

Sygn. akt VIII GC 28/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2014 roku

**Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leon Miroszewski

Protokolant: stażysta Patrycja Predko

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. D.

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217,00 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII GC 28/13

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 13 grudnia 2012 roku powódka K. D. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwoty 4.534.907,99 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu stwierdziła, że dochodzi odszkodowania od pozwanego ubezpieczyciela z tytułu odpowiedzialności cywilnej notariusza M. O., która zdaniem powódki nie czuwała należycie nad zabezpieczeniem praw i słuszych interesów powódki w czasie sporządzania aktów notarialnych umów z dnia 1 czerwca 2007 roku i z dnia 27 marca 2008 roku. W szczególności, mimo wpisania w umowie przedwstępnej z dnia 27 marca 2008 roku, że powódka otrzymała kwotę 500.000 złotych, oraz w umowie przeniesienia z dnia 27 marca 2008 roku, że W. N. otrzymała kwotę 700.000 złotych, do wpłat tych nie doszło (tylko powódka wpłaciła kwotę 200.000 złotych W. N.), zaś notariusz nie pouczyła stron o skutkach braku zapisu co do tego stanu rzeczy choć był on jej znany. Nadto dokonując redakcji umowy przedwstępnej w taki sposób, że kontrahent powódki W. N. mogła podjąć działania niezgodne z wolą stron wzmiankowanych umów, a więc po dniu 31 marca 2009 roku, w postaci odstąpienia od umowy z dnia 27 marca 2008 roku w dniu 12 listopada 2009 roku. Powyższe doprowadziło do szkody po stronie powódki w postaci poniesionej straty w postaci kwoty zasądzonych na rzecz W. N. oraz konieczności zwrotu kwot wpłaconych przez kontrahentów, którzy zawarli z powódką umowy o wybudowanie lokali a następnie odstąpili od umów, i kosztów obsługi zaciągniętych przez nich kredytów, oraz w postaci utraconych zysków ze sprzedaży tych lokali.

Pozwany ubezpieczyciel wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu stwierdził, że górna granica odpowiedzialności pozwanego z tytułu odpowiedzialności cywilnej notariusza M. O. wynosi 1.259.125 złotych. Niezależnie od tego podniósł zarzut przedawnienia roszczenia. Co do meritum, zaprzeczył, że notariusz M. O. wyrządziła szkodę powódce. Podniósł,

że zachowane zostały wymogi formalne aktu notarialnego. Obowiązek zabezpieczenia praw i słusznym interesów stron przez notariusza odnosi się do kwestii prawnych, nie faktycznych. Jego zdaniem notariusz pouczyła powódkę o skutkach poddania się przez nią egzekucji zapłaty kwoty 950.000 złotych, natomiast powódka, jako profesjonalistka, musiała rozumieć treść składanych przez siebie oświadczeń. Pozwany podniósł też, że powódka nie udowodniła swoich roszczeń ani związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem notariusza a zgłaszaną szkodą. W tym zakresie wskazał, że powódka zaniechała czynności wydzielania nieruchomości mającej być przedmiotem sprzedaży dla W. N. i dopiero następnie obciążenia hipoteką pozostałej części nieruchomości oferowanej innym kontrahentem. Dodał, że to powódka odpowiada za terminowość prac związanych z wznoszeniem budynku będącego przedmiotem sprzedaży dla W. N..

### **Stan faktyczny ze wskazaniem dowodów:**

Pozwany ubezpieczyciel zawarł z notariuszem M. O. ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, w ramach obowiązkowego ubezpieczenia notariuszy, na sumę gwarancyjną w wysokości 1.259.125,00 złotych.

### ***Niesporne.***

W dniu 1 czerwca 2007 roku W. N. zawarła z powódką warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących działki (...) w S. przy ulicy (...). Akt notarialny sporządziła notariusz M. O.. W § 12 tej umowy powódka oświadczyła, że zobowiązuje się zawrzeć z W. N. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, to jest własności działki gruntu albo działek lub udziału we współwłasności działki gruntu albo działek powstałych przez podział geodezyjny lub scalenie działek nr (...) położonych w S. przy ulicy (...) wraz z wybudowanym na tej działce domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, albo też ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku dwulokalowym posadowionym na działce, za kwotę brutto 500.000 złotych w dniu zawarcia umowy przeniesienia, na co W. N. wyraziła zgodę.

W dniu 27 marca 2008 roku przed notariuszem M. O. została zawarta umowa przeniesienia pomiędzy powódką a W. N., dotycząca tych samych nieruchomości. W umowie wskazano, że cena przedmiotów umowy w wysokości 700.000 złotych została zapłacona W. N.. Strony oświadczyły, że wydanie przedmiotów umowy w posiadanie powódki w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy nastąpi po otrzymaniu zgody na rozbiórkę budynku mieszkalnego o kubaturze 163 m<sup>3</sup> na działce (...), jednak nie później niż do dnia 30 kwietnia 2008 i z tym dniem przejdą na powódkę wszelkie korzyści i ciężary z tym związane i odnośnie tego zobowiązania W. N. poddała się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Tego samego dnia pomiędzy powódką a A. N., zawarta została w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. O. przedwstępna umowa sprzedaży mocą której powódka zobowiązała się sprzedać W. N. przyszłą nieruchomość, to jest własność działki gruntu albo działek lub udział we współwłasności działki gruntu albo działkach powstałych poprzez podział geodezyjny lub scalenie działek numer (...) położonych w S. przy ulicy (...) wraz z wybudowanym na tej działce domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, albo też ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku dwulokalowym posadowionym na działce, zgodnie z załączonym projektem, a W. N. zobowiązała się kupić własność działki lub działek lub udział w działkach zabudowanych budynkiem (§ 4). W umowie tej wskazano, że szczegółowa specyfikacja w sprawie rodzaju i standardu budynków, które wybuduje powódka na przedmiotowej działce z wykazem rodzaju i jakości materiałów budowlanych, które zostaną użyte przez powódkę przy realizacji wymienionej wyżej inwestycji, jakość użytych materiałów oraz standard wykonania, określa załącznik nr 1 do umowy. Powierzchnia całkowita tego budynku miała wynosić ponad 200 m<sup>2</sup>. W § 6 umowy, cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości strony ustaliły na kwotę 500.000 złotych brutto, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej, po wybudowaniu budynku na wskazanej działce, określono do dnia 31 marca 2009 roku. Dalej w powołanym paragrafie stwierdzono, że w razie gdyby nie można było przeprowadzić podziału geodezyjnego lub scalenia działek nr (...) powódka sprzeda W. N. udział w przedmiotowych działkach z określeniem sposobu korzystania części działki o powierzchni 362 m<sup>2</sup> zgodnie z załącznikiem do umowy. Powódka oświadczyła, że przedmiotem sprzedaży może być również udział w działce drogowej a wówczas W. N. zobowiązuje się ten udział kupić w cenie

sprzedaży określonej w tym samym paragrafie. W § 7 umowy W. N. oświadczyła, że kwituje odbiór od powódki kwoty 500.000 złotych. W § 8 umowy powódka, jako sprzedająca, oświadczyła, że udzieli 3 letniej gwarancji na wykonany przedmiot umowy oraz jednorocznej gwarancji na urządzenia, co do których producent udzielił takiej gwarancji, licząc od dnia wydania przedmiotu umowy nabywcy. Za dzień wydania uważa się dzień podpisania przez strony protokołu odbioru licząc od dnia wydania przedmiotu umowy w posiadanie W. N.. W § 9 umowy stwierdzono, że powódka będzie zwolniona z dotrzymania terminu do dnia 31 marca 2009 roku w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających wykonanie robót budowlanych. Wówczas powódka miała prawo przesunąć jednostronnie oświadczeniem termin realizacji umowy, jednak nie więcej niż przez liczbę dni zgodną z właściwymi wpisami do dziennika budowy, co nie miało powodować dla powódki ujemnych skutków, a szczególności być podstawą do rozwiązania umowy z winy powódki. Zgodnie z § 10 umowy, w razie nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie umownym powódka udzieliła nieodwołalnego pełnomocnictwa W. N. do sprzedaży udziału w działce (...) odpowiadającego 362 m<sup>2</sup> liczonym od 1518 m<sup>2</sup> oraz udziału w drodze do 1/10 o ile taka zostanie wydzielona w celu umożliwienia dostępu do drogi publicznej lub gminnej łącznie za cenę 50.000 złotych z określeniem sposobu korzystania zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy, przy czym kwota ta może być potrącona z odszkodowania w kwocie 1.000.000 złotych, płatnego w terminie 30 dni od odstąpienia przez W. N. od niniejszej umowy, do którego ustanowiono prawo W. N. w przypadku niezrealizowania postanowień umowy przez powódkę. W. N. miała również z takiej sytuacji prawo przeniesienia udziału w nieruchomości lub w nieruchomościach zgodnie z otrzymanym od powódki pełnomocnictwem. Powódka miała prawo potrącić kwotę 50.000 złotych tytułem ceny sprzedaży udziału w działce lub działkach. Co do obowiązku zapłaty kwoty 960.000 złotych wraz z odsetkami od dnia wymagalności zapłaty odszkodowania powódka poddała się egzekucji, a Notariusz pouczyła powódkę o skutkach tego oświadczenia. Dalej w tym samym paragrafie umowy zapisano, że W. N. może prowadzić egzekucję przeciwko powódce w przypadku niezapłacenia przez nią odszkodowania w terminie wskazanym wyżej i po wezwaniu do zapłaty. W. N. mogła wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2009 roku. Notariusz pouczyła o treści art. 776 do 795 k.p.c. W § 13 notariusz poinformowała strony umowy o treści art. 64, 389 i 390 kodeksu cywilnego oraz o możliwości złożenia przez W. N. wniosku o wpisanie w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) i KW nr (...) roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej na co powódka wyraziła zgodę i strony zgodnie ustaliły, że wpis roszczenia nastąpi nie wcześniej niż w terminie 3(trzy) miesiące od dnia zawarcia niniejszej umowy.

**Dowody: - akt notarialny z dnia 1 czerwca 2007 roku (k. 25-27);**

**- akt notarialny z 27 03 2008 nr (...) (k. 46-50);**

**- akt notarialny z 27 03 2008 nr (...) (k. 51-53).**

Projekty aktów notarialnych notariusz M. O. przedstawiała powódce i W. N. wcześniej niż w dniach zawarcia umów. Powódka i W. N. miały możliwość konsultowania się przed podpisaniem aktów notarialnych, również w trakcie zawierania umów. Powódka konsultowała ze swoim pełnomocnikiem prawnym treść umów, w tym postanowienie w sprawie możliwości odstąpienia od umowy przez M. O. i poddaniu się egzekucji w zakresie odszkodowania na wypadek odstąpienia od umowy przez W. N.. Postanowienie to zostało zawarte w umowie ponieważ W. N. chciała mieć zabezpieczenie, że w razie niewybudowania budynku na moment przeniesienia nieruchomości będzie mogła sama doprowadzić do jego wybudowania.

**Dowody: - zeznania świadka M. O. (00:26:42-00:48:36 rozprawy w dniu**

**29 10 2013, k. 468-469, 476-480; 00:51:16-01:38:07 rozprawy w dniu**

**7 01 2014, k. 516-518; w sprawie IC 493/10 Sądu Okręgowego w Szczecinie**

**Wydział I Cywilny k. 188-189);**

**- przesłuchanie powódki (00:06-00:22:47 rozprawy w dniu 21 11 2013,**

**k. 489-490, 495-498).**

W dniu 30 września 2009 roku powódka i W. N. stały się w Kancelarii Notarialnej notariusz M. O.. Notariusz przygotowała projekt zmiany postanowień umowy przedwstępnej z dnia 27 marca 2008 roku w celu zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Do zmiany umowy nie doszło. Powódka i W. N. były już w sporze co do rozliczenia inwestycji i przeznaczenia środków W. N. przez powódkę w trakcie budowy kompleksu domków jednorodzinnych.

**Dowody: - oświadczenie powódki z dnia 30 września 2009 roku (k. 54-55);**

**- zeznania świadka M. O. (00:11:41-00:18:47 rozprawy w dniu**

**29 10 2013, k. 468, 474-475).**

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W. N. wprowadziła się do budynku, którego miała dotyczyć umowa przyrzeczona w czerwca 2009 roku. W. N. odstąpiła od umowy w dniu 12 listopada 2009 roku oraz uzyskała klauzulę wykonalności nadaną aktowi notarialnemu z dnia 27 marca 2008 roku, nr rep. A (...). Również powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, co miało miejsce 19 października 2009 roku.

W. N. wystąpiła przeciwko powódce o zapłatę kwoty 500.000 złotych z odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 roku tytułem zwrotu ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz powódki przez W. N..

**Niesporne.**

W dniu 9 listopada 2009 roku powódka i W. N. stały się u notariusza P. D.. Powódka otrzymała wezwanie pełnomocnika W. N. do stawienia się w celu zawarcia umowy sprzedaży udziału do 239/1.000 części w zabudowanej nieruchomości położonej w S. składającej się z działek numer (...) położonej przy ulicy (...) położonej przy ulicy (...), o łącznym obszarze 0,2056 ha, pod rygorem odstąpienia od umowy. Wcześniej, w dniu 4 września 2009 roku, wezwanie wystosowała, pod tym samym rygorem W. N., wskazując termin do dnia 10 października 2009 roku.

Powódka oświadczyła, że wezwanie z dnia 2 listopada 2009 roku otrzymała w dniu 6 listopada 2009 (piątek) wobec czego nie miała możliwości omówienia przedmiotowej sprawy ze swoim adwokatem. Stwierdziła też, że W. N. nie wypełniła ciężących na niej zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej. Dalej stwierdziła, że nie widzi w tym dniu możliwości zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży gdyż ze względu na krótki czas jaki upłynął od otrzymania wezwania do zawarcia umowy nie miała możliwości przygotowania dokumentów do zawarcia umowy sprzedaży a w szczególności uzyskania zgody (...) Bank S.A. D. Hipoteczny na wykreślenie hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.938.795,70 złotych tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami wynikającymi z umowy kredytowej z dnia 30 lipca 2008 roku, w tym z tytułu różnic kursowych obciążających nieruchomość lub zgody tego banku na sprzedaż udziału w nieruchomości bez obciążenia tą hipoteką. Powódka nie zgodziła się na propozycję W. N. aby zbyć jej udział w nieruchomości zgodnie z umową przedwstępną pomimo obciążenia tej nieruchomości Powódka stwierdziła, że nie może się zgodzić na propozycję W. N. aby zbyć jej udział w nieruchomości zgodnie z umową przedwstępną pomimo obciążenia tej nieruchomości wyżej wymienioną hipoteką, bez konsultacji z jej adwokatem i bankiem będącym jej wierzycielem hipotecznym.

W oświadczeniu z dnia 12 listopada 2009 roku o odstąpieniu od umowy W. N. przyznała, że w trakcie realizacji przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 27 marca 2008 roku z powódką wystąpiły niekorzystne warunki atmosferyczne, które spowodowały przesunięcie terminu realizacji umowy, jednak nie więcej niż o 60 dni w stosunku do terminu wyznaczonego na 31 marca 2009 roku. Stwierdziła także, że powódka nie wykonała postanowień umowy przedwstępnej, w szczególności zawartych w § 4 i § 6, mimo kilkukrotnych wezwań. Odstępując od umowy W. N. oświadczyła w tym samym akcie notarialnym, że wzywa powódkę do zapłaty kwoty 500.000 złotych tytułem zwrotu zapłaconej ceny sprzedaży oraz do zapłaty kwoty 1.000.000 złotych tytułem odszkodowania, o którym mowa w § 10 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 27 marca 2008 roku.

**Dowody: - wezwania z dnia 4 września 2009 i z dnia 2 listopada 2009 – dokumenty z akt sprawy I C 789/10, k. 659);**

**- akt notarialny z dnia 9 listopada 2009 roku (k. 58-59a);**

**- akt notarialny z dnia 12 listopada 2009 roku (k. 60-62).**

Sąd Okręgowy w Szczecinie I Wydział Cywilny wydał w dniu 26 kwietnia 2010 roku nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, w którym zasądził od powódki na rzecz W. N. kwotę 500.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 roku. W zarzutach od tego nakazu powódka podniosła nieważność zastrzeżenia umownego o możliwości odstąpienia od umowy przez W. N. z uwagi na brak wskazania terminu odstąpienia, sprzecznie z art. 395 § 1 k.c. Podniosła także, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną toteż nie może być mowy także o uprawnieniu na podstawie art. 491 § 1 k.c.

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 lutego 2011 roku, I ACa 807/10, zmieniającym wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 października 2010, I C 789/10, utrzymany został w mocy nakaz zapłaty z dnia 26 kwietnia 2010 roku. Sąd Apelacyjny uznał umowę z dnia 27 marca 2008 roku za umowę developerską. Dalej stwierdził, że do odstąpienia od umowy mógł bez przeszkód znaleźć zastosowanie art. 494 k.c., bez potrzeby powoływania się na budzące wątpliwości uregulowanie § 10 umowy z dnia 27 marca 2008. Stwierdził również, że choćby uznać umowę z dnia 27 marca 2008 roku za umowę przedwstępną, a co za tym idzie przyjąć, że W. N. nie mogła odstąpić od umowy, to i tak kwota zapłacona na poczet ceny powinna być zwrócona i to bez względu na przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej, jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.).

**Dowody: - nakaz zapłaty z dnia 26 04 2010; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 lutego 2011 roku, I ACa 807/10 – z akt sprawy I C 789/10, k. 659).**

Powódka zawarła z innymi jeszcze osobami umowy przedwstępne sprzedaży przyszłych budynków mieszkalnych lub ich części, budowanych przez powódkę na nieruchomościach nabytych od W. N.. W dniu 16 lutego 2008 roku z U. i D. C., w dniu 15 listopada 2009 roku z U. K., w dniu 19 września 2008 roku z małżonkami M. i J. N.. Tylko ostatnia z wymienionych umów została zawarta w formie aktu notarialnego. W każdej z tych umów zawarte było postanowienie o możliwości odstąpienia przez nabywców od umów w wypadku niedotrzymania przez powódkę terminów zawarcia umów przyrzeczonych i opóźnienia przekraczającego 30 dni. Oprócz tego nabywcy mogli żądać zwrotu wpłaconych kwot wraz z odsetkami jak od lokat trzymiesięcznych NBP, bądź karą umowną w jednym wypadku w wysokości 5% ceny lokalu, a w drugim – 10% ceny lokalu. U. i D. C. oraz U. K. odstąpili od umów oraz zażądali zwrotu wpłaconych kwot oraz zapłaty kar umownych z uwagi na niedotrzymanie przez powódkę terminów zawarcia umów przeniesienia

**Dowody: - umowy z dnia 16 lutego 2008, 15 listopada 2009 i 19 września 2008**

**(k. 120-126, 167-172, 193-200);**

**- odstąpienia od umów (k. 127, 175);**

**- wezwania do zapłaty kierowane do powódki (k. 128-130, 176).**

#### **Ocena dowodów.**

Przedstawiony stan faktyczny jest niesporny co do treści umów przedłożonych przez strony, oświadczeń składanych przed notariuszami, oraz zapadłych orzeczeń. Umowy i oświadczenia w formie aktów notarialnych, jak też orzeczenia sądowe stanowią dokumenty urzędowe, a więc są dowodami, którym przysługuje przymiot prawdziwości tego, co zostało w nich zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.).

Dokumenty będące dowodami w niniejszej sprawie stanowiły podstawę nie tylko ustalenia treści umów zawartych pomiędzy powódką a W. N., ale i treści ich oświadczeń po upływie terminu zawarcia umowy przeniesienia, ustalonego w umowie z dnia 27 marca 2008 roku. Istotne są zwłaszcza oświadczenia powódki w akcie notarialnym notariusza P. D. z dnia 9 listopada 2009 roku. Z treści tego aktu należy wnioskować, że powódka uchyliła się od zawarcia umowy przeniesienia zgodnie z umową z dnia 27 marca 2008 roku nawet w sytuacji gdy W. N. godziła się na jej zawarcie mimo obciążenia hipotecznego nieruchomości, której miała dotyczyć umowa.

Okoliczność ta ma znaczenie w procesie badania przyczyn sytuacji, która przez powódkę postrzegana jest jako szkoda, a więc czy, a jeżeli tak to w jakim stopniu, istnieje odpowiedzialność pozwanej za złożenie powódce przez W. N. oświadczenia z dnia 12 listopada 2009 roku o odstąpieniu od umowy z dnia 27 marca 2009 roku. Z tym zdarzeniem powódka wiąże utratę możliwości kontynuowania zaplanowanej inwestycji, co jej zdaniem spowodowało reakcję jej kontrahentów w postaci odstąpienia od umów.

Nie budzi wątpliwości, ani nie było przedmiotem sporu zawarcie przez pozwaną umowy ubezpieczenia z notariuszem M. O. w ramach ubezpieczeń obowiązkowych odpowiedzialności cywilnych notariuszy, ani suma gwarancyjna tego ubezpieczenia, wynosząca 1.259.125,00 złotych. Wprawdzie powódka nie cofnęła pozwu ponad tą kwotę, ani nie wniosła o wezwanie do udziału w sprawie notariusza M. O. na podstawie art. 194 § 3 k.p.c., jednak nie odniosła się też do twierdzenia pozwanej w sprawie wysokości sumy gwarancyjnej, toteż biorąc pod uwagę wyniki całej sprawy należało uznać ten fakt za przyznany (art. 230 k.p.c.). Trzeba dodać, że fakt ten wynika ze znajdującej się w aktach polisy ubezpieczeniowej. Powódka nie powoływała się na jakiegokolwiek inne ubezpieczenie mogące stanowić o legitymacji biernej pozwanej w jakimkolwiek innym zakresie.

Co do okoliczności zawarcia umów pomiędzy powódką a W. N. w formie aktów notarialnych sporządzonych przez notariusza M. O. w dniach 1 czerwca 2007 roku i 27 marca 2008 roku niezbędne było przeprowadzenie dowodów z zeznań świadka M. O. i z przesłuchania powódki. Celowe było dwukrotne przesłuchanie M. O. w celu wyjaśnienia wątpliwości, które pojawiły się po przesłuchaniu powódki, i to niekoniecznie co do zamiaru stron umowy z dnia 27 marca 2008 roku, nazwanej umową przedwstępną, ale w celu kwalifikacji tej umowy, a przez to znaczenia postanowienia, z którym powódka wiąże w pozwie przyczynę powstania szkody, której naprawienia dochodziła w niniejszym procesie.

Zeznania M. O. i powódki, w pewnym zakresie wzajemnie sprzeczne, okazały się w istotnych aspektach zgodne. W szczególności obie przesłuchane osoby zgodnie stwierdziły, że projekty umów były przygotowywane przez notariusza M. O. w dniach poprzedzających ich zawarcie a projekty były dostarczane stronom tych umów, że strony te konsultowały te treści ze swoimi doradcami bądź profesjonalnymi pełnomocnikami, że konsultacje takie miały miejsce również w trakcie sporządzania aktów.

Nie można było dać wiary zeznaniu powódki, że notariusz M. O. udzielała jej i W. N. porad prawnych, czy że konsultowała treść poszczególnych postanowień umów z dnia 1 czerwca 2007 roku i 23 marca 2008 roku ze swoim mężem, będącym adwokatem. O takich faktach nie można mówić w kontekście aktów notarialnych powołanych umów, na podstawie ich treści. W szczególności nie świadczą o nich pouczenia notariusza o treści regulacji i skutkach składanych oświadczeń, jako wypełniające jego obowiązek. Przyjęcie, że notariusz sporządzający akt notarialny wkracza w sferę uzgodnień stron umowy, stanowiących jej istotne postanowienia, jest sprzeczne z doświadczeniem życiowym oraz sprzeciwia się usytuowaniu prawnemu notariusza, jako osoby zaufania publicznego (art. 2 § 1 ustawy prawo o notariacie).

Omawiane twierdzenia powódki były gołosłowne. Wprawdzie powódka przedstawiła wnioski dowodowe z zeznań świadków na okoliczność udzielania przez notariusza M. O. odpłatnych porad prawnych i na okoliczność sposobu sporządzania przez nią umów, jednak pismo z dnia 21 stycznia 2014 roku zawierające te wnioski, wobec niezpełnienia jego braków w przepisany sposób (odpis pisma uzupełniającego braki został przesłany adwokatowi niebędącemu pełnomocnikiem pozwanego ubezpieczyciela w niniejszej sprawie), zostało zwrócone.

Nie można było też dać wiary powódce, że notariusz M. O. wpisała do aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 27 marca 2008 roku postanowienie o możliwości odstąpienia od umowy przez W. N. po dniu 31 marca 2009 roku sprzecznie z intencją stron tej umowy. Przekonujące jest wyjaśnienie świadka M. O., że W. N. zmierzała o uzyskania zabezpieczenia swojego prawa na wypadek niewybudowania budynku przez powódkę, a więc że nie chodziło o rezygnację z transakcji tylko o ochronę w razie powstania sytuacji braku budynku bądź lokalu oczekiwanego przez W. N. w określonym terminie.

Trzeba w tym miejscu zauważyć, że możliwość odstąpienia od umów przez kontrahentów powódki w umowach o wybudowanie domu mieszkalnego lub jego części a następnie ich przeniesieniu na nabywców, po upływie umówionego terminu, została uwzględniona także w innych umowach zawartych przez powódkę, a załączonych do pozwu (k. 120-126, 167-172, 193-200). Nie jest powiązane logicznie obecne kwestionowanie przez powódkę tego, że godziła się ona na możliwość odstąpienia od umowy przez W. N. po dniu 31 marca 2009 roku (termin zobowiązania do zawarcia przez powódkę z W. N. umowy przeniesienia własności), z podobnymi postanowieniami zawartych przez nią umów z innymi osobami, w tym już po dokonaniu odstąpienia od umowy przez W. N. w dniu 12 listopada 2009 roku.

Należy dodać, że kwestia redakcji postanowienia umownego o możliwości odstąpienia od umowy z dnia 27 marca 2008 roku przez W. N. okazała się zagadnieniem bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Stało się tak w związku z kwalifikacją prawną tej umowy. Będzie o tym mowa niżej.

Bez istotnego znaczenia okazała się też w związku z powyższym kwestia istnienia i wysokości szkody powódki a także związku przyczynowego ewentualnej szkody powódki z czynnościami notariusz M. O.. Tylko zatem na marginesie należy stwierdzić, że powódka nie przedstawiła dowodów na wysokość szkody, ani w zakresie poniesionych strat ani utraconych korzyści. Zwłaszcza wskazania co do wysokości utraconych zysków nie są poparte jakimikolwiek kalkulacjami i poprzestają na podaniu kwot.

Powódka wniosła o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych z zakresów ekonomii i rachunkowości, jednak nie przedstawiła materiału, na podstawie którego biegły miałby ustalać wynik finansowy powódki i jego pogorszenie w związku z czynnościami notarialnymi M. O.. Dopiero na ostatniej rozprawie pełnomocnik powódki wnioskował o zobowiązanie powódki do złożenia ksiąg handlowych związanych z jej działalnością w okresie wskazanym w pozwie. Dowód ten był spóźniony, toteż musiał zostać pominięty (art. art. 207 § 6 i 217 § 2 k.p.c.).

Nie można uznać, że powódka wykazała związek przyczynowy pomiędzy czynnościami notariusza M. O., nawet jakby uznać je hipotetycznie za nieprawidłowe i sprzeciwiające się usprawiedliwionemu interesowi powódki, a jej szkodą wskazaną w pozwie. Nie jest jasne, z jakich względów powódka miałaby stracić spodziewany zysk, a w szczególności czy istotnie nie ma już po jej stronie widoków na zrealizowanie planowanej inwestycji. Nie jest też jasne, dlaczego powódka miałaby ponieść szkodę w związku z odstąpieniem przez W. N. od umowy z dnia 27 marca 2008 roku. Powódka nie podała ciągu konsekwencji tego zdarzenia, który mógłby uzasadnić twierdzenie, że końcowy efekt w postaci sparaliżowania działalności powódki miał swoje źródło w wadliwej czynności notarialnej notariusz M. O..

### **Ocena prawna.**

Roszczenie dochodzone przez powódkę dotyczy odpowiedzialności pozwanego ubezpieczyciela z czynu niedozwolonego, który powódka przypisała notariusz M. O.. Notariusz i pozwanego ubezpieczyciela, w okresie, którego dotyczy pozew, łączyła umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w ramach obowiązkowych ubezpieczeń notariuszy. Podleganie notariuszy temu ubezpieczeniu wynika z art. 19a ustawy o notariacie. Obowiązek ten służy między innymi ochronie osoby trzeciej, poszkodowanej w związku z działalnością notariusza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 roku, I CSK 60/09).

Zgodnie z art. 822 § 1 k.c. przez umowę odpowiedzialności cywilnej ubezpieczyciel zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, wobec których odpowiedzialność ponosi ubezpieczający albo ubezpieczony. Zgodnie z art. 824 § 1 k.c. jeżeli nie umówiono się inaczej

suma ubezpieczenia stanowi górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela. Powyższe oznacza, że pozwany ubezpieczyciel na podstawie umowy z notariuszem M. O. przejął odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez nią, przy czym tylko do granicy sumy ubezpieczenia, wynoszącej 1.259.125,00 złotych.

Zgodnie z art. 49 ustawy Prawo o notariacie, 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 pozwie wskazano, jako wywołujące szkodę, działanie notariusza M. O., które nie było wykonywaniem umowy z powódką. W związku z tym odpowiedzialność ubezpieczyciela powinna być rozważana w kontekście czynu niedozwolonego notariusza M. O.. Odpowiedzialność notariusza jest odpowiedzialnością deliktową toteż zastosowanie do tej odpowiedzialności znajduje przepis art. 415 k.c. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2002 roku, III CKN 694/00).

Odnosząc się w tym kontekście do zarzutu przedawnienia roszczenia należy stwierdzić, że nie ma mowy w przedstawionych okolicznościach sprawy o przedawnieniu określonym w terminach z art. 442<sup>1</sup> k.c. Pozwana nie wskazała początku biegu przedawnienia, ani nie przedstawiła żadnego dowodu, z którego wynika, że należy go sytuować w innych datach niż daty orzeczeń sądowych w sprawach pomiędzy powódką a W. N.. Nie można przyznać racji pozwanej, że termin przedawnienia należy liczyć od daty zawarcia umowy z dnia 27 marca 2008. Brak jest podstaw do przyjęcia, że w tym dniu powódka dowiedziała się o wskazanej w pozwie szkodzie oraz o osobie zobowiązanej do jej naprawienia.

Jeśli chodzi o winę w rozumieniu art. 415 k.c. przy czynnościach notarialnych, należy przyjąć, że jest nią między innymi niezachowanie szczególnej staranności, o której mowa w art. 49 ustawy Prawo o notariacie. Nie ma podstaw do uznania, że taka sytuacja miała miejsce w kontekście podstawy faktycznej powództwa. W pozwie upatrywano winę notariusza M. O. w tym, że w sposób odbiegający od intencji stron sformułowała postanowienia o możliwości odstąpienia od umowy z dnia 27 marca 2008 roku w § 10 tej umowy, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...). Twierdzono też, że notariusz wiedziała o braku przepływu pieniędzy pomiędzy powódką a W. N. mimo ich oświadczeń w umowach z dnia 1 czerwca 2007 roku i w dniu 27 marca 2008 roku, jednak ten zarzut należy uznać za całkowicie bezzasadny, skoro nawet z twierdzeń pozwu wynika, że ostateczne rozliczenie na podstawie tych umów odpowiada różnicy pomiędzy kwotami wskazanymi w powołanych umowach jako zapłaconymi.

Powódka twierdziła, że intencją stron było wskazanie końcowego terminu, w którym mogło dojść do skorzystania przez W. N. z możliwości odstąpienia od umowy, w postaci umówionej daty zawarcia umowy przeniesienia, to jest dnia 31 marca 2009 roku.

Jak już była mowa, okoliczność ta pozostała niewykazana. Nie można było przyznać racji powódce choćby w kontekście treści innych jej umów, również tych, które zostały zawarte bez zachowania formy aktu notarialnego, gdzie zamieszczono postanowienia pozwalające nabywcom na odstąpienie od podobnych umów już po upływie terminów zawarcia przez powódkę umów przeniesienia własności budynków lub lokali, a przy tym z możliwością dochodzenia odsetek bądź kar umownych. Gdyby w istocie intencją powódki było dopuszczenie jej kontrahentów do możliwości odstąpienia od umowy wyłącznie w terminie do dnia określonego w umowie terminu zawarcia przez powódkę umowy przeniesienia, to pozostałe umowy, zarówno w formie aktu notarialnego, jak i bez zachowania tej formy szczególnej, powinny zawierać takie ograniczenie.

Niezależnie od tego, a przy tym w pierwszej kolejności, nie można przypisać zarzucanej w pozwie bezprawności notariusza M. O. w kontekście kwalifikacji prawnej umowy z dnia 27 marca 2008 roku pomiędzy powódką a W. N.. Umowa ta została nazwana przedwstępną umową sprzedaży, natomiast w istocie taką nie była, a przez to niezależnie od zastrzeżenia możliwości odstąpienia od tej umowy, prawo do odstąpienia i tak istniało na podstawie art. 491 § 1 k.c.

Decydująca dla takiej oceny jest kwalifikacja umowy z dnia 27 marca 2008 roku jako umowy developerskiej. Powódka w istocie zobowiązała się wybudować dom dla W. N., zaś termin 31 marca 2009 roku stanowił wskazanie daty



zakończenia budowy i ustanowienia własności tego domu. Umowa ta nie była więc umową przedwstępną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 roku, IV CKN 305/01).

Spełnia ona kryteria wskazane w art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wprawdzie umowa ta nie należy do kategorii umów wyodrębnionych w systematyce umów części szczególowej zobowiązań kodeksu cywilnego, ale można i należy do niej stosować przepisy części ogólnej zobowiązań zawarte w kodeksie cywilnym, jak i regulacje umów, których elementy ta umowa zawiera (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 roku, IV CK 521/03).

Bez wdawania się w niniejszym wywodzie w kwalifikacje poszczególnych postanowień umowy z dnia 27 marca 2008 roku, stwierdzonej aktem notarialnym Rep. A nr (...), wystarczyło na potrzeby rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy stwierdzić, że zastosowanie znajdował nie tylko przepis o możliwości odstąpienia od umowy, po uprzednim wezwaniu, ale i przepisy o skutkach odstąpienia, a w szczególności art. 494 k.c.

Jak widać, postulowane przez powódkę wskazanie w akcie notarialnym nr (...) terminu umownego odstąpienia od umowy, tożsamego z terminem zawarcia umowy przeniesienia własności wybudowanego lokalu na rzecz W. N., wcale nie niweczyłoby prawa W. N. do odstąpienia od umowy w późniejszym czasie, również w dniu 12 listopada 2009, kiedy to oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone. Tym samym zdarzenie, z którym powódka wiąże powstanie szkody w jej kolejnych etapach wskazanych w pozwie, było całkowicie niezależne od notariusza sporządzającego akt notarialny nr (...).

W związku z powyższym tylko na marginesie godzi się stwierdzić, że kształt regulacji § 10 wzmiankowanej umowy w części ustanawiającej możliwość odstąpienia od umowy wskazuje nie na przesłankę tego odstąpienia w postaci rezygnacji W. N. z nabycia nieruchomości, którą miała wybudować powódka, bądź jej części, lecz na przesłankę w postaci niewywiązania się powódki z umowy, czym mogło być niewybudowanie domu, którego miało dotyczyć, w całości lub części, przeniesienie własności w terminie wskazanym w umowie, lub niedotrzymanie tego terminu. Nie da się tego pogodzić z oczekiwaniem, że to umowne odstąpienie od umowy, postulowane przez W. N., miałyby nastąpić tylko do terminu zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotu wskazanego w § 4 umowy.

W. N. miała prawo odstąpić od umowy z powódką w dniu 12 listopada 2009 roku niezależnie od treści postanowienia zawartego w § 10 umowy z dnia 27 marca 2008 roku. Spełniła też warunki do tego odstąpienia określone w art. 491 § 1 k.c. bowiem wezwała do wykonania umowy przeniesienia własności określonego w tej umowie, pod rygorem odstąpienia od umowy.

Oczywiście niniejszy proces nie miał rozstrzygnąć o zasadności odstąpienia od umowy przez W. N.. Natomiast na potrzeby niniejszej sprawy należało skonstatować, że powódka nie dokonała przeniesienia własności budynku mieszkalnego, jego części, czy wyodrębnionego lokalu, zgodnie z § 4 umowy z dnia 27 marca 2008 roku. Tym samym nie wykonała umowy, ani w ustalonym w niej terminie, ani w terminach wskazanych w późniejszych wezwaniach W. N.. Abstrahując więc od przyczyn tego stanu rzeczy, W. N. mogła wezwać powódkę do wykonania obowiązku przeniesienia własności zgodnie z umową z dnia 27 marca 2008 i wyznaczyć jej termin do tej czynności pod rygorem odstąpienia od umowy, zaś po bezskutecznym upływie tego terminu od umowy odstąpić (art. 491 § 1 k.c.).

Stwierdzenie o braku bezprawności przypisywanej w pozwie notariusz M. O., a tym samym braku jej odpowiedzialności powodującej przejęcie odpowiedzialności cywilnej przez pozwanego ubezpieczyciela w oparciu o zawarte ubezpieczenie, niweczy roszczenie odszkodowawcze powódki. Stwierdzenie obowiązku naprawienia szkody zależy od wykazania trzech przesłanek: 1) istnienie zdarzenia, z którym na określonych zasadach normy prawne wiąże obowiązek naprawienia szkody przez dłużnika; 2) powstanie szkody; 3) istnienie związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem a szkodą. Wszystkie te przesłanki muszą wystąpić łącznie. Brak zdarzenia, po stronie notariusz M. O., a ściślej jej bezprawności wywołującej wypadek ubezpieczeniowy objęty ubezpieczeniem, W związku z którym powódka dochodzi roszczenia w niniejszej sprawie, czyni bezprzedmiotowym badanie, czy powódka poniosła szkodę, oraz jakie były jej przyczyny.

Wobec tego tylko na marginesie należy powołać się na przedstawioną wyżej ocenę, że powódka nie wykazała szkody związanej z okolicznościami obejmującymi zawarcie umowy z dnia 27 marca 2008 roku z W. N.. Nie wykazała też, że pomiędzy tymi okolicznościami, a w szczególności odstąpieniem od umowy przez W. N., a sytuacją w jakiej znalazła się powódka istnieje związek przyczynowy.

Mając na uwadze powyższe należało oddalić powództwo. Orzeczenie to, równoznaczne z wygraniem sprawy przez pozwanego ubezpieczyciela, determinuje orzeczenie o kosztach. W związku z tym na podstawie art. 98 § 1 i 99 w zw. z art. 98 § 3 i w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. pozwanemu należy się od powódki zwrot kosztów procesu. Sprowadzają się one do kosztów zastępstwa procesowego złożonych z wynagrodzenia radcy prawnego według stawek wynikających z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.