż praktyką obowiązującą w kancelarii było jedynie ogólne informowanie o obowiązku podatkowym i odsyłanie w zakresie szczegółów do Urzędu Skarbowego.

W ocenie Sądu brak też podstaw do kwestionowania zeznań K. W. i J. S.. Osoby te nie są związane z żadną ze stron. Nie potwierdziły one by w kancelarii pozwanej dochodziło do błędnego pouczenia stron czynności cywilnoprawnych.

W tym stanie rzeczy Sąd oddalił żądanie powoda.

O kosztach procesu Sąd orzekł po myśli art. 102 k.p.c.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w pkt I i zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 80 ust. 1 i 2 ustawy prawo o notariacie poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż notariusz nie ma obowiązku udzielić stronie czynności prawnej szczegółowych informacji dot. podatku dochodowego, w tym informacji dot. zasad na podstawie, których strona może skorzystać z ulgi podatkowej,

II. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.

1. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na:

1) przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów poprzez dokonanie ustaleń faktycznych w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania oraz ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności:

a) odmówieniu wiarygodności i mocy dowodowej dowodom z zeznań świadka A. B. (1) oraz z przesłuchania Powoda J. B. (1) (z uwagi na okoliczność, iż osoby te są zainteresowane wynikiem procesu) podczas gdy te zeznania były ze sobą spójne, logiczne oraz korespondowały z innymi dowodami np. z zeznań świadka K. W.,

b) dokonaniu oceny zeznań świadków A. M., E. K. i A. T. jako wiarygodne w zakresie w jakim twierdziły one, iż praktyką w kancelarii było przekazywanie ogólnego pouczenia o obowiązku podatkowym wraz z jednoczesnym odesłaniem do Urzędu Skarbowego, podczas gdy osoby te również były zainteresowane wynikiem postępowania;

2) braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego poprzez brak konfrontacji zeznań A. M. z treścią jej pisma z dnia 28.10.2016 r.

3) błędnym ustaleniu stanu faktycznego sprawy polegającym na przyjęciu, iż świadek A. M. odesłała Powoda do Urzędu Skarbowego celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji dot. podatku dochodowego oraz nie udzieliła mu zapewnienia, iż skorzystanie z ulgi meldunkowej nie wymaga dokonania żadnych czynności przed organem podatkowym podczas gdy przeciwnie świadczą zeznania świadka A. B. oraz przesłuchanie Powoda zaś żaden ze świadków wnioskowanych przez Pozwaną nie pamięta treści udzielonego Powodowi pouczenia nie potwierdził przyjętej przez Sąd wersji zdarzeń.

2. art. 231 k.p.c. polegające na przyjęciu domniemania, iż:

1) z uwagi na to, że w czasie dokonywania transakcji sprzedaży nieruchomości żona Powoda była w ciąży zaś sam Powód pracował poza O. prawdopodobnym jest, iż zapomniał on o dopełnieniu formalności przed Urzędem Skarbowym, które to domniemanie pozostaje w sprzeczności z zeznaniami świadków np. K. W. i E. K., którzy opisywali Powoda jako osobę bardzo dokładną, dociekliwą i dbającą o swoje interesy;

2) skoro w kancelarii notarialnej Pozwanej (zgodnie z zeznaniami świadków A. M., E. K. i A. T.) praktyką było odsyłanie stron czynności prawnych do Urzędów Skarbowych po szczegółowe informacje dot. podatku dochodowego, w przypadku Powoda również dokonano takiego pouczenia szczególnie, iż żaden ze świadków wnioskowanych przez Pozwaną nie pamiętał treści udzielonego powodowi pouczenia.

3. art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powód nie wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne, iż został błędnie pouczone przez A. M. o warunkach skorzystania z ulgi podatkowej, podczas gdy powód zaferował logiczne, wzajemnie uzupełniające się dowody w postaci zeznań świadka A. B., K. W. oraz przesłuchania stron, potwierdzające, że A. M. zapewniła Powoda, iż skorzystanie z ulgi meldunkowej nie wymaga dokonania żadnych czynności przed organem podatkowym, gdyż ulga przysługuje powodowi z mocy prawa.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości,

ewentualnie

2. przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania

1. zasądzenie od Pozwanej kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji jak również ich ocenę prawną.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu apelującego, jakoby Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na przekroczeniu przez ten Sąd granic swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Wskazany przepis wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów zgodnie z którą, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału" a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzanie poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., sygn. II CR 423/66, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., sygn. I PKN 632/98, opubl.: OSNAPiUS 2000/10/382; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 r., sygn. IV CKN 1218/00, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r., sygn. IV CKN 1256/00, niepubl.). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w

tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, LEX nr 53136).

W niniejszej sprawie sformułowanie przez apelującego tego zarzutu ma wyłącznie polemiczny charakter.

W apelacji pozwany nie wskazał, jakich braków w logice czy błędów w toku rozumowania dopuścił się Sąd I instancji.

Zarzut błędnej oceny materiału dowodowego w istocie sprowadzał się do błędnej oceny przebiegu czynności notarialnych w lipcu 2010r.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły głównie wyjaśnienia powoda oraz przesłuchanych świadków w tym również żony powoda A. B. (1).

Niewątpliwie w takich warunkach poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych musiało opierać się w znacznym stopniu na doświadczeniu życiowym Sądu i wyciąganiu prawidłowych wniosków z ich twierdzeń, przy jednoczesnym uwzględnieniu kim był dany świadek dla stron postępowania i skąd czerpał posiadane informacje.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji sprostał standardom dotyczącym oceny zeznań świadków oraz stron i w konsekwencji dokonał prawidłowych ustaleń.

Słusznie Sąd Rejonowy dostrzegł że od zawarcia przedmiotowej umowy do dnia składania zeznań przez powoda i jego żonę minęło niemal 7 lat.

Pomimo tego podawali oni wiele szczegółów dotyczących zawarcia umowy, przytaczali dokładnie treść wypowiedzi asesora A. M. (1). Tymczasem pamięć ludzka jest ulotna, a zasady doświadczenia życiowego wskazują, że niezwykle rzadko po upływie dłuższego czasu świadek jest w stanie drobiazgowo opisać przebieg zdarzenia bez względu na znaczenie jakie miało ono dla niego i jego najbliższych.

Tym samym ich relacja jest mało przekonująca.

Wskazać należy, iż słuchani świadkowie potwierdzili, że powód rzeczywiście był osobą skrupulatną i dociekliwą jednakże wbrew stanowisku skarżącego, żaden z nich poza żoną powoda nie potwierdził by powód dopytywał się szczegółowo o warunki na jakich może skorzystać z ulgi podatkowej.

K. W. (2) zeznał jedynie, iż była rozmowa na temat podatku, jednakże nie pamiętał jak była odpowiedź asesora.

Wbrew zarzutom apelacji, za usprawiedliwioną okolicznościami sprawy uznać należy pozytywną ocenę wiarygodności i mocy dowodowej zeznań E. K., A. T. i A. M.. Zeznania te są logiczne i wzajemnie ze sobą korespondują.

Ustaleń Sądu I instancji nie mogła też podważyć treść pisma z dnia 28 października 2016r. sporządzonego przez A. M. (1) w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty.

Odpowiadając na pytania pełnomocnika powoda odnośnie treści odpowiedzi na wezwanie do zapłaty wskazała, że z praktyki w kancelarii wynikało, że zawsze pouczało się, że jakaś czynność będzie rodziła podatek. Jeśli klient korzystał z jakiejś ulgi to była informacja, że może podatku nie zapłacić, jeśli się wykaże że jest uprawniony do skorzystania z ulgi przed urzędem skarbowym.

Jak wynika z zeznań ww świadków praktyką w kancelarii było to, że zarówno notariusz jak również pracownicy kancelarii w sprawach dotyczących obowiązku podatkowego udzielali jedynie ogólnych informacji, natomiast w dalszym zakresie odsyłali do urzędu skarbowego.

Praktykę tę potwierdzają również zeznania J. S. (2).

Nie sposób zgodzić się z apelującym, iż notariusz na prośbę strony powinien udzielić jej szczegółowych informacji na każdy żądany temat.

Stosownie do art. 80 § 2 Prawa o notariacie notariusz, przy dokonywaniu czynności notarialnych, jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne.

Według art. 80 § 3 Prawa o notariacie notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Przy dokonywaniu tych czynności notariusz jest obowiązany do dochowania szczególnej staranności (art. 49 Prawa o notariacie).

Jak wskazuje się w doktrynie, wyjaśnieniami te mają być po pierwsze „niezbędne”, a więc konieczne potrzebne, niezastąpione, nieodzowne, po drugie dotyczyć tej konkretnej dokonywanej czynności, Rolą notariusza nie jest przecież wyjaśnianie wszelkich aspektów prawnych wiążących się z np. zawieraną umową, a wskazanie tych elementów, które mogą rodzić negatywne konsekwencje dla stron czynności.

Czynność notarialna, w zależności od jej rodzaju i okoliczności faktycznych, w jakich zostaje dokonana, wywiera określone skutki prawne i w określony sposób oddziałuje na sytuację prawną stron oraz innych osób. Poza skutkami czynności notarialnej wynikającymi z niej bezpośrednio (np. przeniesieniem własności zbywcy na nabywcę w wypadku sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości), czynność notarialna może wywierać w stosunku do stron oraz innych osób także skutki pośrednie. Typowymi skutkami pośrednimi czynności notarialnej są jej skutki podatkowe.

Jest oczywiste, że obowiązek notariusza udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej obejmuje wyjaśnienie wszystkich skutków jakie będzie ona wywierała bezpośrednio.

Ponadto notariusz obowiązany jest do udzielenia stronom wyjaśnień - jako niezbędnych w rozumieniu art. 80 § 3 Prawa o notariacie - także co do skutków pośrednich, które nastąpią w razie dokonania czynności. Notariusz ma więc obowiązek udzielenia stronom wyjaśnień i co do tych skutków, jeżeli w znanych mu okolicznościach dokonywania czynności mogą one wystąpić i mieć dla stron istotne znaczenie lub gdy strona zwróci się o ich wyjaśnienie.

Odnosząc się do stanu faktycznego w niniejszej sprawie wskazać należy, iż asesor powinien więc zwrócić uwagę sprzedawcy nieruchomości będącego osobą fizyczną na istnienie obowiązku zapłacenia podatku od dochodu ze sprzedaży nieruchomości.

Inną kwestią jest jednak zakres tych wyjaśnień.

Nie można wymagać od asesora czy też notariusza, żeby udzielając wyjaśnień stronom był obowiązany do interpretacji przepisów prawa podatkowego i samodzielnej rozstrzygnięcia zarówno o obowiązku uiszczenia podatku jak też jego wysokości w sytuacji, gdy - co jest oczywiste - wyrażone przez niego stanowisko nie byłoby wiążące dla organu podatkowego. Dlatego za dopełnienie obowiązku udzielenia stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej należy uznać poinformowanie strony o możliwości istnienia obowiązku podatkowego i odesłanie strony do właściwego urzędu skarbowego, celem uzyskania informacji co do tego, czy w okolicznościach danego przypadku rzeczywiście ciąży na niej taki obowiązek.

W ramach obowiązków wyznaczonych przepisem § 2 art. 80 nie można wymagać od notariusza udzielania stronom wszelkich „wiązących” informacji związanych z obowiązkiem podatkowym sprzedawcy nieruchomości.

Podkreślić należy, iż notariusz nie ma możliwości zbadania sytuacji podatkowej stron czynności notarialnej. Nie można zatem od niego wymagać aby dokonywał czynności z zakresu doradztwa podatkowego.

Należy zwrócić uwagę, że już po podpisaniu aktu notarialnego żona powoda zapoznawała się z udostępnionymi na stronach internetowych informacjami o uldze meldunkowej. Z powyższego wynika, iż wbrew twierdzeniom powoda i jego małżonki nie przyjęli pouczeń uzyskanych od asesora za wyczerpujące i pewne. Z zeznań A. B. (1) wynika,

iż informacje w internecie przeczytała pobieżnie utwierdzając się w przekonaniu o braku konieczności dopełniania jakichkolwiek formalności związanych z korzystaniem z ulgi podatkowej.

Zarówno powód jak też przesłuchani świadkowie przedstawiali powoda jako osobę dociekliwą, która chciała dopełnić wszystkich czynności w sposób prawidłowy, zgodny z prawem. Tymczasem powód zarówno przed zawarciem umowy jak też po jej podpisaniu przed nie skontaktował się z Urzędem Skarbowym i nie zasięgnął przed zawarciem umowy stanowiska tego (...) co do istnienia obowiązku zapłacenia podatku od dochodu ze sprzedaży nieruchomości.

Jak twierdzi powód miał świadomość obowiązku podatkowego i przysługującej mu ulgi jednakże poprzestał na uzyskaniu ogólnych informacji, nie dowiadując się jakie są warunki skorzystania z tej ulgi.

Nie zasługiwał na podzielenie zarzut naruszenia art. 231 k.p.c.

Przepis ten zawiera definicję ustawową domniemania faktycznego, rozumianego w nauce jako sąd, którego treścią jest uznanie określonego faktu (istotnego dla rozstrzygnięcia danej sprawy) za ustalony, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z zasad logiki i doświadczenia z innych, ustalonych już faktów.

Sąd I instancji nie przyjął, że powód zapomniał o dopełnieniu formalności przed urzędem skarbowym lecz w treści uzasadnienia jedynie zaznaczył, że w związku z pewnymi okolicznościami jakie wówczas miały miejsce, mogło się tak zdarzyć.

Sąd I instancji nie opierał się na również domniemaniu, że powód został pouczony o konieczności oddania się do urzędu skarbowego ale oparł się na dowodach w postaci zeznań świadków E. K., A. T. i A. M..

Nie był także zasadny zarzut naruszenia art. 232 k.p.c.

Przepis ten określa reguły dowodzenia w procesie cywilnym, które zobowiązują strony do wskazywania dowodów, z których wywodzą one skutki prawne. Dotyczy więc obowiązków stron, a nie sądu. Przedmiotem zarzutu może być jedynie naruszenie art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez niedopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu. Taki zarzut nie został podniesiony.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę powodową, na której spoczywało ryzyko wywiedzenia apelacji mimo pełnego wyjaśnienia przez Sąd Rejonowy przyczyny, które legły u podstaw oddalenia powództwa.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska