

Sygn. akt I C 2708/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Kinga Mańkowska - Czepnik
Protokolant:	sekr. sądowy Agata Radtke

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2016 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko J. P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 41.949,71 zł (czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć złotych 71/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.671,36 zł (cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt jeden złotych 36/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje zwrócić powodowi ze Skarbu Państwa Kasy Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 243,64 zł (dwieście czterdzieści trzy złote 64/100) tytułem niewykorzystanej zaliczki.

SSR Kinga Mańkowska - Czepnik

I C 2708/15

## UZASADNIENIE

Powód K. P. wniósł pozew przeciwko J. P. domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 41 949,71 zł i odsetek od kwoty 30.595,71 zł w wysokości odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych od dnia 24 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że 8 lipca 2014 r. zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości wpisanych do ksiąg wieczystych nr (...). Akt notarialny został sporządzony przez notariusza J. P.. Na mocy umowy powód nabył przedmiotowe nieruchomości za łączną cenę 225.000 zł. W akcie notarialnym wymieniony został stan prawny obu nieruchomości – informacja o ustanowionych hipotekach na rzecz ZUS, banku (...) S.A., a także informacja o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym (KM 259/10). Przy sprzedaży sprzedająca przedłożyła zaświadczenie z ZUS, stanowiące podstawę do wykreślenia hipotek przymusowych wpisanych na rzecz ZUS w dniu podpisania aktu notarialnego, prawomocne postanowienie Komornika sądowego w przy Sądzie Rejonowych w

Chelmie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego KM 259/10 oraz promesę warunkową wystawioną przez (...) S.A. Kwota 77.284,41 zł z ceny sprzedaży została przekazana sprzedającej, zaś reszta ceny została przeznaczona na spłatę hipotek ustanowionych na nieruchomości. Powód był przekonany, że nabywa nieruchomość wolną od jakichkolwiek obciążeń, tymczasem okazało się, że w dziale IV księgi wieczystej nr (...) zamieszona była wzmianka o wniosku z 27 czerwca 2014 r., dotyczącego hipoteki przymusowej na nieruchomości (...) na sumę hipoteczną w wysokości 73 762,97 zł na rzecz ZUS. Powód wyjaśnił, że na wartość przedmiotu sporu składa się zadłużenie objęte tą hipoteką, które na dzień 23 czerwca 2015 r. wynosi 30 595,71 zł oraz odsetki wyliczone na ten dzień w kwocie 11 354,00 zł. Powód twierdził, że mając informację o wzmiance, ustaliliby ze sprzedająca inny sposób zapłaty ceny, co pozwoliłoby mu nabyć nieruchomość wolną od jakichkolwiek obciążeń. Notariusz, przygotowując akt notarialny całkowicie pominęła wzmiankę z 27 czerwca 2014 r., a zadłużenie nie zostało przez sprzedającą uregulowane, co skutkuje tym, że obecnie powód jest dłużnikiem rzeczowym ZUS. Powód wskazywał, że przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Zdaniem powoda, notariusz ma zatem obowiązek zbadania treści księgi wieczystej nieruchomości przed sporządzeniem aktu notarialnego. W wyniku niedopełnienia tego obowiązku powód poniósł szkodę, a jej wysokość jej równa zabezpieczonemu hipotecznie zadłużeniu. Powód stał na stanowisku, że hipoteka przymusowa powoduje uszczerbek w jego majątku, gdyż mniejsza wartość nieruchomości o kwotę odpowiadającą temu zadłużeniu, do powstania tej szkody nie jest konieczne prowadzenie egzekucji z prawa obciążonego hipoteką.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana wskazywała, że badała treść ksiąg wieczystych nr (...), a także udzielała wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności prawnej oraz sposobu należytego zabezpieczenia praw i słusznym interesom powoda, zaś wobec skomplikowanego stanu prawnego w/w ksiąg wielokrotnie sugerowała, aby strony w pierwszej kolejności podjęły starania o uregulowanie tegoż stanu, tak, by przedmiotem nabycia stały się nieruchomości wolne od obciążeń. Pozwana podnosiła jednocześnie, że swoim postępowaniem nie uchybiła w żadnej mierze obowiązkowi starannego działania, jaki nakłada na nią ustawodawca, gdyż żaden przepis ustawy Prawo o notariacie w zasadzie nie nakłada na notariusza obowiązku badania treści ksiąg wieczystych. Wobec tego jej działanie nie było bezprawne, nie ziściły się zatem przesłanki odpowiedzialności deliktowej po jej stronie. Niezależnie od tego pozwana wskazała, że sprzedająca, K. W., przystępując do zawarcia umowy, złożyła szereg oświadczeń, m. in. że do dnia podpisania aktu notarialnego ani sprzedająca ani wierzyciele nie składali żadnych wniosków o wpis w księdze wieczystej, że nieruchomości nie są obciążone żadnymi długami, prawami i roszczeniami osób trzecich i że nie posiada zaległości, które w świetle prawa są zrównane z zaległościami podatkowymi, a także zobowiązań na rzecz Skarbu Państwa, gminy, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa oraz że nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej na przedmiocie umowy. Ponadto, sprzedająca zawarła z ZUS ugodę w przedmiocie spłaty zadłużenia, stanowiącego tytuł obciążenia hipoteką przymusową nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) na kwotę 73.762,97 zł. Pozwana sugerowała, że całokształt okoliczności wskazuje, iż sprzedająca miała świadomość, że faktyczna wysokość jej zadłużenia na rzecz ZUS jej wyższa aniżeli oświadczyła kupującemu oraz sporządzającemu umowę notariuszowi, lecz fakt ten zataiła. Pozwana podkreślała, że notariusz w szerokim zakresie musi polegać na wyjaśnieniach uczestników i nie ma obowiązku sprawdzania prawdziwości tych oświadczeń.

Na wniosek pozwanej o toczącym się postępowaniu zawiadomiono i wezwano do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W..

Ustosunkowując się do powyższego powód podniósł, że obowiązek notariusza polegający na zbadaniu treści księgi wieczystej wywieść należy z obowiązku zachowania należytej staranności zawodowej. Wskazywał, że notariusz jest profesjonalistą, który czuwa nad interesami obu stron transakcji, zaś twierdzenia o tym, że notariusza nie musi badać treści ksiąg i może opierać się na oświadczeniach stron transakcji są absurdalne. Nawet jednak gdyby

uznać, że sprzedawca również jest odpowiedzialny za szkodę powoda, to odpowiedzialność ta byłaby solidarna z odpowiedzialnością pozwanej.

W kolejnym piśmie procesowym strona pozwana podnosiła, że powód w zasadzie nie wykazał powstania szkody. Wskazywała, że nieruchomości nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Niezależnie od tego pozwana twierdziła, że powód poprzez zaniechanie sprawdzenia księgi wieczystej we własnym zakresie przyczynił się do powstania szkody. Pozwana wskazywała, że powód nie może skutecznie powoływać się na zarzut niezajomości stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, gdyż księgi wieczyste są jawne i każdy jest uprawniony do ich przeglądania.

W odpowiedzi na powyższe zarzuty powód wskazał, iż do powstania szkody nie jest konieczne przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego, gdyż już samo obciążenie hipoteką może być źródłem uszczerbku w majątku podmiotu uprawnionego, jako że prawo obciążone hipoteką niewątpliwie traci na wartości. Twierdził również, że niezrozumiałym jest zarzut przyczynienia się do powstania szkody, gdyż naturalnym było, że powód działał w zaufaniu do profesjonalisty – notariusza, który znał oczekiwania powoda.

Przed zamknięciem rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Dnia 8 lipca 2014 r. powód zawarł z K. W. umowę sprzedaży nieruchomości wpisanych do ksiąg wieczystych nr (...). Umowę spisano przed pozwanym notariuszem J. P.. Na mocy tejże umowy powód nabył przedmiotowe nieruchomości za łączną cenę 225.000 zł.

Okoliczności bezsporne, nadto: umowa sprzedaży – akt notarialny rep. A nr (...) k. 10-16.

Przed podpisaniem w/w umowy strony zawarły w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną, pod którą podpisy stron poświadczyla pozwana notariusz. Wedle umowy przedwstępnej cena nieruchomości wynosić miała 235.000 zł. Ostatecznie cena sprzedaży wyniosła 225.000 zł. Zniżkę wynegocjował powód tuż przed podpisaniem umowy sprzedaży, po tym, gdy okazało się, że problematyczne będzie zagospodarowaniem działki zgodnie z wolą powoda.

Dowód: zeznania świadków: K. W. k. 105-107, przesłuchanie powoda k. 110-112; umowa przedwstępna z 11.04.2014 r. - k. 96-99.

Podczas zawierania umowy sprzedaży, w dniu 8 lipca 2014 r. w kancelarii notarialnej obecne były między innymi strony umowy, nadto P. K. i M. S., którzy znaleźli dla powoda przedmiotową nieruchomość, a następnie negocjowali w jego imieniu warunki umowy przedwstępnej oraz tłumacz, jako że powód nie posługuje się językiem polskim. Zawieranie umowy trwało kilka godzin, odbywało się w nerwowej atmosferze, podczas spotkania trwały negocjacje co do ceny.

Dowód: zeznania świadków: K. W. k. 105-107, P. K. k. 107-108, przesłuchanie powoda k. 110-112, przesłuchanie pozwanej k. 161-163.

Powód od początku zainteresowany był kupnem nieruchomości nieobciążonej. Zamiar powoda znany był pozwanej. Pozwana sugerowała uregulowanie stanu księgi wieczystej przed zawarciem umowy sprzedaży poprzez wykreślenie widniejących w niej obciążeń i wzmianek, lecz sprzedająca nie posiadała środków finansowych na spłatę wszystkich zadłużeń, a powód godził się na przeprowadzenie czynności jeszcze przed uregulowaniem stanu ksiąg, jednak równocześnie zależało mu na takim sformułowaniu umowy, by po zapłacie ceny istniała możliwość niezwłocznego wykreślenia wszelkich obciążeń.

Ostatecznie w akcie notarialnym wymieniony został stan prawny obu nieruchomości wynikający z ksiąg wieczystych: informacja o ustanowionych hipotekach na rzecz ZUS oraz na rzecz banku (...) S.A., a także informacja o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym (KM 259/10). Przed podpisaniem umowy sprzedająca przedłożyła dokumenty potrzebne

do wykreślenia wszystkich obciążeń na nieruchomości: zaświadczenie z ZUS, stanowiące podstawę do wykreślenia hipotek przymusowych na rzecz ZUS widniejących w księdze w dniu podpisania aktu notarialnego, prawomocne postanowienie Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowych w Chełmnie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego KM 259/10 oraz promesę warunkową wystawioną przez (...) S.A. Kwota 77.284,41 zł z ceny sprzedaży została przekazana sprzedającej (podobnie jak wcześniej zadatek w wysokości 15 000 zł), zaś reszta ceny została przeznaczona na spłatę zadłużeń zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomości. Po podpisaniu umowy wszystkie wpisy hipoteczne wymienione w akcie notarialnym zostały z w/w ksiąg wieczystych wykreślone.

Dowód: umowa sprzedaży – akt notarialny rep. A nr (...) k. 10-16, zeznania świadków: K. W. k. 105-107, P. K. k. 107-108, M. S. k. 108-110, przesłuchanie powoda k. 110-112, przesłuchanie pozwanej k. 161-163; wydruk księgi wieczystej KW (...) - k. 100.

Pozwana treść ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości będących przedmiotem umowy po raz ostatni sprawdziła około połowy czerwca. Nie przygotowała też wcześniej projektu umowy.

Dowód: przesłuchanie pozwanej k. 161-163.

W chwili zawarcia umowy w dziale IV księgi wieczystej nr (...) umieszczona była wzmianka o wniosku z 27 czerwca 2014 r. o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości (...) na sumę hipoteczną w wysokości 73 762,97 zł na rzecz ZUS. Pozwana nie poinformowała powoda o dokonanej dnia 27 czerwca 2014 r. wzmiance i o jej znaczeniu. O wpisie kolejnej hipoteki przymusowej na rzecz ZUS powód dowiedział się dopiero jesienią 2014 r.

Okoliczność bezsporna, nadto: zeznania świadków: K. W. k. 105-107, P. K. k. 107-108, M. S. k. 108-109, przesłuchanie powoda k. 110-112, wydruk księgi wieczystej nr (...) k 17-26.

Powód był przekonany, że nabywa nieruchomość wolną od jakichkolwiek innych obciążeń niż te, o których został poinformowany, nie zdawał sobie sprawy, że kupuje nieruchomość, na której zostanie ustanowiona kolejna hipoteka.

Dowód: zeznania świadków: P. K. k. 107-108, M. S. k. 108-109, przesłuchanie powoda k. 110-112.

K. W., przystępując do zawarcia umowy, złożyła szereg oświadczeń, m.in. że do dnia podpisania aktu notarialnego ani sprzedająca, ani wierzyciele nie składali żadnych wniosków o wpis w księdze wieczystej, że nieruchomości nie są obciążone żadnymi długami, prawami i roszczeniami osób trzecich i że nie posiada zaległości, które w świetle prawa są zrównane z zaległościami podatkowymi, a także zobowiązań na rzecz Skarbu Państwa, gminy, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa oraz że nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej na przedmiocie umowy.

Okoliczność bezsporna.

K. W. miała świadomość istnienia zadłużenia wobec ZUS. W maju 2014r. zwróciła się do ZUS z prośbą o nieobciążanie należącej do niej nieruchomości hipoteką i o rozłożenie zadłużenia na raty.

Okoliczność bezsporna, nadto: zeznania świadków: K. W. k. 105-107, wniosek K. W. o odstąpienie od ustanawiania hipotek k. 128, wniosek o rozłożenie należności z tytułu składek na raty k. 129, pismo K. W. z dnia 31.10.2014 r. – k. 118.

W dniu 4 sierpnia 2014 r. sprzedająca zawarła z ZUS ugodę w przedmiocie rozłożenia na raty długu zabezpieczonego hipoteką przymusową na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Okoliczność bezsporna, nadto: umowa z 4.08.2014 r. o rozłożenie na raty należności z tytułu składek k. 119-127.

Do chwili obecnej zadłużenie nie zostało przez sprzedającą spłacone. Sprzedająca nie regulowała rat w ustalonych terminach z związku z czym w/w ugoda uległa rozwiązaniu.

Okoliczność bezsporna (nadtto pismo ZUS z dnia 1.06.2016 r. z załącznikami – k. 143-155).

Zadłużenie zabezpieczone hipoteką przymusową ustanowioną na rzecz ZUS na nieruchomości powoda na dzień 17 czerwca 2015 r. wynosiło 30 595,71 zł oraz odsetki w kwocie 11 354,00 zł. Pismem z 22 grudnia 2014 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 73.762,97 zł. W odpowiedzi na powyższe pozwana poinformowała powoda, że jeśli szkoda powstanie i zostanie określona stosownym orzeczeniem sądu, to zostanie ona naprawiona, lecz do chwili obecnej nie zapłaciła powodowi żądanej kwoty.

Dowód: pismo ZUS z 23.06.2015 r. - k. 27; wezwanie z dnia 22.12.2014 r. – k. 28-29; odpowiedź pozwanej – k. 30.

Na dzień 31 maja 2016 r. zadłużenie zabezpieczone hipoteką przymusową ustanowioną na rzecz ZUS na nieruchomości powoda wynosiło 30 595,71 zł oraz odsetki w kwocie 13.667 zł.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony procesu, zeznania świadków i na podstawie dowodu z przesłuchania stron. Znaczna część okoliczności sprawy była między stronami bezsporna. W szczególności nie było kwestionowane, że powód zawarł z K. W. ważną umowę sprzedaży nieruchomości i że w chwili zawierania tejże umowy w księdze wieczystej nr (...) widniała wzmianka o wniosku z 27 czerwca 2014 r. o wpis hipoteki przymusowej na sumę hipoteczną w wysokości 73 762,97 zł na rzecz ZUS. Podobnie bezspornym było, że istnienie przedmiotowej wzmianki nie znalazło odzwierciedlenia w treści aktu notarialnego. Nie było także podważane, iż intencją powoda od początku było nabycie nieruchomości wolnej od obciążeń, czy – ujmując rzecz bardziej precyzyjnie – nabycie tejże nieruchomości w taki sposób, by było możliwym niezwłoczne wykreślenie wszelkich dotyczących jej obciążeń. Twierdzenia stron nie różniły się również w zakresie odnoszącym się do przebiegu samej czynności notarialnej. W ocenie Sądu zaoferowane przez strony dowody były spójne i wzajemnie się potwierdzały, w związku z czym co do zasady uznać należało je za w pełni wiarygodne.

Spornym było natomiast, czy w opisanych okolicznościach powód odniósł szkodę i czy istnieją podstawy do tego, by przypisać pozwanej odpowiedzialność w tym zakresie. Powód zarzucał, że na skutek braku informacji o wzmiance o wniosku z 27 czerwca 2014 r. oraz braku rzetelnej i pełnej informacji o ryzyku transakcji, w tym pouczenia o skutkach dokonania powyższej wzmianki, pozwana spowodowała szkodę w jego majątku. Pozwana twierdziła natomiast, że nie ciążył na niej obowiązek badania treści księgi wieczystej, w dalszej kolejności podnosiła zaś, że powód w istocie nie poniósł szkody, a jeśli nawet to osobiście przyczynił się do jej powstania, gdyż nie zapoznał się z treścią spornej księgi wieczystej.

W pierwszym rzędzie oceny wymaga kwestia podstawy prawnej odpowiedzialności notariusza. Zgodnie z treścią art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, 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 tej czynności. Za ugruntowany, zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie uznać należy pogląd, iż odpowiedzialność notariusza ma charakter odpowiedzialności deliktowej, a zatem iż jego odpowiedzialność zarówno wobec klientów, jak i wobec osób trzecich za wyrządzoną szkodę przy wykonywaniu czynności notarialnych wynika z art. 415 k.c. Należy przy tym pokreślić, że odpowiedzialność deliktowa notariusza nie wiąże się tylko z brakiem ważności aktu notarialnego – ustawa o notariacie nie czyni takich zastrzeżeń.

Do stwierdzenia istnienia odpowiedzialności opartej na przepisie art. 415 k.c. konieczne jest łączne wystąpienie następujących przesłanek:

- a) zaistnienie szkody,
- b) szkoda taka musi być spowodowana działaniem lub zaniechaniem, z którym ustawa wiąże obowiązek odszkodowawczy,

c) musi istnieć związek przyczynowy pomiędzy szkodą a działaniem lub zaniechaniem, z którym ustawa wiąże obowiązek odszkodowawczy.

Według art. 80 § 2 Prawa o notariacie notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych obowiązany jest czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron oraz innych osób, dla których czynność ta powodować może skutki prawne. Z kolei na mocy art. 80 § 3 tej samej ustawy notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień, dotyczących wykonywanej czynności notarialnej. Obowiązek ten występuje we wszystkich stadiach czynności notarialnej i przyjąć może, zależnie od okoliczności, postać wyjaśnień, ostrzeżenia lub rady w zakresie prawnych aspektów czynności, jej uwarunkowań i skutków. Zaniechanie lub wadliwe wypełnienie tych obowiązków przez notariusza skutkuje powstaniem odpowiedzialności odszkodowawczej po jego stronie.

Aby przypisać pozwanej winę za skutek zdarzenia, należało uwzględnić oba elementy składające się na to pojęcie: element obiektywny (szeroko rozumianą bezprawność) oraz element subiektywny w postaci umyślności bądź nieumyślności.

Fakt, iż pozwana przeoczyła wzmiankę w księdze wieczystej był między stronami bezsporny, jeśli zaś chodzi o niewłaściwość zachowania pozwanej to winna ona być oceniana z uwzględnieniem miernika staranności – wzorca z którym należałoby zestawić zachowanie pozwanej, by móc ocenić je jako nienależyte.

Uznając, że pozwanej można zarzucić subiektywną wadliwość zachowania, Sąd wziął pod uwagę doniosłą rolę notariusza w obowiązującym systemie prawnym. W szczególności w zakresie tak ważkich dla funkcjonowania porządku prawnego państwa płaszczyzn jak obrót nieruchomościami, czy dziedziczenie, jest on zobowiązany do zachowania przy wykonywaniu czynności najwyższej staranności. Istotne jest to, że staranność notariusza jako profesjonalisty ma charakter staranności zawodowej, która nakłada na niego wyższe standardy niż „zwykła” należąca staranność. Staranność ta przejawiać się winna w fachowości i uzasadnionej dociekliwości notariusza, koniecznej dla prawidłowego dokonania czynności notarialnej. Rola notariusza wykracza bowiem poza sferę „akuszerza” dokonywanej czynności. Notariusz winien zatem podejmować starania zmierzające do zwiększenia gwarancji obrotu poprzez czuwanie nad prawidłowością czynności zarówno w sferze przedmiotowej, jak i podmiotowej. Notariusze w imieniu Państwa, którego pieczęci używają, realizują wchodzącą w zakres interesu ogólnego misję redagowania umów, przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa prawnego stron czynności. Rola (postawa) notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych – sporządzaniu aktów notarialnych – zarówno w sensie prawnym, jak i społecznym jest nie do przecenienia. Podstawowe obowiązki notariusza wypływają wprost z zasad porządku prawnego. Zważywszy na abstrakcyjną ocenę niedbalstwa (art. 355 § 1 k.c.) oraz zawodowy charakter działalności notariusza (art. 355 § 2 k.c.) sam fakt naruszenia tych obowiązków przesądza z reguły o winie, co najmniej w postaci niedbalstwa (por. wyrok SN z 12.06.2002 r., III CKN 694/00).

Przyjąć należy, że osobiste zbadanie księgi wieczystej jest ustawowym obowiązkiem notariusza (art. 80 § 2 prawa o notariacie), o ile nie zażąda on odpowiednich dokumentów (tak wyrok SN z dnia 17 maja 2002 r., I CKN 1157/00). Jeśli notariusz, badając księgę, wpisy bądź wzmianki o wnioskach coś przeoczy i zapewni klienta o stanie rzeczy niezgodnym z treściami wpisów do księgi wieczystej, bądź ze złożonymi wnioskami, to nie zachowuje staranności w rozumieniu art. 49 Prawa o notariacie i w efekcie ponosi odpowiedzialność za szkodę (wyrok SN z dnia 17 maja 2002 r., I CKN 1157/00, LEX nr 55249; podobnie orzeczenie Sądu Najwyższego z 27.11.1936 r., C III 577/36; wyrok SA w Łodzi z 9.10.2014r., (...)).

Uchybienie pozwanej polegające na nierzetelnej analizie treści księgi wieczystej nr (...), a w konsekwencji przeoczeniu wzmianki o wniosku z 27 czerwca 2014 r., dotyczącym hipoteki przymusowej na nieruchomości zapisanej w tej księdze wieczystej na sumę hipoteczną w wysokości 73 762,97 zł na rzecz ZUS, i niepoinformowanie o tej wzmiance stron czynności prawnej, w sytuacji, gdy pozwana wiedziała, że intencją powoda jest nabyć nieruchomość bez kolejnych obciążeń, niewątpliwie stanowi o jej winie.

W dalszej kolejności odnieść należy się do zarzutu pozwanej odnoszącego się do braku szkody w majątku powoda. W judykaturze niekiedy prezentowano pogląd zgodnie z którym rzeczywiste uszczuplenie aktywów, czy też zwiększenia pasywów to niezbędne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej oraz że takiej wymiernej szkody nie stanowi „niechciany” wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nabytej w drodze umowy sprzedaży, w sytuacji, gdy jego konsekwencją nie są żadne kroki o charakterze egzekucyjnym skierowane do tej nieruchomości. Pogląd taki zaprezentował choćby Sąd Okręgowy w Bydgoszczy w wyroku z dnia 19 lutego 2013 r. (I C 499/11) oraz rozpoznający apelację od tegoż wyroku Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 10 października 2013r. (V Aca 409/13). Jednakże Sąd Najwyższy, orzekając w późniejszym czasie na kanwie tej samej sprawy, wyraził zapatrywanie odmienne (wyrok z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 235/14), uznając, że do powstania uszczerbku w majątku podmiotu uprawnionego nie jest konieczne przeprowadzenie egzekucji z prawa obciążonego hipoteką i już samo obciążenie hipoteką może być źródłem uszczerbku w majątku podmiotu uprawnionego. Prawo obciążone hipoteką niewątpliwie traci bowiem na wartości (por. również wyrok SN z 15.04.2010r., II CSK 544/09). Sąd w niniejszym składzie podziela w całości powyższy pogląd Sądu Najwyższego. Prawdą jest bowiem to, że kodeks cywilny nie definiuje pojęcia szkody. Pojęcie użyte w art. 361 § 2 k.c. odnosi się do szkody podlegającej naprawieniu, a nie do szkody w ogólności. Zgodnie ze stanowiskiem wypracowanym w piśmiennictwie i judykaturze (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957, 2 CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964, nr 7-8, poz. 128, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1968, III PZP 26/68, OSNAPiUS 1969, Nr 2, poz. 18) za szkodę uznaje się powstałą bez woli poszkodowanego różnicę między jego stanem majątkowym, a tym stanem, jaki istniałby gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Stosownie do art. 361 § 2 k.c. szkoda polega na starcie, którą poniósł poszkodowany (damnum emergens), albo na pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono (lucrum cessans). Stratą jest pomniejszenie majątku poszkodowanego, które może polegać na uszczupieniu aktywów na skutek ich zniszczenia, uszkodzenia, utraty, obniżenia wartości albo na zwiększeniu pasywów przez powstanie nowych zobowiązań lub zwiększenie rozmiaru już istniejących zobowiązań (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1325/00, nie publ.). Biorąc pod uwagę powyższe zapatrywania, ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości powoda niewątpliwie obniża wartość tej nieruchomości, co z kolei stanowi bezpośrednią szkodę majątkową powoda, która winna zostać wyrównana.

Koniecznym warunkiem odpowiedzialności pozwanej było również wykazanie przez stronę powodową wysokości szkody majątkowej doznanej wskutek zawinionego zaniechania pozwanej. Jak wiadomo, sąd ustala wysokość szkody w chwili orzekania (art. 316 § 1 k.p.c.). Według przyjmowanej na gruncie polskiego prawa cywilnego „teorii różnicy” (zob. w szczególności orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., II CR 304/55, OSNCK 1958, nr III, poz. 76, z dnia 14 stycznia 2005 r., III CK 193/04, OSP 2006, z. 7-8, poz. 89, i z dnia 12 marca 2010, III CZP 7/10, niepubl.), rozmiar szkody majątkowej podlegającej zgodnie z art. 361 § 2 k.c. naprawieniu ustala się przez porównanie dwóch stanów majątkowych: tego, w jakim poszkodowany rzeczywiście się znajduje wskutek wystąpienia zdarzenia szkodzącego, z tym, w jakim by się znajdował, gdyby zdarzenie szkodzące nie nastąpiło. Należało zatem przede wszystkim zbadać, czy i jaki wpływ na stan majątkowy powoda miało zaniechanie pozwanej w postaci niezbadania treści spornej księgi wieczystej i niepoinformowania powoda o wzmiance z dnia 27 czerwca 2014 r. poczynionej w jej dziale IV i jak ten stan majątkowy prezentowałby się gdyby rozpatrywane jako przyczyna szkody zaniechanie pozwanej nie nastąpiło.

W tym kontekście odnotować natomiast należy, że powód, podpisując umowę, był świadomy hipotek wpisanych na tamten dzień w księdze wieczystej. Istnienie tychże hipotek determinowało ustalony przez strony sposób zapłaty ceny: jej część odpowiadająca aktualnemu wówczas zadłużeniu zabezpieczonemu hipotecznie została przekazana do rąk wierzyciela hipotecznego, co umożliwiło powodowi sprawne wykreślenie obciążeń z księgi wieczystej. Zasadnym jest więc przewidywanie, że gdyby powód posiadał wiedzę o zadłużeniu objętym również sporną hipoteką, to analogicznie jak w przypadku innych zadłużeń, część ceny odpowiadającą wartości tego zadłużenia uiściłby na rzecz ZUS. W efekcie powód nabyłby nieruchomość nadal za cenę 225.000 zł, przy czym byłaby to nieruchomość bez obciążeń. Sprzedająca otrzymałaby natomiast środki pieniężne w odpowiednio niższej wysokości. Tymczasem w braku takiej informacji powód nabył nieruchomość za cenę 225.000 zł w stanie obciążonym i obecnie jest dłużnikiem rzeczowym ZUS, a o zakresie jego odpowiedzialności przesądza wysokość zadłużenia K. W.. Podobnie, doświadczenie mówi, że również

w razie gdyby powód aktualnie chciał zbyć nieruchomość, to także i jego kontrahent, chcąc nabyć nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń, część ceny odpowiadającą aktualnemu zadłużeniu w ZUS przekazałby do rąk tej właśnie instytucji w miejsce powoda. Nie ma przy tym znaczenia, że powód na dzień dzisiejszy nie nosi się z zamiarem sprzedaży - szkoda występuje bez względu na tę okoliczność, bowiem bezsprzecznie sporna hipoteka już obecnie obniża wartość nieruchomości.

Wartość zadłużenia objętego hipoteką wyznacza zatem zakres szkody powoda. Odnotować przy tym należy ponadto, że sporna hipoteka była na dzień orzekania jedyną wpisaną do księgi wieczystej. Kwestia ta jest o tyle istotna, że gdybyśmy mieli do czynienia z jedną z wielu hipotek, to na wysokość szkody miałyby wpływ również kolejność ich powstania i zaspokojenia (por. SN w wyroku z 15.04.2009 r., II CSK 544/09).

Pomiędzy zawinionym zaniechaniem pozwanej a zaistniałą po stronie powoda szkodą istnieje adekwatny związek przyczynowy. Mając na uwadze całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, jak również treść samego aktu notarialnego z dnia 8 lipca 2014 r., przyjąć należy, że gdyby nie brak pełnych, rzetelnych informacji, co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości powód nie przystąpiłby do umowy sprzedaży lub przystąpiłby do niej na innych, korzystniejszych warunkach.

Sąd nie znalazł podstaw do obniżenia odszkodowania stosownie do przepisu art. 362 k.c., który traktuje o przyczynieniu się poszkodowanego do powstania szkody. Zarzut pozwanej w tym przedmiocie należy uznać za chybiony. Aktualne w tej kwestii pozostają wszystkie poczynione wyżej rozważania dotyczące doniosłości roli notariusza w systemie prawnym i obowiązkach dotyczące czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta powodować może skutki prawne. Notariusz nie może w skuteczny sposób przerzucić na strony czynności ciężaru czuwania nad poprawnością i bezpieczeństwem tejże czynności. To bowiem właśnie notariusz, a nie strona, dysponuje odpowiednim wykształceniem i fachowym przygotowaniem, które mają zapewniać uczestnikom czynności jak najpełniejszą ochronę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 9.10.2014 r., I Aca 241/14). Próba takiego właśnie przerzucenia odpowiedzialności na powoda była w rozpatrywanym przypadku tym bardziej bezzasadna, że powód nie włada językiem polskim, trudno więc oczekiwać od niego, że samodzielnie mógł przestudiować treść księgi wieczystej. Oprócz tego, że na przeszkodzie do przestudiowania przez powoda treści księgi wieczystej nieruchomości stały bariery językowe, to dodatkowo należy podkreślić, że nawet płynne posługiwanie się językiem polskim nie implikuje umiejętności prawidłowego odczytywania treści tychże ksiąg, a to na pozwanej spoczywał ustawowy obowiązek udzielenia w tym zakresie wszystkich niezbędnych pouczeń. W ocenie Sądu nieposługiwanie się przez stronę językiem polskim obowiązywało pozwana do wzmożonej czujności. Co więcej, pozwana знаła intencję powoda nabycia nieruchomości wolnej od obciążeń, wiadomym jej był również skomplikowany stan prawny tejże nieruchomości. Mimo tego zgodziła się na pilne podpisanie aktu notarialnego, nie przygotowując nawet projektu dokumentu, ani nie weryfikując aktualnej na tamten czas treści ksiąg wieczystych.

W kontekście zarzutu przyczynienia się powoda do powstania szkody pozwana odwoływała się do treści art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z powołanym przepisem księgi wieczyste są jawne i nikt nie może zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. W ocenie Sądu zasada jawności ksiąg wieczystych nie prowadziła do ekskulpcji pozwanej, jak również nie przesadzała o przyczynieniu się powoda do powstania szkody. Po pierwsze zasada jawności ksiąg wieczystych działa nie tylko w stosunku do powoda, ale również w odniesieniu do pozwanej, która wbrew jawnej treści księgi wieczystej w akcie notarialnym potwierdziła stan niezgodny z rzeczywistością. Użyty przez pozwana argument można by zatem odwrócić przeciwko niej samej. Po drugie, proponowane przez pozwana ujęcie zasady jawności ksiąg wieczystych stanowi daleko idące uproszczenie. Nie jest bowiem tak, że zasada jawności ksiąg wieczystych a priori wyłącza czy ogranicza możliwość przypisania notariuszowi odpowiedzialności za te wszystkie wadliwości czynności notarialnej, które wyniknęły z niewiedzy czy pomyłki rejenta co do stanu zapisanego w księdze wieczystej. Z uwagi na społeczne znaczenie zawodu notariusza, takie antycypowane wyłączenie (bądź ograniczenie) jego odpowiedzialności w tych wszystkich przypadkach, nie byłoby słuszne. Przemawiają za tym choćby powołane już wyżej judykaty uznające odpowiedzialność notariusza za tego typu wadliwości czynności (wyrok SN z dnia 17 maja 2002 r., I CKN 1157/00,



orzeczenie SN z 27 listopada 1936r., III C 577/36, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 9 października 2014 r., I Aca 241/14). Ponadto podkreślić należy, że na pozwanej spoczywał obowiązek nie tylko poinformowania powoda o samej wzmiance, ale również obowiązek udzielenia mu wszelkich wyjaśnień, ostrzeżeń lub rad w zakresie prawnych aspektów czynności, jej uwarunkowań i skutków (por. wyrok SN z 12.06.2002 r., III CKN 694/00). Uchybienie pozwanej jest więc dalej idące, niż proste pominięcia wzmianki. Nawet jeśli by hipotetycznie powód o wzmiance wiedział, a jedynie nie zdawał sobie sprawy z jej znaczenia, obowiązkiem pozwanej było rozeznanie się co do rzeczywistej woli pozwanego odnośnie nabycia nieruchomości w takim stanie (por. wyrok SN z 12.06.2002 r., III CKN 694/00).

Wreszcie, w realiach niniejszej sprawy w pełni na podzielenie zasługuje pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z 27 czerwca 2013 r., III CZP 27/13, w której uzasadnieniu stwierdzono art., że „brak jest podstaw do przyjęcia, że zasada jawności wpisów ma charakter absolutny i bezwzględny”. Omawiany problem dostrzegł również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 września 2003 r., II CK 10/02, uznając, iż o ile brak jest podstaw do wyprowadzenia generalnej zasady, że powierzenie czynności notariuszowi zwalnia strony aktu z jakichkolwiek aktów własnej staranności (w tym z obowiązku zapoznania się ze stanem prawnym nabywanej nieruchomości), to jednak w konkretnych okoliczności danej sprawy powierzenie czynności notariuszowi może okazać się znaczące dla oceny dochowania należytej staranności przez strony czynności. W analizowanym wówczas stanie faktycznym Sąd Najwyższy podkreślił, że strony czynności nie doznawały żadnych przeszkód w osobistym zapoznaniu się z księgą wieczystą, czego jednak zaniechały i na tej podstawie przypisał im niedochowanie należytej staranności, podkreślając jednak, że kwestię tę można by rozstrzygnąć odmiennie w innych okolicznościach. Takie inne okoliczności zachodziły niewątpliwie w niniejszej sprawie, bowiem powód nie włada językiem polskim, a nawet w razie skorzystania z pomocy tłumacza trudno jest oczekiwać, by uzyskał rzetelną informację co do znaczenia wzmianki z dnia 27 czerwca 2014r. od osoby, która posiada co prawda zdolności tłumacza, jednak nie dysponuje fachową wiedzą prawniczą. Nie zasługiwały również na uwzględnienie sugestie pozwanej, że powód przyczynił się do powstania szkody, bowiem zbadanie ksiąg wieczystych mógł zlecić P. K. czy M. S.. Jak zeznał powód i co potwierdzały zeznania świadków P. K. i M. S., zlecenie udzielone wymienionym osobom nie obejmowało badania stanu prawnego nieruchomości, a przestudiowanie wszystkich dokumentów powód powierzył pozwanej jako osobie posiadającej fachowe przygotowanie. Ponadto z zeznań M. S., w zasadniczej mierze potwierdzonych przez pozwaną, wynikało, że pozwana od początku była uczulana na to, że kupujący jest obcokrajowcem, że nie włada językiem polskim, że jego intencją jest zakup nieruchomości nieobciążonej. W ocenie Sądu w okolicznościach tej konkretnej sprawy – poleganie przez powoda na notariuszu było w pełni zasadne i nie stanowi niedochowania należytej staranności ze strony powoda. Ponadto, nie zasługiwały na uwzględnienie także i te próby przerzucenia przez pozwaną części odpowiedzialności na P. K., polegające na twierdzeniu, że nie widział on potrzeby dostarczenia potwierdzenia o aktualnym stanie zaległości sprzedajnej wobec ZUS. Po pierwsze, żaden dowód, poza zeznaniami samej pozwanej, nie potwierdził, by pozwana wskazywała na potrzebę dostarczenia tego właśnie dokumentu, a P. K. temu odmówił (tymczasem przesłuchanie strony nie można zastępować braków w materiale dowodowym – por. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 6.9.2012 r., I Aca 460/12; Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z 16.4.2014 r., I Aca 252/14, Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 17.9.2013 r., I Aca 560/13). Ponadto, to na pozwanej spoczywał obowiązek czuwania nad przebiegiem czynności notarialnej, więc nawet jeśli rzeczywiście nie otrzymała w/w dokumentu, to nie umniejsza to jej odpowiedzialności, bowiem w/w dokument nie był konieczny do ustalenia rzeczywistego ryzyka związanego z przedmiotową sprzedażą, a wystarczające było zbadanie treści księgi wieczystej. Natomiast w razie ewentualnej odmowy dostarczenia takiego dokumentu, pozwana była tym bardziej zobowiązana do ustalenia aktualnej treści księgi wieczystej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd doszedł do wniosku, że pozwana obowiązana jest do wyrównania szkody powoda w kwocie stanowiącej wartość przedmiotu sporu i z tej przyczyny uwzględnił żądanie o zapłatę kwoty 41 949,71 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc. Za datę początkową okresu naliczania odsetek przyjęto datę wskazaną w żądaniu, bowiem pozwana została wezwana do naprawienia szkody już w grudniu 2014 r. Sąd nie znalazł jednak podstaw ku temu, by uwzględnić odsetki w wysokości jak od zaległości podatkowych. Prawdą jest, że takiemu procentowaniu podlega dług K. W., jednak nie oznacza to wcale, że pozwana również zobowiązana jest do zapłaty

odsetek w tej wysokości. Po pierwsze, przedmiotem żądania nie były składki na ubezpieczenie społeczne, a tylko odszkodowanie, którego wysokość odnoszona była do wysokości zadłużenia z tytułu takich składek. Odszkodowanie to, niezależnie od tytułu z jakiego wynika, podlega ogólnym zasadom kodeksu cywilnego, a więc co do zasady naliczać można od niego wyłącznie odsetki ustawowe za opóźnienie. Należy również pamiętać, że odpowiedzialność powoda wobec ZUS z tytułu spornej hipoteki ograniczona jest sumą hipoteczną. Przyznanie odsetek w wysokości jak od zaległości podatkowych stwarzałoby natomiast ryzyko bezpodstawnego wzbogacenia powoda, który na mocy wyroku mógłby naliczać podwyższone odsetki nawet po przekroczeniu zakresu własnej szkody. W związku z powyższym w pkt 2 wyroku oddalono żądanie w zakresie odsetek ponad odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu orzeczono w myśl ogólnej zasady odpowiedzialności strony przegrywającej sprawę za wynik procesu (art. 98 § 1 kpc). Pozwana jest w związku z wynikiem procesu zobowiązana zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu w łącznej kwocie 4 671,36 zł, na co składała się kwota 2400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (§ 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 2098 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, zaliczka na poczet wynagrodzenia tłumacza – 156,36 zł.

W pkt 4 wyroku orzeczono o zwrocie powodowi niewykorzystanej części zaliczki na poczet wynagrodzenia tłumacza (wynagrodzenie to wyniosło 156,36 zł, podczas gdy powód uiścił zaliczkę w wysokości 400 zł).

SSR Kinga Mańkowska – Czepnik