

Sygn. akt XXVII Ca 224/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: **SSO Ewa Kiper**

Sędziowie: SO Joanna Staszewska

SR (del.) Miłosz Konieczny (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Edyta Krzepicka

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P.**

przeciwko (...) **Spółce Akcyjnej w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie

z dnia 17 maja 2017 roku, sygn. akt VI C 2230/16

oddala apelację.

Sędzia SR (del.) Miłosz Konieczny Sędzia SO Ewa Kiper Sędzia SO Joanna Staszewska

Sygn. akt XXVII Ca 224/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 12 czerwca 2018 roku

Pozwem z dnia 24 sierpnia 2016 r. powód K. P. wniósł o zasądzenie in solidum od pozwanych (...) Spółki Akcyjnej w W. oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 1.000 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto wniesiono o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 09 listopada 2016 r. pozwany (...) Spółka Akcyjna w W. (dalej pozwany 1) wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (pozwany 2) mimo przesłania pism na adres z pozwu i adres ujawniony w KRS (w jednym przypadku korespondencja podjęta) nie zajął stanowiska w sprawie – rozprawa w tym zakresie miała charakter, podobnie jak wyrok zaoczny – art. 339 k.p.c.

III tej z kolei księgi wpisano ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału należącego do osób innych niż Spółka pod firmą (...) Sp. z o.o. w W.. Dalej oświadczył, iż w dziale IV powołanej księgi wpisane są:

- na rzecz (...) Bank S.A. w W. hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 3.568.250 zł na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu spłaty kapitału kredytu, hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 2.497.775 zł na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu spłaty odsetek oraz innych kosztów i należności ubocznych (wskazano, iż obie hipoteki obciążają jednocześnie nieruchomości objętą księgą wieczystą KW (...)) oraz na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa- akcyjna w L. hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł jako zabezpieczenie wierzytelności tej spółki z tytułu kapitału pożyczki, odsetek, prowizji i kosztów umowy pożyczki z dnia 07 maja 2013 r. (...) Sp. z o.o. w W. oświadczyła, iż własność nieruchomości oraz udział we współwłasności w § 2 aktu notarialnego nabyła na podstawie umowy sprzedaży oraz umowy przejęcia długów z dnia 06 marca 2014 r. (rep. (...)). Spółka oświadczyła także, iż nie zalega ze świadczeniami na rzecz Skarbu Państwa i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, że w stosunku do niej nie zostało też wszczęte postępowanie upadłościowe i nie zachodzą ku temu przesłanki. Poza tym oświadczyła, iż na działce objętej księgą wieczystą (...) Spółka wybudowała budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 144,90 m⁽²⁾, oznaczony numerem tymczasowym (...), jest to budynek dwukondygnacyjny wymagający przeprowadzenia prac wykończeniowych. Przy sporządzaniu aktu notarialnego okazane zostały: w/w pismo (...) Bank Spółka Akcyjna w W. z dnia 22 grudnia 2014 r. i wskazano na jego treść, w/w pismo (...) Sp. z o.o. spółka komandytowa w L. z dnia 23 czerwca 2014 r. także ze wskazaniem jego treści. Co do obu tych pism wskazano wprost na terminy ważności „promesy”. Następnie obie Strony tej czynności złożyły oświadczenie, iż na mocy tego aktu zobowiązują się do zawarcia w terminie do dnia 31 marca 2015 r. umowy sprzedaży, na mocy której Spółka przeniesienie na rzecz K. P. własność zabudowanej działki nr (...) o obszarze 0,0247 ha objętą księgą wieczystą (...) oraz udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości drogowej objętej księgą wieczystą (...) i wyda nabywcy opisane nieruchomości, zaś K. P. zapłaci Spółce cenę w łącznej kwocie 530.000 zł oraz obejmie opisane nieruchomości w posiadanie. Wskazano, iż cena wskazana w akcie notarialnym zostanie zapłacona sprzedającemu w następujący sposób:

- 5.000 zł została już zapłacona do dnia dzisiejszego;

- 235.000 zł zostanie zapłacona do dnia 27 lutego 2015 r. w formie przelewu na rachunek bankowy wskazany przez Spółkę (...);

- pozostała część ceny kwota 290.000 zł miała zostać zapłacona w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy ostatecznej, zapłata nastąpi w formie przelewu bankowego na rachunek wskazany przez Spółkę (...). Spółka potwierdziła, iż otrzymała kwotę 5.000 zł i do rozliczeń tej kwoty Strony miały stosować art. 394 k.c. Nadto Strony zgodnie oświadczyły, iż Spółka zobowiązana jest do dokonania w terminie dwóch tygodni licząc od uznania na jej rachunku bankowym kwoty 290.000 zł – spłaty wierzycieli hipotecznych stosownie do postanowień opisanych wyżej promes. Wydanie działki K. P. oraz udziału we współwłasności nastąpić miało w dniu następnym, w którym zostanie uznana na rachunku bankowym łączna kwota 525.000 zł. Spółka przez swego reprezentanta oświadczyła, iż w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej nieruchomości opisana w treści aktu notarialnego wolna będzie od jakichkolwiek obciążeń innych niż opisanych w § 1, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu oraz nie będzie przedmiotem najmu lub użyczenia. W dniu podpisania aktu budynek, dom jednorodzinny był już wybudowany do stanu surowego zamkniętego. Nie było wydane pozwolenie na użytkowanie. Akt notarialny został udostępniony stronom, odczytany i podpisany. Do umowy tej K. P. nie zgłaszał zastrzeżeń. Strony tej czynności nie wносиły zastrzeżeń do aktu, nie wносиły o podpisanie umowy innej treści, innego rodzaju, w szczególności podpisanie umowy tzw. deweloperskiej. Nie składały w tym przedmiocie pism, projektów umowy, projektów poszczególnych zapisów. K. P. spełnił wymagalne świadczenia co do ceny.

Po podpisaniu tej umowy Strony tej czynności nie zgłaszały sobie nawzajem w tym w/w notariuszowi uwag, nie składały wniosków o zmianę poszczególnych zapisów czy rozliczeń. Strony nie dochowały terminu umówionego w umowie przedwstępnej, tj. terminu 31.03.2015 r. i umowę przyrzeczoną podpisały w tej samej Kancelarii Notarialnej w W. dopiero w dniu 18 czerwca 2015 r. Czynności dokonano przed zastępcą notarialnym O. G., zastępcą notariusza

L. Z.. W tym dniu w Kancelarii stawily się te same osoby, to jest w imieniu Spółki (...) oraz K. P. osobiście. Strony tej umowy zostały zapewnione, iż zapisy umowy są standardowe i praktycznie analogiczne do poprzedniej umowy. Przed jej podpisaniem Strony rozmawiały o sposobie zapłaty ceny, o zapłaceniu ceny na rzecz Spółki, w której imieniu J. S. oświadczył, iż po uzyskaniu kwoty przekaże odpowiednie środki na rachunek wierzycieli hipotecznych. Zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości opisanej w umowie przedwstępnej oznaczonej księgą wieczystą (...) położonej w W. przy ul. (...) w obrębie (...) stanowiącej działkę (...) o obszarze 0,0247 ha. Podobnie jak przy umowie przedwstępnej Spółka oświadczyła m.in., iż:

a) w dziale III księgi KW (...) ujawniono ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. w W.;

b) w dziale IV wpisane są:

- na rzecz (...) Bank S.A. w W.: - hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 3.568.250 zł jako zabezpieczenie wierzytelności Banku z tytułu spłaty kapitału kredytu oraz - hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 2.497.775 zł na zabezpieczenie wierzytelności Banku z tytułu spłaty odsetek oraz innych kosztów i należności ubocznych;

- na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjnej w L. - hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na zabezpieczenie wierzytelności tej spółki z tytułu kapitału pożyczki, odsetek, prowizji oraz kosztów z tytułu umowy pożyczki z dnia 07 maja 2013 r.

Podobnie jak poprzednio Spółka oświadczyła, iż jest właścicielem w (...) części nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) oraz że w dziale III tej księgi wpisano ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału należącego do osób innych niż (...) Sp. z o.o. w W.. Wskazano też na wpis ograniczonego prawa rzeczowego nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo użytkowania ustanowione na udziale Spółki na rzecz (...) w W.. Następnie Spółka oświadczyła, iż w dziale IV powołanej księgi wpisane są:

- na rzecz (...) Bank S.A. w W.: - hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 3.568.250 zł na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu spłaty kapitału kredytu oraz - hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 2.497.775 zł na zabezpieczenie wierzytelności Banku z tytułu spłaty odsetek oraz innych kosztów i należności ubocznych (wskazano, iż obie hipoteki obciążają jednocześnie nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw (...));

- na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo - akcyjnej w L. - hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł jako zabezpieczenie wierzytelności tej spółki z tytułu kapitału pożyczki, odsetek, prowizji i kosztów umowy pożyczki z dnia 07 maja 2013 r. Okazano odpisy z ksiąg wieczystych potwierdzające zgodność oświadczeń Spółki z wpisami w księgach. Ponownie wskazano jak w umowie przedwstępnej na sposób nabycia nieruchomości (umowy sprzedaży oraz umowy przejęcia długów z dnia 06 marca 2014 r.) Wskazano, iż działka (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...), działka posiada dostęp do drogi publicznej, opisane w § 1 i § 2 nieruchomości położone są na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W akcie tym Spółka oświadczyła, iż Bank pod (...) Bank Spółka Akcyjna w W. jest następcą prawnym banku (...) S. A. w W. oraz że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w L. została przekształcona na mocy uchwały z dnia 08 maja 2014 r. w spółkę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową w L.. Przy tej czynności okazano, ponownie jak przy umowie przedwstępnej pisma: pismo z dnia 22 grudnia 2014 r. (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. i wskazano na jego treść oraz pismo z dnia 23 czerwca 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w L. także ze wskazaniem na jego treść. K. P. złożył oświadczenie, iż zapoznał się ze stanem prawnym nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, wskazał, iż znana jest mu treść pism z dnia 22 grudnia 2014 r. oraz 23 czerwca 2014 r. Pisma te okazywano uprzednio K. P. przy umowie przedwstępnej w lutym 2015 r. Nadto Spółka oświadczyła, iż poniesie koszty sporządzenia tzw. protokołów branżowych i że jest zobowiązana do wykonania wszelkich prac, które umożliwią sporządzenie tych protokołów. Spółka oświadczyła, iż opisana nieruchomość i udział (...) części w drugiej nieruchomości sprzedaje K. P. za cenę 526.800 zł, a K. P. oświadczył, że opisaną nieruchomość i udział w drugiej nieruchomości za tą cenę kupuje. Strony zgodnie oświadczyły, że cała cena w kwocie 526.800 zł zostanie zapłacona w następujący sposób:

część ceny w kwocie 290.000 zł została zapłacona do dnia dzisiejszego, część ceny 236.800 zł zostanie zapłacona do dnia 19 czerwca 2015 r. celem zwolnienia spod obciążenia hipotecznego działki (...), a zapłata tej kwoty zostanie dokonana w formie przelewu na rachunek bankowy spółki (...). Był to ten sam rachunek co rachunek wskazany już wcześniej w umowie przedwstępnej w zakresie zapłaty pozostałej ceny. I ten sposób zapłaty odpowiadał wcześniejszym ustaleniom między Stronami. Spółka potwierdziła w akcie, iż część ceny 290.000 zł już otrzymała. Z kolei K. P. zobowiązał się do zapłaty ceny do dnia 19 czerwca 2015 r. i co do tego zobowiązania złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Wskazano, iż Spółka jest zarazem zobowiązana do dokonania w terminie 2 tygodni licząc od dnia uznania rachunku kwotę 236.800 zł do spłaty wierzycieli hipotecznych stosownie do postanowień z w/w promes i w konsekwencji Spółka zobowiązała się zapłacić (...) Bank S.A. w W. kwotę 140.000 zł, zaś (...) Sp. z o.o. spółce komandytowej w L. kwotę 150.000 zł w terminie do dnia 03 lipca 2015 r. i nadto w zakresie tych zobowiązań poddała się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Wydanie działki (...), wzniesionego na niej budynku i nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną K. P. miało nastąpić do dnia 25 czerwca 2015 r. Nadto w przypadku dostrzeżenia usterek w protokole zdawczo – odbiorczym Spółka miała w terminie 1 miesiąca je usunąć, chyba że nie byłoby to możliwe z powodów technicznych, wówczas miało to nastąpić w odpowiednim terminie nie dłuższym niż 3 miesiące. Nadto Spółka zobowiązała się do wydania Kupującemu dokumentów gwarancyjnych wyposażenia budynku i innych zainstalowanych urządzeń, kopię ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, oryginał dziennika budowy, oświadczenie kierownika budowy, opinię techniczną budynku, oświadczenie inwestora o prawidłowym zagospodarowaniu terenu, opinię kominiarską, świadectwo charakterystyki energetycznej, pomiary instalacji elektrycznej, protokół z odbioru przyłączy, inwentaryzację geodezyjną, kartę ewidencyjną, zawiadomienie o numerze porządkowym domu. Co do wydania przedmiotu sprzedaży Spółka również poddała się egzekucji wprost z aktu z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Spółka zobowiązała się także do wykonania na terenie nieruchomości prac budowlano – montażowych. Strony oświadczyły, iż wobec zawarcia niniejszej umowy nie zachowują względem siebie żadnych roszczeń z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 25.02.2015 r. Akt notarialny został przedstawiony Stronom do przeczytania i podpisu. Uprzednio informowano strony, iż zapisy aktu są praktycznie analogiczne, jak w umowie przedwstępnej. Żadna ze Stron nie wносиła i nie proponowała innych zapisów, co do sposobu zapłaty w akcie notarialnym, w szczególności K. P. nie wnosił i nie przedstawił innych propozycji co do zapłaty pozostałej części ceny na inne rachunki w szczególności te podane w tzw. promesach. Nikt nie wnioskował, aby cena z umowy sprzedaży nie została przekazana sprzedającemu. Wcześniej Strony ustaliły, iż wpłata ceny nastąpi na rachunek sprzedającego, a ten z kolei po otrzymaniu środków przekaże umówione kwoty na rachunki wierzycieli.

K. P. przelał na rachunek wskazany w akcie pozostałą część ceny zgodnie z zapisami w/w umowy. (...) Sp. z o.o. w W. nie wykonał obowiązku opisanego w akcie w zakresie przekazania odpowiednio kwot 140.000 zł na rachunek wskazany w piśmie z dnia 22.12.2014 r. (...) Banku S.A. ani też kwoty 150.000 zł na rachunek wskazany w piśmie z dnia 23.06.2014 r. (...) Sp. z o.o. spółki komandytowej. Hipoteki ujawnione w w/w księgach wieczystych nie zostały wykreślone. W związku z tym zaniechaniem Spółki (...) poniósł szkodę w kwocie co najmniej 1.000 zł wobec wysokości uiszczonej ceny i wartości wpisanych hipotek. Związane to było z oświadczeniem (...) Bank S.A. z dnia 11.05.2016 r. o wypowiedzeniu umowy w stosunku do dłużnika rzeczowego w/w umowy kredytowej i z żądaniem w tym oświadczeniu zapłaty kwoty łącznie 204.478,81 zł. Swoje roszczenia z tego tytułu K. P. zgłosił także do notariusza L. Z., który w dniu sporządzania w/w aktów notarialnych był objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej w (...) Spółce Akcyjnej w W.. Pismem z dnia 09 listopada 2015 r. skierowanym do notariusza L. Z. K. P. wzywał do zapłaty kwoty 526.800 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pismem dnia 26 listopada 2016 r. w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty notariusz L. Z. wskazał, iż nie nastąpiło naruszenie obowiązków notariusza, wobec czego nie istnieją żadne przesłanki świadczące o winie notariusza, a tym samym nie powstał w stosunku do jakichkolwiek osób obowiązek naprawienia szkody. K. P. ocenia, iż notariusz nie zabezpieczył jego interesów, gdyż w akcie notarialnym z czerwca 2015 r. notariusz powinien zapisać, iż kwoty 140.000 zł i 150.000 zł trafią na rachunek wierzycieli hipotecznych wskazanych w promesach i w takim wypadku nie poniósłby szkody i zostałyby wydane dokumenty opisane w promesach. K. P. zgłaszał także roszczenie do Spółki uznając, iż gdyby Spółka wykonała swoje zobowiązania z aktu nie poniósłby szkody.

W dniu 24 marca 2016 r. K. P. zgłosił do (...) S.A. w W. szkodę wyrządzoną przez notariusza L. Z. w kwocie 526.800 zł. Szkada została zarejestrowana za numerem akt szkody (...). Decyzją z dnia 29 marca 2016 r. ubezpieczyciel odmówił wypłaty odszkodowania, wskazując, iż w sprawie nie zaszła żadna z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej ubezpieczyciela.

W sprawie niniejszej poczyniono ustalenia faktyczne co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia w granicach podstawy faktycznej powództwa i zarzutów pozwanego 1.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy, odwołując się do treści art. 1, art. 19a, art. 49 i art. 80 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (dalej PN), wskazał, że notariusz L. Z. w szczególności w okresie luty – czerwiec 2015 r. był objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej w drodze umowy w rozumieniu art. 822 k.c. u pozwanego 1. Istnienia ubezpieczenia nie kwestionował w szczególności sam pozwany 1, w tym w aspekcie wysokości zgłoszonego roszczenia. Wprawdzie przy drugim akcie notarialnym z czerwca 2015 r. notariusza zastępowała inna osoba – jego zastępca O. G., jednakże w tym zakresie Sąd Rejonowy odwołał się do art. 1 § 2 i art. 21 PN oraz art. 429 k.c. Zatem brak osobistego działania notariusza sam w sobie nie przesądzał jeszcze o braku legitymacji po stronie pozwanego 1 – ubezpieczyciela. Nie ulega jednak wątpliwości, iż notariusz w tym dniu 18.06.2015 r. powierzył czynności innej osobie O. G.. Ciężar dowodu w zakresie okoliczności wyłączających odpowiedzialność notariusza, który powierzał czynności spoczywałby tu na pozwanym 1 (konstrukcja „chyba, że”). Powód w sprawie nie kwestionował jednak, iż O. G. ma status zastępcy notarialnego. Powyższe wynikało wprost i literalnie z aktu notarialnego. Zatem powierzenie czynności ze strony notariusza miało miejsce na rzecz osoby, którą należy uznać za zawodowo trudniącą się wykonywaniem takich czynności. Trzeba zauważyć, iż art. 21 nie wprowadza odpowiedzialności notariusza jak w przypadku aplikantów – art. 22a § 4 PN. Zatem obowiązują ogólne zasady odpowiedzialności odszkodowawczej – art. 415 k.c. i następne, w tym art. 429 k.c. W tym więc znaczeniu notariusz nie mógłby ponosić odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone przez O. G. jako zastępcę notarialnego w związku z zapisami umowy z dnia 18.06.2015 r.

Niezależnie jednak od powyższego i w sytuacji gdyby O. G. była zatrudniona w kancelarii należy wskazać, iż w sprawie nie zachodziły, a w każdym razie nie zostały udowodnione inne wymagane prawem przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej notariusza czy jego zastępcy, a przez umowę ubezpieczenia pozwanego 1 odnośnie do obu w/w aktów notarialnych. Powyżej powołano art. 80 § 1 – 3 PN dotyczący tzw. standardów działania notariusza. Dokonując wykładni tego przepisu należy pamiętać, iż notariusz nie jest stroną czynności prawnej, to nie notariusz czy zastępca składają oświadczenia woli i nie negocjują postanowień umownych ani też nie reprezentują jako pełnomocnicy, którejkolwiek ze stron. Nie należy też do obowiązków notariuszy czy zastępców notarialnych udzielenie gwarancji czy zapewnień jednej ze stron czynności, że wybrany przez nią kontrahent wykona przyjęte na siebie zobowiązania. Notariusz nie jest też gwarantem wypłacalności kontrahentów i nie pośredniczył w tej sprawie w wyborze kupującego czy nabywcy. Treść aktów notarialnych w swych zapisach w płaszczyźnie merytorycznej jest zrozumiała. Także z zeznań powoda nie wynika, aby poszczególne zapisy w znacznej mierze powtarzające się w obu aktach były dla niego niezrozumiałe. Z przesłuchania powoda nie wynika też, aby zgłaszał pytania, aby domagał się wyjaśnień, aby wnosił o przesłanie mu projektów umowy, którą chciał zawrzeć. Należy też zauważyć, iż zapisy dotyczące ceny, jej zapłaty na rachunek sprzedawcy – pozwanego 2 - były znane od lutego 2015 r., gdyż już wówczas w umowie przedwstępnej taki zapis ujęto w akcie notarialnym. Do czasu więc podpisania umowy przyrzeczonej Strony czynności miały czas ponad 3 miesiące na zastanowienie się i analizę tych postanowień, tj. nie były ograniczone, w tym przez notariusza lub zastępcę co do jednokrotnego zapoznania się z zapisami umowy.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie ma podstaw do uznania w tej sprawie na gruncie opisanych ustaleń – przy tym ograniczonym zakresie zaprezentowanych dowodów - iż czynności w zaprezentowanych aktach notarialnych były sprzeczne z prawem, że są nieważne, w szczególności aby zapłata ceny w umowie sprzedaży pozwanemu 2 jako sprzedającemu naruszała prawo i wreszcie, aby zapisy i kształt aktów notarialnych czy inne działanie notariusza/zastępcy pozostawały w związku przyczynowym z opisaną w pozwie szkodą – art. 361 k.c.

Zdaniem Sądu Rejonowego z ustaleń nie wynika, aby podpisanie umowy przedwstępnej skutkowało szkodą wyrażającą się w wypowiedzeniu umowy kredytowej przez wierzyciela hipotecznego. Wypowiedzenie takich umów i skierowanie żądania zapłaty do powoda nie jest normalnym następstwem podpisania umowy w dniu 25.02.2015 r. Należało niezależnie od braku tego związku rozważyć dodatkowo sprawę umowy deweloperskiej. Ani w pozwie, ani w akcie notarialnym z lutego 2015 r. nie ma mowy o przedsięwzięciu deweloperskim, o zobowiązaniu się do wybudowania domu jednorodzinnego, budynku mieszkalnego. Sam powód w zeznaniach wskazywał, iż chciał zakupić dom, zatem nie sposób przypuszczać, iż w dniu spisania umowy przedwstępnej domu nie było.

W ocenie Sądu Rejonowego na gruncie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. nr 232, poz. 1377 – stan na chwilę podpisywania aktów notarialnych), w szczególności art. 3 pkt 5, 6 i 22 ust. 1 pkt 18 ten element – zobowiązania się do wybudowania domu czy lokalu – jest niezbędny na gruncie tej ustawy. Z uwagi na przedmiot (lokal lub dom) należy poczynić rozróżnienie; sprawa użytkowania, pozwolenia na użytkowanie winna dotyczyć lokali, zaś w przypadku domów jednorodzinnych budynków chodzi o zakończenie prac budowlanych, zakończenie budowy. Jak podniesiono już wyżej w pozwie raz mowa o niezakończonych inwestycji i nieoddaniu do użytkowania, a w innym miejscu podkreśla się już tylko, iż inwestycja nie została oddana do użytkowania (art. 3 i 233 k.p.c.). O braku użytkowania mowa w wezwaniu do zapłaty przeciwko notariuszowi i w zeznaniach powoda. Nadto nie zostały przedstawione żadne informacje i dowody na twierdzenie o niezakończeniu budowy budynku. Zaprezentowana już wyżej ocena dowodów przeczy temu, iż budynek nie został wybudowany. Z aktu notarialnego wynika wprost, iż budynek został już wybudowany do stanu surowego zamkniętego. Zatem nie można mówić, iż mamy do czynienia z rzeczą przyszłą w rozumieniu art. 155 § 2 k.c., a przez to z właściwością w/w ustawy z 2011 r. Przedmiot sprzedaży w umowie przedwstępnej opisano precyzyjnie ze wskazaniem ksiąg wieczystych i danych z tych ksiąg, w tym danych co do wierzycieli hipotecznych i wybudowania na nieruchomości budynku. Powód już wówczas więc – niezależnie od braku możliwości zasłaniania się niezajomością wpisów w księgach wieczystych z art. 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – uzyskał informacje o tym, iż na nieruchomościach, które zamierza z własnej woli kupić, ciąży hipoteki znacznej wartości. Już wówczas też ujawniono promesy i warunki wydania dokumentów, które wedle promes miały stanowić podstawę wykreślenia hipotek. Z treści tych promes nie wynikało w żadnym razie, iż zapłata kwot pochodzących z ceny powoda opisanych w akcie z czerwca 2015 r. wystarczy dla wykreślenia hipotek czy wydania dokumentów. Promesy wskazują na kilka warunków, które musiałyby być spełnione łącznie: brak zaległości w spłacie zadłużenia, przedstawienie umów sprzedaży i dodatkowo o wpływie na rachunek kwot dotyczących szczegółowo wymienionych działek, wśród nich jednej z działek, działki (...). Na wpisy w księgach i na treść promes notariusz zatem zwrócił uwagę Stron w akcie notarialnym, gdyż te sprawy zostały ujęte w akcie notarialnym. Decyzję co do woli nabycia nieruchomości obciążonych hipotekami tego rodzaju i przy tym kształcie promes podejmował zaś powód, co do sprzedaży zaś pozwany 2. Tych decyzji nie podejmował ani notariusz, ani jego zastępca. W umowie przedwstępnej nadto określono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 marca 2015 r. znacznie przed upływem terminów tzw. ważności promes. Nie zostały przedstawione okoliczności i dowody co do sprawy niedochowania tego terminu – 31.03.2015 r. przez Strony i podpisania umowy przyrzeczonej dopiero 18.06.2016 r. Wola z kolei sprzedaży czy zakupu takiej nieruchomości nie jest sprzeczna z prawem czy zasadami współżycia społecznego. Co do umowy z lutego 2015 r. należy zauważyć na koniec, iż ta umowa w istocie utraciła swoje znaczenie, zanim doszło do sytuacji opisanej w pozwie jako powodującej szkodę. Zanim bowiem doszło do tej szkody Strony zawarły umowę przyrzeczoną – 18.06.2015 r. Nie ma więc także z tego względu podstaw do uznania, iż szkoda na jakiej oparto powództwo pozostaje normalnym następstwem (art. 361 k.c.) umowy przedwstępnej i jej zapisów.

W ocenie Sądu Rejonowego w świetle w/w przepisów nie można przyjąć adekwatnego związku przyczynowego między umową z czerwca 2015 r. a szkodą po stronie powoda w wyniku wypowiedzenia umowy przez wierzyciela hipotecznego i wezwania powoda do zapłaty. Szkada wynika z zaniechania pozwanego 2, a nie z zapisów umowy sprzedaży. Sam powód w swoich zeznaniach ocenił, iż gdyby pozwany 2 zapłacił wierzycielom hipotecznym kwoty opisane w tej umowie, to on sam szkody by nie poniósł. Jak wskazano już wyżej z art. 80 § 2 i 49 PN nie wynika obowiązek notariusza lub zastępcy notarialnego co do udzielenia gwarancji czy odpowiedzialności za zaniechania po stronie jednego z kontrahentów. Żaden z dowodów nie wskazuje, aby notariusz czy zastępca działał w porozumieniu z pozwanym

2, aby miał wiedzę, iż pozwany 2 nie wywiąże się ze swoich zobowiązań. Z zeznań właśnie powoda wynikało, iż sprawa ceny została przez Strony omówiona przed podpisaniem tego aktu. Powód wskazał, iż ustalili do kiedy cena ma zostać wpłacona na konto (...) Sp. z o.o. w W., a ten miał oświadczyć przez swego reprezentanta, iż po jej uzyskaniu przekaże umówione kwoty wierzycielom hipotecznym. Zapis, iż cena zostanie zapłacona kupującemu nie jest sprzeczny z prawem, a w istocie odpowiada naturze umowy sprzedaży – art. 535 k.c. Taki zapis pojawił się już wcześniej w umowie przedwstępnej ponad 3 miesiące temu, więc Strony dysponowały czasem na zastanowienie się i przygotowanie do umowy przyrzeczonej, a także na ewentualne negocjacje w tej sprawie. Nie ustalono, aby notariusz – wedle ustaleń nieobecny w dniu 18.06.2015 r. - czy zastępca notarialny udzielił zapewnienia o treści, iż interesy stron są zabezpieczone w ten sposób, iż nie dojdzie do roszczeń ze strony wierzycieli hipotecznych. Także przy tym akcie kolejny raz odwołano się do wpisów w księgach wieczystych, do treści promes. Z dowodu z przesłuchania powoda nie wynikało, aby proponował inne rozwiązania, aby mając wiedzę o treści promes już od lutego 2015 r. domagał się on, aby część swojego zobowiązania z tytułu ceny przekazana została na rachunek wierzycieli hipotecznych, zamiast na rachunek sprzedającego tak jak stanowi art. 535 k.c. Sposób zapłaty podlegał negocjacom obu Stron; notariusz nie może narzucić rozwiązania własnego. Na taką zapłatę poza powodem musiałyby nadto wyrazić zgodę sprzedająca Spółka – umowa sprzedaży jest umową dwustronnie zobowiązującą, która jest zawarta po złożeniu zgodnych oświadczeń woli obu Stron, a zasadą wynikającą z art. 535 k.c. jest, iż cenę otrzymuje sprzedawca. Z ustaleń nie wynikało też, aby notariusz wbrew zgodnym żądaniom powoda i pozwanego 2 zapisał w akcie inne elementy niż oczekiwałyby tego Strony tej czynności albo aby nie zamieścił zapisów, których te Strony domagałyby się. Trzeba też zwrócić uwagę na zapisy w promesach; z ich treści nie wynika logicznie wniosek, iż dokumenty stanowiące podstawę do wykreślenia hipotek zostaną wydane, a tym bardziej aby nastąpiło wykreślenie hipotek tylko po wpłacie przez pozwanego 2 kwot opisanych aktem z czerwca 2017 r. Czynność już tylko wydania dokumentów jest uzależniona od spełnienia łącznie kilku warunków, a nie tylko jednego z nich. Zatem na gruncie poczynionych ustaleń nie można wyciągnąć wniosku, iż nawet gdyby Spółka wpłaciła opisane kwoty to dokumenty byłyby wydane. Z promes nie wynika też, iż zostaną wydane powodowi. Promesy składano wobec pozwanego 2. W aspekcie ważności promes należy wskazać, iż strona powodowa nie wyjaśniła i nie udowodniła okoliczności dotyczących opóźnienia po stronie pozwanego 2 i powoda co do niedochowania terminu z umowy przedwstępnej, tj. niedochowania terminu umowy przyrzeczonej, jaka miała być podpisana w dniu 31.03.2015 r. Na gruncie zapisów w akcie z czerwca 2015 r. należy zwrócić uwagę, że w zobowiązaniu pozwanego 2 do zapłaty na rzecz wierzycieli hipotecznych wskazano na termin otwarty do i stosownie do postanowień z promes, a więc jak należy rozumieć z uwzględnieniem tam wskazanego terminu ważności tych promes. Poza tym, niezależnie od sprawy promes, jeśli dana czynność miałaby spłacać w całości wierzycieli hipotecznych to bez względu na istnienie albo nie promes z mocy przepisów prawa zachodziłyby podstawy do złożenia oświadczeń w przedmiocie hipotek. I jeszcze raz trzeba przypomnieć, iż sama zapłata choćby na rachunki wierzycieli hipotecznych nie realizowałaby wszystkich warunków wydania dokumentów z promes, a tym bardziej nie stanowiłaby gwarancji ich wykreślenia. Dodatkowo więc należy wskazać, iż nie zostało udowodnione, aby którakolwiek ze Stron czynności mająca pełną zdolność do czynności prawnych wniosła o zakreślenie innego terminu i aby notariusz daną datę zapisał wbrew żądaniu Stron. Także w tym akcie odwołano się do wpisów w księgach wieczystych, do treści promes i odnotowano następstwo i przekształcenia, jeśli idzie o obu wierzycieli hipotecznych. W szczególności odnotowano przekształcenie (...) Sp. z o.o. spółki komandytowo – akcyjnej w L. w (...) Sp. z o.o. spółkę komandytową w L., a więc następstwo prawne z art. 551 k.s.h. i art. 553 § 1 k.s.h. Poza tym trzeba zauważyć, iż w zakresie zarówno obowiązków po stronie powoda, jak i pozwanego 2 zapisano oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu. Z zeznań powoda nie wynika, aby zgłaszał on wątpliwości co do którejkolwiek z umów, aby kierował do notariusza czy zastępcy pytania co do możliwości innych rozwiązań, aby zgłaszał, iż określonych zapisów umowy nie rozumie czy aby notariusz udzielił mu informacji na temat umowy deweloperskiej odmiennych od zapisów prawa. Podnoszona w pozwie sprawa obdarzenia zaufaniem w stosunkach kontraktowych w pierwszej kolejności dotyczy relacji między samymi stronami danego kontraktu, które względem siebie, a nie notariusza wyrażają wolę zawarcia umowy dwustronnej. Notariusz pozostaje w rozumieniu ustawy PN osobą zaufania publicznego, ale z tego nie płynie wniosek, iż taki status notariusza stanowi gwarancję, iż obie strony umowy po jej zawarciu wykonają swoje zobowiązania. Notariusz bowiem nie jest ani stroną umowy, ani pełnomocnikiem czy poręczyicielem którejkolwiek z nich. Nie ma też dowodu na to, aby notariusz

wiedział, iż pozwany 2 swoich zobowiązań nie wykona czy nie zamierza wykonać lub też, aby Notariusz działał w porozumieniu z pozwanym 2 w tym przedmiocie.

W ocenie Sądu Rejonowego przyjęcie w tej sytuacji – przy tych wynikach postępowania dowodowego - po stronie ubezpieczonego odpowiedzialności za szkodę polegającą na wypowiedzeniu umowy kredytu przez (...) Bank S.A. i wezwaniu powoda do zapłaty pod rygorem egzekucji oznaczałoby przypisanie odpowiedzialności notariuszowi (zresztą nieobecnemu przy tej akurat czynności) za działania pozwanego 2 z naruszeniem zasad odpowiedzialności odszkodowawczej opartej m.in. na istnieniu adekwatnego związku przyczynowego między działaniem a szkodą. Nadto zwalniałoby w istocie z odpowiedzialności za podejmowane decyzje i działania same strony kontraktu. Taka ocena w okolicznościach tej sprawy nie byłaby sprawiedliwa w świetle przepisów. Szkada opisana w pozwie nie jest też przede wszystkim normalnym następstwem zapisu o sposobie zapłaty ceny. Nie uzasadnia też na gruncie prawa takiej odpowiedzialności po stronie notariusza sprawa ewentualnej wypłacalności albo niewypłacalności pozwanego 2, który to pozwany 2 nie wykonał umowy wobec powoda. Skoro zaś nie ma podstaw do przypisania odpowiedzialności notariuszowi, to nie ma podstaw przez art. 822 k.c. i 19a PN do przypisania odpowiedzialności pozwanemu 1.

Mając na uwadze te wszystkie okoliczności i powołane przepisy prawa Sąd Rejonowy oddalił powództwo stosunku do pozwanego 1 jako niezasadne, a w części także nieudowodnione – pkt II. wyroku. Wyrok zaoczny uwzględniający powództwo dotyczył pozwanego 2.

W punkcie IV. orzeczono o kosztach procesu należnych pozwanemu 1 jako wygrywającej stronie od powoda jako w tym zakresie przegrywającego na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo w stosunku do pozwanego (...) S.A. w W..

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1. art. 415 w zw. z art. 471 oraz 474 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie w sytuacji, gdy powołane przepisy winny znaleźć zastosowanie dla ustalenia odpowiedzialności notariusza L. Z. za czynności jego zastępcy - O. G. w przypadku gdyby nie była ona zatrudniona w kancelarii notariusza L. Z.;
2. art. 80 § 1, 2 i 3 oraz 94 § 1 ustawy Prawo o Notariacie poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu w świetle zebranego materiału dowodowego, że wykonywanie obowiązków zawodowych przez notariusza L. Z. i zastępcę notarialnego O. G. było zgodne z wymogami przewidzianymi przez powyższe przepisy, w sytuacji, gdy prawidłowa wykładnia prowadzi do wniosków odmiennych wskazanych w uzasadnieniu apelacji;
3. art. 81 ustawy Prawo o Notariacie poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie poprzez przyjęcie, że czynności prawne - umowa przedwstępna i umowa sprzedaży sporządzone przez notariusza L. Z. i zastępcę notariusza O. G. były ważne i nie zachodziły podstawy do odmowy przez notariusza i jego zastępcę dokonania czynności notarialnej jako sprzecznej z prawem, w sytuacji, gdy prawidłowa wykładnia prowadzi do wniosków odmiennych wskazanych w uzasadnieniu apelacji;
4. art. 1 do art. 34 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego poprzez ich niezastosowanie, polegające na przyjęciu, że przepisy powołanej ustawy nie mają zastosowania do umowy przedwstępnej i umowy sprzedaży sporządzonych przez notariusza L. Z. i zastępcę notariusza O. G., w sytuacji, gdy prawidłowe zastosowanie powyższych przepisów prowadzi do wniosków odmiennych wskazanych w uzasadnieniu apelacji;
5. art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na uznaniu, że sporządzenie przez notariusza L. Z. i zastępcę notariusza O. G. umowy przedwstępnej i umowy sprzedaży w sytuacji, gdy transakcja ta obligatoryjnie podlega reżimowi ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nie jest nieważna ani nie

ma na celu obejścia ustawy, w sytuacji, gdy prawidłowe zastosowanie powyższego przepisu prowadzi do wniosków odmiennych wskazanych w uzasadnieniu apelacji;

6. art. 155 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie polegające na uznaniu, że właściwością ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego objęte są jedynie rzeczy przyszłe;

7. art. 54 ust. 1 i 2 oraz art. 55 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji ich niezastosowanie, poprzez przyjęcie, że oddanie inwestycji do użytkowania zgodnie z wymienionymi przepisami nie ma znaczenia dla zakwalifikowania objętej postępowaniem umowy przedwstępnej oraz umowy sprzedaży jako podlegającej obligatoryjnie reżimowi ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w sytuacji, gdy prawidłowa wykładnia prowadzi do wniosków odmiennych wskazanych w uzasadnieniu apelacji.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w W. na rzecz powoda K. P. kwoty 1.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 16 września 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje (k. 185-188).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne zarówno dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, jak również prawną ocenę tych ustaleń wskazaną w pisemnych motywach orzeczenia.

Zdaniem Sądu odwoławczego poczynione przez Sąd Rejonowy rozważania są wszechstronne i wyczerpujące, dając odpowiedź na podniesione w apelacji zarzuty, która mając jedynie polemiczny charakter, nie zawiera w istocie żadnej nowej argumentacji, z którą Sąd I instancji by się już nie rozprawił. Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy odwołując się do uzasadnienia Sądu Rejonowego, uznaje za całkowicie zbyteczne ponowne przywoływanie zawartych w nim wywodów.

Nie sposób dostrzec po stronie notariusza działania, któremu można byłoby przypisać walor nienależytej staranności, a już absolutnie sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym. Podkreślenia wymaga, że zeznania powoda pozwalają stwierdzić, iż był on w pełni świadomy mechanizmu (sposobu) spłaty wierzycieli hipotecznych (co było jednym z warunków wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej), na który wyraził zgodę podpisując najpierw umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 25.02.2015 r., a następnie już samą umowę sprzedaży (przenoszącą własność) z dnia 18.06.2015 r. Podał on m.in.: „Rozmawialiśmy u pana L. Z. (notariusza), pan S. mówił, że on od razu przelewa środki na konto wierzycieli.” (k. 141).

Zarazem już w umowie przedwstępnej znajduje się odwołanie do promesy (k. 25-26), z przytoczeniem warunków wykreślenia z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży hipoteki, wśród których był właśnie wpływ na rachunek banku (a nie sprzedającego) środków pieniężnych w określonej wysokości. Pomimo tego powód zgodził się, że to dopiero sprzedający przeleje wymaganą kwotę na rachunek wierzyciela hipotecznego, obdarzając zaufaniem swojego kontrahenta, co to tego, iż wypełni złożone zapewnienie przekazania środków pieniężnych na rzecz banku.

Zgłaszanie w tej sytuacji pretensji (zarzutów) do notariusza, że pozwolił na zawarcie w akcie notarialnym zapisu, który umożliwił taki sposób realizacji jednego z warunków, od których bank uzależniał wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki, wydaje się absolutnie nieuprawnione. Słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, że brak jest twierdzeń, iżby powód sprzeciwiał się takiemu rozwiązaniu, czy też proponował jakieś inne rozwiązanie, w szczególności domagał się, aby część ceny mógł przelać bezpośrednio na rachunek wierzyciela hipotecznego, bez pośrednictwa sprzedającego.

Skoro tak stawianie notariuszowi zarzutu, iż zawarł w akcie notarialnym zgodne ustalenia stron stawających, które jednocześnie nie naruszały obowiązujących przepisów prawa, jawi się wręcz jako mało zrozumiałe.

Znamienne jest w końcu, że w akcie notarialnym z dnia 18.06.2015 r. – umowie sprzedaży podany został nawet dłuższy (2-tygodniowy, a nie 2-dniowy) termin na wypełnienie przez sprzedającego zobowiązania przelania określonej kwoty tytułem spłaty wierzyciela hipotecznego (banku), co z jednej strony wydaje się wskazywać na ponowne omówienie tegoż zagadnienia, zaś z drugiej na utrzymujące się zaufanie jakim powód darzył swojego kontrahenta. Tym bardziej zatem nie było żadnych podstaw, aby notariusz miał ingerować w treść omawianego postanowienia umownego.

Reasumując – zważywszy na całość przeprowadzonych rozważań - Sąd Okręgowy uznał, że apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, w związku z czym należało ją oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Sędzia SR (del.) Miłosz Konieczny Sędzia SO Ewa Kiper Sędzia SO Joanna Staszewska