Sygn. akt I ACa 158/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SA Edyta Buczkowska-Żuk SA Małgorzata Gawinek (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. D.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 sierpnia 2014 r., sygn. akt VIII GC 28/13

I. ***oddala apelację,***

II. ***zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Małgorzata Gawinek Artur Kowalewski Edyta Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 158/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 grudnia 2012 roku powódka K. D. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) spółki akcyjnej w W. kwoty 4.534.907,99 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu stwierdziła, że dochodzi odszkodowania od pozwanego z tytułu odpowiedzialności cywilnej notariusza M. O., która zdaniem powódki nie czuwała należycie nad zabezpieczeniem jej praw i słusznych interesów w czasie sporządzania aktów notarialnych, zwłaszcza z dnia 27 marca 2008 roku. Doprowadziło to do szkody po stronie powódki w formie poniesionej straty w postaci kwoty zasądzonej 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 kosztów procesu. W uzasadnieniu stwierdził, że jego górna granica odpowiedzialności z tytułu odpowiedzialności cywilnej notariusza M. O. wynosi 1.259.125 zł. Niezależnie od tego podniósł zarzut przedawnienia roszczenia. Co do meritum natomiast zaprzeczył, aby ta notariusz wyrządziła szkodę powódce. Pozwany też podniósł, że powódka nie udowodniła związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem notariusza a zgłaszaną szkodą.

Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2014 r., sygn. akt VIII GC 28/13, Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy wydał wyrok tej treści po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynikało, że pozwany ubezpieczyciel zawarł z notariuszem M. O. ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, w ramach obowiązkowego ubezpieczenia notariuszy, na sumę gwarancyjną w wysokości 1.259.125 złotych. 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 dniu 27 marca 2008 roku przed notariuszem M. O. została zawarta umowa przeniesienia własności 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 nastąpi po otrzymaniu zgody na rozbiórkę budynku mieszkalnego o kubaturze 163 m^3 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 jednorodzinnym 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 § 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. W § 7 umowy W. N. oświadczyła, że kwituje odbiór od powódki kwoty 500.000 złotych. 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^2 liczonym od 1518 m^2 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. art. 776 do 795 k.p.c. W § 13 notariusz poinformowała strony umowy o treści art. 64, 389 i 390 kodeksu cywilnego.

Sąd nadto ustalił, że 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. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W. N. wprowadziła się do budynku, którego miała dotyczyć umowa przyrzeczona w czerwca 2009 roku, jednak odstąpiła od umowy 12 listopada 2009 roku oraz uzyskała klauzulę wykonalności nadaną aktowi notarialnemu z 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. W dniu 9 listopada 2009 roku powódka i W. N. stawiły 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 nie zgodziła się na propozycję W. N., aby zbyć jej udział w nieruchomości zgodnie z umową przedwstępną pomimo obciążenia tej nieruchomości hipoteką. W oświadczeniu z dnia 12 listopada 2009 roku o odstąpieniu od umowy W. N. stwierdziła, 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.

Następnie również ustalono, że 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. 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 ten nakaz zapłaty z dnia 26 kwietnia 2010 roku. Sąd Apelacyjny uznał umowę z dnia 27 marca 2008 roku za umowę deweloperską. Dalej stwierdził, że do odstąpienia od umowy mógł 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.).

Sąd także ustalał, iż 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.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Sąd akcentował, że M. O. i powódka spójnie zeznały, iż projekty umów były przygotowywane przez notariusz w dniach poprzedzających ich zawarcie i były dostarczane stronom tych umów, że strony konsultowały te treści ze swoimi doradcami bądź profesjonalnymi pełnomocnikami, że takie konsultacje miały miejsce również w trakcie sporządzania aktów. Sąd nie dał 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, gdyż takie twierdzenia powódki były gołosłowne. Sąd nie dał także 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. Zdaniem Sądu przekonujące jest wyjaśnienie M. O., że W. N. zmierzała do 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. Sąd podkreślał, 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 więc 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. Poza tym 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, a stało się tak w związku z kwalifikacją prawną tej umowy.

Sąd także stwierdził, że powódka nie przedstawiła dowodów na wysokość szkody, ani w zakresie poniesionych strat ani utraconych korzyści. W ocenie tego Sądu 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, lecz dowód ten był zdaniem Sądu spóźniony, toteż musiał zostać pominięty (art. art. 207 § 6 i 217 § 2 k.p.c.).

Ponadto Sąd uznał, że powódka nie wykazała związku przyczynowego 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..

Sąd wskazał na treść art. 822 § 1 k.c., art. 824 § 1 k.c., art. 415 k.c. i art. 49 ustawy Prawo o notariacie, przy czym nie uwzględnił zarzutu przedawnienia. Powódka twierdziła, 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 Sąd uznał za bezzasadny. W pozwie upatrywano też winy notariusz 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 (...). 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, tj. 31 marca 2009 roku. Okoliczność ta pozostała zdaniem Sądu niewykazana, gdyż 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 odstąpienia 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. Ponadto Sąd zważył, że 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., ze skutkami z art. 494 k.c. Umowa z dnia 27 marca 2008 roku była bowiem umową deweloperską. Stąd Sąd wywodził, że 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

r., 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 (...). Ponadto zdaniem Sądu nie da się pogodzić szczegółowej treści § 10 umowy z oczekiwaniem, że to umowne odstąpienie od umowy, postulowane przez W. N., miałoby nastąpić tylko do terminu zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotu wskazanego w § 4 umowy. Tak więc Sąd konstatował, że 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., gdyż wezwała do wykonania umowy przeniesienia własności określonego w tej umowie, pod rygorem odstąpienia od umowy. Natomiast powódka nie dokonała przeniesienia własności budynku mieszkalnego, jego części, czy wyodrębnionego lokalu, zgodnie z § 4 umowy z dnia 27 marca 2008 roku.

Sąd stwierdził zatem brak bezprawności przypisywanej w pozwie notariusz M. O., a nadto uznał, że powódka nie wykazała szkody związanej z okolicznościami obejmującymi zawarcie umowy z dnia 27 marca 2008 roku z W. N., oraz nie wykazała, że pomiędzy tymi okolicznościami, w szczególności odstąpieniem od umowy przez W. N., a sytuacją, w jakiej znalazła się powódka, istnieje związek przyczynowy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98, art. 99 i art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w części, tj. co do kwoty 1.259.125 zł, oraz zarzucając:

I. naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów w szczególności:

- poprzez przyjęcie, iż wolą stron nie było zagwarantowanie niemożliwości odstąpienia od umowy przez W. N. po przekazaniu jej i wybudowaniu budynku będącego przedmiotem umowy,

- poprzez przyjęcie, iż M. O. miała możliwość odstąpienia od umowy zawartej między powódką a W. N.,

- poprzez przyjęcie, iż W. N. odebrała i pokwitowała odbiór od powódki kwoty 500 tys. zł,

- bezzasadne uznanie za wiarygodne zeznań świadka M. O., które to zeznania pozostawały w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami tegoż świadka złożonymi przed Sądem Okręgowym w Szczecinie sygn. akt I C 493/10, protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2011 r.,

- pominięciu w procesie oceny dowodów zeznań świadka M. O. złożonych przed Sądem Okręgowym w Szczecinie sygn. akt I C 493/10 w dniu 3 lutego 2011 r., które to uchybienie miało wpływ na treść orzeczenia, albowiem pomijając te zeznania Sąd I instancji nie był w stanie należycie ocenić zeznań złożonych przez tego świadka w niniejszym postępowaniu, a z których to zeznań jednoznacznie wynika rzeczywisty zamiar stron umowy, i który to zamiar nie został odzwierciedlony właściwie w zapisach postanowień aktu notarialnego,

b) art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomii i rachunkowości, o którą to opinię powódka wnosiła już w pozwie, zakres tego dowodu i okoliczności, na które ten dowód miałby być przeprowadzony, a które to okoliczności powódka doprecyzowała pismem stanowiącym wykonanie zobowiązania z dnia 21 listopada 2013 r., a które to dowody nie były spóźnione i nie mogły podlegać jako takie pominięciu;

II. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 65 § 1 i 2 k.c. polegające na jego błędnej wykładni, poprzez nietłumaczenie oświadczenia woli stron zgodnie z celem umowy i interesami stron,

b) art. 361 k.c. polegające na błędnej wykładni poprzez przyjęcie, iż między działaniami M. O. a szkodą powódki nie zachodzi związek przyczynowy, w sytuacji wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez W. N. przeciwko powódce, a tym samym zablokowania rachunków bankowych powódki i ograniczenia możliwości prowadzenia przez nią działalności,

c) art. 415 k.c. w zw. z art. 49 ustawy o notariacie poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż zachowanie notariusz M. O. polegające na wadliwym sporządzeniu aktu notarialnego z dnia 27 marca 2008 r. rep. A nr (...), który w swej treści odbiegał od zgodnego zamiaru stron, nie stanowiło bezprawnego, zawinionego działania, pozostającego w adekwatnym związku przyczynowo skutkowym z wyrządzoną powódce szkodą.

Apelująca wniosła także o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu rachunkowości, ekonomii i wyceny nieruchomości na okoliczność wysokości szkody oraz związku przyczynowo skutkowego pomiędzy zachowaniem M. O. a szkodą poniesioną przez powódkę.

W oparciu o powyższe zarzuty, które w uzasadnieniu apelacji szerzej uargumentowała, powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 1.259.125 zł wraz z ustawowymi odsetkami jak w pozwie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania (k-ty 726- 741).

Pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na swą rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie wypada przypomnieć, iż w realiach niniejszej sprawy to na stronie powodowej - zgodnie z art. 6 k.c. - spoczywał ciężar udowodnienia samego faktu powstania szkody i jej wysokości, ale także związku przyczynowego pomiędzy tą ewentualną szkodą a działaniami notariusz M. O., objętej ochroną ubezpieczeniową w pozwanym zakładzie ubezpieczeń, oraz zawinienia i bezprawności tego działania. Zadaniem Sądu Okręgowego było zaś dokonanie oceny zaistnienia przywołanych wyznaczników aktualizacji odpowiedzialności pozwanego, w granicach zasady kontradyktoryjności, na tle zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Tymczasem Sąd odwoławczy zgadza się z Sądem pierwszej instancji, iż powódka K. D. nie podołała w tym procesie obowiązkowi wykazania koniecznych przesłanek takiej odpowiedzialności cywilnej. Sąd Okręgowy poparł takie wnioski prawne oraz ustalenia faktyczne wnikliwą analizą zebranych dowodów, a ich ocena odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie istotne okoliczności sprawy. Stąd też takie poczynione przez Sąd I instancji prawidłowe ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny przyjął za własne.

Przede wszystkim zatem bezzasadne okazały się zarzuty apelacji dotyczące gromadzenia przez Sąd Okręgowy materiału dowodowego w sprawie oraz jego oceny, zwłaszcza pod kątem pominięcia wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, a zgłoszonego już w pozwie, jako dowód z „opinii biegłego lub biegłych z zakresu rachunkowości, ekonomii oraz wyceny nieruchomości oraz budownictwa na okoliczność wysokości straty poniesionej przez powódkę oraz utraconych zysków w związku z realizacją inwestycji przy ul. (...) w S." (strona 14 pozwu). Sąd Apelacyjny nie dopatrzył się tu zarzucanego naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. Należało bowiem zważyć, iż Sąd Okręgowy dwukrotnie wskazywał stronie powodowej na konieczność doprecyzowania tezy dowodowej i zakresu tego wnioskowanego dowodu. Już na rozprawie w dniu 10 września 2013 r. zobowiązał więc pełnomocnika powódki do sprecyzowania tez dla wszystkich tych dowodów, które zostały załączone do pozwu, a nie zostały objęte wydanym wtedy postanowieniem dowodowym, w terminie 14 dni pod rygorem pominięcia tych dowodów. W odpowiedzi strona powodowa złożyła pismo procesowe z dnia 24 września 2013 r., w którym jednak nie odniosła się do dowodu z opinii biegłego. Następnie zaś na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy już wyraźnie odniósł swe wezwanie do dowodu z opinii biegłego, zobowiązując pełnomocnika

powódki do złożenia w terminie 21 dni pisma procesowego, w którym sprecyzuje szczegółowe tezy dowodowe związane z wnioskiem dotyczącym opinii biegłego (biegłych) oraz zakresu badania biegłego (biegłych).

Zauważyć generalnie należy, że wynikający z art. 236 k.p.c. obowiązek sądu sformułowania tezy dowodowej ma charakter wtórny, w stosunku do wynikających z

Zasady kontradyktoryjności (art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.) obowiązków procesowych stron i w żadnym razie nie oznacza zastępowania przez sąd stron, co do ciążących na nich w tym zakresie obowiązków. Sąd nie jest, co do zasady- uprawniony ani zobowiązany do modyfikacji merytorycznej treści tezy wskazanej przez stronę, gdyż treść ta stanowi przejaw woli strony w zakresie obranego przez nią kierunku prowadzenia postępowania dowodowego. Sąd może natomiast wezwać stronę do sprecyzowania tezy, w sytuacji, w której będzie ona niejasna czy nazbyt ogólna. Jako, że zadaniem sądu pozostaje ocena, przez pryzmat treści zgłoszonego wniosku dowodowego, jego dopuszczalności i przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy oraz możliwość przeprowadzenia.

Tak zatem w niniejszej sprawie samo określenie przez powódkę w pozwie, iż biegły miałby dokonać wyliczenia „straty poniesionej przez powódkę oraz utraconych zysków w związku z realizacją inwestycji przy ul. (...) w S." było nadmiernie ogólnikowe, aby można było ocenić możliwość przeprowadzenia tego dowodu i jego przydatność w obliczu stanu materiału dowodowego zaoferowanego przez powódkę oraz okoliczności faktycznych, z których wywodziła swoje roszczenie, a które wymagałyby wyjaśnienia przy pomocy wiadomości specjalnych. Natomiast w odpowiedzi na ww. zobowiązanie z dnia 21 listopada 2013 r. strona powodowa wniosła w dniu 16 grudnia 2013 r. pismo procesowe (k. 505-507), niemniej nie mogła apelująca wywodzić stąd korzystnych dla siebie skutków prawnych. Po pierwsze pismo to zostało już bowiem złożone po upływie wyznaczonego przez sąd terminu, który mijał w dniu 12 grudnia 2013 r., co w świetle art. 167 kpc, czyni czynność tę bezskuteczną. a po drugie podała w nim jedynie specjalność biegłych, którzy mieliby wykonać opinię. Strona powodowa nie tylko – wbrew zobowiązaniu - nie sprecyzowała tez dowodowych, ale też nie wskazała zakresu badania przez tych biegłych, do czego była wzywana. Za zasadne zatem uznać należy postanowienie Sądu Okręgowego wydane na rozprawie w dniu 12 sierpnia 2014 roku o pominięciu wnioskowanego przez powódkę dowodu z opinii biegłego lub biegłych, przy jedoczesnym – prawidłowym - nieuwzględnieniu przez ten Sąd wniosku strony powodowej zgłoszonym na tej samej rozprawie, o zakreślenie powódce terminu do złożenia ksiąg handlowych. Zaoferowany przez stronę powodową dowód z opinii biegłego, jak wynika z przedstawionych wyżej czynności, nie mógł zostać uznany za przydatny w sprawie. Dodać przy tym należy, że powyższe potwierdza też sama postawa strony powodowej, która dopiero na ostatniej rozprawie, a więc po upływie zakreślonych przez Sąd terminów, zaoferowała wniosek umożliwiający zebranie materiału dowodowego, mającego stanowić przedmiot badania biegłych.

Nie można przy tym zgodzić się ze stanowiskiem strony skarżącej, że to powołany w sprawie biegły gromadzie materiał, w oparciu o który sporządza opinię. Jak wcześniej wskazywano – w myśl art. 232 kpc – to strony przedstawiają materiał procesowy podlegający badaniu przez sąd w kontekście zaistnienia faktów, z których wywodzą korzystne dla siebie skutki prawne. Jeżeli natomiast ustalenie danych okoliczności wymaga wiadomości specjalnych, sąd dla prawidłowej oceny zgłoszonych przez strony dowodów, winien skorzystać z opinii biegłego (art. 378 1 kpc). Rolą biegłego bowiem nie jest - jak wcześniej wskazano - ani gromadzenie dowodów w postępowaniu sądowym, ani też dokonywanie ustaleń faktycznych, a służenie sądowi wiedzą specjalną, jeżeli taka jest potrzeba, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1970 r., II PR 18/69, LEX nr 6652). Sąd Apelacyjny podziela pogląd, zgodnie z którym opinia biegłego nie może być sama w sobie źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego. Niewątpliwie bowiem ustalenie stanu faktycznego należy do sądu orzekającego, a biegli powinni udzielić odpowiedzi na konkretne pytania dostosowane do stanu faktycznego sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2014 r., I ACa 1117/13, LEX nr 1504520). Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z reguły powinno zaś nastąpić w chwili, gdy został już zgromadzony materiał dowodowy umożliwiający biegłemu wydanie opinii. Nie jest zatem możliwe dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w sytuacji braku w aktach materiału źródłowego, który miałby podlegać jego badaniu, co w takim razie nakładałoby na tego biegłego obowiązek poszukiwania materiału

dowodowego za stronę i prowadziłoby do substytucji jej obowiązku zgłaszania twierdzeń w zakresie podniesionego żądania.

Możność dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego uzależniona jest zatem właśnie od dysponowania przez specjalistę z danej dziedziny odpowiednim materiałem dowodowym przedstawionym przez strony do akt sprawy, a takowego w rozpoznawanym przypadku powódka nie przedłożyła. Powyższe - jak już wyżej wspomniano - sama de facto przyznała w trakcie głosów stron na rozprawie w dniu 12 sierpnia 2014 r., kiedy to jej pełnomocnik wskazał, że biegły sądowy byłby potrzebny do tego, aby dokonać analizy ksiąg handlowych powódki dotyczących inwestycji, jaka miała zostać wykonana, których jednak strona powodowa wcześniej nie załączyła ani nie złożyła w tym zakresie wniosku dowodowego. Z tych względów wniosek zgłoszony w tej mierze dopiero przed zamknięciem rozprawy w dniu 12 sierpnia 2014 r. słusznie należało uznać za spóźniony na gruncie art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. W rezultacie nie mogła także budzić wątpliwości zasadność pominięcia dowodu z opinii biegłego. Jak już bowiem wcześniej wyjaśniano, powódka nie mogła oczekiwać, aby biegły sądowy sporządził opinię, gdy brak było w gruncie rzeczy w aktach sprawy takiego materiału dowodowego, w przedmiocie którego ma się wypowiedzieć. Biegły nie może również samodzielnie gromadzić takiego materiału źródłowego, którego nie przedstawiła w stosownym czasie sama strona, lecz jest powołany jedynie do oceny - pod kątem posiadanych wiadomości specjalnych - materiału zebranego w toku postępowania dowodowego w danej sprawie. Natomiast w niniejszym procesie, jak słusznie zauważa Sąd I instancji, strona powodowa nie przedstawiła niezbędnej dokumentacji, na podstawie której biegły miałby ustalać wynik finansowy powódki i jego pogorszenie w związku z czynnościami notarialnymi M. O.. Nie ma także wewnętrznej sprzeczności w działaniach Sądu Okręgowego, który najpierw żądał od strony powodowej doprecyzowania tezy dowodowej dla biegłego, a następnie uznał ten dowód za nieprzydatny w świetle zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd ten dążył bowiem początkowo do podania przez powódkę sprecyzowanej tezy do konkretnych twierdzeń faktycznych, które wymagałyby wyjaśnienia przy pomocy wiadomości specjalnych, aby w ten sposób zdołać podjąć decyzję co do przydatności dowodu w sprawie oraz możliwości jego przeprowadzenia na tle zaoferowanych w tym postępowaniu dowodów. Wreszcie, z omówionych wyżej względów nie mógł zostać także uwzględniony, jako spóźniony, zawarty w apelacji wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, przy dodatkowym dostrzeżeniu, iż stan zaoferowanego materiału dowodowego czynił ten wniosek w dalszym ciągu bezcelowym, a wskazana teza dowodowa została poszerzona o okoliczność „związku przyczynowo skutkowego pomiędzy zachowaniem M. O. a szkodą poniesioną przez powódkę", choć takiego zagadnienia nie obejmowała teza dowodowa formułowana przez stronę w toku postępowania pierwszoinstancyjnego.

Z kolei brak przeprowadzenia w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego uniemożliwiał sądowi ustalenie wysokości ewentualnej szkody, którą miałaby ponieść K. D. w wyniku zarzucanego notariusz M. O. niestarannego sporządzenia przez nią treści umowy zatytułowanej „przedwstępna umowa sprzedaży" z dnia 27 marca 2008 r., co samoistnie musiało skutkować oddaleniem jej powództwa, z uwagi na oczywiste niewykazanie jednej z koniecznych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej – szkody i jej wysokości.

Dodać przy tym należy, że także Sąd Apelacyjny jest zdania, że wyliczenia przedstawione przez powódkę w pozwie dotyczące poniesionych strat i utraconych zysków nie są jasne i nie mogły zostać uznane za miarodajne, skoro nie zostało nawet wyjaśnione, czy rzeczywiście nie ma już po jej stronie perspektyw na zrealizowanie przedmiotowej inwestycji, czy też jakiej wartości majątek pozostał do dyspozycji powódki w związku z umowami z W. N..

Niezależnie od powyższego Sąd odwoławczy podziela też stanowisko Sądu pierwszej instancji co do niewykazania również tego, iż pomiędzy ewentualnym uchybieniem w działaniu notariusz przy sporządzeniu tej umowy a ewentualną szkodą powódki występuje związek przyczynowo – skutkowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego skarżąca nie przedstawiła żadnych argumentów – na płaszczyźnie wymogów skutecznego podniesienia zarzutu uchybienia art. 233 § 1 k.p.c. – które podważałyby prawidłowość oceny Sądu Okręgowego co do tego, iż nie ma mowy o naruszeniu wymaganej staranności przez notariusza, który zgodnie z oświadczeniami stron w § 7 umowy określił, że W. N. wręcza, a K. D. kwituje odbiór od powódki kwoty 500.000 złotych. Strona powodowa nie wykazała bowiem swych twierdzeń, zgodnie z którymi M. O. w dacie sporządzenia tego aktu notarialnego

miała posiadać wiedzę o braku prawdziwości takiego zdarzenia. Należy przy tym przypomnieć, iż notariusz nie ma obowiązku weryfikacji kwestii faktycznych, o których zaistnieniu w jego obecności zgodnie twierdzą same strony. Natomiast powódka jako osoba dorosła i prowadząca działalność gospodarczą z pewnością rozumiała treść składanego przez siebie oświadczenia w tym przedmiocie, tym bardziej, że treść tej umowy przed jej podpisaniem była szczegółowo konsultowana ze stronami i ich pełnomocnikami.

Apelująca ponadto zarzuciła ocenie Sądu pierwszej instancji, iż nie uwzględnił treści zeznań M. O. złożonych przed Sądem Okręgowym w Szczecinie na rozprawie z dnia 3 lutego 2011 r. w innej sprawie cywilnej o sygn. akt I C 493/10 (k. 188-189) i zarazem nie wyprowadził właściwych wniosków z treści zeznań tego świadka złożonych w niniejszym procesie, a które to zeznania Sąd ten uznał za wiarygodne.

W tym kontekście należało w pierwszej kolejności zaznaczyć, iż Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 10 września 2013 r. dopuścił w poczet materiału dowodowego w tej sprawie wskazywany przez powódkę protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2011 r., sygn. akt I C 493/10, a także uwzględnił ten dowód przy konstruowaniu stanu faktycznego. Nie sposób jest przy tym także odmówić racjonalności oraz zgodności z zasadami doświadczenia życiowego ocenie Sądu Okręgowego, iż w świetle treści umowy stron z dnia 27 marca 2008 r., interesów W. N. oraz treści analogicznych umów zawieranych przez K. D. z innymi kontrahentami, należałoby przyjąć, że wspólnym zamiarem stron było ograniczenie możliwości odstąpienia od umowy przez W. N. tylko do dnia 31 marca 2009 r. i to jedynie w razie gdyby przedmiotowy budynek nie został wzniesiony w sensie fizycznym. Nielogiczne byłoby przecież wyzbycie się prawa odstąpienia od umowy przez kupującą w sytuacji, kiedy co prawda budynek zostałby wzniesiony a kupująca faktycznie zamieszkałaby w tym lokalu, lecz zaistniałyby po stronie sprzedającej przeszkody powodujące brak przeniesienia na W. N. prawa własności, co było wszak celem i istotą umowy stron.

Nawet jednak gdyby kierować się w tej mierze dosłownym brzmieniem części wypowiedzi M. O. złożonymi na potrzeby innego postępowania sądowego o sygn. akt I C 493/10, na które powołuje się apelująca (choć całokształt tych zeznań wskazuje na utożsamianie pojęcia „wybudowania domu" z „wykonaniem umowy" przez powódkę) to zdaniem Sądu odwoławczego nie zmieniłoby to ostatecznego wyniku sprawy. Bowiem doprowadziłoby to do sytuacji uznani za możliwe – w oparciu o dany materiał dowodowy – poczynienia innych ustaleń faktycznych niż Sąd Okręgowy, co samo w sobie nie uprawnia sądu odwoławczego, do uznania zasadności zarzutu strony skarżącej w tym zakresie, jako nie prowadzące do obalenia prawidłowości oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd pierwszej instancji z zachowaniem reguł z art. 233 § 1 k.p.c.. Dodać przy tym należy, że Sąd orzekający w tej sprawie, przywołany wyżej dowód obowiązany był ocenić w całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w tym procesie i w żadnym razie nie był związany zindywidualizowaną (z uwagi na zgromadzone w aktach tamtej sprawy dowody) oceną dowodów dokonaną przez sąd w innym postępowaniu.

Nadto wskazać też należy, że przyjmując, że zgodnym zamiarem stron było zastrzeżenie w umowie z dnia 27 marca 2008 r., iż odstąpienie od umowy przez W. N. mogło nastąpić tylko do terminu końcowego wyznaczonego na zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu wskazanego w § 4 umowy, a określonego w § 6 umowy na dzień 31 marca 2009 r., to błąd notariusz M. O., która w § 10 umowy nie zawarła takiego terminu, nie stanowił źródła szkody po stronie powodowej. Zgodnie z intencjami apelującej, W. N. miała zostać pozbawiona możliwości umownego odstąpienia od tej umowy po dniu 31 marca 2009 r. Tymczasem w rzeczywistości notariusz M. O., uchybiając wymaganej od niej szczególnej staranności poprzez brak wskazania w umowie terminu, w ciągu którego kupująca mogła od niej odstąpić zgodnie z art. 395 § 1 k.c. (co znalazło także odzwierciedlenie w treści prawomocnego wyroku tutejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 18 sierpnia 2011 r., I ACa 292/11, oddalającego apelację W. N. od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. akt I C 493/10, którym pozbawiono wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 27 marca 2008 roku, wpisanego do repertorium A (...) sporządzonego przed notariuszem M. O., któremu Sąd Rejonowy - Szczecin Prawobrzeże i Zachód w S. postanowieniem z dnia 11 stycznia 2010 roku nadał klauzulę wykonalności w § 10 tego aktu na rzecz wierzyciela W. N. przeciwko dłużnikowi K. D., w zakresie obowiązku dłużnika K. D. zapłaty na rzecz W. N. kwoty 950.000 zł), w ogóle wyłączyła wszak możliwość umownego odstąpienia przez W. N. od umowy z dnia 27 marca 2008 r. Innymi słowy, wynika stąd konstatacja, że owo popełnione przez notariusz M. O. uchybienie działało na korzyść K. D.. W świetle tak skonstruowanej umowy, jej zapis § 10 dotyczący

odstąpienia od umowy jako sprzeczny z art. 395 § 1 k.c. czynił bowiem w ogóle niemożliwym umowne odstąpienie od niej przez W. N. i stąd nieskuteczna była takiego rodzaju jej czynność, niezależnie od tego, czy podjęta byłaby przed 31 marca 2009 r. czy po tej dacie. Oceniając z tego punktu widzenia nie sposób jest zatem mówić o związku przyczynowo-skutkowym pomiędzy takim uchybieniem M. O. a ewentualną szkodą powódki, która miała wynikać już z odstąpienia od niej przez W. N., nieważnego w świetle takiej konstrukcji umowy z dnia 27 marca 2008 r., a takie były przecież oczekiwania strony powodowej.

O ile zaś nawet by przyjąć, tak jak podnosiła apelująca, iż mimo to powódka może konstruować roszczenie odszkodowawcze wobec notariusz M. O. łącząc je ze zdarzeniem polegającym na braku precyzji i zamieszczenia w § 10 przedmiotowego aktu notarialnego wyraźnego określenia terminu dla odstąpienia od umowy, to Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że K. D. i tak pozostawałyby zobowiązana do zwrotu W. N. kwoty 500.000 zł, chociażby z tytułu świadczenia nienależnego z art. 410 k.c. Fakt przysługiwania W. N. takiej wierzytelności względem K. D. został prawomocnie przesądzony w wyroku tutejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 10 lutego 2011 r., sygn. akt I ACa 807/10, utrzymującym w mocy nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 26 kwietnia 2010 r., sygn. akt I Nc 300/09, a które to orzeczenie ma moc wiążącą również w niniejszej sprawie (art. 365 § 1 k.p.c.).

Abstrahując od rozważań zawartych w poprzednim akapicie, powódka winna byłaby więc w tym procesie wykazać, że wszczęcie wobec niej postępowania egzekucyjnego już w dniu 21 stycznia 2010 r. (k. 356) i dodatkowo co do kwoty 450.000 zł, w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego – owej umowy z dnia 27 marca 2008 roku, któremu sąd postanowieniem z dnia 11 stycznia 2010 roku nadał klauzulę wykonalności w § 10 tego aktu na rzecz wierzyciela W. N., pozostawało w związku przyczynowo-skutkowym z tymi zdarzeniami, z którymi wiąże ona powstanie po jej stronie szkody, a które sprowadzały się ogólnie do rezultatu w postaci braku sfinalizowania przedmiotowej inwestycji budowlanej.

Tymczasem w tej mierze Sąd odwoławczy w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż powódka nie wykazała takiego ciągu zdarzeń, który mógłby uzasadnić twierdzenie, że odstąpienie od umów przez innych kontrahentów, którzy zawarli z nią umowy o wybudowanie lokali, związane z tym ewentualnie straty i utracone zyski miały swoje źródło właśnie w wadliwej czynności notarialnej M. O. i dokonanym na tej podstawie odstąpieniu od umowy przez W. N. oraz niezwłocznym wszczęciu przez nią egzekucji, wobec czego bezzasadny musiał się okazać zarzut naruszenia art. 361 k.c. W tym kontekście należy przypomnieć, iż to sama K. D. w dniu 9 listopada 2009 r. odmówiła zawarcia z W. N. umowy przyrzeczonej, choć termin wyznaczony na taką czynność już dawno minął, a kupująca zgodziła się nawet na zawarcie takiej umowy pomimo obciążenia nieruchomości hipoteką. Ponadto, nie zostało wykazane, iż to właśnie wszczęcie postępowania egzekucyjnego przez W. N. przeciwko powódce w dniu 21 stycznia 2010 r. na podstawie rzeczonego aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności spowodowało paraliż działalności gospodarczej powódki, który stał się przyczyną odstąpienia od umowy przez innych jej kontrahentów. Chociażby z treści przedłożonej umowy z U. i D. C. bowiem wynikało, że termin umowy przyrzeczonej mijał w dniu 30 grudnia 2009 r., czyli przed wszczęciem ww. postępowania egzekucyjnego, a z oświadczenia o odstąpieniu od umowy wynika, że termin ten minął bezskutecznie. Podobnie w przypadku umowy z M. i J. N. wynika, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej minął bezskutecznie w dniu 31 lipca 2009 r. Powyższe okoliczności zatem wyraźnie wskazywały, iż problemy po stronie powódki z finalizacją inwestycji i umów rozpoczęły się już przed momentem, kiedy W. N. wszczęła wobec niej postępowanie egzekucyjne w styczniu 2010 r. Stąd nie sposób kreować tu relacji przyczynowo-skutkowej z przedmiotową czynnością notarialną M. O..

Tym samym właściwa w przekonaniu Sądu Apelacyjnego jest taka ocena materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie przez Sąd Okręgowy, iż nie zostało wykazane przez stronę powodową istnienie związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy zarzucanym działaniem notariusz M. O. a zaistnieniem szkody po stronie powódki, jak i nie została udowodniona przez nią ewentualna wysokość tej szkody. W tej sytuacji bezzasadny okazał się, zatem nie mógł odnieść zamierzonego przez apelującą skutku, podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 415 k.c. w zw. z art. 49 ustawy Prawo o notariacie. Natomiast ujemne konsekwencje takiego zaniechania obciążają powódkę, która z takich okoliczności wywodziła skutki prawne.

Kierując się przedstawioną wyżej argumentacją Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 108 § 1 k.p.c. oraz z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 490).

SSA M. Gawinek SSA A. Kowalewski SSA E. Buczkowska-Żuk