

Sygnatura akt XII C 1558/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 1 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 4 stycznia 2017 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

A. M. (1), zam. ul. (...), (...)-(...) C.

przeciwko A. S., zam. ul. (...), (...)-(...) P.

- o zapłatę

I. Powództwo oddała.

II. Kosztami niniejszego postępowania obciąża w całości powódkę i w związku z tym:

a. obciąża ją uiszczoną opłatą sądową oraz kosztem jej procesowego zastępstwa;

b. zasądza od niej na rzecz pozwanej kwotę 7.200,-zł z tytułu zwrotu poniesionego przez nią kosztu jej procesowego zastępstwa.

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

W dniu 24 sierpnia 2016 r. do tutejszego Sądu wpłynął **pozew A. M. (1)**, przeciwko **pozwanej A. S.** o zapłatę. W petitum powódka, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 197.744,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 1 października 2013 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powódka zażądała zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 7.200 zł oraz opłaty skarbowej 17 zł od pełnomocnictwa i zwolnienia jej od kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu ponad kwotę 1.500 zł (k. 2 verte i 3).

Uzasadniając powyższe powódka wskazała, że w dniu 18 czerwca 2007 r. powódka oraz J. M. zawarli przed pozwaną, będącą notariuszem, umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, której współwłaścicielem był J. M.. Stan prawny nieruchomości oraz ustalenia pomiędzy stronami aktu notarialnego były znane pozwanej. Pozwana wiedziała o tym, że na dzień zawarcia umowy przedwstępnej na nieruchomości nie zostały wyodrębnione lokale, natomiast wolą stron jest nabycie przez powódkę własności wyodrębnionego lokalu, po dopełnieniu stosownych formalności celem wyodrębnienia. Nadto powódka zarzuciła pozwanej, iż zaufała jej jako profesjonalistce co do prawidłowości zaproponowanych w akcie notarialnym zapisów tym bardziej, że żadna ze stron ww. umowy nie posiadała wiedzy prawnej w tym zakresie. Dalej powódka podała, iż pozwana sporządziła akt notarialny, wprowadzając w nim zapis, zgodnie z którym J. M. zobowiązał się do sprzedaży na rzecz A. M. (1) (powódki) udziału w nieruchomości, natomiast umowa została zawarta pod warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), od którego uzależniony został również termin zawarcia umowy ostatecznej. Powódka została zapewniona przez pozwaną, że tak sporządzony akt

notarialny zabezpiecza ją w dążeniu do nabycia lokalu oraz umożliwia jej egzekucję zobowiązania J. M. do sprzedaży nieruchomości na rzecz powódki.

Dodatkowo powódka podniosła, że w chwili zawierania wyżej opisanej umowy przedwstępnej zamieszkiwała na nieruchomości, której umowa ta dotyczyła - była najemcą mieszkania nr (...). Zgodnie z ustaleniami z J. M. wykonała kompletny remont mieszkania, który obejmował wymianę instalacji CO, położenie podłóg, remont generalny łazienki, malowanie. Co więcej powódka uczestniczyła finansowo oraz własnym nakładem pracy w remontach całego budynku. J. M. przekazał powódce, iż w związku z zawartą umową ma czuć się w mieszkaniu jak jego właściciel. Udzielił powódce pełnomocnictwa do podejmowania czynności związanych z nieruchomością, na podstawie którego powódka zawarła umowę z A., (...), jak również opłaciła geodetę, którego działanie konieczne było do wyodrębnienia lokalu. Jednakże do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) wymagane były także inne czynności, niezależne od woli J. M., m.in. współdziałanie pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

Ostatecznie według wiedzy powódki J. M. nie wyodrębnił przedmiotowego lokalu. Na domiar tego - w tajemnicy przed nią - zbył część przysługujących mu udziałów w nieruchomości na rzecz osoby trzeciej L. C.. Następnie powiadomił powódkę, że „zrywa” zawartą z nią umowę i wytoczył przeciwko niej powództwo o opróżnienie lokalu. Powódka natomiast wniosła do Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu przeciwko J. M. pozew o złożenie oświadczenia woli. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt (...). Wywiedzione powództwo zostało oddalone - Sąd stwierdził przy tym, iż przedmiotowy akt notarialny sporządzono w sposób wadliwy, a zapisany w nim warunek powodował niemożliwość spełnienia przyrzeczenia. Powyższy błąd w ocenie ww. Sądu czynił przedmiotową umowę niemożliwą do wykonania.

Zdaniem powódki wobec wadliwości aktu notarialnego nie miała on możliwości wyegzekwowania uzgodnienia co do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) oraz przeniesienia na nią własności tego lokalu. Zamiast w nim zamieszkać, powódka została z niego wyrzucona. W tej sytuacji zamiast kupić lokal od J. M. za 65.000 zł, nabyła lokal mieszkalny w C. za 189.000 zł., będąc zmuszona dopłacić tym samym kwotę 124.000 zł. Powódka musiała na ww. zakup zaciągnąć kredyt oraz ponieść wszelkie koszty z tym związane w łącznej wysokości 2.023 zł. Obecnie uiszcza odsetki od powstałego zobowiązania, których suma za czas spłaty kredytu wynosi 78.617,13 zł. Biorąc jednak pod uwagę, że suma ta dotyczy całej kwoty kredytu (189.000 zł), a powódka do mieszkania musiała dopłacić 2/3 wartości w stosunku do tego, co zapłaciłaby za lokal od J. M. (189.000 zł zamiast 65.000 zł), to w jej ocenie przyjąć należy, że szkodą powódki jest 2/3 wartości ww. odsetek, tj. kwota 52.411,54 zł. Nadto powódka wskazała, iż zakupiony lokal znajdował się w stanie deweloperskim, a na jego doprowadzenie do stanu mieszkalnego powódka wydała 14.393,21 zł.

Konkludując powódka podniosła, że gdyby pozwana prawidłowo sporządziła akt notarialny, wówczas powódka za nabycie nieruchomości zapłaciłaby 65.000 zł. Jednakże z uwagi na okoliczność, iż pozwana wykonała swoje czynności w sposób wadliwy, a powódka nie miała możliwości uzyskania zastępczego oświadczenia woli od J. M., to poniosła szkodę w łącznej kwocie 192.827,75 zł. Na powyższą kwotę składają się:

- 124.000 zł tytułem różnicy pomiędzy ceną, którą miała zapłacić J. M. za nieruchomość, a ceną zakupu lokalu w C.;
- 2.023 zł tytułem kosztów uzyskania kredytu;
- 52.411,54 zł tytułem części odsetek odpowiadających 2/3 części kredytu;
- 14.393,21 zł tytułem kosztów remontu lokalu doprowadzającego go do stanu nadającego się do zamieszkania.

Do wyliczonej kwoty odszkodowania w przekonaniu powódki doliczyć należy poniesione przez nią koszty procesu o zastępcze oświadczenie woli w wysokości 4.917 zł. Wobec powyższego całość poniesionej przez powódkę szkody wynosi w jej ocenie 197.744,75 zł. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty ww. kwoty, jednakże pozwana odmówiła spełnienia świadczenia.

Uzasadniając roszczenie odsetkowe powódka wyjaśniła, że w wezwaniu do zapłaty z dnia 9 września 2013 r. wyznaczyła pozwaną termin spełnienia świadczenia na dzień 30 września 2013 r. Stąd też, w oparciu o przepisy art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., w przekonaniu powódki odsetki należy liczyć od dnia następnego po tym dniu, tj. od dnia 1 października 2013 r. (k. 3-6).

Postanowieniem z dnia 26 października 2016 r. powódka została zwolniona od kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu ponad kwotę 1.500 zł (k. 116).

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 17 listopada 2016 r. **pozwana A. S.**, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami sądowymi, w tym zażądała zasądzenia od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto zgłosiła zarzut przedawnienia dochodzonego przez powódkę roszczenia (k. 125-126).

Uzasadniając zarzut przedawnienia, pozwana wyjaśniła, że zgodnie z jednolitym stanowiskiem judykatury odpowiedzialność notariusza przybiera postać odpowiedzialności deliktowej. Przyjęcie właściwej podstawy odpowiedzialności pociąga natomiast za sobą konieczność sięgnięcia do przepisu art. 442¹ § 1 k.c. jako przepisu normującego przedawnienie roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym, który to przepis przewiduje dwa terminy: dziesięcioletni - liczony od zdarzenia wyrządzającego szkodę oraz trzyletni - liczony od chwili, w której poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie zobowiązanej do jej naprawienia. W przekonaniu pozwaną w okolicznościach niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powódka o rzekomej szkodzie w swoim majątku dowiedziała się najpóźniej w dniu 28 maja 2013 r., tj. w dniu wydania wyroku oddalającego jej powództwo przez Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie o sygn. akt(...), na który to wyrok powódka powołała się zresztą w pozwie. Przytoczony wyrok nie został przez powódkę zaskarżony. Wobec powyższego zdaniem pozwaną dochodzone przez powódkę roszczenie - nawet gdyby hipotetycznie uznać je za zasadne - uległo przedawnieniu najpóźniej w dniu 28 maja 2016 r., czyli przed wniesieniem powództwa.

Odnosząc się merytorycznie do wywiedzonego powództwa pozwana zarzuciła mu brak podstawy faktycznej dla rozważania odpowiedzialności pozwaną, a nadto wystąpienie okoliczności wykluczającej odpowiedzialność pozwaną - nieziszczenie się warunku opisanego w umowie sprzedaży z dnia 18 czerwca 2007 r. W ocenie pozwaną ww. okoliczność przesądza o pierwotnej niemożności zawarcia przez powódkę umowy przyrzeczonej, bez względu na to, czy umowa przedwstępna bądź zawarty w niej warunek były ważne. Pozwana zarzuciła powódce, iż sama w treści pozwu przyznała, że okoliczności faktyczne, a nie prawne, przesądziły o niemożności realizacji jej prawa, zaś spór pomiędzy powódką a J. M. i L. C. toczył się niejako na przedpolu dyskusji o prawnej skuteczności zapisów umowy z dnia 18 czerwca 2007 r. Gdyby ww. osoby wyraziły zgodę na wyodrębnienie lokalu nr (...) w przedmiotowej nieruchomości, dopiero wówczas powódka mogłaby skutecznie żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. Powyższe jednak nie nastąpiło, z czym powódka - zdaniem pozwaną - musiała się liczyć.

W dalszej kolejności pozwana zarzuciła powódce brak poniesienia, a w konsekwencji także brak wykazania jakiegokolwiek szkody w swoim majątku. Zdaniem pozwaną okoliczności składające się według twierdzeń powódki na szkodę są w rzeczywistości niczym innym jak przesunięciami w jej majątku, bowiem za zaciągnięty kredyt powódka nabyła nieruchomość lokalową. Tym samym nie sposób dopatrzeć się w takim następstwie zdarzeń wyrządzenia szkody. Co więcej pozwana podniosła, że gdyby nawet uznać, iż miał miejsce jakikolwiek, choćby minimalny, ubytek w majątku powódki, to w dalszym ciągu brak jest adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy czynnością pozwaną a hipotetyczną szkodą powódki. Tym bardziej, że pomiędzy sporządzeniem przez pozwaną aktu notarialnego a nastaniem zdarzeń opisanych przez powódkę, tj. nabyciem innej nieruchomości i dokonaniem na niej nakładów własnych, nastąpił szereg zdarzeń przerywających hipotetyczny łańcuch przyczynowo-skutkowy.

W przekonaniu pozwaną żadnych wątpliwości interpretacyjnych nie powinna też nastęrczać wykładnia przedmiotowego aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2007 r. sprostowanego w dniu 8 lutego 2008 r. Akt ten miał bowiem za przedmiot zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału (1/4) w nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą nr (...) pozostałego po wyodrębnieniu z przedmiotowej nieruchomości lokalu nr (...). Współwłaściciele tej

nieruchomości mogli wyodrębnić w niej tylko jeden lokal, z którym związany jest odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, natomiast resztą udziałów mogli dowolnie rozporządzać. Wobec powyższego zdaniem pozwanej po wyodrębnieniu własności lokalu, tj. po spełnieniu warunku z § 4 tego aktu, J. M. byłby władny do sprzedaży powódce części pozostałego mu na wyłączną własność udziału. W konsekwencji w przekonaniu pozwanej niedopuszczalna jest wykładnia analizowanej umowy oparta na tezach powódki, mających na celu dowiedzenie, iż przedmiotowa umowa zmierzała do nabycia przez powódkę wyodrębnionego z ww. nieruchomości lokalu nr (...). Wykładania taka nie znajduje bowiem uzasadnienia zarówno na gruncie reguł interpretacji językowej, jak i funkcjonalnej.

Ustosunkowując się do zarzutów powódki, jakoby „pозwana zapewniła powódkę, że tak sporządzony akt notarialny zabezpiecza powódkę w dążeniu do nabycia lokalu oraz umożliwia jej egzekucję zobowiązania J. M. do sprzedaży nieruchomości na rzecz powódki”, pozwana podniosła, iż nakreślony przez powódkę stan faktyczny próbuje ukazać pozwaną jako osobę, która podjęła się doradztwa w zakresie sporządzanego aktu notarialnego. Tymczasem tego rodzaju doradztwo wprost zabronione jest w art. 19 § 2 ustawy Prawo o notariacie, której przepisy pozwana obowiązana jest przestrzegać. Tym samym przytoczone twierdzenia powódki zdaniem pozwanej nie mogą się ostać, choćby ze względu na prawne uwarunkowania zawodu wykonywanego przez pozwaną (k. 126-130).

Do chwili wydania wyroku strony nie zmieniły swoich stanowisk w sprawie ani nie zawarły ugody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 czerwca 2007 r. powódka oraz J. M. zawarli przed pozwaną w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)), przedwstępną umowę sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu.

Zgodnie z jego treścią J. M. jako współużytkownik wieczysty nieruchomości położonej w P.- D., przy H. S.- gmina P., stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 560 m², dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz jako współwłaściciel budynku mieszkalnego jednorodzinnego na tej nieruchomości, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, wpisany jest w ww. księdze wieczystej do połowy udziału w prawie własności tej nieruchomości. Obok niego w ww. księdze wieczystej do pozostałej połowy prawa własności wpisani są - jako współużytkownicy wieczysti i współwłaściciele budynku mieszkalnego - I. M. i jego żona A. M. (2) (na prawach wspólności ustawowej). Jednakże według oświadczenia stawającego J. I. L. M. zmarł, a spadek po nim nabyli po połowie - żona A. M. (2) i syn J. M., co wynika również z postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 31 lipca 2001 r. wydanego w sprawie nabycia spadku po ww. zmarłym, zarejestrowanej pod sygn. akt (...)

J. M. oświadczył przy tym, że w budynku na przedmiotowej nieruchomości istnieje możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), składającego się z dwóch pokoi, łazienki, kuchni, przedpokoju i wiatrołapu, o powierzchni 55 m².

Według § 3 ww. aktu notarialnego, sprostowanego w § 3 aktu notarialnego z dnia 8 lutego 2008r. (Rep. A(...)), J. M. swój udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości (...) i własności budynku wynoszący 5/8 części nabył częściowo w drodze darowizny, a częściowo w drodze opisanej wyżej dziedziczenia, będąc stanu wolnego, w którym w chwili podpisania aktu pozostawał nadal.

W myśl § 4 postanowień przedmiotowej umowy, sprostowanego § 3 aktu notarialnego z dnia 8 lutego 2008r. (Rep. A(...)), J. M. zobowiązał się sprzedać ze swojego udziału w przedmiotowych prawach wynoszącego 5/8 części - udział wynoszący 1/4 część w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości (...) opisanej w § 1 tego aktu i własności budynku - A. M. (1) - w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, roszczeń i hipotek (za wyjątkiem wpisanych aktualnie w księdze wieczystej obowiązków użytkownika wieczystego). Powódka oświadczyła natomiast, że powyższy udział w przedmiotowych prawach zobowiązuje się kupić oraz że jest stanu wolnego.

Nadto obydwie strony analizowanej umowy zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie jednego miesiąca od dnia założenia dla wyodrębnionego lokalu nr (...) księgi wieczystej - najpóźniej do dnia 18 czerwca

2012 r. i to pod warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) (§ 4 aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2007 r. sprostowanego w dniu 8 lutego 2008 r.).

Bezsporne, a nadto dowód: akt notarialny z dnia 18 czerwca 2007 r. Rep. A (...) - przedwstępna umowa sprzedaży (k. 8-13) wraz z jego sprostowaniem z dnia 8 lutego 2008 r. Rep. A (...) (k. 14-17)

W chwili zawierania wyżej opisanej umowy przedwstępnej powódka zamieszkiwała na nieruchomości, której umowa ta dotyczyła. Jednakże stroną umowy najmu zawartej z J. M. był P. P..

Powódka, pozostając w usprawiedliwionym przekonaniu, iż dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, wykonała kompletny remont mieszkania, który obejmował m.in. wymianę instalacji CO, położenie podłóg, remont generalny łazienki i malowanie.

J. M. udzielił powódce pełnomocnictwa do podejmowania czynności związanych z nieruchomością, na podstawie którego powódka zawarła umowę z A. oraz opłaciła geodetę, którego działanie konieczne było do wyodrębnienia lokalu.

Ostatecznie do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), a w konsekwencji do zawarcia przedmiotowej umowy przyrzeczonej, nie doszło. J. M. zbył część przysługujących mu udziałów w nieruchomości na rzecz osoby trzeciej L. C.. Nadto w dniu 18 lipca 2011 r. złożył w Sądzie Rejonowym Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu pozew o eksmisję przeciwko powódce i P. P.. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt(...)(obecnie (...)).

Ponieważ na rozprawie w dniu 29 listopada 2013 r. pełnomocnicy stron ww. procesu zgodnie oświadczyli, że w lipcu 2013 r. P. P. i A. M. (1) wyprowadzili się ze spornego lokalu mieszkalnego, ww. Sąd umorzył powstępowanie w sprawie. Postanowienie z dnia 29 listopada 2013 r. stało się prawomocne od dnia 7 grudnia 2013 r.

Bezsporne, a nadto dowód: umowa powódki z (...) S.A. w P. o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków z dnia 23 marca 2011 r. (k. 18 verte), protokół zdawczo-odbiorczy przekazania gazomierza od J. M. na rzecz powódki z dnia 5 listopada 2009 r. (k. 19), dokumenty zgromadzone w aktach sprawy Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie o sygn. akt (...) (...), załączonych do sprawy niniejszej, w szczególności: pozew o eksmisję z dnia 18 lipca 2011 r. (k. 2-4), protokół rozprawy z dnia 29 listopada 2013 r. (k. 248), postanowienie z dnia 29 listopada 2013 r. (k. 249), zarządzenie z dnia 16 stycznia 2014 r. o stwierdzeniu prawomocności ww. postanowienia (k. 256)

Natomiast w dniu 18 lipca 2012 r. powódka wniosła do Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu pozew przeciwko J. M. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli dotyczącego przeniesienia na powódkę udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej nr (...), wynoszącego 3/16 części oraz we współwłasności budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości, wynoszącego 3/16 części, za cenę 65.000 zł, przy uwzględnieniu, że 15.000 zł zostało już wpłacone.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt (...).

Wyrokiem z dnia 28 maja 2013 r. wydanym w ww. sprawie Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu oddalił wywiedzione przez powódkę powództwo orasz obciążył ją kosztami postępowania w całości.

Powódka nie zaskarżyła przedmiotowego wyroku. Złożyła jedynie wniosek o uzasadnienie. Zarządzeniem z dnia 27 września 2013 r. stwierdzono prawomocność wskazanego wyroku od dnia 4 września 2013 r.

Dowód: dokumenty zgromadzone w aktach sprawy Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie o sygn. akt (...), załączonych do sprawy niniejszej, w szczególności: pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli z dnia 18 lipca 2012 r. (k. 2-8), wyrok z dnia 28 maja 2013 r. oddalający powództwo (k. 160) wraz z jego pisemnym uzasadnieniem (k. 169-179), wniosek o uzasadnienie powódki z dnia 29 maja 2013 r. (k. 164), zarządzenie z dnia 27 września 2013 r. o stwierdzeniu prawomocności ww. wyroku (k. 184)

Powódka, nie widząc dalszej możliwości kupienia części udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości od J. M., nabyła lokal mieszkalny w C. za cenę 189.000 zł. W tym celu zaciągnęła kredyt na cele mieszkaniowe i poniosła wszelkie koszty z tym związane w łącznej wysokości 2.023 zł. Obecnie uiszcza także odsetki od powstałego zobowiązania finansowego, których suma za czas spłaty kredytu wynosi 78.617,13 zł.

Z uwagi na okoliczność, że zakupiony lokal znajdował się w stanie deweloperskim powódka na jego doprowadzenie do stanu mieszkalnego wydała 14.393,21 zł.

Bezsporne, a nadto dowód: umowa kredytu na cele mieszkaniowe (...) nr (...) z dnia 29 lutego 2012 r. (k. 20-23 verte), harmonogram spłat kredytu mieszkaniowego (k.24-28 verte), wyliczenie odsetek (k. 29-36 verte), faktury za remont (k. 37-72), wyliczenie kosztów remontu przeprowadzonego przez powódkę (k. 73)

Pismem z dnia 9 września 2013 r. powódka, działając przez profesjonalnego pełnomocnika, powołując się na przepisy art. 415 k.c. w zw. z art. 49 ustawy Prawo o notariacie, wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania w wysokości 245.268,38 zł, płatnego do rąk powódki lub na jej rzecz na rachunek bankowy kancelarii pełnomocnika powódki o nr podanym w treści tego pisma, w terminie do dnia 30 września 2013 r.

W piśmie z dnia 29 listopada 2013 r. powódka zwróciła się do pozwanej z uprzejmą prośbą o udzielenie odpowiedzi na wezwanie z dnia 9 września 2013 r. oraz ponownie wezwała do zapłaty odszkodowania w ww. wysokości.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 9 grudnia 2013 r., pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania, uznając żądanie powódki za całkowicie bezzasadne. Pozwana poinformowała przy tym, że akt notarialny z dnia 18 czerwca 2007 r. został sporządzony zgodnie z oświadczeniem stron, tj. powódki i J. M., które zażądały, by w jego treści zamieścić warunek dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), gdyż od tego chciały uzależnić podpisanie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Powołując się na okoliczność, że powstanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek), pozwana wyjaśniła, iż nie widziała przeszkód, by taki zapis został w przedmiotowej umowie przedwstępnej zawarty. Nadto wskazała, że każdy akt notarialny jest ze stronami przedyskutowany, odczytany, a strony otrzymują pełne wyjaśnienia co do skutków prawnych zawartych w nim zapisów.

Bezsporne, a nadto dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 9 września 2013 r. (k. 74 verte), pismo powódki z dnia 29 listopada 2013 r. z prośbą o udzielenie odpowiedzi na wezwanie do zapłaty (k. 75), pismo pozwanej z dnia 9 grudnia 2013 r. (k. 76)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy oraz w aktach spraw Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu o sygnaturach (...) (...) i (...), dołączonych do akt sprawy niniejszej. Wskazać należy, iż autentyczność i prawdziwość dokumentów zwartych w aktach tych spraw nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Tym bardziej, że zostały one sporządzone przez powołane do tego osoby, w ramach przysługujących im kompetencji oraz w przewidzianej przez prawo formie.

Podkreślenia wymaga fakt, że strony nie kwestionowały także treści kserokopii dokumentów, co pozwoliło na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

W ocenie Sądu dla określenia zasadności wywiedzionego powództwa wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych. Podkreślenia wymaga przy tym fakt, że żadna ze stron postępowania przed zamknięciem rozprawy, nie zgłosiła dalszych wniosków dowodowych (vide: adnotacja 00:04:50 e-protokołu rozprawy z dnia 4 stycznia 2017 r. - k. 147). Nadto ani powódka, ani pozwana nie zażądali uzupełnienia przeprowadzonego postępowania dowodowego. Natomiast dla Sądu zgromadzony materiał dowodowy był w pełni wystarczający do wydania orzeczenia w sprawie.

Sąd nie widział także potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony były bowiem reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Sąd oparł się zatem jedynie na materiale dowodowym zaofiarowanym przez strony, co zgodne było z obowiązującą zasadą kontryktoryjności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powódka źródła odpowiedzialności pozwanej upatrywała w wadliwym sporządzeniu aktu notarialnego w dnia 18 czerwca 2007 r. (Rep. A (...)), wskutek czego powódka nie miała możliwości wyegzekwowania uzgodnienia co do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) oraz przeniesienia na powódkę własności tego lokalu. Zdaniem powódki, popartym twierdzeniami Sądu Rejonowego orzekającego w sprawie (...) zawartymi w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 maja 2013 r., zapisany w przedwstępnej umowie sprzedaży warunek powodował niemożliwość spełnienia przewidzianego w jej treści świadczenia. Powódka wywodziła, iż wskutek błędu pozwanej, jako notariusza, zamiast zamieszkać w przedmiotowym lokalu, została z niego wyrzucona, a w dalszej kolejności została zmuszona do zakupu nieruchomości za cenę znacznie wyższą, wobec czego poniosła szkodę. Wysokość szkody rozumianej jako ubytek w swoim majątku powódka oszacowała na łączną kwotę 197.744,75 zł, przedstawiając jej szczegółowe wyliczenie w uzasadnieniu wywiedzionego powództwa.

Wprawdzie powódka nie wskazała podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, jednakże jak słusznie podniesiono w odpowiedzi na pozew, pozwana jako notariusz ponosi odpowiedzialność za ewentualną szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej i jest to odpowiedzialność deliktowa. Kwestia ta została już poddana szczegółowej analizie przez Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 12 czerwca 2002 r. (III CKN 694/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 124). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy przyjął, że notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej i że jest to odpowiedzialność deliktowa. Pogląd taki jest prezentowany także przez część doktryny. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd wyrażony w powołanym wyżej wyroku Sądu Najwyższego, jak również jego argumentację. W innym ze swoich orzeczeń Sąd Najwyższy podkreślił również, że wprawdzie w stosunku pomiędzy notariuszem a jego klientem występują elementy umowy (wybór konkretnej kancelarii notarialnej, czy wręcz konkretnego notariusza, określenie wysokości opłaty), jednak obowiązek sporządzenia czynności notarialnej wynika z ustawy (art. 91 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, Dz.U. Nr 22, poz. 91 ze zm.) i notariusz nie może odmówić np. sporządzenia aktu notarialnego, chyba że pozostawałoby to w sprzeczności z prawem (art. 81 Prawa o notariacie). Przyjęcie przez Sądy orzekające deliktu jako podstawy odpowiedzialności pozwanej nie narusza przepisów art. 415 i 471 k.c. (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 366/07, Legalis nr 140137). Przedstawiciele judykatury wskazują przy tym, że odpowiedzialność notariusza zarówno wobec klientów, jak i wobec osób trzecich za wyrządzoną im szkodę przy wykonywaniu czynności notarialnych, opiera się na art. 415 k.c.. Przy takiej podstawie odpowiedzialności, notariusz odpowiada wobec klientów także wówczas, gdy sporządził umowę zgodnie z ich życzeniem, choć w świetle art. 81 ustawy o notariacie powinien był odmówić jej sporządzenia, jako sprzecznej z prawem. Przyjęcie kontraktowej odpowiedzialności notariusza, mogłoby w takiej sytuacji prowadzić do znacznego ograniczenia a nawet wyłączenia odpowiedzialności notariusza wobec stron czynności, co nie znajduje uzasadnienia w ustawie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 r., III CK 271/02, Legalis nr 66913).

Tym samym podstawę prawną wywiedzionego powództwa stanowił przepis art. 415 k.c., według treści którego kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Jednakże dla obciążenia pozwanej odpowiedzialnością ex deliktu koniecznym było wykazanie przez powódkę: faktu zaistnienia szkody, jej wysokości oraz co istotniejsze - adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy powstaniem szkody, a działaniem zobowiązanego do jej naprawienia, tutaj pozwanej. W nauce prawa podkreśla się, że z art. 415 k.c. wynika, że przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie winy są: zachowanie człowieka, szkoda oraz wina człowieka, którego zachowanie wyrządziło szkodę, a przesłanki te uzupełniane są przez art. 361 k.c., w którym ustawodawca dodaje do nich adekwatny związek przyczynowy między zachowaniem sprawczym i naruszeniem dobra, z którego wynika szkoda. Żadna z przesłanek odpowiedzialności wynikających z art. 415 k.c. nie jest objęta domniemaniem. W przypadku zatem gdy poszkodowany dochodzi roszczenia o naprawienie szkody na podstawie art. 415 k.c., musi

wykazać wszystkie przesłanki odpowiedzialności adresata jego roszczeń (tak m.in. B. Lackoroński/M. Raczkowski w „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy, 2017, wyd. 16).

W tym miejscu należy wskazać, iż stosownie do dyspozycji art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z przyjętym stanowiskiem judykatury przepis ten formułuje podstawową regułę rozkładu ciężaru dowodu w sporze cywilnoprawnym wskazując przede wszystkim, kogo obciążają skutki niepowodzenia procesu dowodzenia (tak zwany ciężar dowodu w znaczeniu materialnoprawnym). W świetle wynikającej z tego przepisu reguły, za prawdziwe mogą być w procesie cywilnym przyjęte jedynie te fakty, które zostały udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, zaś pominięte powinny zostać te fakty, które przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia nie zostały w sposób należyty wykazane (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2013 r., I ACa 1163/12, www.orzeczenia.ms.gov.pl). Ponadto strona nie może liczyć na to, że sąd zainicjuje przeprowadzenie dowodów, które mogłyby służyć poparciu jej twierdzeń. Sytuacje, w których sąd dopuszcza i przeprowadza dowód z urzędu należą do wyjątków (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 18 lutego 2015 r., I ACa 1425/14, Legalis nr 1241946).

W doktrynie podnosi się, iż poprzez art. 6 k.c. ustawodawca ustanowił podstawową regułę dowodową, która pozostaje w ścisłym związku z przepisami kodeksu postępowania cywilnego o dowodach, w tym w szczególności z art. 227 k.p.c., w myśl którego przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie oraz przepisem art. 232 k.p.c., zgodnie z treścią którego strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Nadto Sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne), a domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd; mogą być jednak obalane, ilekroć ustawa tego nie wyłącza – art. 231 i 234 k.p.c.

Rozkład ciężaru dowodowego powoduje określone konsekwencje w polskim procesie cywilnym. Przez fakty, których ciężar udowodnienia spoczywa na osobie, która wywodzi z nich skutki prawne należy rozumieć wszystkie okoliczności faktyczne, istotne z punktu widzenia danego przepisu prawa materialnego, z którego strona wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Nie ma więc większego znaczenia, czy są to okoliczności wskazujące na brak określonych zdarzeń, tzw. fakty negatywne, czy też okoliczności potwierdzające ich istnienie. Fakty negatywne mogą być dowodzone za pomocą dowodów z faktów pozytywnych przeciwnych, których istnienie wyłącza dowodzoną okoliczność negatywną (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2011 r., III CSK 28/11, Legalis nr 473637, por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 dnia kwietnia 2003 r., II CKN 1409/00, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 113).

Przedstawiciele doktryny wskazują ponadto, iż rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (K. Pietrzykowski „Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449. Tom I”, wyd. 8, 2015 r., Legalis).

Materiał dowodowy zgromadzony w toku niniejszego postępowania nie pozwala uznać, iż powódka wykazała zasadność roszczenia oraz z czego wywodzi kwotę dochodzoną pozwem.

Powódka nie zaferowała żadnych dowodów poza dowodem z dokumentów na okoliczności, które w zasadzie pozostawały między stronami bezsporne. Pozwana nie negowała bowiem faktu sporządzenia aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2007 r. - przedwstępnej umowy sprzedaży, intencji stron co do ustaleń poczynionych pomiędzy powódką a J. M., czynności powódki celem realizacji umowy oraz urządzenia mieszkania, brakiem dojścia do skutku umowy przyrzeczonej, a nadto podjętych przez powódkę działań w celu nabycia lokalu mieszkalnego w C. oraz poniesionych z tego tytułu kosztów. Jednakże pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego przez powódkę odszkodowania, a zatem to na powódce spoczywał ponownie ciężar dowodu w zakresie wykazania, iż w jej majątku

faktycznie nastąpił ubytek w kwocie 197.744,75 zł. Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie również temu obowiązкови powódka nie zadośćuczyniła. Rację ma pozwana, iż całkowicie nieuprawnionym jest wywodzenie, że powódka poniosła szkodę w wysokości różnicy pomiędzy wartością przedmiotu umowy z dnia 18 czerwca 2007 r. (65.000 zł), a łącznymi kosztami nabycia innego lokalu, w tym odsetkami od kredytu i kosztami remontu. Powódka w żaden sposób nie wykazała, by lokal mieszkalny w C., zakupiony - według twierdzeń powódki - za kwotę 189.000 zł odpowiadał chociażby powierzchnią i stanem lokalowi nr (...), który powódka pierwotnie zamierzała nabyć od pozwanego. Sąd nie dysponuje w tym zakresie żadnym materiałem dowodowym, który zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, winien być zaoferowany przez powódkę. Powódka jednak ograniczyła się do wskazania, iż zamiast kupić lokal od J. M. za kwotę 65.000 zł, nabyła lokal mieszkalny w C. za 189.000 zł, zatem musiała „dopłacić” kwotę 124.000 zł (vide: str. 5 uzasadnienia pozwu -k. 4). Jako dowód powódka podała „akt notarialny - umowa sprzedaży lokalu w C.”, którego jednak nie załączono do pozwu. Abstrahując od prawdziwości twierdzeń powódki, gdyby nawet przyjąć, że powódka faktycznie kupiła ww. lokal za podaną cenę, nie zmienia to okoliczności, iż różnica pomiędzy ceną ustaloną w umowie przedwstępnej z dnia 18 czerwca 2007 r., a ceną zakupionego mieszkania (innego lokalu od innej osoby niż w ww. umowie), nie może stanowić o wysokości powstałej szkody. Jak słusznie zarzuciła powódce pozwana, której Sąd orzekający w niniejszej sprawie stanowisko podziela, twierdzenia powódki w tym zakresie są dalece nielogiczne. Gdyby bowiem przyjąć taką formę kompensacyjną odszkodowania, oznaczałoby to, że powódka mogła nabyć jakikolwiek inny lokal (chociażby większy, o wyższym standardzie wyposażenia, w lepszym położeniu) w miejsce udziału, który planowała nabyć od J. M., a w konsekwencji dochodzić od pozwanej kwoty relatywnie wyższej.

Podobnie rzecz się ma jeśli chodzi o „stratę” powódki, polegającą w jej przekonaniu na konieczności zawarcia umowy kredytu na cele mieszkaniowe. W pierwszej kolejności Sąd pragnie wskazać, że z samej treści § 5 przedmiotowego aktu notarialnego wynika, iż „resztę ceny 50.000 zł nabywca (powódka) zobowiązuje się zapłacić w terminie trzydziestu dni od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, przy czym oświadcza, że kwota ta pochodzić będzie z otrzymanego przez nią kredytu bankowego - i zobowiązuje się okazać do przyrzeczonej umowy sprzedaży - umowę kredytową” (vide: str. 4 aktu - k. 11). Powódka nie zaoferowała natomiast dowodów przeciwnych, nie wykazując tym samym, by konieczność zaciągnięcia kredytu wiązała się wyłącznie z potrzebą zakupu lokalu mieszkalnego w C.. Wniosek taki pozostaje w sprzeczności z zacytowanym fragmentem analizowanej umowy. Jednocześnie uwadze Sądu nie uszła okoliczność, iż z żadnych dowodów nie wynika, by powódka, pomimo zapisów zawartych w akcie notarialnym, ostatecznie nie musiała wspomagać się pożyczką z instytucji finansowej, gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i zakupu wyodrębnionego lokalu od J. M.. Powódka w żaden sposób nie udowodniła, że po zawarciu przedmiotowej umowy dysponowała już kwotą 50.000 zł na zakup tej nieruchomości, natomiast nie miała środków na kupno lokalu w C.. Po wtóre - nie przedstawiła dowodów, świadczących o konieczności przeprowadzenia remontu w lokalu mieszkalnym w C. na taką skalę przy jednoczesnym braku potrzeby przeprowadzenia takich działań w przypadku lokalu będącego przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży. Nie jest wykluczone bowiem, iż nieruchomość opisana w § 1 aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2007 r. również wymagałaby remontu, a poniesione z tego tytułu koszty mogłyby być tożsame, bądź nawet wyższe, niż te wskazywane przez powódkę tytułem kosztu remontu lokalu mieszkalnego w C..

Abstrahując od powyższego faktem jest, że elementy inwestycji finansowych składające się zdaniem powódki na poniesioną szkodę, w rzeczywistości stanowią przesunięcia, a nie ubytek w jej majątku. Za zaciągnięty kredyt powódka niepodważalnie nabyła nieruchomość, która obecnie znajduje się w jej władztwie, stąd też trudno mówić o poniesieniu jakiegokolwiek straty czy szkody. Nadto również koszty remontu nie mogą świadczyć o szkodzie, bowiem jego przeprowadzenie niewątpliwie podniosło co najmniej atrakcyjność, a prawdopodobnie także wartość nabytej przez powódkę nieruchomości. Tym samym w przypadku jej sprzedaży powódka niewątpliwie uzyska cenę wyższą niż ta, za którą zakupiła przedmiotowy lokal mieszkalny w czasie, gdy znajdował się on w stanie deweloperskim. Sama powódka w treści uzasadnienia pozwu wskazywała bowiem, iż jej celem było doprowadzenie tego lokalu do stanu mieszkalnego. Wiedzę notoryjną stanowi natomiast fakt, że lokale gotowe do zamieszkania uzyskują wyższe ceny na rynku nieruchomości niż lokale o tożsamej powierzchni i standardzie, ale w stanie deweloperskim.

Na marginesie wskazać należy, iż odpowiedzialności pozwanej nie można dopatrywać się także w rzekomym „zapewnieniu powódki, że tak sporządzony akt notarialny zabezpiecza ją w dążeniu do nabycia lokalu oraz umożliwia jej egzekucję zobowiązania J. M. do sprzedaży nieruchomości na rzecz powódki”. W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że powódka w treści wywiedzonego powództwa sama przyznała, iż do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) wymagane były także inne czynności, niezależne od woli J. M., m.in. współdziałanie pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Nadto powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli wytoczone przez powódkę przeciwko J. M. zostało prawomocnie oddalone. Nie ulega wątpliwości, iż odpowiedzialnością za powyższe okoliczności nie można obarczać pozwanej, która jako notariusz winna sporządzić przedwstępną umowę sprzedaży zgodnie z wolą stawających stron. W myśl przepisów Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22, poz. 91) - dalej jako „u.p.n.” - do obowiązków pozwanej jako notariusza należało w szczególności: sporządzenie aktu w sposób zrozumiały i przejrzysty (art. 80 § 1 u.p.n.), czuwanie przy dokonywaniu czynności notarialnej nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 u.p.n.) oraz udzielanie stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3 u.p.n.). Tym obowiązkom pozwana niewątpliwie zadośćuczyniła, choć sporządzony przez nią akt notarialny z uwagi na błędy pisarskie, wymagał sprostowania, co nastąpiło w dniu 8 lutego 2008 r., a czynność ta nie była kwestionowana przez stronę powodową. Jednocześnie pozwana była władna odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Takiej czynności niewątpliwie nie stanowiło jednak zobowiązanie się przez J. M. do sprzedaży na rzecz powódki przysługującego mu udziału w prawie własności nieruchomości za ustaloną cenę (65.000 zł), po uprzednim wyodrębnieniu z przedmiotowej nieruchomości lokalu nr (...) i sporządzenie na tę okoliczność aktu notarialnego odpowiedniej treści. Toteż pozwana nie miała podstaw, by nie zrehabilitować przedwstępnej umowy sprzedaży zgodnie z żądaniem stawających stron. Powyższy wniosek znajduje uzasadnienie w utrwalonym orzecznictwie judykatury, której przedstawiciele zgodnie podnoszą, iż notariusz nie może na podstawie art. 80 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22 poz. 91) odmówić sporządzenia czynności notarialnej; odmowa taka może nastąpić jedynie w razie warunku wskazanego w art. 81 tego prawa (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 maja 1995 r., III CZP 53/95, Legalis nr 29269).

Nadto jak słusznie podnosiła pozwana w odpowiedzi na pozew z przepisów cytowanej ustawy wynika również zakaz do podejmowania się przez notariusza doradztwa w interesach. Wywodzi się on z literalnego brzmienia przepisu art. 19 § 2 u.p.n., według treści którego notariuszowi nie wolno także podejmować zajęć, które by przeszkadzały w pełnieniu obowiązków albo mogły uchybiać powadze wykonywanego zawodu. Nie wolno mu w szczególności zajmować się handlem, przemysłem, pośrednictwem i doradztwem w interesach. Wobec powyższego nie sposób przyjąć, że pozwana podjęłaby się doradztwa w zakresie sporządzonego aktu notarialnego, naruszając tym samym ww. ustawowy zakaz. Tym bardziej, że z zaoferowanego przez powódkę materiału dowodowego nie wynika, by pozwana była spokrewniona z którąkolwiek ze stron umowy przedwstępnej z dnia 18 czerwca 2007 r., tudzież by zależało jej na uprzywilejowaniu powódki bądź J. M..

Sprzeczne z zasadami współżycia społecznego byłoby również obarczanie pozwanej odpowiedzialnością za nieziszczenie się warunku zastrzeżonego w treści przedwstępnej umowy sprzedaży. Bowiem to wyłącznie działania J. M. doprowadziły do niewyodrębnienia przedmiotowego lokalu nr (...), a w ostateczności do sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości osobie trzeciej oraz konieczność opuszczenia przez powódkę zajmowanego lokalu mieszkalnego. Co więcej możliwość nieziszczenia się zastrzeżonego warunku strony umowy dopuszczały już w chwili jej zawierania. Na tę okoliczność przewidziały precyzyjnie sformułowane w § 7 aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2007 r. konsekwencje prawne, uzależnione od tego, która ze stron nie wykona umowy (nabywca czy zbywca). I tak postanowiono, iż „w razie niewykonania umowy przez zbywcę - nabywcy przysługuje kwota dwukrotnie wyższa niż kwota wpłacona tytułem zadatku” (vide: str. 5 aktu - k. 12). Poza sporem pozostawała okoliczność, że powódka tytułem zadatku zapłaciła przed podpisaniem tego aktu kwotę 15.000 zł, co J. M. potwierdził (vide: § 5 aktu notarialnego - k. 11). Zatem powódka była uprawniona - z uwagi na niewykonanie umowy przez zbywcę, tj. J. M.- do dochodzenia zapłaty kwoty dwukrotnie wyższej niż 30.000 zł. Istotne jest, że powódka kwestii tej w wywiedzionym powództwie w ogóle nie porusza, w szczególności - nie uwzględnia możliwości odzyskania dwukrotności wpłaconego zadatku przy wylizaniu

poniesionej w jej przekonaniu szkody. A niewątpliwie kwota ta - abstrahując w tym momencie od kwestii wykazania powstania oraz wysokości szkody - wpływałaby na relatywne „pomniejszenie” się ubytku w majątku powódki.

W myśl art. 217 § 1 k.p.c. strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Stosownie natomiast do § 2 cytowanego przepisu Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Powódka jako strona postępowania mogła przytaczać dowody na uzasadnienie swoich wniosków aż do chwili zamknięcia rozprawy. Na uwagę zasługuje również fakt, iż żadna ze stron postępowania po przeprowadzeniu przez Sąd na rozprawie w dniu 4 stycznia 2017 r. dowodu z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy nie zgłosiła dalszych wniosków dowodowych. Nadto przed zamknięciem rozprawy ani powódka, ani pozwana nie wniosła o uzupełnienie przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Mając na uwadze zacytowane przepisy Sąd w niniejszej sprawie doszedł do przekonania, że powódka nie wykazała zaistnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej (art. 415 k.c.), do jakich zaliczyć należy w szczególności: zachowanie człowieka, szkodę oraz winę człowieka, którego zachowanie wyrządziło szkodę, a nadto określony w art. 361 k.c. adekwatny związek przyczynowy między zachowaniem sprawczym i naruszeniem dobra, z którego wynikała szkoda. Jednocześnie same subiektywne odczucia powódki odnośnie rzekomego poniesienia szkody w związku z dokonaniem przez pozwaną czynności prawnej polegającej na sporządzeniu aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2007 r. (Rep. A (...)), sprostowanego aktem notarialnym z dnia 8 lutego 2008 r. (Rep. A (...)), w przekonaniu Sądu nie mogły stać się podstawą odpowiedzialności pozwanej w rozumieniu art. 415 k.c.

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2007 r. stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu rozumieć należy z jednej strony jako obarczenie strony procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami poniesienia realizacji tego obowiązku lub jego nieskuteczności. Tą konsekwencją jest zazwyczaj niekorzystny dla strony wynik procesu (II CSK 293/07, Legalis nr 162518).

Podsumowując, powództwo podlegało oddaleniu, ponieważ powódka nie wykazała zasadności roszczenia dochodzonego niniejszym pozwem. Powódka nie zdołała udowodnić ani faktu poniesienia szkody, ani momentu jej powstania. Stosownie do treści art. 442¹ § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Mając na uwadze treść przytoczonego przepisu zauważyć należy, iż powódka nie udowodniła, by w ogóle doszło do powstania szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym pozwanej. Zatem brak podstaw do przyjęcia terminu początkowego biegu okresu przedawnienia roszczenia uregulowanego w cytowanym przepisie. W konsekwencji w ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie bezprzedmiotowe jest badanie podniesionego przez pozwaną w odpowiedzi na pozew zarzutu przedawnienia.

Wobec powyższego należało orzec jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości powódkę jako stronę, która przegrała niniejszą sprawę. Jednakże, mając na uwadze treść art. 102 k.p.c. oraz okoliczność, że postanowieniem z dnia 26 października 2016 r. powódka została zwolniona od kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu ponad kwotę 1.500 zł (k. 116), Sąd obciążył ją uiszczoną opłatą sądową oraz kosztem jej procesowego zastępstwa - punkt II lit a wyroku.

W punkcie II lit. b wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach zastępstwa procesowego, których wysokość ustalił na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym w chwili wytoczenia powództwa (24 sierpnia 2016

r.). I tak, mając na uwadze powyższą zasadę obciążenia kosztami procesu, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł z tytułu zwrotu poniesionego przez nią kosztu jego procesowego zastępstwa.

(-) Zofia Lehmann

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie w kontrolce uzasadnień, uwzględniając przedłużenie terminu do sporządzenia uzasadnienia (k. 155);
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powódki zgodnie z wnioskiem jak na k. 154.
3. Proszę przedłożyć za 14 dni od doręczenia lub do postępowania apelacyjnego.

P., dnia 25 kwietnia 2017 r. (-) Zofia Lehmann