

Sygn. akt IX Ca 1017/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr)
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. K. i M. K.

przeciwko B. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 9 sierpnia 2016 r., sygn. akt X C 3605/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3 w ten sposób, że zasądzoną od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 16.518,62 zł obniża do kwoty 14.304,62 zł (czternaście tysięcy trzysta cztery złote sześćdziesiąt dwa grosze) płatnej z ustawowymi odsetkami od kwoty 3.643,62 zł od dnia 31 października 2012 r. do dnia zapłaty zaś od kwoty 10.661 zł od dnia 18 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, oddala powództwo w pozostałej części oraz znosi wzajemnie koszty procesu między stronami,

II. oddala apelacje w pozostałej części,

III. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami za instancję odwoławczą.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo

Sygn. akt IX Ca 1017/16

UZASADNIENIE

Powodowie P. K. i M. K. wniesli o zasądzenie od pozwanej B. M. (1) kwoty 43.198,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2012 r. do dnia zapłaty. Nadto domagali się zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że ponieśli szkodę w ww. wysokości z winy pozwanej, która sporządziła będąc notariuszem nieważną umowę sprzedaży nieruchomości na ich rzecz w dniu 17 września 2010 r. ze zbywcą Z. K. (1). Zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna najpierw sporządzić umowę warunkową, a dopiero po niewykonaniu prawa pierwokupu sporządzić bezwarunkową umowę sprzedaży, jednak tego nie uczyniła, zawierając od razu umowę bezwarunkowego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. Czynność ta jako wadliwa nie przeniosła własności nieruchomości na ich rzecz, co przysporzyło im nie tylko zbędnych kosztów, związanych z zawarciem wadliwej umowy, ale też wywołało konieczność prowadzenia kolejnych procesów o zwrot uiszczonyj zbywcy ceny oraz sprostowanie księgi wieczystej i postępowania egzekucyjnego wobec zbywcy nieruchomości. Ponieważ powodowie korzystali przy prowadzeniu tych spraw z fachowej pomocy prawnej, pociągnęło to za sobą dodatkowe koszty związane z obsługą prawną, przekraczające koszty zasądzone na ich rzecz w wyrokach sądowych. Ponadto powodowie zaciągnęli kredyt na zakup przedmiotowej nieruchomości i zmuszeni byli od niego zapłacić odsetki do czasu zwrotu ceny nieruchomości na ich rzecz przez sprzedającą. Ponieważ stanowisko pozwanej co do prawidłowości sporządzonej umowy było konsekwentne i nieprzejednane, w rezultacie wszystkie wymienione czynności były konieczne do zniwelowania szkody, jaka powstała w ich mieniu wskutek jej czynności.

Pozwana B. M. (1) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości. Nadto domagała się zasądzenia od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Kwestionując zasadność roszczenia powodów podniosła, że przepisy dotyczące prawa pierwokupu w dacie sporządzenia przedmiotowego aktu notarialnego były interpretowane niejednolicie. Orzeczenie Sądu Najwyższego w tej sprawie zostało już wydane po zawarciu umowy przez powodów. Podkreśliła, że nie można uznać jej zawinienia, bowiem brak jest podstaw do przyjęcia, że nie dołożyła należytej staranności przy sporządzaniu umowy sprzedaży z dnia 17.09.2010r. Podniosła również, iż umowa ta stanowiła podstawę wpisu prawa własności powodów w księdze wieczystej, co również przesądza o przyjmowanej wówczas praktyce sporządzania tego typu umów. Nadto powodowie odmówili proponowanego im sprostowania umowy, do którego nie przystąpili. Jej zdaniem faktycznie powodowie chcieli rozwiązać umowę i odzyskać cenę sprzedaży, bo nieruchomość przestała im odpowiadać i się rozmyślili, za co ona nie może ponosić odpowiedzialności odszkodowawczej. Wskazała też na brak adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy jej działaniem, a szkodą w opisywanym przez powodów zakresie. Koszty poszczególnych spraw sądowych czy egzekucyjnych były bowiem przyznawane na ich rzecz i zostały już przez nich ściągnięte, zaś nie ponosi ona winy za konieczność spłaty przez powodów odsetek od kredytu czy też za nieuznanie przez nich roszczenia w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Dodatkowo na rozprawie w dniu 06 czerwca 2016 r. pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia z punktów od 1-4 i pkt 10 uzasadnienia pozwu, z uwagi na upływ trzyletniego terminu przedawnienia tego typu roszczeń. Podkreśliła, że zawezwanie do próby ugodowej nie przerwało biegu przedawnienia, bo powodowie wskazali w nim jedynie ogólną kwotę żądania, bez sprecyzowania konkretnych roszczeń, które się na nią składają.

Wyrokiem z 9 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 16.518,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2015 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił i zasądził od pozwanej solidarnie dla powodów 251,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 28 stycznia 1983 r. Z. K. (1) i J. K. (2) nabyli od Skarbu Państwa do majątku wspólnego niezabudowaną nieruchomość rolną składającą się z działek nr (...) położoną K.. W 2007 r. na skutek zmian gruntowych dokonano podziału działki o numerze (...) na działki gruntu o numerach(...) Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 9 lipca 2009 r. w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków działka o numerze (...) została przyznana na wyłączną własność Z. K. (1).

Decyzją Burmistrza B. z dnia 09 sierpnia 2010 r. dokonano podziału nieruchomości stanowiącej własność pozwanej położonej w obrębie K. oznaczone w ewidencji jako działka numer (...) na następujące działki: nr (...) (o powierzchni 0, 1226 ha) i nr (...)

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 17 września 2010 r. sporządzonego przez notariusza B. M. (1) powodowie jako małżonkowie zawarli z Z. K. (1) bezwarunkową umowę sprzedaży dotyczącą niezabudowanej nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1226 ha położonej w K. oraz umowę darowizny udziału 1/6 części w prawie własności nieruchomości stanowiących działki gruntu numer (...) w K. , gmina B..

Powodowie ponieśli koszty sporządzenia aktu notarialnego obejmujące taksę notarialną, opłatę za wypisy, odpis, podatek VAT, opłaty sądowe, podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 3.643, 62 złote.

W styczniu 2011 r. powodowie powzięli od współwłaścicieli sąsiednich nieruchomości, którzy nabyli je zarówno od Z. K. (1) jak i od jej byłego męża J. K. (2), informację o innym sposobie zawierania umów. W dniu 7 marca 2011 r. zwrócili się do Gminy B. z zapytaniem, czy notariusz informował ją o zamiarze zbycia działki o numerze ewidencyjnym (...) w celu umożliwienia wykonania prawa pierwokupu. W piśmie z dnia 15 marca 2011 r. Burmistrz B. poinformował, że do Urzędu Miejskiego w B. nie wpłynął wypis aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży. W tym samym czasie, tj. w styczniu 2011r., powodowie powzięli również informację, że według planu zagospodarowania przestrzennego po części zakupionej przez nich działki numer (...) ma przebiegać pas drogowy, co ograniczało jej przydatność dla celu posadowienia na niej budynku, w szczególności w sposób, w jaki chcieli to uczynić powodowie. Pisma powodów poprzedzały dwa spotkania z pozwaną w jej kancelarii w miesiącach styczeń i luty 2011r., w obecności nabywców innej nieruchomości sąsiedniej, J. i M. S. (1), którzy znajdowali się w podobnej jak powodowie sytuacji. Powodowie uzyskali w trakcie tych spotkań zapewnienie od pozwanej, że obie umowy sprzedaży nieruchomości zostały prawidłowo zawarte. Powodowie nie byli przekonani o słuszności stanowiska pozwanej, podobnie jak i M. i J. S., z których to inicjatywy w dniu 30.03.2011r. doszło do podpisania umowy prostującej pierwotną umowę sprzedaży zawartą przez nich w dniu 17.09.2010r. z Z. K. (1) w kancelarii notarialnej pozwanej. Następnie, po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu przez Gminę B., doszło do zawarcia w dniu 16.05.2011r. umowy przenoszącej własność nieruchomości na ich rzecz. Sytuacja tych osób była o tyle odmienna od sytuacji powodów, że powodowie nie rozpoczęli na zakupionej w ten sposób nieruchomości budowy, podczas gdy budowa domu jednorodzinnego przez małżonków S. na nieruchomości nabytej od Z. K. (1) była już znacząco zaawansowana. Jednocześnie w tym samym czasie, co umowa bezwarunkowa przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz powodów, w tej samej kancelarii notarialnej pozwanej zawierane były również umowy przeniesienia własności takich samych nieruchomości należących do byłego męża Z. J. K., które zostały poprzedzone umowami warunkowymi.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie w dniu 7 marca 2011 r. zwrócili się do pozwanej o wyjaśnienie i wskazanie podstawy prawnej, dla jakiej sporządziła ona w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży w formie bezwarunkowej bez zachowania trybu warunkowego. W odpowiedzi pozwana oświadczyła, że w niniejszej sprawie nie było konieczności zawarcia umowy warunkowej. Wskazała, iż czynność weryfikującą swoje stanowisko podejmie w sytuacji, gdy Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Olsztynie wpisze ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem prawnym i wskaże w jakim zakresie umowa miała być warunkowa.

Powodowie w obawie przed nieprawidłowością dokonanej czynności notarialnej zwrócili się do Z. K. (1) o zwrot ceny nabycia nieruchomości. Nie chcieli ryzykować wybudowania domu na gruncie, który może nie być ich własnością. Z. K. (1) odmówiła zwrotu ceny. Powodowie wytoczyli powództwo przeciwko Z. K. (1) o zwrot ceny w sprawie o sygn. akt I C 308/11 Sądu Okręgowego w Olsztynie. Wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie I C 308/11 orzeczono obowiązek zwrotu na rzecz powodów od Z. K. (1) ceny sprzedaży, jako świadczenia nienależnego na skutek nieważności przedmiotowego aktu notarialnego bezwarunkowej umowy sprzedaży z dnia 17 września 2010 r. Rep A Nr (...) sporządzonego przez pozwaną. Apelacja Z. K. (1) od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku jako sądu odwoławczego w dniu 09.02.2012r. Powodowie ponieśli koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego przed sądem Okręgowym w Olsztynie w I instancji w wysokości 4.428 złotych oraz

koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego przed Sadem Apelacyjnym w Białymstoku w II instancji w wysokości 3.321 złotych.

Sąd Rejonowy wskazał, iż Z. K. (1) nie dokonała zwrotu ceny na rzecz powodów dobrowolnie. P. K. i M. K. dochodzili zasądzonej kwoty na drodze postępowania egzekucyjnego. Powodowie ponieśli koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu egzekucyjnym w wysokości 2.214 złotych.

Sąd pierwszej instancji ustalił również, że Z. K. (1) wytoczyła powództwo przeciwko P. i M. K. oraz (...) Bank S. A. w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej dotyczące przedmiotowej nieruchomości. W inny bowiem sposób nie można było dokonać zmiany prawomocnego wpisu prawa własności na rzecz powodów w tej księdze. Powodowie ponieśli koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego w wysokości 4.428 złotych w tym postępowaniu oraz koszty 1.817 złotych z tytułu zwrotu Z. K. (1) kosztów procesu, a także koszty 5.400 złotych z tytułu zwrotu Skarbowi Państwa opłaty od pozwu w tejże sprawie.

Powodowie skierowali do pozwanej z wezwaniem podjęcia negocjacji celem pozasądowej ugody odszkodowawczej. Pozwana odmówiła zawarcia takiej ugody.

Powodowie podjęli próbę rozwiązania sporu o roszczenie odszkodowawcze wobec pozwanej na drodze sądowego postępowania pojednawczego przed Sądem Rejonowym w Olsztynie. Poneśli oni koszty w wysokości 1.230 złotych tytułem zastępstwa radcy prawnego w sądowym postępowaniu pojednawczym.

W związku z odmową polubownego rozwiązania sporu powodowie wszczęli dodatkowo postępowanie sądowe pojednawcze z ubezpieczycielem pozwanej – (...) SA z siedzibą w W..

Sąd Rejonowy przyjął również, że małżonkowie K. ponieśli koszty tytułem odsetek od zaciągniętego kredytu hipotecznego na zakup przedmiotowej nieruchomości w (...) Bank S. A. w W. obliczonych od września 2010 r. do września 2012 r. – w wysokości 14 288, 87 złotych, opłaty operacyjnej za udzielenie kredytu – w wysokości 718, 28 złotych, opłaty za wycenę przedmiotowej działki dla potrzeb kredytu – w wysokości 479, 46 złotych.

Wskazał, iż wyrokiem z dnia 02.03.2015r. Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie I C 575/13, zasądził na rzecz Z. K. (1) od pozwanej kwotę 78.358,53zł uznając, że sporządzając nieprawidłowo umowę z dnia 17.09.2010r. pomiędzy Z. K. (1) a powodami nie dochowała należytej staranności, a więc ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą z tego tytułu u powódki Z. K. (1). Wyrok ten został zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13.10.2015r. jedynie w zakresie daty zasądzonych odsetek za opóźnienie.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy przyjął, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady oraz w części co do wysokości.

Sąd ten dał wiarę dokumentom przedłożonym przez strony, których prawdziwość i wiarygodność nie była zakwestionowana. Dał także wiarę zeznaniom świadków Z. K. (1), J. S., M. S. (1) co do okoliczności związanych z zawarciem umowy w kancelarii notarialnej pozwanej oraz stanowiska pozwanej odnośnie prawidłowości jej sporządzenia. Nie były one w toku postępowania kwestionowane. Sąd pierwszej instancji nie dał wiary pracownikom pozwanej w osobach M. S. (2) i K. S. w zakresie, w jakim zeznawali oni o niechęci powodów do zawarcia umowy o sprostowaniu umowy bezwarunkowej z dnia 17.09. 2010r., bowiem są one sprzeczne w dowodami z zeznań pozostałych świadków oraz nie znajdują potwierdzenia w zeznaniach stron, w tym również zeznaniach pozwanej oraz dokumentach, w których pozwana jednoznacznie i konsekwentnie przez cały czas precyzowała swoje stanowisko odnośnie prawidłowości sporządzonej przez nią umowy z dnia 17.09.2010r. Sąd Rejonowy dał również wiarę zeznaniom powoda odnośnie sporządzenia przez pozwaną umowy pomiędzy Z. K. (1) jako sprzedającą, a powodami jako kupującymi i przyjęcia formy tej umowy oraz ustaleń stron co do jej sprostowania. Jego zeznania są jasne, spójne i zupełne. Nadto znalazły odzwierciedlenie zdaniem sądu pierwszej instancji w korespondencji pomiędzy powodami a pozwaną, a także w wyrażonym również na piśmie i w tych dokumentach (choćby w umowie zawierającej oświadczenie prostujące państwa S. i Z. K. (1) z dnia 30.03.2011r.) stanowiskiem pozwanej. Zeznania pozwanej

uznał zaś za wiarygodne jedynie co do zasadniczych okoliczności zdarzenia, w zakresie w jakim opisywane przez nią okoliczności korespondują z zeznaniami M. K.. Sąd Rejonowy odmówił jej wiary w pozostałej części, w jakiej wykazywała, iż sporządziła ona ważną umowę sprzedaży z powodami w prawidłowy sposób, albowiem pozostaje to w sprzeczności ze zgromadzonymi dokumentami a także z prawomocnymi orzeczeniami sądowymi stwierdzającymi nieważność przedmiotowej umowy, a nadto w zakresie w jakim wskazała ona na inną przyczynę odmowy przystąpienia powodów do aktu prostującego umowę sprzedaży jako decydującą.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy przyjął za bezsporne, iż pozwana sporządziła w dniu 17 września 2010 r. akt notarialny obejmujący bezwarunkową umowę sprzedaży dotyczącą niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości K.. Stronami wskazanej umowy byli powodowie jako kupujący oraz Z. K. (1) jako sprzedająca. Za sporną uznał zarówno zasadę odpowiedzialności pozwanej wobec powodów jak i wysokość żądania.

W pierwszej kolejności uznał za konieczną ocenę prawidłowości sporządzenia umowy z dnia 17.09.2010r. w świetle obowiązujących w czasie jej sporządzenia przepisów prawa, zaś w razie stwierdzenia niezgodności umowy ocenę, czy pozwana przy zachowaniu należytej staranności, o której mowa w art. 49 ustawy prawo o notariacie mogła i powinna wówczas sporządzić umowę o właściwej, zgodnej z przepisami treści i formie.

W ocenie Sądu pierwszej instancji umowa sprzedaży dotycząca przedmiotowej nieruchomości winna być sporządzona jako umowa warunkowa i nie zmienia tego fakt, iż Z. K. (1) nabyła przedmiotową działkę w ramach podziału majątku. Podkreślił, że pierwotnie nieruchomość została nabyta od Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy powołał się na art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przedmiotowej umowy, zgodnie z którym w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo od jednostek samorządu terytorialnego, gminie przysługiwało prawo pierwokupu. Przepisu powyższego nie stosowało się jednak do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne a w przypadku braku takich planów, o charakterze nieruchomości decydowało faktyczne wykorzystanie jej na cele rolne i leśne.

W ocenie sądu pierwszej instancji z powyższych przepisów wynikało, że gminie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości gdy spełnione zostaną następujące warunki: nieruchomość jest niezabudowana, sprzedawca nabył ją uprzednio od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, nieruchomość ta przeznaczona jest w planach miejscowych na inne cele niż rolne i leśne.

Działka będąca przedmiotem spornej umowy stanowiła niezabudowaną nieruchomość. Nie budzi wątpliwości, iż nieruchomość powyższą Z. K. (1) nabyła z mężem J. K. (2) od Skarbu Państwa, zaś sprzedającą nieruchomość dla powodów była właśnie Z. K. (1), a więc osoba, która nabyła jej własność od Skarbu Państwa.

Wbrew twierdzeniom pozwanej, w realiach niniejszej sprawy nie ma znaczenia, że pomiędzy małżonkami K. orzeczono rozwód, a następnie został dokonany podział majątku wspólnego. W rezultacie dokonanego podziału majątku doszło do przekształcenia prawa własności przysługującej łącznie Z. K. (1) i J. K. (2) w odrębną własność nieruchomości na rzecz każdego z małżonków. Powyższe pozostało bez wpływu na skutki w zakresie uprawnienia gminy do wykonania prawa pierwokupu. Takiego wpływu na ewentualne wygaśnięcie uprawnienia gminy nie może mieć także podział działki nr (...) na mniejsze działki, w tym na działkę (...). Wbrew twierdzeniom pozwanej, jej praktyka jako notariusza przy sporządzaniu w takich sytuacjach umów bezwarunkowych była w zdecydowanej mniejszości. Również praktyka samej pozwanej nie była w tym zakresie jednolita, wbrew jej twierdzeniom, co pokazuje umowa warunkowa zawarta przez nią jeszcze w tym samym miesiącu, co umowa z powodami pomiędzy J. K. (2), a jego kontrahentami.

W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie niewątpliwie w stosunku do przedmiotu umowy sprzedaży zawartej między stronami sporu w dniu 17 września 2010 r. Gmina B. posiadała ustawowe prawo pierwokupu zgodnie z treścią art. 109 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powodowie powinni byli jako pierwszą zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, że Gmina B. nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu, a następnie dopiero umowę przenoszącą własność przedmiotowej nieruchomości na ich rzecz upływie terminu na skorzystanie z

tego prawa. Nie ma tu przy tym decydującego znaczenia dla oceny sposobu sporządzenia umowy przez pozwaną treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25.11.2011r. w sprawie o sygn. III CZP 71/11, w której odpowiedział on na pytanie prawne Sądu Okręgowego w Olsztynie właśnie w związku z wątpliwościami co do sposobu interpretacji art.109 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku przyznania nieruchomości jednemu z małżonków przy podziale majątku wspólnego, w sytuacji, gdy została ona nabyta przez nich oboje pierwotnie od gminy do majątku wspólnego. Należy bowiem zwrócić uwagę na przesłankę zaostrzającą odpowiedzialność notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych, wynikającą z art. 49 ustawy prawo o notariacie, a mianowicie dokonywanie ich oceny z punktu widzenia zawodowego charakteru jego działalności.

Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z treścią art. 599 § 2 k.c. jeżeli prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Mamy tu do czynienia z nieważnością bezwzględną, o której mowa w art. 58 § 1 k.c. Taka umowa bezwarunkowa nie wywołuje zamierzonych skutków prawnych w stosunkach pomiędzy stronami tej czynności oraz w stosunku do osób trzecich już od chwili jej zawarcia, a więc brak jest jakiegokolwiek możliwości jej konwalidacji.

Podkreślenia wymaga, iż sankcja ta ma charakter definitywny, wykluczający konwalidację (vide : Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969/3/49.) Z tego względu wszelkie okoliczności podnoszone przez pozwaną co do intencji powodów związanych z rezygnacją z zakupu działki lub też brakiem żądania sprostowania aktu notarialnego pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej kwestii i nie tylko. Trudno się bowiem dziwić powodom, którzy w takiej sytuacji, korzystając z fachowej pomocy prawnej i uzyskując informację o bezwzględnej nieważności zawartej przez siebie umowy, nie zdecydowali się na sprostowanie dokonanej czynności, bowiem i tak byłaby ona bezskuteczna. Zrozumiałe jest, że nie chcieli inwestować dalej środków z uzyskanego kredytu w budowę domu na nieruchomości, która nie stała się nigdy ich własnością, bowiem wiązałoby się to z dodatkowymi, znaczącymi stratami materialnymi, które mogłyby zachwiać sytuacją bytową ich rodziny. Postawa pozwanej przez cały czas nie ułatwiała im wyjścia z sytuacji, w jakiej się znaleźli, co nie zmieniło się nawet po wydaniu wspomnianej już powyżej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25.11.2011 r.

Podkreślenia wymaga, iż analogiczne stanowisko zajął w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy w Olsztynie wydając wyrok zasądający od Z. K. (1) na rzecz powodów M. K. i P. K. kwotę zapłaty za przedmiotową działkę. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał, iż świadczenie M. K. i P. K. na rzecz Z. K. (1) z tytułu ceny sprzedaży działki było nienależne na skutek nieważności przedmiotowego aktu notarialnego bezwarunkowej umowy sprzedaży z dnia 17 września 2010 r. Rep A Nr (...)sporządzonego przez pozwaną.

W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie powodowie bezspornie wykazali, że umowa sporządzona przez pozwaną była wadliwa, albowiem obciążona była sankcją nieważności o charakterze bezwzględnym.

Sąd pierwszej instancji uznał dalej, że podstawę odpowiedzialności pozwanej stanowi art. 415 k.c. w związku z przepisami ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie. Przepis art. 415 k.c. formułuje ogólną definicję deliktu, według której, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Przewidziana w powołanym przepisie odpowiedzialność oparta jest na zasadzie winy. Wskazać należy, że wyrządzenie szkody przez czyn niedozwolony jest samoistnym źródłem stosunku obligacyjnego i skutkuje zaistnieniem odpowiedzialności odszkodowawczej ex delicto. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej są więc: zaistnienie szkody, wystąpienie faktu, za który ustawa czyni odpowiedzialnym określony podmiot, czyli czynu niedozwolonego oraz związek przyczynowy między czynem niedozwolonym a szkodą w tej postaci, iż szkoda jest jego zwykłym następstwem.

Wina stanowi ogólną podstawę odpowiedzialności ex delicto. W polskim prawie cywilnym pojęcie winy nie zostało wprost zdefiniowane. Doktryna stoi na stanowisku, iż wina łączy się z koniecznym wystąpieniem dwóch jej elementów: obiektywnego czyli bezprawności zachowania i subiektywnego, zakładającego podstawy do postawienia zarzutu z punktu widzenia powinności i możliwości przewidywania szkody oraz przeciwdziałania jej wystąpieniu, co określić można jako subiektywno – obiektywną teorię winy. Wina zatem to naganny stosunek podmiotu wyrządzającego szkodę do zachowania powodującego wystąpienie uszczerbku w dobrach prawnie chronionych, który wyraża się bądź

w działaniu umyślnym lub w niedbalstwie. Przypisanie winy sprawcy szkody sprowadza się do sformułowania takiej oceny aby czyn był bezprawny. Bezprawność zaś należy rozumieć jako złamanie reguł postępowania określonych nie tylko przez normy prawne, ale też zasady współżycia społecznego. Postać oraz stopień winy w reżimie deliktowym nie mają istotnego znaczenia, bowiem odpowiedzialność jest tu przypisywana za każde nawet najmniejsze zawinienie. Wskazał, iż wyróżnia się winę umyślną i nieumyślną, co łączy się odpowiednio ze złym zamiarem i niedbalstwem. Wina umyślna występuje w przypadku działań podjętych w zamiarze wyrządzenia szkody drugiemu, lub kiedy sprawca, przewidując możliwość wyrządzenia takiej szkody, godzi się na to świadomie. Wina nieumyślna – niedbalstwo łączy się ze stwierdzeniem, że do wyrządzenia szkody doszło na skutek niezachowania przez sprawcę należytej staranności wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

W niniejszej sprawie działanie pozwanej należy zdaniem Sądu Rejonowego analizować w odniesieniu do obowiązków nałożonych na mocy ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie. Notariusz przy wykonywaniu czynności obowiązany jest do zachowania obowiązku szczególnie należytej staranności wymaganej od osoby pełniącej rolę zaufania publicznego (art. 2 § 1 ustawy o notariacie); do czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, obowiązku udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień (art. 80 § 2 i 3 ustawy o notariacie). Jeżeli akt notarialny dotyczy czynności prawnej, akt ten powinien zawierać treści istotne dla tej czynności. Ponadto akt notarialny powinien zawierać inne stwierdzenia, których potrzeba umieszczenia w akcie wynika z niniejszej ustawy, z przepisów szczególnych albo z woli stron. (art. 92 § 3 ustawy o notariacie).

Zgodnie z art. 49. ustawy 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 tych czynności.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwana sporządzając ewidentnie wadliwy akt notarialny wykazała się co najmniej postacią winy w postaci niedbalstwa. Już bowiem w wypadku winy nieumyślnej – w postaci niedbalstwa – szkoda jest wynikiem niedołożenia przez sprawcę należytej staranności (vide wyrok SN z dnia 12 czerwca 2002 r. III CKN 694/00), a taki zarzut z całą pewnością w kontekście ustalonego stanu faktycznego i stanu prawnego wynikającego z treści art. 109 ustawy prawo o notariacie, można pozwanej postawić. Przy takiej podstawie odpowiedzialności, notariusz odpowiada bowiem nawet w zakresie dalej idącym, tj. wobec klientów także wówczas, gdy sporządził umowę zgodnie z ich życzeniem, choć w świetle art. 81 ustawy z 1991 r. o notariacie powinien był odmówić jej sporządzenia, jako sprzecznej z prawem. (III CK 271/02 wyrok SN 2004.02.05 LEX nr 602711)

W dalszej części rozważań Sąd Rejonowy przyjął, że ciężar udowodnienia zarówno powstania szkody, jak i jej wysokości obciąża poszkodowanego, tj. powodów w niniejszej sprawie. Niewątpliwie pomiędzy zgłoszoną szkodą, a zachowaniem pozwanej istniał adekwatny związek przyczynowy.

Wskutek sporządzenia wadliwego aktu notarialnego powodowie ponieśli koszty jego sporządzenia obejmujące m. in. takse notarialną. Powodowie zmuszeni byli to wytoczenia postępowania sądowego przeciwko Z. K. (1) o zapłatę celem odzyskania nienależnego świadczenia. Ponięśli koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu cywilnym, które toczyło się przez dwie instancje, a następnie w postępowaniu egzekucyjnym. Konsekwencją nieważności umowy była konieczność uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co mogło nastąpić jedynie na drodze sądowej. Powodowie uznali roszczenie Z. K. (1), niemniej jednak w związku z tym postępowaniem ponieśli koszty zastępstwa radcy prawnego, zostali także obciążeni obowiązkiem zwrotu Z. K. (1) kosztów procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej, a także tytułem zwrotu Skarbowi Państwa opłaty od pozwu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z powództwa Z. K. (1). Powodowie do dnia zwrotu całości nabycia ceny przedmiotowej nieruchomości musieli ponosić koszty kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości. Powodowie ponieśli koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu pojednawczym przeciwko pozwanej.

Opisane wyżej koszty niewątpliwie pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem pozwanej, które polegało na niedopełnieniu obowiązków i należytej zawodowej staranności przy sporządzeniu wadliwej umowy z

powodami z dnia 17.09.2010r., bowiem są one bezpośrednią konsekwencją tej czynności i nie zostałyby poniesione przez nich gdyby pozwana sporządziła przedmiotową umowę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Należy tu podkreślić, że powodowie nie dysponowali fachową wiedzą prawniczą, niezbędną do oceny prawnej sytuacji, w jakiej znaleźli się na skutek zaniedbania pozwanej. Do przywrócenia stanu zgodnego z prawem należało bowiem podjąć szereg czynności, wymagających szerokiej wiedzy prawniczej, co powodowie mogli sobie zapewnić jedynie korzystając z pomocy profesjonalisty.

Ponieważ pozwana podniosła zarzut przedawnienia co do roszczeń opisanych w pozwie w pkt 1-4 oraz w punkcie 10 uzasadnienia i uszczegółowienia poszczególnych roszczeń na stronie 9 pozwu, koniecznym było według sądu pierwszej instancji zbadanie zasadności tego zarzutu.

Zgodnie z art. 442¹ § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

W odniesieniu do kwoty roszczenia wynikającego z kosztów sporządzonego aktu notarialnego (pkt 1) wskazał, iż akt notarialny został sporządzony 17 września 2010 r. Poszkodowani dowiedzieli się o szkodzie najpóźniej w dniu wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku w dniu 9 lutego 2012 r. Termin 3 letni upływał więc z dniem 9 lutego 2015. Powodowie w dniu 12 października 2012 r. złożyli do tutejszego Sądu wnioski o przeprowadzenie postępowania pojednawczego wzywając do próby ugodowej.

W ocenie Sądu Rejonowego doszło do przerwania biegu przedawnienia zgodnie z dyspozycją art. 123 § 1 pkt 1 k.c. odnośnie tego roszczenia, bowiem przy zawezwaniu powodowie dołączyli umowę z dnia 17.09.2010r. jako załącznik do tego wniosku i z niej wprost koszty te wynikały. Sąd pierwszej instancji podzielił w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 10 sierpnia 2006 r. w sprawie V CSK 238/06, w myśl którego, jeżeli na wierzytelność składa się szereg roszczeń, których wysokość i wymagalność wynika z faktur wystawianych przez wierzyciela, zawezwanie do próby ugodowej, aby mogło być uznane za zdarzenie przerywające bieg przedawnienia w rozumieniu art. 123 k.c., musi wskazywać, jakie roszczenia składają się na kwotę wierzytelności. W niniejszej sprawie do wniosku o zawezwanie do próby ugodowej załączono akt notarialny, w którym uwzględniona została kwota wynikająca z kosztów jego sporządzenia. W konsekwencji, w ocenie Sądu wymóg sprecyzowania tego roszczenia został spełniony. Stosowanie natomiast do art. 124 § 1 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. Od chwili zakończenia postępowania pojednawczego do złożenia pozwu w niniejszej sprawie nie upłynął okres 3 letni. W związku z powyższym przyjął, iż roszczenie powodów w tym zakresie nie jest przedawnione.

Przedawnieniu uległy natomiast zdaniem Sądu Rejonowego roszczenia opisane w punktach 2-4. Poszkodowani dowiedzieli się o szkodzie wynikłej ze sporządzenia aktu notarialnego, która obejmowała koszty zastępstwa prawnego przed I i II instancją w sądzie cywilnym w sprawie o zapłatę przeciwko Z. K. (1) - z najpóźniej w dniu wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku w dniu 9 lutego 2012 r. Termin 3 letni upływał więc z dniem 9 lutego 2015r., zaś powodowie wnieśli powództwo w niniejszej sprawie już po jego upływie, tj. w dniu 12.10.2015r. Bieg przedawnienia nie został przerwany co do tych roszczeń, bowiem w zawezwaniu do próby ugodowej, opisanym powyżej, roszczenia te nie zostały w żaden sposób sprecyzowane, a jedynie ujęte sumarycznie, bez możliwości dokonania ich oceny przez pozwaną i ustosunkowania się do poszczególnych roszczeń składających się na sumę żądania.

Roszczenie opisane w punkcie 10 wynikało z obowiązku uiszczania odsetek od kredytu hipotecznego. Należy przyjąć, że również w tym przypadku powodowie najpóźniej dowiedzieli się o osobie zobowiązanej do naprawienia szkody w dniu wydania wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawie powodów o zapłatę przeciwko Z. K. (1), tj. z dniem 9.02.2012r., zaś dochodzą w niniejszym postępowaniu szkody z tytułu odsetek wymagalnych najpóźniej z końcem września 2012r., stąd termin przedawnienia tego roszczenia również upłynął najpóźniej z dniem 30.09.2015r., podczas gdy powództwo w niniejszej sprawie powodowie wnieśli już po jego upływie, a roszczenia tego nie sprecyzowali dostatecznie w zawezwaniu do próby ugodowej.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy przyjął, że na uwzględnienie zasługują roszczenia powodów obejmujące kwoty opisane w punktach 1, 5-7 i 9 uzasadnienia pozwu na karcie 9, 10 i 11, w łącznej kwocie zasądzonej wyrokiem. Z uwagi na to, że szkoda powstała w majątku wspólnym powodów jako małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej ustawowej, należało zasądzić żądanie na ich rzecz solidarnie, na podstawie art.370 k.c.

W ocenie Sądu pierwszej instancji brak jest uzasadnionych podstaw aby na etapie niniejszego postępowania kwestionować wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Wysokość wynagrodzenia należnego pełnomocnikowi procesowemu określa umowa z klientem. Nie ma przy tym przeszkód, aby wysokość wynagrodzenia została w umowie określona w wysokości innej niż stawki minimalne wynikające z obowiązującego rozporządzenia w tym przedmiocie, jednocześnie nie wyższej, niż wynikające z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...). Jak wynika z zapadłych orzeczeń, wysokość kosztów zastępstwa procesowego rzeczywiście została zasądzona na rzecz powodów jednak w wysokości odpowiadających stawkom minimalnym, przy czym rzeczywiście zapłacone przez powodów wynagrodzenie na rzecz reprezentującego ich pełnomocnika było znacznie wyższe i wynikało z zawartej z nim umowy oraz wystawionych przez niego i opłaconych przez powodów faktur. W pozostałym zakresie wynagrodzenie uiszczone pełnomocnikowi stanowi szkodę powodów, do której naprawienia jest zobowiązana pozwana.

Sąd Rejonowy oddalił natomiast dalej idące roszczenie powodów o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przesądowym, wskazane w punkcie 8 uzasadnienia pozwu na k.11 co do kwoty 1.230 zł, bowiem w istocie mieszczą się one w kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu pojednawczym. Podwójne ich żądanie od pozwanej nie znajduje uzasadnienia, a w rzeczywistości dotyczy zapewne zawezwania do próby ugodowej skierowanego odrębnie przeciwko ubezpieczycielowi pozwanej, przy czym sprawy te mogłyby być połączone w jednym postępowaniu, a więc koszty związane z podwójnym zawezwaniem nie pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanej.

O roszczeniu odsetkowym Sąd pierwszej instancji orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 §1 k.c., zasądzając kwotę od dnia 12.10.2015r. do dnia zapłaty, bowiem dopiero ostatecznie w pozwie powodowie sprecyzowali swoje żądanie w zakresie poszczególnych składających się na nie roszczeń.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. poprzez ich stosunkowe rozdzielenie, mając na uwadze, iż powodowie wygrali proces w 38,23 %, zasądzając od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 251,30 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od wyroku z 9 sierpnia 2016 r. wnieśli zarówno powodowie, jak i pozwana.

Pozwana zaskarżyła orzeczenie w części, tj. pkt 1 i 3, zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię tj.:

1. art. 599 § 2 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c., polegająca na błędnym przyjęciu, że brak jest możliwości konwalidacji bezwzględnie nieważnej czynności prawnej, podczas gdy prawidłowa wykładnia powołanych przepisów prowadzi do wniosku, że nie ma normatywnych przeszkód do dokonania sprostowania pierwotnej bezwarunkowej umowy sprzedaży, poprzez dodanie do niej zapisu o przysługującym Gminie prawie pierwokupu, a co za tym idzie do dokonania jej konwalidacji i przekształceniu umowy bezwarunkowej w umowę warunkową,

2. art. 415 k.c. w zw. z art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie polegającą na błędnym przyjęciu, że wina pozwanej, nawet przy uwzględnieniu szczególnej staranności do jakiej jest obowiązana przy wykonywaniu czynności, polegała na przyjęciu przez nią poglądu przy sporządzaniu przedmiotowej bezwarunkowej umowy sprzedaży z 17 września 2010 roku (rep. A nr 6757/2010), zgodnie z którym postanowienie sądu orzekającego o podziale majątku wspólnego byłych małżonków, przyznającego na wyłączną własność jednemu z nich niezabudowaną nieruchomość nabytą uprzednio przez oboje z nich na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej od gminy, skutkuje wygaśnięciem prawa pierwokupu przysługującego gminie z mocy art. 109 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia

1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy w dacie sporządzenia przedmiotowej bezwarunkowej umowy nie było podstaw, by prezentować pogląd odmienny, tak sporządzona umowa stanowiła podstawy wpisu przez Sąd Rejonowy do Księgi Wieczystej i nie spotkała się z jego odmową, dopiero zaś na skutek pytania prawnego Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 29 lipca 2011 r., „Czy skutkiem postanowienia sądowego orzekającego o podziale majątku wspólnego byłych małżonków, przyznającego na wyłączną własność jednemu z nich niezabudowaną nieruchomość nabytą uprzednio przez oboje z nich na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej od gminy, jest wygaśnięcie prawa pierwokupu przysługującego gminie z mocy art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)? Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie III CZP 71/11 udzielił odpowiedzi odmiennej od poglądu pozwanej, który nadto spotkał się z krytycznymi glosami,

II. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez wybiórczą, jednostronną, nieobiektywną i nielogiczną ocenę materiału dowodowego przejawiającą się oparciem kluczowych ustaleń taktycznych na zeznaniach powoda pomimo ich oczywistej sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym w postaci zeznań pozwanej, zeznań świadków K. i M. S. (2), Z. K. (1) oraz zeznań samych powodów złożonych w innych sprawach sądowych, które zaliczone zostały przez Sąd Rejonowy w poczet materiału dowodowego przedmiotowej sprawy, przy jednoczesnym braku jakiegokolwiek uzasadnienia dlaczego określonym dowodom Sąd I instancji przyznał walor wiarygodności a innym nie, co w konsekwencji doprowadziło do sprzeczności istotnych ustaleń stanu faktycznego Sadu I instancji z treścią zebranego materiału dowodowego w postaci błędnego ustalenia, że:

- pozwana nie proponowała powodom sprostowania przedmiotowej bezwarunkowej umowy i tym samym jej konwalidacji,
- powodowie nie przyczynili się do powstania szkody.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za instancję odwoławczą, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów.

Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Rejonowego w części, tj. w punkcie I w zakresie ustalenia rozpoczęcia biegu terminu odsetek ustawowych, w punkcie II oraz w punkcie III, zarzucając orzeczeniu:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku

1. **art. 185§ 1 zd.2 k.p.c.** w zw. z art.123 k.c., art. 1 k.p.c., 17 k.p.c., art. 183⁷ k.p.c. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż ustawowy wymóg jedynie oznaczenia zwięzłe sprawy w zawezwaniu do próby ugodowej dla potrzeb przerwania terminu przedawnienia na podstawie art.123 k.c. nakłada w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy na wzywającego obowiązek większego sprecyzowania każdego z poszczególnych roszczeń, pomimo prowadzących do odmiennego wniosku w szczególności: dyrektyw wykładni językowej, systemowej, funkcjonalnej, w tym zasady zakazu przełamywania jednoznacznego rezultatu wykładni językowej oraz zakazu wykładni zwięzłej przepisów przyznających obywatelom różnego rodzaju prawa, a także pomimo szczegółowego wymienienia przedmiotu/tytułów poszczególnych roszczeń w zawezwaniu i ich sumarycznego oszacowania w formie żądania, doprecyzowania części z nich również co do wysokości załącznikami stanowiącymi integralną część przedmiotowego zawezwania, klauzuli zawartej w zawezwaniu, iż w razie potrzeby przedmiotowe roszczenia zostaną bardziej szczegółowo przedstawione odpowiednio z uwzględnieniem związku przyczynowego, wcześniejszej korespondencji stron co do zaspokojenia przedmiotowych roszczeń, odniesienia się merytorycznego pozwanej (wykonującej prawniczy zawód zaufania publicznego) we wcześniejszej korespondencji oraz na posiedzeniu pojednawczym do zaspokojenia tych roszczeń, przy jednoczesnym braku zgłoszenia jakichkolwiek wątpliwości co do wysokości czy terminu wymagalności poszczególnych roszczeń, braku podniesienia przez pozwaną w toku procesu zarzutu, iż nie można przyjąć, że zawezwaniem objęte są te same roszczenia, których powód następnie dochodzi w

pozwie, niewskazania przez pozwaną lub Sąd Rejonowy na żadne roszczenie, które jest objęte pozwem, a zabrakło go w zawezwaniu do próby ugodowej, a także specyfiki postępowania pojednawczego, z której wynika również możliwość uzgadniania na etapie posiedzenia pojednawczego wysokości poszczególnych roszczeń,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uchybienie obowiązki wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie przez Sąd I Instancji granic swobodnej oceny dowodów przejawiające się w uznaniu, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie jest wystarczający do ustalenia, iż:

a). treść zawezwania do próby ugodowej wraz z załącznikami skierowanego do pozwanej nie jest na tyle sprecyzowana aby przerwać bieg terminu przedawnienia również co do roszczeń wskazanych w pkt.2-4 i 10 II części uzasadnienia pozwu,

b). treść zawezwania do próby ugodowej wraz z załącznikami skierowanego do B. M. nie jest na tyle sprecyzowana nawet co do roszczeń określonych w innych punktach niż w/w pkt.2-4 i 10 (w także co do pkt.1 odpowiednio sprecyzowanego zdaniem Sądu Rejonowego dla potrzeb przedawnienia, poprzez załączony do zawezwania akt notarialny) - aby rozpoczęcie biegu terminu odsetek ustawowych ustalić przynajmniej co do nich od dnia 12.10.2012 r., tj. od daty zawezwania do próby ugodowej;

c). istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą powodów z pkt.8 II części uzasadnienia pozwu w wysokości 1230 zł., polegającą na poniesieniu kosztów zastępstwa radcy prawnego w postępowaniu przedsądowym przeciwko B. M. na tzw. etapie negocjacyjnym/wezwania przedsądowego a jej zachowaniem, bowiem (nie wiadomo z jakiej przyczyny) zdaniem Sądu Rejonowego koszty z pkt.8 mieszczą się w istocie w kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu pojednawczym (pkt.9 II części uzasadnienia pozwu), a podwójne ich żądanie nie znajduje uzasadnienia, gdyż w rzeczywistości dotyczą one „zapewne” zawezwania do próby ugodowej skierowanego odrębnie przeciwko ubezpieczycielowi pozwanej;

d). w niniejszej sprawie powodom w oparciu o opłacenie faktury nr (...) z dnia 06.12.2012 r. przysługuje odnośnie roszczeń związanych ze zwrotem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu o zapłatę w I i II Instancji oraz w postępowaniu egzekucyjnym przeciwko Z. K. alternatywna podstawa żądania zaspokojenia roszczeń,

3. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w zaskarżonym zakresie w sposób niekompletny i nieprecyzyjny, a także wewnętrznie sprzeczny, z uwagi zwłaszcza na:

a). brak odpowiednio szczegółowego uzasadnienia przyjętej w procesie wykładni decyzji interpretacyjnej co do art.123 k.c. oraz art. 185 § 1 zd.2 k.p.c. w zw. z art.123 k.c. i art. 1 k.p.c., 17 k.p.c., art. 183⁷ k.p.c., 187 § 1 pkt. 1 k.p.c., tj. w szczególności pominięcie przez Sąd Rejonowy przedstawienia przebiegu procesu wykładni i argumentów za poprawnością przyjętych wyników w odniesieniu do treści w/w przepisów (w tym chociażby co do przyjętego rozumienia i zakresu pojęcia „sprawy” w jej relacji do pojęcia „roszczenia”) oraz wykazania rzeczywistej, istotnej zbieżności stanu faktycznego jedyne przywołanego przez Sąd I Instancji orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10.08.2006 r. (sygn. akt V CSK 238/06) ze stanem faktycznym niniejszej sprawy;

b). przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż integralną częścią zawezwania do próby ugodowej są jego załączniki (co pozwoliło Sądowi np. na ustalenie sprecyzowania wysokości roszczenia powodów z pkt. 1 II części uzasadnienia pozwu poprzez załącznik w postaci aktu notarialnego), przy jednoczesnym sprzecznym z przyjętą zasadą pominięcia załączników do zawezwania w postaci wyroku Sądu Okręgowego z dnia 31.08.2011 r. (sygn. akt I C 308/11) wraz uzasadnieniem oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 09.02.2012 r. (sygn. akt I Aca 710/11) wraz z uzasadnieniem oraz wezwaniem z dnia 18.09.2012 r., z których wynika częściowa szkoda tytułem poniesionych kosztów zastępstwa radcy prawnego w postępowaniu o zapłatę przeciwko Z. K.;

c). przyjęcie przez Sąd Rejonowy odpowiedniego sprecyzowania roszczenia powodów w zawezwaniu do próby ugodowej dotyczącego pkt. 1 uzasadnienia pozwu, poprzez załącznik w postaci aktu notarialnego, przy jednoczesnym

ustalenia rozpoczęcia biegu terminu odsetek ustawowych co do przedmiotowego roszczenia dopiero od dnia wniesienia powództwa, a nie zawezwania;

d). brak odniesienia się przez Sąd Rejonowy do alternatywnej podstawy bezspornie nieprzedawnionych roszczeń powodów, przysługujących im w związku ze zwrotem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu o zapłatę oraz w postępowaniu egzekucyjnym przeciwko Z. K., wynikających z opłacenia faktury nr (...) z dnia 06.12.2012 r.,

e). brak jakiegokolwiek odniesienia się Sądu I Instancji do podniesionego przez stronę powodową z ostrożności procesowej (dwukrotnie odpowiednio podczas rozprawy w dniu 06.06.2016 r. oraz 03.08.2016 r.) zarzutu nadużycia przez pozwaną prawa podmiotowego (art.5 kc) poprzez powoływanie się przez nią na przedawnienie części roszczeń strony powodowej, pomimo iż jest to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,

II. naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

1. **art.123 k.c.** w zw. art.185§ 1 zd.2 k.p.c.. art. 1 k.p.c., 17 k.p.c. art. 183⁷ k.p.c. 187§1 pkt. 1 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie polegające na przyjęciu, iż do katalogu tzw. każdej czynności przed sądem, przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, która przerywa bieg terminu przedawnienia można zaliczyć jedynie takie zawezwanie do próby ugodowej, które dostatecznie sprecyzuje co do wysokości poszczególne roszczenia, składające się na ogólną kwotę wierzytelności - pomimo prowadzących do odmiennego wniosku w szczególności dyrektyw wykładni językowej, systemowej, funkcjonalnej, w tym zasady zakazu przełamywania jednoznacznego rezultatu wykładni językowej oraz zakazu wykładni zwięzającej przepisów przyznających obywatelom różnego rodzaju prawa, a także pomimo szczegółowego wymienienia przedmiotu/tytułów poszczególnych roszczeń w zawezwaniu i ich sumarycznego oszacowania w formie żądania, doprecyzowania części z nich również co do wysokości załącznikami stanowiącymi integralną część przedmiotowego zawezwania, klauzuli zawartej w zawezwaniu, iż w razie potrzeby przedmiotowe roszczenia zostaną bardziej szczegółowo przedstawione odpowiednio z uwzględnieniem związku przyczynowego, wcześniejszej korespondencji stron co do zaspokojenia przedmiotowych roszczeń, odniesienia się merytorycznego pozwanej (wykonującej prawniczy zawód zaufania publicznego) we wcześniejszej korespondencji oraz na posiedzeniu pojednawczym do zaspokojenia tych roszczeń, przy jednoczesnym braku zgłoszenia jakichkolwiek wątpliwości co do wysokości czy terminu wymagalności poszczególnych roszczeń, braku podniesienia przez pozwaną w toku procesu zarzutu, iż nie można przyjąć, że zawezwaniem objęte są te same roszczenia, których powód następnie dochodzi w pozwie, nie wskazania przez pozwaną lub Sąd Rejonowy na żadne roszczenie, które jest objęte pozwem, a zabrakło go w zawezwaniu do próby ugodowej, a także specyfiki postępowania pojednawczego, z której wynika również możliwość uzgadniania na etapie posiedzenia pojednawczego wysokości poszczególnych roszczeń,

2. z ostrożności procesowej **art. 5 k.c.** w zw. 117§ 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i brak zastosowania w sytuacji przyjęcia przez Sąd I Instancji, iż pozwany podniósł w niniejszej sprawie skutecznie zarzut przedawnienia co do części roszczeń strony powodowej, pomimo iż takie działanie pozwanej nie powinno być uważane za wykonywanie prawa i korzystanie z ochrony, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze szczególnymi okolicznościami zarówno po stronie sprawcy, jak i poszkodowanych (wskazanymi w uzasadnieniu apelacji) - co w konsekwencji przy braku uwzględnienia zarzutu nadużycia prawa przez Sąd I Instancji doprowadziło co najmniej do sprzecznego z zasadami współżycia społecznego premiowania negatywnych postaw pozwanej, jako dłużnika, zobowiązanego do szczególnej staranności zawodowej oraz przestrzegania zasad etyki zawodowej, a także naruszenia zasad ochrony słusznych praw wierzycieli oraz bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego,

3. **art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c.** poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż rozpoczęcie biegu terminu odsetek ustawowych roszczeń strony powodowej powinno być datowane na dzień wniesienia powództwa, a nie na datę zawezwania do próby ugodowej i to nawet w stosunku do tych roszczeń, które zostały przez Sąd Rejonowy uznane za dostatecznie sprecyzowane dla potrzeb przerwania biegu terminu przedawnienia,

III. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I Instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, które to uchybienie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

1). błędne przyjęcie, że zawezwanie do próby ugodowej skierowane przez powodów do pozwanej w kontekście ustawowego wymogu jedynie oznaczenia zwięzłe sprawy niedostatecznie sprecyzowało roszczenia wskazane w uzasadnieniu pozwu w pkt.2-4, 10 dla potrzeb przerwania biegu terminu przedawnienia, podczas gdy mając na uwadze w szczególności zarówno treść przedmiotowego zawezwania i jego załączników, wcześniejszą korespondencję stron, przypozwanie pozwanej, profesjonalną wiedzę pozwanej należało ustalić, iż przedmiotowe zawezwanie spełniło ustawowy wymóg oznaczenia zwięzłe sprawy, w tym zrealizowało cel należytego wskazania wysokości żądania oraz przedmiotu/tytułów poszczególnych roszczeń (a dodatkowo w niniejszej sprawie również wskazania wysokości przynajmniej części poszczególnych roszczeń)- tak aby:

a). zawezwana miała niezbędną orientację o jaką sprawę, w tym roszczenia chodzi, b). wynik porównania oznaczenia sprawy, w tym żądania, a także dodatkowo poszczególnych roszczeń w zawezwaniu do próby ugodowej i ujętych w pozwie prowadził do wniosku, iż mamy do czynienia z ich tożsamością, c). roszczenia zgłoszone w pozwie nie wykraczają poza katalog roszczeń zgłoszonych w zawezwaniu, d). a także wartość przedmiotu sporu wskazana w pozwie mieści się w całościowej kwocie żądania wskazanej w zawezwaniu,

2. błędne przyjęcie, iż treść zawezwania do próby ugodowej wraz z załącznikami skierowanego do B. M. nie jest na tyle sprecyzowana nawet co do roszczeń określonych w innych punktach niż pkt.2-4 i 10 (w także co do pkt.1 odpowiednio sprecyzowanego zdaniem Sądu Rejonowego dla potrzeb przedawnienia, poprzez załączony do zawezwania akt notarialny) - aby rozpoczęcie biegu terminu odsetek ustawowych ustalić od dnia 12.10.2012 r., tj. od daty zawezwania do próby ugodowej;

3. błędne przyjęcie, iż nie istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą powodów z pkt.8 uzasadnienia pozwu w wysokości 1230 zł., polegającą na poniesieniu kosztów zastępstwa radcy prawnego w postępowaniu przedsądowym przeciwko B. M. na tzw. etapie negocjacyjnym/ wezwania przedsądowego a zachowaniem pozwanej, gdyż Sąd Rejonowy błędnie i bez podania przyczyn ustalił, że koszty z pkt.8 mieszczą się w istocie w kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu pojednawczym (pkt.9), a przy tym kontrfaktycznie przyjął, iż podwójne ich żądanie nie znajduje uzasadnienia, gdyż w rzeczywistości dotyczy zapewne zawezwania do próby ugodowej skierowanego odrębnie przeciwko ubezpieczycielowi pozwanej;

4. błędne nieustalenie, iż w niniejszej sprawie powodom w oparciu o opłacenie faktury nr (...) z dnia 06.12.2012 r. przysługuje odnośnie roszczeń związanych ze zwrotem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu o zapłatę oraz w postępowaniu egzekucyjnym przeciwko Z. K. alternatywna podstawa żądania, co do której bezspornie nie może być mowy o upływie terminu przedawnienia.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powodowie wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonej części wyroku przez:

a. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 26.679,61 zł, tj. kwoty powyżej zasądzonej przez sąd pierwszej instancji kwoty 16.518,62 zł,

b. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie odsetek ustawowych od całej należności głównej w wysokości 43.198,23 zł od dnia 12.10.2012 r. do dnia zapłaty,

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

Ewentualnie wnosili o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji wraz z orzeczeniem o kosztach dotychczasowego postępowania w tym instancji apelacyjnej.

W odpowiedzi na apelację powodów pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od nich kosztów procesu według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

Powodowie w odpowiedzi na apelację pozwanej również wnosili o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje okazały się zasadne w niewielkim stopniu.

Przed przystąpieniem do roztrząsania zarzutów apelacyjnych zauważyć wypada, że jak wskazuje się w orzecznictwie, jeżeli sąd II instancji nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia sądu pierwszej instancji, może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. W takiej sytuacji jest wystarczające, by stanowisko to znalazło wyraźne odzwierciedlenie w uzasadnieniu sądu odwoławczego. Uznając prawidłowość ustaleń faktycznych i oceny dowodów, sąd drugiej instancji nie ma obowiązku przeprowadzania na nowo własnej oceny dowodów, musi jednak szczegółowo odnieść się do tych ustaleń i ocen, które były kwestionowane w apelacji (por. wyrok SN z 27.04.2010 r., II PK 312/09).

W ocenie sądu odwoławczego Sąd Rejonowy zasadniczo dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a następnie zastosował należycie przepisy prawa materialnego, poza określeniem daty wymagalności odsetek ustawowych od kwoty należności głównej oraz zawyżeniem o 2.214 zł odszkodowania należnego powodom z tytułu ich reprezentacji przez radcę prawnego w postępowaniu wytoczonym przeciwko nim przez Z. K...

Tym samym, z wyłączeniem powyższego obszaru, Sąd Okręgowy przyjmuje je za podstawę swego orzeczenia, co czyni zbędnym odniesienie się do wszystkich zagadnień podnoszonych przez strony w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Warto jedynie zaznaczyć, że dopuszczenie dowodów z dokumentów w aktach I Co 1326/12 oraz KM 292/12 nie miało znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy.

W pierwszej kolejności wypada odnieść się do apelacji pozwanej jako dalej idącej, albowiem kwestionuje ona podstawy swej odpowiedzialności względem powodów.

Jak już wyżej wspomniano, Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił materiał dowodowy i doszedł do słusznego przekonania, iż wbrew stanowisku skarżącej zaktualizowały się przesłanki zasadności roszczenia odszkodowawczego związanego z obiektywnie nieprawidłowym wykonywaniem przez nią czynności notarialnych.

W ocenie Sądu Okręgowego Gminie B. przysługiwało stosownie do treści art. 109 ust.1 punkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży niezabudowanych nieruchomości nabytych przez małżonków K. od Skarbu Państwa i istniało ono nawet po podziale majątku, albowiem nieruchomość została nabyta przez małżonków K. od Skarbu Państwa. Należało zatem uznać, że pozwana sporządzając bezwarunkową umowę sprzedaży i darowizny w dniu 17 września 2010r. doprowadziła do funkcjonowania w obrocie prawnym nieważnej czynności cywilnoprawnej. Faktu tego nie zmienia okoliczność założenia odrębnej księgi wieczystej i wpisania do działu II jako właścicieli małżonków K., albowiem czynności te niewątpliwie błędnie dokonane przez Sąd wieczystoksięgowy były wynikiem działania pozwanej jako notariusza .

Pozwana na obecnym etapie zdaje się konstatacji tej nie podważać, zasadzając się na możliwości konwalidowania nieważnej czynności prawnej jako podstawy swej ekskulpacji. Podnosi też, iż w sytuacji rozbieżności orzecznictwa i praktyki przed podjęciem przez Sąd Najwyższy uchwały z 25 listopada 2011r. (sygn. akt III CZP 71/11), nie sposób przypisać jej winy w rozumieniu art. 415 k.c., co jest warunkiem koniecznym zaistnienia jej odpowiedzialności.

Powyższych twierdzeń nie sposób podzielić.

I tak, jak przyjmuje się w nauce prawa, pojęcie "konwalidacja" w nauce prawa cywilnego oznacza "uzdrowienie" nieważnej czynności prawnej. Nie każda czynność prawna może być konwalidowana; konwalidacja dopuszczalna jest tylko wtedy, kiedy ustawodawca przewidział taką możliwość. Jako przykłady konwalidacji wskazuje się:

- 1) art. 14 § 2 KC – wykonanie umowy zawartej przez osobę niemającą zdolności do czynności prawnych, jeśli umowa ta zaliczana jest do umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego;
- 2) art. 890 § 1 zd. 2 KC – wykonanie umowy darowizny zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego;
- 3) art. 945 § 2 KC – upływ 3 lat od dowiedzenia się przez osobę mającą interes prawny w stwierdzeniu nieważności testamentu o przyczynie nieważności albo 10 lat od otwarcia spadku.

Tymczasem art. 599 k.c., który w § 2 przewidywał sankcję nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży z naruszeniem prawa pierwokupu przysługującego z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, nie odnosi się w żaden sposób do możliwości konwalidacji czynności prawnej zdziałanej z naruszeniem wskazanej w nim reguły.

Tożsamy pogląd wyrażany jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego, gdzie wskazuje się, iż w art. 599 § 2 k.c. chodzi o sankcję, przejawiającą się w tym, że cała bezwarunkowa umowa sprzedaży nie wywołuje od chwili zawarcia zamierzonych skutków prawnych. Sankcja ta podlega uwzględnieniu przez sąd z urzędu i ma charakter definitywny, tj. wykluczający konwalidację (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30.7.1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969, nr 3, poz. 49, oraz z dnia 11.5.1973 r., III CZP 21/73, OSNC 1973, nr 11, poz. 197, wyrok SN z 15.11.2002 r., V CKN 1374/00).

Sąd Okręgowy podziela zarysowane wyżej rygorystyczne podejście do kwestii niedopuszczalności konwalidacji bezwzględnie nieważnych czynności prawnych (prócz przypadków wprost wskazanych przez ustawodawcę). Skoro czynność taka jest nieważna od samego początku i z mocy prawa, a nieważność ma charakter definitywny (art. 58 § 1 k.c.), to trudno dopuścić możliwość usunięcia takiego skutku przez złożenie oświadczenia „prostującego” akt notarialny z mocą wsteczną przez uznanie go za umowę zawartą pod warunkiem. Wszak wadliwe jest rozumienie konwalidacji w ten sposób, że uznanie czynności za ważną następuje "z mocą wsteczną". Czynność staje się bowiem ważna dopiero z momentem, w którym zgodna jest z normami prawnymi i żaden skutek wsteczny tu nie następuje.

Tym samym brak jest podstaw do podzielenia zarzutów pozwanej o dopuszczalności konwalidacji nieważnej umowy zawartej w jej Kancelarii.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się również naruszenia art. 415 k.c. w zw. z art. 49 ustawy z 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie.

Stosownie do treści art. 49 wzmiankowanego aktu prawnego, 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 .

Niewątpliwym jest, że notariusz jest osobą zaufania publicznego, a dokumenty zawierające czynności notarialne mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego. Zadaniem notariusza jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego i wiarygodności. Czynności, których dokonuje notariusz są doniosłe pod względem nie tylko prawnym, ale także ogólnospołecznym, a notariusz ma eliminować bądź ograniczać ryzyko przyszłego sporu przed Sądem (por. wyrok S.A. w Łodzi , I ACa 241/14).

W orzecznictwie wskazuje się, że podstawowe obowiązki notariusza wypływają wprost z zasad porządku prawnego i wiążą go w jednakiej mierze zarówno względem jego klienta, jak i osoby trzeciej. Ustawa zobowiązuje notariusza do zachowania przy wykonywaniu tych obowiązków "szczególnej staranności". Naruszenie ich musi być wprawdzie zawinione (art. 415 KC), jednakże zważywszy na abstrakcyjną ocenę niedbalstwa (art. 355 § 1 KC) oraz zawodowy

charakter działalności notariusza (art. 355 § 2 KC) sam fakt ich naruszenia przesądza z reguły o winie, co najmniej w postaci niedbalstwa.

Przenosząc powyższe założenia na grunt niniejszej sprawy podkreślić należy, że pozwana w zbliżonym do daty aktu notarialnego powodów okresie czasu, sporządzała zarówno umowy bezwarunkowe, jak i zawarte pod warunkiem (k. 67 – 70). Nadto jak wynika z dowodu z jej przesłuchania, dla pozwanej obowiązek sporządzania umów warunkowych „nie był sprawą oczywistą i dalej pozostaje” (k. 302). Nie podważając prawa notariusza do oceny różnych sytuacji prawnych w kontekście rozbieżnej praktyki i orzecznictwa powtórzyć należy, że jako profesjonalista, osoba zaufania publicznego, musi się on zmierzyć z wyższym niż przeciętny poziomem ostrożności przy podejmowaniu czynności notarialnych. Skoro pozwana miała świadomość (choćby z przekazu J. K. (2)), że w innych kancelariach praktykuje się zawieranie umów pod warunkiem, zaś w orzecznictwie istniejącym jeszcze przed sporządzeniem aktu powodów wskazywano, iż przepisy dotyczące prawa pierwokupu, będącego uprawnieniem o charakterze wyjątkowym, powinny być wykładane ściśle, bez żadnych ustępstw interpretacyjnych (zob. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego: z dnia 27 października 1976 r., III CZP 35/75, OSNCP 1976, nr 4, poz. 65; z dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, OSNC 1996, nr 4, poz. 59; z dnia 18 lipca 1975 r., III CZP 49/75, OSNCP 1976, nr 4, poz. 78; z dnia 4 marca 1994 r., III CZP 14/94, OSNCP 1994, nr 11, poz. 202), winna była zachować należytą staranność przy zawieraniu aktów między Z. K. i powodami i zawrzeć choćby z ostrożności wpierv umowę pod warunkiem. Słusznie wskazał Sąd Rejonowy, że odmienne zachowanie pozwanej pozwala na przypisanie jej winy w postaci co najmniej niedbalstwa, co jest wystarczającą przesłanką powstania odpowiedzialności deliktowej z art. 415 k.c.

Prawidłowo uznał też sąd pierwszej instancji, iż wskutek sporządzenia wadliwego aktu notarialnego powodowie doznali szeregu uszczerbków majątkowych, zaś między obiektywnie zawinionym zachowaniem pozwanej, a ich szkodą zachodzi co do zasady adekwatny związek przyczynowy. Omówienie poszczególnych składników szkody zostanie dokonane na późniejszym etapie rozważań.

Odnośnie zarzutów pozwanej dotyczących uchybienia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., to jak wskazuje się w orzecznictwie, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok SA w Warszawie z 23.01.2013 r., I ACa 1036/12). Podkreśla się, iż tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowoskutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 06.02.2013 r., III AUa 997/12).

Innymi słowy, dla wykazania zasadności zarzutów apelacyjnych pozwana musiałaby wykazać, iż Sąd Rejonowy dokonał oceny materiału dowodowego w sposób dowolny, sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, co jednak nie miało miejsca.

I tak gdyby przyjąć nawet, że pozwana proponowała powodom sprostowanie wadliwej umowy, to okoliczność ta nie miałaby wpływu na rozstrzygnięcie, skoro konwalidacja bezwzględnie nieważnej czynności prawnej nie była możliwa. Godzi się nadto wskazać, iż w toku postępowania przedsądowego stała ona na stanowisku, zgodnie z którym sporządzony przez nią akt był prawidłowy (vide pismo z k. 59 – 60). Dopiero w piśmie z 27 września 2012 r. (k. 80) pozwana powołuje się na propozycję sporządzenia kolejnej czynności, przy czym dokument ten pochodzi już z okresu po wydaniu prawomocnego wyroku w sprawie I C 308/11 przez SO w Olsztynie, który przesądzał o nieważności aktu. Wydaje się, że w takim stanie rzeczy żadna rozsądnie oceniająca realia sprawy osoba nie zgodziłaby się na wątpliwą pod względem prawnym konwalidację nieważnej umowy.

Wbrew zarzutom apelacji pozwanej z uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji wynika (k. 315), jakim dowodom dał on wiarę w zakresie uznania twierdzeń pozwanej o chęci sporządzenia oświadczenia „prostującego” za

niewiarygodne. Szczególne znaczenie przypisać należy zeznaniom świadka Z. K., która z jednej strony wskazywała na wolę pozwanej do sporządzenia oświadczeń „prostujących”, zaś z drugiej akcentowała upór skarżącej we wskazywaniu na prawidłowość podjętych przez nią pierwotnie czynności. Nie sposób przyjąć, by pozwana będąc przekonana o słuszności swych dotychczasowych poczynań przedsięwzięła zaawansowane czynności zmierzające do skłonienia powodów do zawarcia kolejnej umowy. Co wyjątkowo istotne, z zeznań świadków S., a także treści oświadczenia prostującego umowę sprzedaży (k. 61 – 63) wynika, iż to nie pozwanej, lecz tymże świadkom zależało na próbie naprawy wadliwego aktu. Apelująca nie wykazała, by w przypadku powodów było odmiennie, zaś zeznania jej pracowników słusznie ocenił Sąd Rejonowy jako niewiarygodne.

Nie sposób zaprzeczyć, że powód w innych sprawach sądowych podawał prócz nieważności czynności sporządzonej przez pozwaną także inne przyczyny, dla których nie chce zawrzeć ponownej umowy z Z. K. (k. 84 akt I C 308/11 SO w Olsztynie). Jednakże przesądzenie, iż nieważnej umowy nie dało się w żadnym razie konwalidować powoduje, że ewentualne inne motywy niechęci powodów do podpisania nowego aktu pozostają irrelevantne.

Przesądziwszy prawidłowość uznania przez Sąd Rejonowy zasady odpowiedzialności pozwanej za szkodę powodów należy w tym miejscu odnieść się do poszczególnych składowych kwoty zasądzonej zaskarżonym wyrokiem oraz określonej tam daty wymagalności odsetek ustawowych. Jest o tyle konieczne, że wynikający z art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza z jednej strony zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice, z drugiej zaś nakaz wzięcia pod uwagę i rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. W konsekwencji, sąd drugiej instancji może - a jeżeli je dostrzeże, powinien - naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia przez sąd pierwszej instancji prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia, zaś wynikający z brzmienia art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji powinien być rozumiany jako nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów. Rozpoznanie "sprawy" w granicach apelacji oznacza, że sąd drugiej instancji nie koncentruje się jedynie na ocenie zasadności zarzutów apelacyjnych, lecz rozstrzyga merytorycznie o zasadności zgłoszonych roszczeń procesowych (por. wyrok SN z 29.11.2016 r., II PK 242/15).

Należy w pełni podzielić rozważania Sądu Rejonowego odnośnie konieczności zasądzenia od pozwanej kwoty 3.643,62 zł tytułem kosztów sporządzenia wadliwego aktu notarialnego. Bez wątpienia powodowie nie powinni być obciążeni wartością taksy notarialnej, opłat, podatków itp. związanych z nieprawidłowym zachowaniem pozwanej. Ich szkoda z tego tytułu pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z deliktem pozwanej, zaś roszczenie nie jest przedawnione z uwagi na dołączenie do wniosku o zawezwanie do próby ugodowej kserokopii aktu notarialnego, z którego wzmiankowane koszty wprost wynikają.

Konsekwencją uchybienia pozwanej było też wytoczenie przeciwko powodom przez Z. K. powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Małżonkowie K. obciążeni zostali w sprawie X C 1321/12 Sądu Rejonowego w Olsztynie kosztami procesu na rzecz powódki w wysokości 1.817 zł i obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa kwoty 5.400 zł tytułem części opłaty od pozwu. Mając na uwadze okoliczność, zgodnie z którą uregulowanie stanu prawnego nieruchomości musiało być dokonane w drodze wytoczenia powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaś konieczność jego wniesienia wynikała ze sporządzenia nieważnej czynności przez pozwaną, ww. należności stanowią szkodę powodów, do której naprawienia zobowiązana jest apelująca. Całkowicie niezrozumiałe są twierdzenia pozwanej, jakoby to zachowanie powodów w sprawie X C 1321/12 doprowadziło do obciążenia ich kosztami procesu i sądowymi. Wbrew zarzutom apelującej małżonkowie K. uznali powództwo Z. K., a także zaskarżyli postanowienie o kosztach zawarte w wyroku z 6 grudnia 2012 r. Przymierzali również w tymże postępowaniu B. M., umożliwiając jej zajęcie stanowiska w postępowaniu wywołanym naruszeniem przez nią obowiązków notariusza. Można zatem przyjąć, że uczynili wszystko by zminimalizować wysokość kosztów obciążających ich w sprawie X C 1321/12, przy czym samo kwestionowanie wartości przedmiotu sporu nie może być poczytywane za przedłużanie postępowania, gdyż stanowiło działanie podjęte w wykonaniu uprawnień przyznanych przepisami prawa.

Co do zasady w adekwatnym związku przyczynowym z zawinionym zachowaniem pozwanej pozostaje również konieczność poniesienia przez powodów kosztów własnego zastępstwa prawnego w sprawie X C 1321/12. Jednakowoż Sąd Okręgowy dostrzegł w tym zakresie konieczność ingerencji w wysokość zasądzonej przez sąd pierwszej instancji kwoty 4.428 zł.

Otóż w momencie wniesienia pozwu w powyżej sprawie kwestie wynagrodzenia radców prawnych regulowało rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Przy wartości przedmiotu sprawy określonego na 108.000 zł stawka minimalna wynosiła 3.600 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia), jednak w sprawach o usunięcie niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, wynosiła ona 50% stawki obliczonej na podstawie § 6 od wartości prawa dotkniętego niezgodnością (§ 7 pkt 8 rozporządzenia).

Co do zasady zatem wynagrodzenie pełnomocnika z wyboru wynosiło 1.800 zł, które należało powiększyć o 23 % VAT, co daje łącznie 2.214 zł, które powodom się należy. Sąd Okręgowy przyjmuje bowiem, że w sytuacji gdy powództwo Z. K. podlegało uwzględnieniu jako prosta konsekwencja wcześniejszego procesu wszczętego przez powodów, zostało wręcz uznane przy pierwszej czynności, to na małżonkach K. spoczywał ciężar wykazania, że w sprawie X C 1321/12 konieczne było pobranie przez reprezentującego ich pełnomocnika wynagrodzenia w podwójnej wysokości. Sąd odwoławczy takich okoliczności się nie dopatrył, zaś niedopuszczalne jest bezrefleksyjne obciążanie pozwanej wszelkimi kosztami zastępstwa prawnego powodów niezależnie od okoliczności sprawy. W tej sytuacji treść art. 361 § 1 k.c. pozwala na zasądzenie od pozwanej jedynie kwoty 1.800 zł powiększonej o podatek VAT, albowiem jedynie w tym zakresie koszty obrony w postępowaniu X C 1321/12 znajdują uzasadnienie w przedstawionym przez powodów materiale dowodowym. W pozostałej części powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Powodom należy się również zwrot od pozwanej kwoty 1.230 zł tytułem ogólnych kosztów profesjonalnej reprezentacji w postępowaniu pozasądowym i pojednawczym. Małżonkowie K. mogli skorzystać z pomocy zawodowego pełnomocnika na etapie negocjacji i zawezwania do próby ugodowej. Słusznie uznał Sąd Rejonowy, iż ww. kwota winna dotyczyć zarówno kosztów postępowania przedsądowego jak i pojednawczego. Już w tym miejscu odnieść należy się negatywnie do zarzutów apelacyjnych powodów odnośnie konieczności dodatkowego zasądzenia od pozwanej kwoty 1.230 zł za jedno z tych postępowań. Jak wcześniej wspomniano nie sposób obciążać B. M. wszelkimi kosztami powodów, gdyż nie wszystkie z nich poniesione zostały racjonalnie. W sytuacji gdy w postępowaniu pojednawczym stawka minimalna wynagrodzenia radcy prawnego wynosiła 120 zł (por. uchwała SN z 26.02.2014 r., III CZP 117/13), to domaganie się od pozwanej jej dziesięciokrotności w każdym z postępowań nierozpoznawczych jawi się jako nadużycie. Zasądzona przez Sąd Rejonowy łączna kwota 1.230 zł z nawiązką winna obejmować poniesione przez powodów w ich toku koszty, zaś pozwanej nie sposób obciążać nieracjonalnymi i zawyżonymi wydatkami powodów na koszty obsługi prawnej.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy winien był zasądzić od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 14.304,62 zł, co powodowało zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1 na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Dokonując dalszego merytorycznego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż sąd pierwszej instancji nieprawidłowo określił datę wymagalności odsetek ustawowych od kwot zasądzonych w punkcie 1 wyroku.

Przypomnijmy, iż powodowie domagali się ich zasądzenia od dnia złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Z kolei pozwana podniosła zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, które obligują sąd odwoławczy do naprawienia wszystkich stwierdzonych w postępowaniu apelacyjnym jego naruszeń, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy przypomnieć należy, że jak stanowi art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Skoro z załączników do wniosku o wszczęcie postępowania pojednawczego wynikało, iż pozwana zwrócić ma powodowi m.in. 3.643,62 zł tytułem kosztów sporządzenia wadliwego aktu notarialnego, zaś wniosek z załącznikami doręczono jej 30 października 2012 r. (k. 43 akt I Co 1326/12), to dyspozycja art. 455 w zw. z art. 481 § 1 k.c. pozwala na ustalenie daty wymagalności odsetek ustawowych od tej kwoty na dzień 31 października 2012 r.

Z kolei przyjęcie, że wniosek o zawiązanie do próby ugodowej nie zawierał sprecyzowanych informacji odnośnie kwot innych należności dochodzonych pozwem w niniejszej sprawie powoduje, iż pozwana powzięła wiedzę o ich wysokości po doręczeniu odpisu pozwu z załącznikami, co nastąpiło w dniu 17 lutego 2016 r. (k. 151). W tej sytuacji na podstawie art. 455 w zw. z art. 481 § 1 k.c. odsetki ustawowe od kwoty 10.661 zł należą się powodowi od dnia następnego, tj. 18 lutego 2016 r.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok w punkcie 1 także co do dat wymagalności odsetek ustawowych w sposób wyżej opisany.

W pozostałej części apelacja pozwanej podlegała oddaleniu jako niezasadna (art. 385 k.p.c.).

Poza ustaleniem wcześniejszej daty wymagalności odsetek ustawowych od kwoty 3.643,62 zł nieuzasadniona okazała się również apelacja powodów.

Choć jej zarzuty odnoszą się do problematyki naruszenia prawa procesowego, prawa materialnego i sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, to praktycznie można sprowadzić je do następujących segmentów:

1. kwestionującego skuteczność zarzutu przedawnienia roszczeń wskazanych w pkt 2 – 4 i 10 II części uzasadnienia pozwu, w szczególności z uwagi na przerwanie jego biegu przez złożenie spełniającego wymogi formalne wniosku o zawiązanie do próby ugodowej,
2. nierozpoznanie przez Sąd Rejonowy zarzutu sprzeczności zarzutu przedawnienia z zasadami współzycia społecznego,
3. błędnej wykładni art. 455 w zw. z art. 481 k.c. i przyjęcia daty rozpoczęcia biegu terminu naliczania odsetek ustawowych na dzień wniesienia powództwa, a nie datę zawiązania do próby ugodowej,
4. konieczności zwiększenia kwoty zasądzonej przez Sąd Rejonowy o 1.230 zł kosztów poniesionych przez powodów w postępowaniu negocjacyjnym/przedsądowym,
5. błędnego przyjęcia, iż powodowi w oparciu o opłacenie faktury (...) z 06.12.2012 r. nie przysługuje alternatywna podstawa żądania zwrotu kosztów zastępstwa procesowego poniesionych w sprawie przeciwko Z. K..

Jeśli chodzi o zarzuty wynikające z punktów 3 i 4 powyższego wyliczenia, to zostały one omówione we wcześniejszej części rozważań, stąd nie ma potrzeby ich ponownego przytaczania.

Z kolei wskazanie w apelacji na opłacenie przez powodów faktury (...) z 06.12.2012 r. jako podstawę żądania jest niedopuszczalne w postępowaniu odwoławczym. Jak wynika bowiem z uzasadnienia pozwu, skarżący domagali się zapłaty kwot 4.428 zł z faktury (...), 3.321 zł z faktury (...) i 2.214 zł z faktury (...). Tymczasem wskazana w środku odwoławczym faktura (...) nie była wskazana jako faktyczna podstawa powództwa w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Jak stanowi art. 383 zd. 1 k.p.c., w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami.

W doktrynie zauważa się, że zmiana przedmiotowa powództwa jest czynnością procesową powoda, która może polegać na przekształceniu obu elementów powództwa (żądanie i podstawa faktyczna) bądź jednego z nich. Może ona przybrać postać zmiany ilościowej, polegającej na rozszerzeniu albo ograniczeniu pierwotnego żądania, bądź jakościowej - prowadzącej do zmiany żądania lub przekształcenia podstawy faktycznej powództwa, określanej jako

wymiana przytoczeń. Zmianą powództwa nie są czynności procesowe mające charakter rektyfikacji, a mianowicie takie jak sprostowanie lub uzupełnienie podstawy faktycznej powództwa. Zmiana ilościowa, polegająca na rozszerzeniu zakresu przedmiotu procesu, może dotyczyć równocześnie zmiany żądania i podstawy faktycznej powództwa albo też rozszerzenia tylko żądania (powiększenie wartości dochodzonej należności). Zmiany jakościowe powództwa są czynnościami procesowymi polegającymi na wprowadzeniu do procesu nowego jakościowo żądania bądź nowej jakościowo podstawy. Wprowadzenie do procesu nowego jakościowo żądania może iść w kierunku zmiany rodzaju ochrony prawnej przy zachowaniu tego samego przedmiotu żądania (np. zmiana powództwa o ustalenie prawa własności rzeczy na powództwo o wydanie tej rzeczy) bądź w kierunku zmiany przedmiotu żądania (np. żądanie odszkodowania zamiast windykacji). Zmianą powództwa jest także powołanie jego innej podstawy prawnej z jednoczesnym uzupełnieniem bądź wymianą okoliczności faktycznych (por. M. Manowska, Komentarz do art. 383 k.p.c., LEX).

Przenosząc powyższe założenia na realia niniejszej sprawy jasnym jest, że powodowie dopiero w postępowaniu apelacyjnym powołują się na nową podstawę faktyczną powództwa w zakresie żądania zwrotu kosztów w postępowaniach przeciwko Z. K., co należy uznać za niedopuszczalne.

Podkreślić należy, że kwota wynikająca z faktury z k. 115 stanowi sumę kosztów procesu i postępowania egzekucyjnego zasądzonych od Z. K. dla powodów (3.600 zł w sprawie I C 308/11, 2.700 zł w sprawie I ACa 710/11 i 1.800 zł w sprawie KM 292/12). Koszty te zostały powodom zwrócone przez Z. K. i nie były dochodzone pozwem w niniejszej sprawie. Powodowie domagali się bowiem zwrotu kosztów pełnomocnika, które uiszcili za prowadzenie spraw, nie zaś „success fee” za wygranie procesu i skuteczne przeprowadzenie egzekucji.

Tym samym do rozważania pozostają zarzuty wymienione w punktach 1 i 2 wcześniej dokonanego wyliczenia.

Stosownie do art. 442¹ § 1 k.c., roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

W przedmiotowej sprawie powództwo wniesione zostało 12 października 2015 r. (bezsporne).

Prawidłowo uznał Sąd Rejonowy, że najpóźniej z dniem uprawomocnienia się wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawie I ACa 710/11, tj. 9 lutego 2012 r. powodowie uzyskali wiedzę o szkodzie wyrządzonej im sporządzeniem wadliwego aktu notarialnego.

Niewątpliwie roszczenia o zapłatę kwot 4.428 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego w sprawie I C 308/11, 3.321 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego w sprawie I ACa 710/11 i 2.214 zł tytułem zastępstwa prawnego w sprawie egzekucyjnej KM 292/12 stały się wymagalne przed dniem 12 października 2012 r. Podobnie przed tym dniem powodowie wydatkowali kwotę 718,28 zł na opłatę operacyjną za udzielenie kredytu i 749,46 zł opłaty za wycenę działki dla potrzeb kredytu. Koszty te ponieśli apelujący jeszcze w 2010 r., zatem najpóźniej w dniu 9 lutego 2012 r. dowiedzieli się o szkodzie i osobie pozwanej, jako zobowiązanej do jej pokrycia. Z kolei żądane przez powodów odszkodowanie 14.288,87 zł odsetek od kredytu hipotecznego dotyczy okresu od września 2010 r. do września 2012 r. Także zatem i w tym przypadku powództwo wniesione 12 października 2015 r. zostało wniesione po upływie trzyletniego terminu z art. 442¹ § 1 k.c.

W tej sytuacji roszczenia wskazane w pkt 2 – 4 i 10 II części uzasadnienia pozwu są zasadniczo przedawnione.

Spór między stronami toczy się o ustalenie, czy złożony przez małżonków K. w dniu 12 października 2012 r. wniosek o przeprowadzenie postępowania pojednawczego w sprawie I Co 1326/12 doprowadził do przerwania biegu przedawnienia wymienionych wyżej roszczeń.

Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Jak stanowi art. 124 k.c., po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone.

Bieg terminu przedawnienia przerywa się m.in. przez złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (art. 184 – 186 k.p.c.). Stosownie do art. 185 § 1 k.p.c., o zawezwanie do próby ugodowej – bez względu na właściwość rzeczową – można zwrócić się do sądu rejonowego ogólnie właściwego dla przeciwnika. W wezwaniu należy oznaczyć zwięźle sprawę.

Judykatura zgodnie wskazuje na ogólny wymóg jednoznacznego i precyzyjnego określenia w zawezwaniu do próby ugodowej roszczenia objętego wnioskiem, tak by możliwa była jego niewątpliwa identyfikacja. Przeważająca część orzecznictwa stoi przy tym na stanowisku, że aby zawezwanie do próby ugodowej wywarło skutek materialnoprawny w postaci przerwy biegu przedawnienia, niezbędne jest precyzyjne określenie roszczenia objętego wnioskiem i wysokości należności w sposób odpowiadający żądaniu zgłoszonemu w pozwie. Musi to być oznaczenie nie budzące jakichkolwiek wątpliwości z punktu widzenia zewnętrznego obserwatora. Obowiązek zwięzłego oznaczenia sprawy (art. 185 § 1 k.p.c.) dotyczy bowiem sfery przedstawienia argumentacji i dowodów na jej poparcie, nie zaś samego żądania.

I tak, jak wskazano w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 05.11.2014 r. (I ACa 19/14), złożenie wniosku o wszczęcie postępowania pojednawczego powoduje przerwanie biegu terminu przedawnienia roszczenia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 KC. Podobnie bowiem jak złożenie pozwu tak również złożenie wniosku o przeprowadzenie pojednania stron jest dochodzeniem roszczenia. Tak więc nie budzi wątpliwości, że zawezwanie do próby ugodowej (art. 185 KPC) może prowadzić do przerwania biegu przedawnienia roszczenia, jeżeli w treści wniosku w sposób jednoznaczny oznaczono przedmiot żądania i jego wysokość (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2014 r., V CSK 274/13). Skutek w postaci przerwy biegu przedawnienia następuje przy tym niezależnie od tego, czy ugoda została zawarta, a więc także wtedy, gdy postępowanie zakończyło się stwierdzeniem sądu, że do ugody nie doszło. Ponieważ na wzywającym spoczywa ciężar udowodnienia przerwy biegu przedawnienia spowodowanej zawezwaniem do próby ugodowej, judykatura akcentuje konieczność dokładnego sprecyzowania roszczeń, przyjmuje się że zwięzłe oznaczenie sprawy, o którym mowa w art. 185 § 1 KPC, nie zwalnia wnioskodawcy od ścisłego sprecyzowania jego żądania, tak aby było wiadomo, jakie roszczenia, w jakiej wysokości i kiedy wymagalne, są objęte wnioskiem, ponieważ bez tego wymogu nie można wiązać z zawezwaniem do próby ugodowej skutku w postaci przerwy biegu przedawnienia roszczenia. Zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 KC, jedynie co do wierzytelności w zawezwaniu tym określonych, tak co do przedmiotu żądania, jak i wysokości.

Podobnie w postanowieniu z 17.06.2014 r. (V CSK 586/13) Sąd Najwyższy uznał, że zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 KC, ale jedynie co do wierzytelności w zawezwaniu tym precyzyjnie określonej zarówno co do przedmiotu, jak i jej wysokości. Takiemu podejściu nie sprzeciwia się wynikający z art. 185 § 1 KPC obowiązek zwięzłego oznaczenia sprawy. W zawezwaniu do próby ugodowej, zgodnie z art. 185 § 1 KPC, należy wprowadzić zwięzłe oznaczenie sprawy, to jednak wymóg ten należy przede wszystkim wiązać z obowiązkiem przedstawienia argumentacji uzasadniającej żądanie oraz przytaczania dowodów na jego poparcie.

Także w wyroku z 25.11.2009 r. (II CSK 259/09) Sąd Najwyższy zaznaczył, że zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 KC jedynie co do wierzytelności w zawezwaniu tych określonych tak co do przedmiotu żądania jak i wysokości.

W końcu w orzeczeniu z 10.08.2006 r. (V CSK 238/06) Sąd Najwyższy podkreślił, iż zwięzłe oznaczenie sprawy, o którym mowa w art. 185 § 1 KPC nie zwalnia wnioskodawcy od ścisłego sprecyzowania jego żądania, tak aby było

wiadomo jakie roszczenia, w jakiej wysokości i kiedy wymagalne są objęte wnioskiem. Bez tego wymogu nie można byłoby bowiem wiązać z zawezwaniem do próby ugodowej skutku w postaci przerwy biegu przedawnienia roszczenia, skoro z zawezwania nie wynika nawet z jakimi roszczeniami występuje wnioskodawca.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę w całości podziela zarysowaną wyżej linię orzeczniczą wynikającą z judykatów Sądu Najwyższego. Jest ona na tyle ugruntowana, że nie było potrzeby przedstawienia zagadnienia prawnego w trybie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy odmawia bowiem podjęcia uchwały gdy uzna, że przedstawiony problem prawny nie pozostaje w związku z rozstrzygnięciem danej sprawy, zgłoszone wątpliwości co do wykładni prawa nie są poważne, a także gdy przedstawiony problem nie jest problemem prawnym lecz sprowadza się do kwestii, jak należy ocenić konkretny stan faktyczny i w rezultacie, jak rozstrzygnąć daną sprawę.

Powracając do merytorycznych rozważań należy postawić pytanie, czy wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 12 października 2012 r. wraz z załącznikami, które służą wszak oznaczeniu zakresu żądania, spełniał konieczne przesłanki ścisłego sprecyzowania, tak aby było wiadomo jakie roszczenia, w jakiej wysokości i kiedy wymagalne są objęte wnioskiem.

Lektura wniosku z k. 2 – 4 akt I Co 1326/12 wskazuje, że wzywający w sposób wystarczający nakreślili stan faktyczny sprawy i wskazali, z jakiego zdarzenia prawnego wywodzą roszczenie odszkodowawcze przeciwko B. M.. Jednakże zarówno w petitum, jak i uzasadnieniu wniosku znaleźć można jedynie zbiorcze wyliczenie szkody określonej na 47.407,66 zł. Wnioskodawcy reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wskazali, że „na przedmiotową kwotę składają się przede wszystkim koszty aktu notarialnego oraz podatków, koszty zastępstwa prawnego radcy prawnego w procesach o zapłatę (zwrot) ceny działki oraz w postępowaniu egzekucyjnym (sygn. akt KM 292/12....) – ponad kwotę zasądzoną od Pani Z. K. (1) (przyznaną przez komornika), koszty zastępstwa radcy prawnego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...), koszty finansowania, obsługi i odsetek od kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup działki (wyliczone na koniec września 2012 r.), koszty wydatkowane na przygotowanie działki do zabudowy oraz utracone korzyści, które stanowią w szczególności korzyści związane z opóźnieniem w budowie i zaangażowaniem pieniędzy w postępowanie sądowe i egzekucyjne”.

Analiza przedmiotowego wniosku i załączników pozwala na przyjęcie, jak słusznie uczynił to Sąd Rejonowy, że jedynie kwota 3.643,62 zł wydatków związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego, podatków, opłat, etc. została wyartykułowana w sposób, który pozwalał na jednoznaczną identyfikację roszczenia co do wysokości. Wysokość natomiast innych roszczeń z wniosku ewidentnie nie wynika, co nie pozwala na uznanie, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej doprowadził do przerwania biegu przedawnienia spornych roszczeń. Co wyjątkowo istotne, powodowie w omawianym wniosku wskazali, że na szkodę w wysokości 47.407,66 zł składają się „przede wszystkim” wymienione w nim roszczenia. Wyrażenie takie należy interpretować w ten sposób, iż wniosek dotyczył również innych, niewymienionych w uzasadnieniu roszczeń, których ani zawezwana, ani sądy w niniejszym postępowaniu nie mają obowiązku się domyślać.

Dodatkowo wskazać wypada, że powodowie w przedmiotowej sprawie nie dochodzą od pozwanej wyartykułowanych we wniosku kosztów wydatkowanych na przygotowanie działki do zabudowy oraz utraconych korzyści, które stanowią korzyści związane z opóźnieniem w budowie i zaangażowaniem pieniędzy w postępowanie sądowe i egzekucyjne. Porównanie kwoty wskazanej we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (47.407,66 zł) z wartością przedmiotu rozpoznawanej sprawy (43.198,23 zł) prowadzi do wniosku, że roszczenia objęte wnioskiem i pozwem nie są tożsame. Te ostatnie obejmują m.in. 1.817 zł kosztów procesu i 5.400 zł kosztów sądowych powstałych prawomocnie z dniem wydania postanowienia przez Sąd Okręgowy w sprawie IX Cz 123/13 (k. 239 – 242), które nie mogły być objęte wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej.

Powyższe potwierdza prawidłowość ustaleń faktycznych i prawnych sądu pierwszej instancji, stosownie do których wniosek w sprawie I Co 1326/12 nie przerwał biegu przedawnienia roszczeń z pkt 2 – 4 i 10 II części uzasadnienia pozwu. Nie sprecyzowano w nim bowiem wystarczająco, że pozwana winna zapłacić powodowi odszkodowanie obejmujące 4.428 zł kosztów zastępstwa prawnego w sprawie I C 308/11, 3.321 zł kosztów zastępstwa prawnego w

sprawie I ACa 710/11, 2.214 zł kosztów zastępstwa prawnego w egzekucji, 718,28 zł opłaty operacyjnej za udzielenie kredytu, 749,46 zł opłaty za wycenę działki dla potrzeb kredytu, 14.288,87 zł odsetek od kredytu hipotecznego. Kwot tych nie sposób również wywnioskować z załączników do wniosku. Oznacza to, że zawezwanie do próby ugodowej nie przerwało biegu terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w stosunku do wierzytelności wyżej określonych.

Oceny tej nie może zmieniać zawarcie w uzasadnieniu wniosku klauzuli o możliwości szczegółowego przedstawienia składników odszkodowania w razie podjęcia przez przeciwniczkę negocjacji. Powodowie wiedzieli już bowiem o negatywnym stanowisku zawezwanej odnośnie rozmów ugodowych z pisma datowanego na 27 września 2012 r.

W tym miejscu należy odnieść się do podnoszonej przez powodów sprzeczności zarzutu przedawnienia z zasadami współzycia społecznego. Możliwe jest oczywiście nieuwzględnienie wzmiankowanego zarzutu z powołaniem się na treść art. 5 k.c. Jednakże w najnowszym orzecznictwie akcentuje się, że korzystanie z zarzutu przedawnienia jest zagwarantowane prawem i może być uznane za nadużycie prawa tylko wówczas, gdy w ogólnym odczuciu postępowania takiego nie można pogodzić z powszechnie respektowanymi normami współzycia społecznego. Ocena, czy w konkretnym przypadku ma zastosowanie norma art. 5 k.c., mieści się w granicach swobodnego uznania sędziowskiego. Dla uznania zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa, konieczne jest więc wykazanie w szczególności, że bezczynność wierzyciela w dochodzeniu roszczenia wynikała z przyczyn wyjątkowych. Jeśli zaś w okresie biegu przedawnienia roszczenia nie istniały zasadnicze, usprawiedliwione przeszkody w zakresie dochodzenia takiego roszczenia przez poszkodowanego, nie może on kwestionować skuteczności zgłoszonego przez sprawcę szkody zarzutu przedawnienia, z powołaniem się na konstrukcję nadużycia prawa (por. wyrok SA w Katowicach z 09.12.2016 r., III APa 51/16). Podnosi się również, że ocena czy powołanie się na zarzut przedawnienia narusza zasady współzycia społecznego, powinna być dokonywana z dużą ostrożnością, ponieważ podniesienie takiego zarzutu może być uznane za nadużycie prawa jedynie zupełnie wyjątkowo. Aby w danym przypadku można było przyjąć, że podniesienie zarzutu przedawnienia jest nie do pogodzenia z zasadami współzycia społecznego musi być w szczególności jasne, że bezczynność wierzyciela w dochodzeniu roszczeń była usprawiedliwiona wyjątkowymi okolicznościami (por. wyrok SA w Warszawie z 06.12.2016 r., I ACa 19/15). Zauważa się, że rozważając, czy zgłoszenie przez pozwaną zarzutu przedawnienia nie naruszało zasad współzycia społecznego, trzeba mieć na względzie, że konieczną przesłanką do zastosowania dyspozycji normy z art. 5 KC w odniesieniu do powyższego uprawnienia prawotamującego jest usprawiedliwiony charakter opóźnienia w dochodzeniu spornego żądania (por. wyrok SA w Białymstoku z 11.07.2016 r., I ACa 114/16).

Przenosząc powyższe poglądy na realia przedmiotowej sprawy wskazać wypada, że powodowie w żaden sposób nie wykazali jakie były powody złożenia pozwu w niniejszej sprawie dopiero w dniu 12 października 2015 r. Wszak korzystali oni co najmniej od 2011 r. z pomocy zawodowego pełnomocnika, który w ich imieniu wszczynął procesy sądowe, postępowania egzekucyjne, prowadził negocjacje, reprezentował ich jako pozwanych w sprawie o usunięcie niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Ostatnie składowe odszkodowania dochodzonego od pozwanej (1.817 zł kosztów procesu i 5.400 kosztów sądowych w sprawie X C 1321/12) powstały w lutym 2013 r. (data wydania postanowienia przez Sąd Okręgowy w Olsztynie). Nic nie stało zatem na przeszkodzie, by już w marcu 2013 r. powodowie wytoczyli powództwo o zapłatę odszkodowania obejmującego wszystkie kwoty wymienione w uzasadnieniu pozwu. Opóźnienia w wytoczeniu powództwa nie sposób uznać za uzasadnione, skoro pozwana od początku odmawiała zadośćuczynienia roszczeniom powodów. Nie sposób przyjąć, by zwodziła ich czy utwierdzała w przekonaniu, iż szkoda zostanie pokryta. Sam fakt, że piastuje ona zawód zaufania publicznego nie może pozbawiać jej możliwości powoływania się na zarzut przedawnienia.

W tym stanie rzeczy należało w pozostałym zakresie apelację powodów oddalić (art. 385 k.p.c.).

Pomniejszenie należności głównej zasądzonej od pozwanej dla powodów powoduje, iż należy uznać ich za wygrywających proces w 33,11 %, zaś apelującą w 66,89 %. Koszty powodów wyniosły 4.577 zł, a pozwanej 2.417 zł. 33,11 % z 4.577 zł to 1.515,44 zł, zaś 66,89 % z 2.417 zł to 1.616,73 zł. Różnica tych kwot wynosi 101,29 zł na korzyść

pozwanej, jednakowoż mając na uwadze dyspozycję art. 100 zd. 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok w punkcie 3 przez wzajemne zniesienie między stronami kosztów procesu (art. 386 § 1 k.p.c.).

Mając na uwadze podobny stopień uwzględnienia apelacji powodów i pozwanej, jak również fakt złożenia przez strony odpowiedzi na apelacje zawierających wnioski o zasądzenie kosztów procesu, Sąd Okręgowy uznał za zasadne zniesienie między stronami kosztów procesu również za instancję odwoławczą (art. 100 zd. 1 k.p.c.).

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo