

Sygn. akt I C 177/09

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

**Przewodniczący** SSO Alicja Zych

Protokolant : st. sekr. sądowy Ewa Maj

**po rozpoznaniu w dniu** 12 grudnia 2013 roku

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa** A. G.

**przeciwko** M. K., A. K., B. Ś., Towarzystwu (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. K., A. K., B. Ś. oraz Towarzystwa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. na rzecz powódki A. G. kwotę 113 419,27 zł (sto trzynaście tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych i 27/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, iż zapłata przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych ;

II. umarza postępowanie co do żądania zapłaty ponad kwotę 149 745,74 zł;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza od pozwanych M. K., A. K., B. Ś. oraz Towarzystwa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. solidarnie kwotę 4 495,09 zł (cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych 9/100) na rzecz na rzecz powódki A. G. tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje pobrać od pozwanych M. K., A. K., B. Ś. oraz Towarzystwa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 5 730,60 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych;

VI. nieuiszczoną część opłaty od pozwu przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

**Sygn. akt: I C 177/09**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 marca 2009 roku powódka A. G. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych: B. Ś., A. K. i M. K. kwoty 161 700 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia rzeczywistej zapłaty. W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, że na skutek przestępstwa popełnionego przez A. K. oraz M. K. prawomocnie skazanych przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej w sprawie II K 248/06 za czyn z art. 286 k.k. nabyła od pozwanych mieszkanie obciążone hipoteką w kwocie 85 000 złotych bowiem podczas zakupu sprzedający zapewnili ją, iż nie jest zadłużone, a sporządzający umowę sprzedaży notariusz B. Ś. fakt ten potwierdził. Przed transakcją dodatkowo notariusz sprawdzał księgę wieczystą i zapewniał o tym, że hipoteka nie jest tam wpisana. Na wysokość szkody składa się wartość rynkowa mieszkania bez obciążenia hipotecznego w wysokości 161 700 złotych. Powódka podniosła ponadto, iż wbrew swojej woli stała się dłużnikiem rzeczowym i odpowiada za cudzy dług z

mieszkania, które nabyła, a winę za ten fakt ponoszą sprzedający A. K. i M. K. prawomocnie skazani za oszustwo oraz notariusz B. Ś., który nie dopełnił swoich obowiązków, co przemawia za przyjęciem ich odpowiedzialności solidarnej. Powódka podniosła, iż po uchyleniu wyroku Sadu Rejonowego w Białej Podlaskiej w sprawie II K 148/06 wobec B. Ś. prowadzone jest przeciwko niemu postępowanie karne pod nową sygnaturą akt II K 196/8 i zawnioskowała o zawieszenie postępowania do czasu jego prawomocnego zakończenia (pозew z uzasadnieniem k. 2-3).

Pozwany B. Ś. w odpowiedzi na pozew z dnia 25 maja 2009 roku (data wpływu) nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie domagając się jednocześnie zasądzenia na swoją rzecz od powódki kosztów procesu. Pozwany przyznając okoliczność sporządzenia aktu notarialnego wskazywał na fakt, iż rozmawiał z powódką i pozwanymi małżonkami K. szczegółowo informując ich o treści odpisu z księgi wieczystej. Z dokumentu tego bezspornie zaś wynikało, iż mieszkanie było obciążone hipoteką w kwocie 85 000 złotych na rzecz Banku (...) S.A. Oddział Centrum w B. na podstawie wpisu z dnia 16 stycznia 2001 roku. Jednocześnie dokument ten zawierał kolejny wpis z tej samej daty informujący o wykreśleniu obciążenia hipotecznego takiej samej kwoty tj. 85 000 złotych na wniosek tego samego Banku, co w ocenie pozwanego stworzyło przekonanie, iż obciążenie hipoteczne nie istnieje i zostało wykreślone. Pozwany podał, iż fakt ten potwierdziły zgodne oświadczenia woli stron, a zwłaszcza oświadczenie M. K., która jako komisarz w Urzędzie Skarbowym w B. jest osobą zaufania publicznego. W ocenie pozwanego istotne znaczenie ma również okoliczność, iż powódka M. G. ze sprzedającymi jeszcze przed sporządzeniem aktu notarialnego zawarła nieformalną umowę sprzedaży mieszkania i zapłaciła pozwanym znaczną część ceny mimo, iż wiedziała o niewypłacalności sprzedających i grożących im egzekucjach komorniczych.

Pozwany wniósł ponadto o wezwanie do udziału w sprawie po stronie pozwanej firmy ubezpieczeniowej: Kancelaria (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przedkładając polisę ubezpieczeniową nr (...)Towarzystwa (...) S.A.(...)za okres od 01-01-2002 roku do 31-12-2002(odpowiedź na pozew k. 29-29v).

W piśmie procesowym z dnia 17 czerwca 2009 roku powódka wniosła o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania karnego w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej za sygn. akt II K 196/08 przeciwko B. Ś.. W obszernym uzasadnieniu wskazując, iż wynik prowadzonego przeciwko notariuszowi B. Ś. postępowania karnego ma wpływ na odpowiedzialność pozwanego względem powódki (pismo k. 50-54).

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie I wydział Cywilny z dnia 18 czerwca 2009 roku postępowanie w sprawie I C 177/09 zawieszono na podstawie art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c., a następnie je podjęto postanowieniem z dnia 28 listopada 2011 roku zgodnie z wnioskiem powódki z dnia 17 listopada 2011 roku wobec zakończenia postępowania karnego wobec B. S. i uprawomocnienia się wyroku (postanowienie k.56, 108, pismo k. 103-103v).

Pismem procesowym z dnia 21 grudnia 2011 roku (data wpływu) pozwany B. Ś. ponowił swój wniosek o zawezwanie do udziału w sprawie na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. firm ubezpieczeniowych z którymi zawarł umowę odpowiedzialności cywilnej, precyzując na rozprawie w dniu 29 marca 2012 roku, iż wnosi o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu swojego ubezpieczyciela, a mianowicie Towarzystwo (...) Spółka Akcyjna w W. w związku z ochroną ubezpieczeniową jakiej podlegał w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 31 grudnia 2002 roku, celem umożliwienia ubezpieczycielowi wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (pismo k. 111, protokół rozprawy k. 123v, pismo k. 126-128).

Pismem procesowym z dnia 19 września 2012 roku (data wpływu) powódka zawnioskowała na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. wezwanie do sprawy w charakterze pozwanego Towarzystwo (...) S.A. w W. (pismo procesowe k. 152-153).

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie I Wydziału Cywilnego z dnia 17 stycznia 2013 roku na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Towarzystwo (...) S.A. w W. (protokół skrócony k. 168).

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 kwietnia 2013 roku pozwany Towarzystwo (...) S.A. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie domagając się jednocześnie zasądzenia na swoją rzecz od powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż roszczenia powódki są nieuzasadnione i nieudowodnione, zarówno co do zasady jak i wysokości. Pozwany wskazał, iż prowadził postępowanie likwidacyjne, którego ustalenia zostały zawarte w aktach szkody nr (...). Zgodnie z nimi nie można przypisać pozwanemu winy za jakiegokolwiek uchybienia w sporządzaniu aktu notarialnego, gdyż prawomocnie skazani pozwani małżonkowie K. wprowadzi notariusza B. Ś. w błąd podobnie jak i powódkę A. G.. Z „ostrożności procesowej” pozwany odnosząc się do wysokości szkody wskazał, iż niezrozumiały i nieudowodniony jest sposób jej wyliczenia. Powódka nabyła mieszkania za kwotę 68 000 złotych, a obciążenie hipoteczne wynosiło 85 000 złotych. Szkoda natomiast została wyliczona na poziomie 161 700 złotych jako wartość rynkowa mieszkania na 2009 rok co jest nieuzasadnione. Pozwany podniósł dodatkowo, iż wysokość odszkodowania nie może być wyższa niż wysokość szkody, a może być nią w tym przypadku jedynie wysokość obciążenia hipotecznego, które powódka spłaciła. Pozwany ponadto zakwestionował żądanie odsetek od dnia wniesienia pozwu „z ostrożności” podnosząc, iż powinny biec od dnia wyrokowania (odpowiedź na pozew k.196-199).

Pismem procesowym z dnia 9 maja 2013 roku powódka zmodyfikowała i uzupełniła stanowisko zawarte w pozwie wnosząc o zasądzenie kwoty 149 745,74 złote solidarnie od pozwanych M. K., A. K. i B. Ś. oraz in solidum od Towarzystwa (...) S.A. w W. z zastrzeżeniem, że spłata należności przez pozwanych małżonków K. i B. Ś. zwalania ubezpieczyciela od obowiązku zapłaty do wysokości tej spłaty oraz odwrotnie, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia przez powódkę pozwu do dnia rzeczywistej zapłaty (pismo procesowe k. 208-214).

W odpowiedzi na powyższe pozwany B. Ś. nie uznał powództwa wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu zakwestionował podnoszoną przez powódkę okoliczność „zlecenia” badania treści księgi wieczystej wskazując, iż w treści aktu zamieszcza się odpowiednią adnotację, której w przedmiotowym akcie nie było. Po raz kolejny podkreślił, iż z odpisu księgi wieczystej z dnia 20 grudnia 2002 roku wynikało, iż lokal, który nabywała powódka był obciążony hipoteką w kwocie 85 000 złotych. Odpis księgi wieczystej zawierał również informację o wykreśleniu, a okoliczność powyższą wykorzystali sprzedający zapewniając o braku obciążeń na nieruchomości. Pozwany podniósł również przyczynienie się powódki do powstania szkody podając, iż polegało ono na tym, iż przed sporządzeniem aktu notarialnego zawarła z pozwanymi umowę prywatną sprzedaży mieszkania mimo, że posiadała wiedzę o tym, iż są bankrutami, przez co wprowadziła również w błąd jego jako notariusza godząc się na propozycję sprzedających i znaczne obniżenie wartości zakupionego mieszkania. Ponadto całą cenę sprzedaży zapłaciła pozwanym sprzedającym jeszcze przed zawarciem aktu notarialnego (pismo procesowe k. 285-286).

W odpowiedzi na pismo procesowe powódki z dnia 9 maja 2013 roku pozwany Towarzystwo (...) S.A. zakwestionował roszczenie powódki co do zasady podnosząc, iż wobec pozwanego B. Ś. warunkowo umorzono postępowanie karne na okres próby wynoszący jeden rok, a z ustaleń sądu wynika, iż pozwany B. Ś. działał nieumyślnie. Podniósł ponadto, iż orzeczenie sądowe umarzające warunkowo postępowanie na mocy art. 66-68 k.p.k. nie jest wyrokiem skazującym w rozumieniu art. 11 k.p.c. Nie można zatem pozwanemu przypisać winy za zaistniałe zdarzenie szkodowe, gdyż nie dopuścił się on uchybienia przy sporządzaniu przedmiotowego aktu notarialnego. Wyłączną winę i odpowiedzialność za zaistniałą sytuację, w ocenie pozwanego można zatem przypisać jedynie małżonkom K., którzy zostali prawomocnie skazani wyrokiem Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej w sprawie II K 248/06. Pozwany wskazał, iż w przypadku uznania roszczenia powódki co do zasady pozwani małżonkowie K. powinni zostać jako pierwsi pociągnięci do odpowiedzialności, a powódka A. G. nie może własną biernością obciążać pozwanego B. Ś. i wbrew twierdzeniom nie „zleciła” wykonania badania treści księgi wieczystej albowiem znalazłoby to odzwierciedlenie w treści aktu. Pozwany podniósł, iż powódka nie udowodniła w sposób wystarczający faktu, iż dokonała spłaty hipoteki w wysokości 85 000 złotych, a wartość przedmiotu sporu nie powinna obejmować odsetek naliczonych przez bank, które pozostały do końca spłaty pożyczki zaciągniętej przez powódkę. Ewentualne zatem ich zasądzenie zgodnie z aktualnym harmonogramem spłaty pożyczki winno obejmować wysokość odsetek na dzień wyrokowania. W ocenie pozwanego również odsetki ustawowe powinny być zasądzone od dnia wyrokowania z uwagi na swój waloryzacyjny charakter (pismo procesowe k. 297-299).

Pozwani A. K. i M. K. powództwa nie uznawali i wnosili i jego oddalenie. W toku procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska.

**Po przeprowadzeniu rozprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. K. i A. K. na prawach wspólności ustawowej byli właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębny przedmiot własności, zlokalizowanego na parterze budynku nr (...) o pow. 49 m<sup>2</sup> przy ulicy (...) w B., dla którego prowadzono księgę wieczystą o nr Kw Nr (...). Prawami związanymi z własnością tego lokalu był udział właścicieli we współwłasności wszystkich części budynku i innych urządzeń oraz udział we współwłasności działki gruntu zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym, dla których prowadzono księgę wieczystą Nr (...) (dowód: odpis aktu notarialnego Nr (...), k 7-8, odpis księgi wieczystej k. 9-9v, bezsporne).

W dniu 20 grudnia 2002 roku w kancelarii notarialnej prowadzonej przez notariusza B. Ś. powódka A. G. oraz pozwani M. K. i A. K. zawarli umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za kwotę 40 000 złotych. Cena ta została zniżona na prośbę pozwanego A. K., a rzeczywista kwota zapłacona przez powódkę A. G. wynosiła 68 000 złotych i odpowiadała ówczesnym cenom rynkowym lokali mieszkalnych o podobnym metrażu (dowód: odpis aktu notarialnego Nr (...), k 7-8, zeznania E. G. k. 200v-201).

W celu sporządzenia aktu notarialnego pozwany A. K. przedstawił notariuszowi B. Ś. odpis z księgi wieczystej nr (...) z dnia 20 grudnia 2002 roku godz. 13:20 z którego wynikało, że sprzedający stawający do aktu są właścicielami mieszkania. Przedstawiony odpis księgi wieczystej w dziale trzecim zawierał wpis wykreślenia ostrzeżenia na podstawie wniosku nr (...) d. dnia 12 grudnia 2002 r. godz. 10.25 oraz Postanowienia Komornika Sądowego Rewiru I – go B. Km 925/02 z dnia 10 grudnia 2002 r. Wykreślono dnia 13 grudnia 2002 roku /wpis nieprawomocny/. Poza tym również w dziale trzecim widniał ponadto wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji w sprawie Km 1104/02 na rzecz (...) Bank S.A. ma skutek wniosku z dnia 17 grudnia 2002 roku /wpis nieprawomocny/.

Jednocześnie w dziale czwartym widniał również wpis hipoteki zwykłej w kwocie 85 000 złotych z odsetkami 21,3 % w stosunku rocznym na rzecz (...) Bank (...) w B. w celu zabezpieczenia kredytu udzielonego w dniu 5 października 2000 roku A. K. i M. K. z terminem spłaty do dnia 4 października 2001 roku – dokonane na podstawie zaświadczenia z dnia 5 października 2000 roku oraz wniosku nr (...) z dnia 15 stycznia 2000 roku. Wpisano dnia 16 stycznia 2001 roku. W dziale czwartym księgi widniało ponadto wykreślenie hipoteki dokonane na podstawie wniosku nr (...) z dnia 15 stycznia 2001 roku i oświadczenia zgody (...) Bank (...) S.A. Oddział Centrum w B. na wykreślenie hipoteki z dnia 17 listopada 2000 roku. Wpisano dnia 16 stycznia 2001 roku (dowód: zeznania B. Ś. k. 361-361v, odpis księgi wieczystej k. 9-9v).

Przed zawarciem umowy sprzedaży powódka A. G. sama nie sprawdzała treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, którą zamierzała nabyć, zawierając prawidłowość sporządzenia umowy sprzedaży i sprawdzenia przedstawionych do tej transakcji dokumentów notariuszowi B. Ś.. Działała przy tym w przekonaniu, iż pozwani jako osoba zaufania publicznego zna się na zapisach zawartych w księgach wieczystych oraz ma do nich lepszy dostęp. W sporządzonym za Rep A Nr (...) akcie notarialnym odzwierciedlenie znalazł zapis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji do nieruchomości na wniosek wierzyciela (...) Bank Spółka Akcyjna Oddział w B. na podstawie wniosku z dnia 17 grudnia 2002 roku oraz adnotacja o tym, iż wpis ten jest nieprawomocny. W treści sporządzonej umowy sprzedaży znalazło się również zapewnienie sprzedających A. K. i M. K., iż nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, hipotekami przymusowymi, roszczeniami osób trzecich, ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu. Zgodnie z zapisem przedmiotowej umowy notariuszowi okazano pismo z dnia 20 grudnia 2002 roku Banku (...) S.A. Oddział w B. nr (...) informujące, iż dokonano wykreślenia ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji do nieruchomości Kw Nr (...) po dokonaniu wpłaty w wysokości 10 000 złotych. Treść aktu notarialnego nie zawierała jednak informacji, iż przedstawiony odpis księgi wieczystej Nr (...) w dziale trzecim zawiera nieprawomocny wpis wykreślenia, a w dziale czwartym wykreślenie hipoteki dokonane na podstawie wniosku nr (...) z dnia 15 stycznia 2001 roku i zgody (...) Bank (...) w B., a także wpis hipoteki zwykłej w kwocie 85 000 złotych z odsetkami 21,3 % w stosunku rocznym na rzecz (...) Bank (...) w B. w celu zabezpieczenia kredytu udzielonego w dniu 5 października

2000 roku A. K.i M. K.z terminem spłaty do dnia 4 października 2001 roku – dokonane na podstawie zaświadczenia z dnia 5 października 2000 roku oraz wniosku nr (...)z dnia 15 stycznia 2000 roku, których to informacji notariusz w sporządzonym akcie notarialnym nie ujął sugerując się zapewnieniami sprzedających pozwanych A. K.i M. K., że nieruchomość jest wolna od zadłużeń (dowód: odpis aktu notarialnego Nr (...), k 7-8, odpis księgi wieczystej k. 9-9v, zeznania A. G.k.360v-361, zeznania B. Ś.k. 36-361v).

Powyższe doprowadziło do sytuacji, iż powódka nabyła nieruchomość obciążoną hipoteką w kwocie 85 000 złotych na rzecz banku (...), który po pewnym czasie wezwał ją do uregulowania wskazanego zadłużenia. Po otrzymaniu wezwania z banku powódka ponownie udała się do notariusza B. Ś., który w oparciu o posiadane dokumenty poinformował ją, że nabyta nieruchomość nie jest obciążona hipotecznie. W opozycji do tych twierdzeń bank potwierdził jednak istnienie zadłużenia, a powódka A. G.poinformowała Prokuraturę Rejonową w Białej Podlaskiej o popełnieniu przestępstwa na jej szkodę. Skutkowało to wszczęciem śledztwa prowadzonego za numerem 2 Ds. 2305/05/S, które zakończono skierowaniem do sądu aktu oskarżenia przeciwko M. K., A. K.oraz B. Ś.. W międzyczasie wierzytelność banku (...)została sprzedana na rzecz firmy (...)Fundusz Inwestycyjny (...) z siedzibą w W.z którą powódka A. G.podjęła pertraktacje celem ugodowego rozwiązania kwestii dotyczącej zadłużenia (dowód: kserokopia aktu oskarżenia sprawie 2 Ds. 2305/05/S k.10-14, zeznania A. G.k. 360v-361).

Z uwagi na brak możliwości finansowych i konieczność spłaty zadłużenia hipotecznego jednorazowo, powódka A. G.wystąpiła o przyznanie jej pożyczki. W dniu 15 marca 2010 roku w (...) Bank S.A.z siedzibą w W.otrzymała pożyczkę w systemie (...)wysokości 88 000 złotych zawierając umowę Nr (...). Zgodnie z jej postanowieniami termin spłaty pożyczki został ustalony na dzień 20 marca 2025 roku. Część z uzyskanych środków - w kwocie 85 000 złotych została uruchomiona i przekazana w dniu 17 marca 2010 roku na rachunek (...)Fundusz Inwestycyjny z siedzibą w W.tytułem spłaty wierzytelności zabezpieczonej na nieruchomości. Pozostałe środki w kwocie 3 000 złotych stanowiły zaś koszty uzyskania pożyczki (dowód: umowa pożyczki hipotecznej (...)k. 217-221, harmonogram spłat k. 225-229, zaświadczenie o wysokości spłat rat kapitałowo – odsetkowych k. 254-257, oświadczenie stwierdzające udzielenie pożyczki k. 251, umowa cesji praw z umowy ubezpieczenia k. 258-259, zaświadczenie k. 281, zeznania E. G.k.200 v-201, zeznania A. G.k.360v-361).

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2007 roku Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej uznał A. M. G. – K. za winnych tego, że w dniu 20 grudnia 2002 roku w B. woj. (...) działając wspólnie i w porozumieniu w celu osiągnięcia korzyści majątkowej za pomocą wyzyskania błędu A. G. polegającego na jej przekonaniu, iż nieruchomość dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą KW (...) nie jest obciążona hipotecznie, doprowadzili A. G. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nabycia tejże nieruchomości za kwotę 68 000 złotych tj. czynu z art. 286 § 1 k.k. Powyższy wyrok uprawomocnił się w dniu 2 kwietnia 2008 roku (dowód: wyrok w sprawie II K 248/06 k.15-17, wyrok w sprawie XI Ka 1320/07 k. 18).

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z dnia 22 lutego 2011 roku w sprawie II K 372/10 B. Ś.został uznany za winnego to, że w dniu 20 grudnia 2001 roku w B., woj. L.jako notariusz przy sporządzaniu aktu notarialnego (...) stwierdzającego zawarcie umowy kupna sprzedaży mieszkania między sprzedającymi A. K.i M. K., a kupującą A. G., działając nieumyślnie błędnie zinterpretował widniejące w wypisie z księgi wieczystej Kw Nr (...)założonej dla wymienionej nieruchomości wpis dotyczące wpisania i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz (...) Banku (...) S.A.konsekwencją czego było niedopełnienie przez niego obowiązku poinformowania kupującej o obciążeniu hipotecznym nabywanej przez nią nieruchomości, wynikającego z art. 80 § 2 ustawy Prawo o notariacie, przez co wyrządził jej istotną szkodę materialną w wysokości nie mniejszej niż 85 000 złotych tj. o czyn z art. 231 § 3 k.k. Orzeczenie powyższe zostało zmienione wyrokiem Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 29 września 2011 roku w sprawie XI Ka 447/11 w ten sposób, iż warunkowo umorzono postępowanie karne wobec B. Ś.na okres próby wynoszący rok (dowód: wyrok w sprawie II K 372/10 k. 93-93v, wyrok z uzasadnieniem w sprawie XI Ka 447/11 k. 104-107).

Pozwany B. Ś.w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 31 grudnia 2002 roku był ubezpieczony jako notariusz w ramach obowiązkowego ubezpieczenia OC z tytułu wykonywania zawodu na podstawie polisy Nr (...)w Towarzystwie

(...) S.A.Powódka A. G.dokonała zgłoszenia szkody ubezpieczycielowi sprawcy szkody w ramach odpowiedzialności cywilnej,. Zgłoszenie to zostało przyjęte i zarejestrowane pod numerem (...)(dowód: polisa Nr (...), potwierdzenia otrzymania zgłoszenia szkody k. 130).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody.

Sąd w całości obdarzył wiarą dowody z przywołanych powyżej dokumentów ponieważ nie miał wątpliwości co do ich autentyczności, a nie były one również kwestionowane przez strony. Sąd w większości dał wiarę zeznaniom świadków: E. G. (k.200v-201) i A. G. (k.360-361) ponieważ są logiczne, szczerze i korelują ze sobą oraz z dokumentami zgromadzonymi w sprawie. Zakwestionował jedynie twierdzenia A. G. w części gdzie podała, iż E. G. dała notariuszowi „zlecenie” na ksiąg wieczystych uznając je za niewiarygodne. Dokonując takiej oceny Sąd oparł się na zeznaniach E. G., która nie potwierdziła takiej treści zlecenia podając, iż „powiedziała do notariusza aby sprawdził księgę wieczystą” (k.200v), a nadto na zeznaniach B. Ś., który zaprzeczył takiej sytuacji i podał, że „zlecenie badania księgi wieczystej” znajduje swoje odzwierciedlenie w treści aktu z adnotacją, iż notariusz sprawdził zgodność z odpisem księgi wieczystej.

Dokonując oceny zeznań B. Ś. Sąd uznał je za wiarygodne, analizując bowiem ich treść doszedł do przekonania, iż pozwany źle zinterpretował zapisy widniejące w treści odpisu księgi wieczystej, które istotnie z uwagi na bliskość czasową wpisu mogły prowadzić do błędnego uznania, iż wpis i wykreślenie odnoszą się do hipoteki zwykłej w wysokości 85 000 złotych i zasugerowały brak obciążenia na nieruchomości. Zeznania powyższe nawet jeśli nie są logiczne to pozostają konsekwentne co do czynności związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego.

#### ***Mając powyższy stan faktyczny za podstawę Sąd zważył, co następuje:***

Powyższe ustalenia prowadziły do wniosku, że powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

W realiach przedmiotowej sprawy odpowiedzialność pozwanych M. K., A. K. oraz B. Ś. opiera się na podstawie z art. 415 k.c.

Niezbędne jest zatem ustalenie przesłanek odpowiedzialności ex delicto sprawcy szkody z art. 415 k.c. a więc: 1) szkody - w tym przypadku rozumianej jako uszczerbek w dobrach niemajątkowych (krzywda), 2) faktu wyrządzenia szkody; 3) adekwatnego związku przyczynowego między zachowaniem sprawcy szkody, a skutkiem w postaci uszczerbku w dobrach prawnie chronionych. W przedmiotowej sprawie zachodzą wszystkie trzy przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej ex delicto. Zakres szkody wyznacza w tym wypadku art. 361 § 2 k.c. i jest nią kwota jaką powódka była zobowiązana uiszczyć tytułem zadłużenia hipotecznego, co szerzej zostanie omówione poniżej. Fakt wyrządzenia szkody potwierdza prawomocne skazanie pozwanych małżonków K. za przestępstwo z art. 286 k.k., które na mocy art. 11 k.p.c. wiąże sąd w postępowaniu cywilnym. W stosunku do B. Ś. fakt wyrządzenia szkody został przez Sąd ustalony w niniejszym postępowaniu, zaś zgodnie z tymi ustaleniami działania wszystkich wymienionych pozwanych pozostawały w bezpośrednim związku przyczynowym z faktem, iż powódka nabyła mieszkanie obciążone hipoteką, a następnie jako dłużnik rzeczowy zmuszona została do spłaty długu.

Należy, choćby krótko przypomnieć w tym miejscu charakter hipoteki oraz naturę odpowiedzialności rzeczowej dłużnika. Hipoteka jest podstawową formą prawną rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych, ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, związanym z oznaczoną wierzytelnością i służącym do jej zabezpieczenia. Treść hipoteki określa przepis art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ( Dz.U. nr 124, poz. 361 ), z którego wynika, że wierzycielowi hipotecznemu przysługują dwa uprawnienia: 1) pierwszeństwo zaspokojenia się z nieruchomości przed dłużnikami osobistymi; 2) skuteczność wobec każdorazowego właściciela nieruchomości. Hipoteka jest prawem akcesoryjnym, tzn. może istnieć tylko o tyle, o ile istnieje wierzytelność. Przez ustanowienie hipoteki powstaje odpowiedzialność rzeczowa, polegająca na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, ponieważ do tej wysokości ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Hipoteka w swej istocie służy zabezpieczeniu realizacji wierzytelności, a nie dochodzeniu tej wierzytelności. Jeżeli chodzi o stosunek obligacyjny (stosunek między wierzycielem hipotecznym a dłużnikiem osobistym), to dowód istnienia wierzytelności podlega zasadom

ogólnym. Warunkiem skutecznego dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości jest uzyskanie przez wierzyciela hipotecznego tytułu wykonawczego przeciwko właścicielowi nieruchomości, zasądzonego od niego zabezpieczoną hipoteką wierzytelność, chociażby właściciel był tylko dłużnikiem odpowiadającym rzeczowo (hipotecznym). Tym samym, uprawnienie wierzyciela do wyboru dłużnika, od którego może żądać spełnienia świadczenia w całości lub w części, nie podlega żadnym ograniczeniom. Wybór ten nie może być skutecznie zakwestionowany przez żadnego z dłużników. Nie jest on też niczym ograniczony w razie skorzystania przez wierzyciela z sądowej drogi dochodzenia roszczeń i drogi postępowania egzekucyjnego. W realiach przedmiotowej sprawy prawo wierzyciela hipotecznego wyczerpywało się w uprawnieniu do zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej hipoteką, której właścicielem obecnie jest powódka A. G..

Ubocznie podnieść należy, iż odpowiedzialność pozwanych małżonków K. można rozpatrywać również w oparciu o art. 518 k.c. Polski Kodeks Cywilny przewiduje bowiem dwie sytuacje, w których dochodzi do zmiany wierzyciela. Są to: przelew wierzytelności, czyli cesja i tzw. subrogacja ustawowa (*cessio legis*), która będzie przedmiotem poniższych rozważań. Podstawą wystąpienia w przypadku subrogacji ustawowej jest fakt dokonania spłaty cudzego długu, który wywołuje skutki *ex lege*. Subrogacja ustawowa, regulowana jest art. 518 k.c., a *cessio legis* zachodzi jedynie w określonych sytuacjach, w których określona osoba trzecia, spłacając wierzyciela, nabywa wierzytelność do wysokości dokonanej wpłaty. Subrogacja ustawowa (określana również jako podstawienie) dotyczy generalnie świadczeń pieniężnych. Instytucja podstawienia ma na celu ochronę osoby trzeciej spłacającej wierzyciela, poprzez wstąpienie w jego (wierzyciela) miejsce w stosunku zobowiązaniowym. W przypadku subrogacji ustawowej, osoba trzecia nabywa jedynie część wierzytelności, równej zakresowi dokonanej wpłaty. Mimo, iż przepis regulujący instytucję subrogacji nie określa, czy osoba trzecia nabywa tylko spłaconą wierzytelność, czy również prawa akcesoryjne, można przyjąć iż osoba trzecia nabywa spłaconą wierzytelność wraz z prawami akcesoryjnymi. Usprawiedliwieniem dla takiego stanu rzeczy jest cel subrogacji, mianowicie ochrona osoby trzeciej. Posługując się zwrotem „osoba trzecia” warto skupić się na desygnatach tego określenia. W przypadku osób odpowiedzialnych pewnymi przedmiotami majątkowymi, mowa jest o zastawcach oraz właścicielach nieruchomości obciążonej hipoteką, w przypadku gdy nie są oni dłużnikami osobistymi. Reasumując zgodnie z przepisem art. 518 § 1 k.c. osoba trzecia, która spłaca wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty: 1) jeżeli płaci cudzy dług, za który jest odpowiedzialna osobiście albo pewnymi przedmiotami majątkowymi; 2) jeżeli przysługuje jej prawo przed którym spłacona wierzytelność ma pierwszeństwo zaspokojenia; 3) jeżeli działa za zgodą dłużnika w celu wstąpienia w prawa wierzyciela; zgoda dłużnika powinna być pod nieważnością wyrażona na piśmie; 4) jeżeli przewidują to przepisy szczególne. W przypadkach zatem wyszczególnionych w tym przepisie osoba trzecia, spłacając wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty i w tym zakresie, z mocy prawa, wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela. Powódka A. G. odpowiedzialna była zatem za dług pozwanych M. K. i A. K. przedmiotem majątkowym, jakim była nabyta od pozwanych nieruchomość lokalowa, obciążona hipoteką na rzecz (...) Bank (...) S.A. Oddział Centrum w B. z tytułu kredytu udzielonego w dniu 5 października 2000 roku A. K. i M. K. jako dłużnik odpowiadający rzeczowo (hipoteczny). Była zatem osobą trzecią w stosunku do zobowiązania łączącego pozwanych małżonków K. z bankiem i zmuszona została spłacić cudzy dług, którego jednak zaspokojenia wierzyciel i tak mógł dochodzić z nabytej przez nią nieruchomości.

Odnosząc się do odpowiedzialności pozwanego B. Ś. należy mieć na uwadze, że staranność notariusza jako profesjonalisty ma charakter staranności zawodowej, która nakłada na niego wyższe standardy niż „zwykła” należyta staranność. Staranność ta przejawiać się winna w fachowości i uzasadnionej dociekliwości notariusza, koniecznej dla prawidłowego dokonania czynności notarialnej. Zgodnie z art. 472 kodeksu cywilnego dłużnik (w tym wypadku notariusz, który wyrządził szkodę powódce A. G.) odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności, która jest formą zawinienia zwaną niedbalstwem. Ze względu na charakter działalności notariusza uznać należy, że nawet niewielki stopień niedbalstwa rodzi odpowiedzialność. Notariusz może zwolnić się z odpowiedzialności tylko wtedy, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest skutkiem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności ani on sam, ani jego pracownicy. Ponadto pozwany podlegał obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy wykonywaniu czynności i powódka może żądać naprawienia szkody jaką poniosła wskutek nieprawidłowego działania czy niezachowania należytej staranności pozwanego.

Sąd uznał, iż pozwany B. Ś. nie zdołał udowodnić, iż pozwani A. K. i M. K. wprowadzili w błąd nie tylko powódkę, ale i jego samego zapewniając o nieistnieniu obciążeń na nieruchomości. Ponadto Sąd nie podzielił zarzutu o 50 % przyczynieniu się powódki do zaistnienia wskazywanej w pozwie szkody. W ocenie Sądu badanie odpisu księgi wieczystej i zawartych w niej wpisów i wykreśleń, a ponadto zachowanie należytej ostrożności w ocenie ujawnionych informacji należało w niniejszym postępowaniu właśnie do kompetencji pozwanego. Dokonując takiej oceny Sąd uwzględnił treść zeznań pozwanego jakie składał na rozprawie z których wynika, iż do chwili obecnej nie wie o czym jednoznacznie świadczyły wpisy, a co jedynie sugerowały i czy kolejność wniosków o wpis i wykreślenie powinna zwracać jego uwagę. Notariusz i jego ubezpieczyciel ponoszą zatem odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek zawarcia przez powódkę A. G. umowy na mocy, której nabyła ona nieruchomość obciążoną hipoteką w wysokości 85 000 złotych. Notariusz nie może zatem skutecznie podnosić zarzutu przyczynienia się poszkodowanej w sytuacji, gdy sam ponosi winę polegającą na niedołożeniu czy niedochowaniu należytej staranności przy weryfikacji odpisu księgi wieczystej przedłożonej przez pozwanego A. K..

Podstawą materialnoprawną dochodzonego przez powódkę A. G. roszczenia od ubezpieczyciela jest umowa ubezpieczenia OC, zawarta przez pozwanego B. Ś. jako notariusza z Towarzystwem (...) S.A. za okres od 1 stycznia 2001 roku do 31 grudnia 2002 roku. Przedmiot i zakres ubezpieczenia określa Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy (Dz. U. Nr 218 z 2003 r. poz. 2148). Przedmiotem ubezpieczenia jest odpowiedzialność cywilna notariusza za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, podczas wykonywania czynności notariusza, o których mowa w art. 1 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie. Wystąpienie wypadku ubezpieczeniowego wywiera ten skutek, że ubezpieczony może liczyć na to, że naprawienie szkody wyrządzonej przez niego nastąpi przez ubezpieczyciela, a zatem, że nie wystąpi w jego majątku uszczerbek związany z koniecznością zaspokojenia świadczenia należnego poszkodowanemu. W razie uzyskania przez poszkodowanego tytułu egzekucyjnego wobec bezpośredniego sprawcy (ubezpieczonego) aktualizuje się ewentualny obowiązek ubezpieczyciela, wynikający z umowy ubezpieczenia względem ubezpieczonego.

Reasumując odpowiedzialność ubezpieczyciela za szkodę wyrządzoną przez notariusza przy wykonywaniu czynności notarialnych -w ramach zawartej z nim umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zaktualizowała się wówczas, gdy spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej notariusza (art. 822 k.c.). Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jednolity tekst: Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.; dalej: „Pr. not.”). notariusz ponosi odpowiedzialność za wymienioną szkodę na zasadach ogólnych przy czym zobowiązany jest on do zachowania, przy dokonywaniu czynności notarialnych, szczególnej staranności.

Sąd nie podzielił zarzutów tego pozwanego co do nieudowodnienia faktu spłaty przez powódkę zadłużenia hipotecznego uznając, iż okoliczność powyższa udowodniła przedstawiając stosowne zaświadczenie na powyższą okoliczność. Podzielił natomiast zarzut dotyczący zasadności zasądzenia odsetek do spłaty pożyczki hipotecznej naliczonych przez bank i zasadności zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu, co szerzej zostanie omówione poniżej.

Oceniając zasadność dochodzonego roszczenia przez pryzmat wszystkich wskazanych powyżej przesłanek Sąd uznał, iż zasadnym jest roszczenie powódki A. G. w zakresie kwoty 113 419,27 złotych. W skład tak zasądzonej sumy wchodzi spłata jakiej dokonała powódka na rzecz wierzyciela obejmująca wysokość zadłużenia mieszkania w łącznej wysokości 85 000 złotych, prowizja jaką powódka była zobowiązana ponieść w związku z udzieleniem jej pożyczki na wskazaną spłatę w wysokości 865 złotych oraz opłata przygotowawcza w kwocie 15 złotych. Na oznaczoną sumę składają się również koszty poniesione w związku z wyceną nieruchomości niezbędnej dla uzyskania przedmiotowej pożyczki w wysokości 479,46 złotych, a nadto koszty wpisu do hipoteki do księgi wieczystej w wysokości 400 złotych, koszty uzyskania odpisu z księgi wieczystej w wysokości 30 złotych, podatek PCC w wysokości 107 złotych oraz koszty poniesione w związku z koniecznością wykreślenia z księgi wieczystej hipoteki ostrzeżeń pozwanych M. K. i A. K. w wysokości 130 złotych. Ponadto w związku z zaciągnięciem pożyczki powódka była również zobowiązana do zawarcia umowy ubezpieczenia mieszkania. Koszt tego ubezpieczenia za okres od dnia 15 marca 2010 roku do dnia 14 marca



2011 roku wyniósł 70,40 złotych, a od 14 marca 2013 roku do 14 marca 2014 roku wyniósł 211,20 złotych. Łącznie zatem koszty poniesione w związku z obowiązkiem ubezpieczenia mieszkania (jako warunku udzielenia pożyczki) wyniosły 281,60 złotych. Do zasądzonej sumy zaliczyć należy ponadto spłatę odsetek bankowych za okres 15.03.- 27.04.2010 roku w wysokości 903,14 złotych oraz odsetki uiszczone do dnia wyrokowania obejmujące: odsetki uiszczone na dzień 6 maja 2013 roku w wysokości 20 005,51 złotych, a nadto odsetki za okres od maja 2013 roku do grudnia 2013 roku w łącznej wysokości 3754,81 złotych. W skład zasądzonej kwoty wchodzi ponadto poniesione przez powódkę koszty (odsetki) związane z zawieszeniem spłaty w wysokości 1147,75 złotych, koszt wydania zaświadczeń w wysokości 100 złotych oraz rezerwa na wykreślenie hipoteki w wysokości 200 złotych. Zasądzoną od pozwanych M. K., A. K., (...) S.A. zasądzono z zastrzeżeniem, iż zapłata jednego z nich zwalnia pozostałych.

Przechodząc do oceny zasądzenia odsetek wskazać należy, że zasadą jest iż świadczenie o nieoznaczonym terminie, jeżeli nie wynika on z właściwości zobowiązania winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania (art. 455 k.c.). Powódka A. G. wskazała w swoich zeznaniach, iż nie wzywała pozwanych małżonków K. oraz pozwanego B. Ś. do zwrotu kwoty wpłaconej tytułem hipoteki, a jedynie o tym aby odwrócić stan sprzed zawarcia aktu notarialnego. W pozwie natomiast powódka zawarła żądanie o zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia rzeczywistej zapłaty, później zaś wniosła o wezwanie do udziału w charakterze pozwanego w trybie art. 194 § 3 k.p.c. Towarzystwa (...) S.A. w W.. W ocenie Sądu odsetki winny być zasądzone od dnia wyrokowania, albowiem na ten dzień ustalona została pełna suma szkody jaką poniosła powódka A. G., zasądzenie natomiast odsetek od dnia wniesienia pozwu, zgodnie z żądaniem pozwu, stanowiłoby bezpodstawne wzbogacenie powódki. Jako nieuzasadnione i nieudowodnione Sąd uznał roszczenie w pozostałej części. W szczególności nieuzasadnione jest roszczenie odsetek pozostałych do spłaty do końca trwania umowy kredytu oraz ubezpieczenia mieszkania do końca umowy, a zatem do 20 marca 2025 roku podczas gdy z zapisu zawartej umowy pożyczki hipotecznej (...)nr (...)tj. § 7 pkt 6 wynika jednoznacznie, iż pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty całości lub części kapitału wraz z odsetkami. A zgodnie z § 7 pkt 7 w przypadku takiej spłaty Bank dokona korekty naliczonych z góry odsetek uwzględniając rzeczywisty okres korzystania z pożyczki, a pożyczkobiorca nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania za okres po spłacie pożyczki (217-220).

Wobec cofnięcia na rozprawie w dniu 12 grudnia 2013 roku przez pełnomocnika powódki powództwa ponad kwotę 149 745,74 złote wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie, uznając cofnięcie za dopuszczalne, Sąd na mocy art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. postępowanie w tej części umorzył.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 98 § 1 k.p.c., wyrażającego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwani przegrywając sprawę, winni solidarnie zwrócić powódce koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw. Koszty poniesione przez powódkę obejmują wynagrodzenia adwokackie (według rozporządzenia) w wysokości 3600 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 34 złote, inne koszty i wydatki w wysokości 861,09 złotych (przesyłki listowe – 152,75 złotych, dojazdy powódki na rozprawy – 242,34 złote, koszty kserokopii akt – 466 złotych). Łącznie koszty poniesione przez powódkę wyniosły 4495,09 złotych.

Z uwagi na zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz stosunek procentowy jakiemu pozwani ulegli żądaniu pozwu Sąd nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 5 730,60 złotych tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

W pozostałym zakresie nie uiszczone koszty sądowe, tj. część opłaty sądowej od pozwu (od ponoszenia której powódka została zwolniona) Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa, na zasadzie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 z późn. zm.).

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, powyższe rozważania i na podstawie wyżej powołanych przepisów, Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.