

Sygn. akt I ACa 1580/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SA Bożena Wiklak
Sędziowie:	SA Joanna Walentkiewicz - Witkowska (spraw.) SO del. Krzysztof Wójcik
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

przeciwko **H. J. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 18 października 2013r. sygn. akt I C 270/12

uchyla zaskarżony wyrok wstępny i pozostawia Sądowi Okręgowemu w Sieradzu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Sygn. akt I ACa 1580/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem wstępnym z dnia 18 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie z powództwa Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko H. J. (1) o zapłatę uznał roszczenie powoda za usprawiedliwione co do zasady.

Sąd Okręgowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na ustaleniach faktycznych, z których wynika, że pozwana H. J. (1) jest notariuszem prowadzącym Kancelarię Notarialną w S.. W dniu

5 sierpnia 2010 r. w Kancelarii pozwanej został sporządzony akt notarialny Rep. A (...), mocą którego Gminny Związek (...)

i Organizacji Rolniczych w S. sprzedał Przedsiębiorstwu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nieruchomości, położoną w S., dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu prowadzona jest księga wieczysta (...).

Do zawarcia umowy po stronie sprzedającego przystąpili K. Ś., jako Prezes Rady Gminnego Związku (...)

i Organizacji Rolniczych w S. i M. L., jako wiceprezes tego związku oraz A. J., jako Prezes Zarządu Przedsiębiorstwa (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i R. B., jako wiceprezes tego przedsiębiorstwa.

W § 3 zawartego aktu A. J. i R. B. złożyli oświadczenie, że stosownie do § 15 ust. 2 umowy spółki do nabycia nieruchomości nie jest potrzebna uchwała zgromadzenia wspólników, ani innego organu spółki.

Po zawarciu umowy Sąd Rejonowy w Sieradzu wpisał w księdze wieczystej, jako właściciela nieruchomości, Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Przedsiębiorstwo (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością w S. działało w oparciu o umowę spółki. Zgodnie z § 15 ust. 2 tej umowy rozporządzenie prawem lub zaciąganie zobowiązania do świadczeń o wartości nie przekraczającej 6.000.000 zł nie wymaga uchwały wspólników. Zgodnie z § 9 umowy spółki kompetencje Zgromadzenia Wspólników określa kodeks spółek handlowych.

W związku z kłopotami finansowymi nabyta nieruchomość miała zostać sprzedana firmie leasingowej, a uzyskane środki zostać przeznaczone na spłatę zobowiązań i jej bieżące finansowanie. Po przeprowadzonym na zlecenie leasingodawcy audycie prawnym bank odmówił zakupu nieruchomości z przeznaczeniem na oddanie w leasing, podnosząc, że nie ma możliwości zakupu nieruchomości, gdyż Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nie jest jej właścicielem.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest usprawiedliwione co do samej zasady. Zgodnie bowiem z art. 49 prawa o notariacie (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. nr 189 poz. 1158) notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności.

Brzmienie tego przepisu znalazło rozwinięcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego np. wyrok z dnia 12 czerwca 2002 r. (III CKN 694/2000, LexPolonica nr 358938), w którym to Sąd Najwyższy stwierdził, że notariusz ponosi wobec klienta odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej. Notariusz musi dołożyć wszelkich aktów staranności, do których zobowiązują go przepisy prawa oraz wiedza i doświadczenie wynikające w pełnienia doniosłej funkcji, cieszącej się zaufaniem publicznym.

Sąd I instancji wskazał, że wyłączną podstawą odpowiedzialności notariusza, jest art. 415 k.c. i stwierdził, że zostały spełnione wszystkie wymagane prawem warunki do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej. Nie zgodził się przy tym ze stanowiskiem strony pozwanej, zaprezentowanym w odpowiedzi na pozew, że odpowiedzialność notariusza jest tu wyłączona, ponieważ przy sporządzaniu aktu odebrał od zarządu stosowne oświadczenia w kwestii dotyczącej zgody organu spółki na dokonanie czynności i zamieścił je w § 3 aktu, w którym A. J. i R. B. złożyli oświadczenie, że stosownie do § 15 ust. 2 umowy spółki do nabycia nieruchomości nie jest potrzebna uchwała zgromadzenia wspólników ani innego organu spółki.

W niniejszej sprawie dla żadnej ze stron procesu niesporne było, że art. 228 pkt. 3 k.s.h., nakłada na zarząd spółki obowiązek uzyskania zgody wspólników na nabycie nieruchomości oraz że brak takiej uchwały nie powoduje nieważności czynności dokonanej w sytuacji braku zgody, gdyż może ona

być wyrażona stosownie do treści art. 17 § 1 i 2 k.s.h. także po dokonaniu tej czynności w terminie dwóch miesięcy. Z brzmienia art. 17 k.s.h. nie można jednak, zdaniem Sądu Okręgowego wywodzić, że notariusz, sporządzając akt miał prawo poprzestać tylko na oświadczeniu złożonym przez zarząd, winien po oświadczeniu zarządu zawartym w § 3 aktu - jako profesjonalista i znający treść umowy spółki pouczyć zarząd o treści art. 17 k.s.h. i terminie z niego wynikającym, pozwalającym na konwalidowanie braku stosownej uchwały wspólników.

Wywody prawne zaprezentowane w odpowiedzi na pozew w części dotyczącej powinności zarządu spółki i obowiązku znajomości przepisów kodeksu spółek handlowych były w ocenie Sądu Okręgowego bezzasadne.

Zdaniem Sądu I instancji strona powodowa udowodniła istnienie szkody, bowiem przedłożyła operat szacunkowy nieruchomości oraz audyt,

z którego wprost wynika odmowa zawarcia z nią umowy przez bank z uwagi na wadę prawną, związaną z aktem notarialnym sporządzonym przez pozwaną notariusz. Sąd Okręgowy stwierdził także, że pomiędzy zawinionym zaniechaniem H. J., a szkodą wynikłą u powoda zachodzi adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361

§ 1 k.c. Gdyby H. J. zawarła w treści aktu pouczenie

o konieczności podjęcia uchwały wspólników, o art. 17 k.s.h. i terminie z niego wynikającym, to zadbałaby także o interes zbywcy, który miałby świadomość braku uchwały wspólników i skutkach z tego wynikających,

a zarząd powodowej spółki mógłby spowodować podjęcie stosownej uchwały lub w braku jej przyjęcia byłby odpowiedzialny za powstałą sytuację.

Apelację od powyższego wyroku wstępnego wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 415 k.c. poprzez uznanie zasady odpowiedzialności pozwanej w sytuacji niewykazania szkody po stronie powoda;

2. naruszenie art. 355 k.c. poprzez uznanie, że staranność zawodowa pozwanej wymagała od niej sprawdzenia umowy spółki powodowej spółki, podczas gdy wzorzec należytej staranności zezwalał jej oprzeć się na oświadczeniu powodowej spółki;

3. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 k.c.

i nieuwzględnienie zarzutu sprzeczności działania powoda z zasadami współzycia społecznego w sytuacji, gdy powodowa spółka wprowadziła w błąd pozwaną, składając fałszywe oświadczenie w akcie notarialnym, a także poprzez nieuwzględnienie, że powodowa spółka, co najmniej po sporządzeniu aktu notarialnego u pozwanej, nabyła wiedzę o konieczności powzięcia uchwały w trybie art. 228 pkt 4 k.s.h. i z wiedzy tej nie wyciągnęła żadnych wniosków co do umowy sporządzonej u pozwanej;

4. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na rozstrzygnięcie, tj. art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, że strona powodowa udowodniła szkodę, podczas gdy Sąd nie przeprowadził postępowania dowodowego, oparł się wyłącznie na dokumentach prywatnych przedstawionych przez stronę powodową i nie uwzględnił znaczenia gospodarczego niedoszłej umowy sprzedaży w kontekście umowy leasingu zwrotnego, która konstrukcyjnie wyklucza możliwość poniesienia szkody przez stronę powodową;

5. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na rozstrzygnięcie, tj. art. 318 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku wstępnego

w sytuacji, gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie udowodnienia poniesienia szkody po stronie powoda, a tym samym roszczenie powoda nie powinno zostać uznane za usprawiedliwione co do zasady.

W konsekwencji tak przedstawionych zarzutów skarżąca wniosła

o uchylenie zaskarżonego wyroku wstępnego i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Sieradzu do ponownego rozpoznania.

W toku rozprawy apelacyjnej w dniu 11 czerwca 2014 roku pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Strona powodowa w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się zasadna i skutkowałą uchyleciem wyroku wstępnego .

Na wstępie zastrzec należy, że Sąd Apelacyjny aprobeuje ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji uznając, że nie ma potrzeby ponownego ich przytaczania w dalszych rozważaniach.

Za niezasadny należało uznać zarzut apelacji, dotyczący naruszenia art. 355 k.c. Sąd Apelacyjny przychyła się do stanowiska Sądu I instancji, że staranność zawodowa pozwanej wymagała sprawdzenia umowy spółki, a wzorzec wymaganej od niej staranności nie zezwalał na poprzestanie na oświadczeniach członków zarządu, niezależnie od tego jaką wiedzą winni się legitymować.

Podkreśla się w literaturze, że działania służbowe notariusza zmierzają do zabezpieczenia pewności obrotu prawnego, a w konsekwencji również ładu prawnego. W aspekcie społecznym niezmiernie cenne jest postrzeganie notariusza przez wiele podmiotów prawa, jako podstawowego źródła wiedzy o aktualnym stanie prawnym. Trudno więc w tych warunkach równoważyć wzorzec staranności wymaganej od notariusza ze starannością wymaganą do zarządu spółki.

Tymczasem pozwana poprzestała na oświadczeniu, że stosownie do § 15 ust. 2 umowy spółki na nabycie nieruchomości nie jest potrzebna uchwała zgromadzenia wspólników, ani innego organu spółki. § 15 ust.2 umowy spółki stanowił, że rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości nie przekraczającej 6 milionów złotych nie wymagało uchwały wspólników. Art. 228 pkt.3 k.s.h. nakłada na zarząd obowiązek uzyskania zgody wspólników na nabycie nieruchomości. Postanowienie § 15 ust. 2 nie uprawniało zarządu do nabycia nieruchomości bez stosownej uchwały zgromadzenia wspólników. Przyjmuje się, że dla wyłączenia z kompetencji wspólników prawa wyrażania zgody na nabycie własności nieruchomości konieczne jest wyrażenie tego stanowiska wprost w umowie spółki. Takiego zapisu w umowie spółki (...) nie było. Interpretacja przepisów art. 228 i 230 k.s.h. była notariuszowi doskonale znana, natomiast powołane niuansy interpretacyjne nie musiały być znane członkom zarządu. W tej sytuacji obowiązkiem pozwanej było skonfrontowanie oświadczenia złożonego przez zarząd z treścią umowy spółki. Tego obowiązku notariusz nie dopełnił, co trafnie podkreśliła strona powodowa , wskazując na konieczność pouczenia zarządu o treści art. 17 k.s.h i terminie z niego wynikającym, pozwalającym na konwalidowanie braku stosownej uchwały wspólników.

Sąd Okręgowy dowolnie przyjął w rozważaniach , nie czyniąc w tym zakresie ustaleń, że treść umowy spółki była notariuszowi znana, podobne twierdzenia wysuwa strona powodowa, podczas gdy z treści aktu notarialnego wynika, że umowa ta nie została pozwanej okazana .

Zasadne natomiast okazały się pozostałe zarzuty apelacji, w szczególności zarzut naruszenia art. 318 § 1 k.c. poprzez wydanie wyroku wstępnego w sytuacji, gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie udowodnienia poniesienia szkody po stronie powoda i związane z tym kolejne zarzuty obejmujące uznanie, że strona powodowa udowodniła szkodę oraz w konsekwencji przyjęcie istnienia podstaw odpowiedzialności z art. 415 k.c.

W myśl art. 318 § 1 k.p.c. sąd uznając roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie, może wydać wyrok wstępny tylko co do samej zasady, co do spornej zaś wysokości żądania - zarządzić bądź dalszą rozprawę, bądź jej odroczenie. Przytoczony przepis art. 318 k.p.c. dotyczy wszelkich spraw o świadczenie, w których dochodzone świadczenie jest sporne, zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Chodzi o uniknięcie dalszej daremnej pracy sądu orzekającego, co do istoty sprawy (sądu meriti) w związku z ustalaniem wysokości roszczenia. Tak rozumiana struktura wydanego i prawomocnego wyroku wstępnego uzasadnia przyjęcie, że użyte w art. 318 pojęcie zasady należy traktować w sensie istnienia stosunku prejudycjalnego, warunkującego istnienie dochodzonego roszczenia. Zasada przesądza o podstawie

prawnej dochodzonych roszczeń. Otwartą natomiast pozostaje kwestia wysokości doznanej szkody. To oznacza, że fakt zaistnienia szkody musi zostać udowodniony. Materiał dowodowy, którym dysponował Sąd Okręgowy wydając wyrok wstępny nie pozwalał na taką konstatację.

Odwołując się do uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r. III CSK 165/10 OSNC 2011/12/137, LEX nr 846037 należy wskazać, że Sąd wydaje wyrok wstępny, gdy uzna, że są podstawy do pozytywnego orzeczenia o zasadzie dochodzonego roszczenia. Wyrok ten, po jego uprawomocnieniu się, wiąże sąd w sprawie, w której został wydany. Moc wiążąca wyroku wstępnego oznacza, że strona w postępowaniu dotyczącym wysokości żądania nie może podważać zasadności stwierdzonego roszczenia. Wyrok wstępny wywołuje skutki orzeczenia formalnie prawomocnego (art. 365 § 1 k.p.c.; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1999 r., I CKN 169/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 86), ale również - jak trafnie podkreślono w literaturze - materialnie prawomocnego (art. 366 k.p.c.). Ma powagę rzeczy osądzonej co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia i tylko pomiędzy tymi samymi stronami. Stwarza więc normę konkretną o charakterze trwałym regulującą sporny między stronami stosunek prawny i z tego względu niedopuszczalne jest ponowne rozstrzygnięcie o zasadzie roszczenia przesądzonej w wyroku wstępnym.

Nie można więc do wydania wyroku wstępnego podchodzić z założeniem przedstawionym przez pełnomocnika strony powodowej w toku rozprawy apelacyjnej i twierdzić, że kwestionowany wyrok jest jedynie wstępnym, a potem okaże się czy szkoda powstała w minimalnym zakresie czy większym. Trzeba mieć przecież pewność, że powstała w ogóle, a takiej pewności dotychczas strona powodowa, obciążona ciężarem dowodzenia nie dostarczyła.

W niniejszej sprawie jak dotąd nie została w sposób jasny określona koncepcja szkody, jaka ma być pokryta przez pozwaną. W samym pozwie powód wskazuje, że spółka została pozbawiona finansowania na poziomie 700.000 złotych. Kwota ta została wskazana w operacie szacunkowym wykonanym na zlecenie powoda, nabycie nieruchomości przez firmę leasingową było jedyną szansą na pozyskanie środków. Rozmiar szkody nie był określony ostatecznie. Po wniesieniu odpowiedzi na pozew, odwołaniu się przez pozwaną do przesłanek odpowiedzialności wynikających z art. 415 k.c. oraz rozkładu ciężaru dowodu strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 2 maja 2013 roku zgłosiła wnioski dowodowe m.in. z zeznań świadka B. Z. na okoliczność m.in. przyczyn dla których nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a także dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem wyliczenia różnicy pomiędzy ceną nieruchomości, wynikającą z operatu szacunkowego przygotowanego przez (...) S.A., a obecną ceną rynkową nieruchomości – kwota dochodzona jest różnicą pomiędzy ceną oferowaną a wartością nieruchomości na dzień złożenia pozwu.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wskazuje z kolei, że spółka potrzebowała środków finansowych ze sprzedaży nieruchomości na restrukturyzację zobowiązań w momencie trudnej sytuacji, a brak środków finansowych mógł przyczynić się do upadłości spółki.

Dodajmy, że operat szacunkowy powoływany przez stronę powodową był od samego początku kwestionowany przez pozwaną z przyczyn przez nią wskazanych i uzasadnionych. Wydaje się więc, że nie może być miarodajną wyceną nieruchomości w czasie prowadzenia rozmów z firmą leasingową, zwłaszcza, że był opracowany na zlecenie strony powodowej, zabiegającej o jak najwyższą cenę.

W kwestii zaś związku przyczynowego należy odwołać się do orzecznictwa i wskazać, że związek przyczynowy jest kategorią obiektywną i należy go pojmować, jako obiektywne powiązanie ze sobą zjawiska nazwanego "przyczyną" ze zjawiskiem określonym, jako "skutek" (por. wyrok SN z dnia 8 grudnia 2005 r., III CSK 298/05, system informacji prawniczej LEX nr (...), z dnia 26 stycznia 2006 r., II CSK 372/05, niepubl.). Istnienie związku przyczynowego, jako zjawiska obiektywnego determinowane jest okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego bada się w okolicznościach konkretnej sprawy. W pierwszej kolejności należy za pomocą testu "conditio sine qua non" zbadać, czy określony skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano, jako jego przyczynę, to znaczy, czy oceniany skutek nastąpiłby mimo braku wskazanej przyczyny. Jeżeli odpowiedź jest negatywna, czyli badany skutek nastąpiłby również mimo nieobecności tej przyczyny należy stwierdzić, że

nie występuje żaden obiektywny związek przyczynowy i nie ma potrzeby dalszego badania, czy relacje pomiędzy przyczyną a skutkiem są adekwatne w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Jak wskazano, pojawienie się w przebiegu kauzalnym przyczyny zewnętrznej, niepowiązanej z działaniem lub zaniechaniem podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody przesądza o braku związku przyczynowego, jeśli bez przyczyny pierwotnej szkoda i tak powstałaby. Dla stwierdzenia braku istnienia związku przyczynowego między wadliwym zachowaniem notariusza a dochodzoną szkodą niezbędne jest porównanie hipotetycznego stanu faktycznego, w którym notariusz nie zaniechał właściwego sporządzenia aktu notarialnego, ze stanem faktycznym, jaki rzeczywiście wystąpił po dokonaniu czynności notarialnej i stanowcze uznanie, że szkoda nastąpiłaby także, gdyby umowa sprzedaży nieruchomości była prawidłowo zawarta. (vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2008 roku V CSK 373/07(lex 465886))

Badając okoliczności niniejszej sprawy nie można pominąć całego gospodarczego kontekstu zamierzonej transakcji. Z umowy sprzedaży nieruchomości wynikałoby pozyskanie środków finansowych przez stronę powodową, ale jednocześnie miała zostać zawarta umowa leasingu, w ramach której korzystający z nieruchomości musiałby uiścić opłatę leasingową i to wcale nie miała, po to by następnie domagać się powtórnego przeniesienia własności. Sprzedaż i umowa leasingu miały de facto skredytować działalność strony powodowej, a uzyskana cena byłaby w całości zwrócona finansującemu.

Strona powodowa złożyła do akt dokument będący raportem z badania stanu prawnego nieruchomości, położonych w S., sporządzonym na zlecenie (...) SA przez r.pr. I. K. w kwietniu 2012 roku, obejmującym także nieruchomość objętą sporną umową, oznaczoną jako nieruchomość D. Poza analizą postanowień umowy w związku z art. 230 k.s.h. raport odnosi się do konsekwencji prawnych, związanych z umową dzierżawy z dnia 1 lipca 2009 roku. Wskazano w nim, że w razie zbycia przez powodową Spółkę i przeniesienia własności nieruchomości nastąpi wstąpienie przez nabywcę w stosunek dzierżawy, a co za tym idzie uwikłanie w spór sądowy, dotyczący wysokości czynszu dzierżawnego. Nadto wydzierżawiający zobowiązał się wobec dzierżawcy, że przez cały czas trwania umowy przedmiot dzierżawy pozostanie własnością wydzierżawiającego. W przypadku zmiany właściciela wydzierżawiający zobowiązany jest zwrócić dzierżawcy to co świadczył w związku z zawarciem umowy. Umowa dzierżawy przewidywała także, że po zakończeniu umowy dzierżawca dokona demontażu i usunie z działki stację paliwa gazowego oraz inne urządzenia, co może spowodować zakłócenie w korzystaniu z nieruchomości, co z kolei przy wydanych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącej stacji paliw może w przyszłości rodzić określone perturbacje. Dodatkowo powód nie był w stanie przedstawić opracowującemu raport pozwolenia na budowę stacji, pozwolenia na użytkowanie, protokołów dopuszczających i kontrolnych Urzędu Dozoru Technicznego, Straży Pożarnej i Inspekcji Ochrony Środowiska, co oznaczało brak możliwości sprawdzenia przez kupującego prawidłowości wykonania stacji, potwierdzenia spełnienia warunków technicznych dozoru technicznego, a dodatkowo należało się liczyć z możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych i degradacji środowiska naturalnego. Powołane dane płynące z raportu z pewnością miałyby znaczenie dla oceny atrakcyjności nieruchomości dla kupującego i z pewnością rzutowałyby na proponowaną cenę, a nie znalazły żadnego odzwierciedlenia w szacunku nieruchomości, z którego strona powodowa uczyniła narzędzie do wyliczenia doznanej szkody. W tych warunkach wątpliwym metodologicznie jest szacowanie szkody, która miałaby obciążać notariusza poprzez prostą różnicę cen pomiędzy wartościami wskazywanymi przez stronę powodową.

Zgodzić się także trzeba z zarzutem obejmującym naruszenie art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie, że powodowa spółka, już po sporządzeniu aktu notarialnego u pozwanej, nabyła wiedzę o konieczności podjęcia uchwały w trybie art. 228 pkt 4 k.s.h. i z wiedzy tej nie wyciągnęła żadnych wniosków co do umowy sporządzonej u pozwanej. Na te okoliczności wskazuje sam raport powołany wyżej. Wskazuje on, że w odniesieniu do nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerach 109/2 i 202/1wymagana prawem uchwała wspólników nie została następczo podjęta, podczas gdy przy umowie sprzedaży z dnia 21 stycznia 2011 roku Rep A 199/2011 okazano uchwałę Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętą w trybie art. 228 pkt. 4 k.s.h. w sprawie nabycia nieruchomości objętej tym aktem, oznaczonej w raporcie jako nieruchomość C. Trudno w tych warunkach odmówić słuszności apelującemu co do prób przerzucenia całej odpowiedzialności na pozwaną z pominięciem zaniechania ze strony zarządu. Nic nie stało na przeszkodzie, by członkowie zarządu ponownie przystąpili do aktu notarialnego,

obejmującego sprzedaż nieruchomości niezwłocznie po tym jak posiadli wiedzę o konieczności uzyskania uchwały podjętej w trybie art. 228 pkt.4 k.s.h., zwłaszcza że procesie podkreśla się ogromne znaczenie transakcji dla bytu gospodarczego powodowej spółki i jej kondycji finansowej Spółka jednak umowy nie zawarła , mimo niedługiego czasu jaki minął do podpisania umowy w styczniu 2011 roku. Gdyby tak się stało nie doszłoby do powstania szkody. Okoliczność ta także nie może pozostawać poza oceną sądu, a nie była brana dotychczas pod uwagę.

W związku z powyższym należy uznać, że wydanie wyroku wstępnego nie znajdowało dostatecznych podstaw w zgromadzonym materiale dowodowym.

W toku dalszych czynności w pierwszej kolejności należy zobowiązać stronę powodową do jednoznacznego wypowiedzenia się w czym upatruje ona szkody i w zależności od tego stanowiska podjąć decyzję w przedmiocie zgłoszonych przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 2 maja 2013 roku wniosków dowodowych. Jeśli podtrzymywana będzie dotychczasowa koncepcja różnicy cen nieruchomości należy rozważyć możliwość brania pod uwagę operatu szacunkowego załączonego do pozwu, kwestionowanego przez pozwaną oraz koniecznym będzie rozważenie całego kontekstu gospodarczego zawarcia umowy . W ramach analizy związku przyczynowego celowym jest także ustalenie czy (...) SA nie zawarł umowy li tylko z powodu dokonania czynności prawnej bez zachowania warunków formalnych czy także z innych powodów dotyczących tej nieruchomości, opisanych w raporcie i rozważenie tej okoliczności dla przyjęcia odpowiedzialności pozwanej. Rozważenia wymagają także powody dla których strona powodowa nie przystąpiła do aktu w kilka miesięcy później, niezwłocznie po tym jak członkowie zarządu powzięli wiedzę o konieczności przedstawienia uchwały, podjętej w trybie art. 228 pkt 4 k.s.h. ,zawierającej zgodę wspólników na nabycie nieruchomości.

Dopiero dokonanie ustaleń w powyższym zakresie pozwoli na wyciągnięcie wniosku co do samego faktu powstania szkody i pozostawania jej w związku przyczynowym z zaniechaniem notariusza. Skwitowanie przez Sąd Okręgowy udowodnienia istnienia szkody jedynie w oparciu audyt i operat szacunkowy jest zdecydowanie nieuprawnione.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i pozostawił Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Jedynie na marginesie należy podnieść, że wobec wstępnego charakteru kwestionowanego wyroku w sprawie nie było podstaw do przekazywania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, gdyż sprawa, jako taka w istocie nie została jeszcze rozpoznana, bowiem uchylony wyrok wstępny dotyczył jedynie trafności powództwa co do zasady.