

Sygn. akt I C 365/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Bożena Chłopecka

Protokolant sądowy Katarzyna Stosio

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. B. (1) i L. M.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W. i Z. R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. oraz Z. R. solidarnie na rzecz powódki J. B. (1) kwotę 829.398,05 zł. (osiemset dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt osiem złotych i pięć groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 2 lipca 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanych Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. oraz Z. R. solidarnie na rzecz powoda L. M. kwotę 836.383,80 zł. (osiemset trzydzieści sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 2 lipca 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

IV. ustala, że pozwani solidarnie ponoszą w całości wobec powodów koszty postępowania, z tym, że ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt: IC 365/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 marca 2016 roku skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi (...) W. i Z. R. powodowie J. B. (1) i L. M. domagali się:

1) zasądzenia od pozwanych Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. i Z. R. solidarnie na rzecz powódki J. B. (1) kwoty 855.690,47 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 lipca 2015 roku do dnia zapłaty;

2) zasądzenia od pozwanych Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. i Z. R. solidarnie na rzecz powódki J. B. (1) kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

3) zasądzenia od pozwanych Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. i Z. R. solidarnie na rzecz powoda L. M. kwoty 862.676,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 lipca 2015 roku do dnia zapłaty;

4) zasądzenia od pozwanych Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. i Z. R. solidarnie na rzecz powoda L. M. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż domagają się zasądzenia od pozwanych odszkodowania za szkodę jaka powstała w ich majątku z winy pozwanych Z. R. i Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W.. Pozwanej Z. R. powodowie zarzucali min. To, że w rażący sposób nie dopełniła ona obowiązków zawodowych jako notariusz przy sporządzaniu przez nią umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W., objętej aktem notarialnym z dnia 31 sierpnia 2007 roku, Rep. A nr (...), a następnie sprzedaży tej nieruchomości objętej aktem notarialnym z dnia 11 października 2007 roku, Rep. A nr (...) czym naraziła ich na szkodę. Rażące niedopełnienie obowiązków według powodów miało polegać na sporządzeniu powołanych umów w oparciu o pełnomocnictwo, które w późniejszym czasie okazało się dokumentem podrobionym, co zdaniem powodów było widoczne na pierwszy rzut oka i powinno budzić wątpliwości co do jego autentyczności zarówno co do formy jak i co do treści. Winę zaś pozwanego Skarbu Państwa-Prezydenta (...) W. powodowie upatrywali w naruszeniu przez pozwanego obowiązku niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej tj. prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (działka nr (...) o pow. 800 m⁽²⁾ z obr (...)) uregulowanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział XV Ksiąg Wieczystych o nr KW (...). Powodowie wskazali, że na kwotę odszkodowania dochodzonego niniejszym pozwem składają się :

- a) pozostały na dzień 1.01.2016 roku do spłaty kapitał wynoszący równowartość 290.023,24 CHF – co daje kwotę 1.146.344,91 zł przy przyjęciu średniego kursu NBP dla franka szwajcarskiego z dnia 4 stycznia 2016 roku (1CHF=3,9526);
- b) pozostałe do spłacenia odsetki w wysokości stanowiącej równowartość kwoty 20.118,87 CHF - co daje kwotę 79.521,85 zł przy przyjęciu średniego kursu NBP dla franka szwajcarskiego z dnia 4 stycznia 2016 roku (1CHF=3,9526);
- c) kapitał spłacony przez J. B. (1) i L. M. do dnia 1 stycznia 2016 roku w kwocie 83.200,69 zł (...), co daje kwotę 272.950,12 zł przy przyjęciu kursu wg tabeli kupna franka szwajcarskiego w Banku (...) z daty dokonania spłaty każdej z rat do dnia 19 października 2009 roku oraz począwszy od dnia 18 listopada 2009 roku według średniego kursu NBP dla franka szwajcarskiego z daty dokonania spłaty każdej z rat;
- d) odsetki spłacone przez J. B. (1) i L. M. do dnia 1 stycznia 2016 roku w kwocie 51.152,75 CHF, co daje kwotę 149.960,15 zł przy przyjęciu tabeli kupna franka szwajcarskiego w Banku (...) z daty dokonania spłaty każdej z rat do dnia 19 października 2009 roku oraz począwszy od dnia 18 listopada 2009 roku według średniego kursu NBP dla franka szwajcarskiego z daty dokonania każdej z rat;
- e) koszty wyceny niezbędnej do uzyskania kredytu bankowego w kwocie 300 zł;
- f) ubezpieczenie nieruchomości 9.108 zł;
- g) ubezpieczenie niskiego wkładu własnego 3.260 zł;
- h) ubezpieczenie pomostowe 5.130 zł;
- i) prowizja od udzielonego kredytu 8000 zł;
- j) podatek od czynności cywilnoprawnych w kwocie 16.000 zł;
- k) opłaty sądowe od wpisu praw w księdze wieczystej w kwocie 350 zł;
- l) wynagrodzenie Notariusza (wraz z podatkiem VAT) w kwocie 7.320 zł;
- ł) kwota obowiązkowego ubezpieczenia na życie w związku z zawarciem umowy kredytu wpłacona przez powódkę J. B. (1) 6.567,95 zł;

m) kwota obowiązkowego ubezpieczenia na życie w związku z zawarciem umowy kredytu wpłacona przez powoda L. M. w kwocie 13.553,70 zł /pозew k. 2-19/.

Pozwana Z. R. w odpowiedzi na pozew z dnia 1 lipca 2016 roku nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. Ponadto pozwana wniosła o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych C. K. oraz D. M., a także zawiadomienie o toczącym się postępowaniu (...) S.A. z siedzibą w W.. Pozwana zakwestionowała powództwo co do zasady, jak i co do wysokości. Jej zdaniem na pierwszy rzut oka nie widać było, że pełnomocnictwo, którym legitymował się sprzedający było sfałszowane. Dodała, iż w sprawie odpowiedzialność ponoszą również notariusz C. K.- gdyż w jej Kancelarii Notarialnej doszło do sporządzenia sfałszowanego pełnomocnictwa oraz pośrednik w obrocie nieruchomościami tj. D. M., gdyż jest zobowiązany do zachowania szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru tych czynności /odpowieź na pozew k. 220-224/.

Pozwany Skarb Państwa-Prezydent (...) W. w odpowiedzi na pozew z dnia 12 lipca 2106 roku wniósł o oddalenie powództwa w całości w stosunku do Skarbu Państwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych na rzecz Skarbu Państwa –Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa stosownie do brzmienia art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 169, poz. 1417 ze zm). Pozwany Skarb Państwa w uzasadnieniu swojego stanowiska zakwestionował powództwo co do zasady i co do wysokości. W pierwszej kolejności pozwany podniósł zarzut przedawnienia na podstawie art. 442¹ k.c., wskazując, iż strona powodowa, co najmniej od 2009 roku zyskała wiedzę o dwóch faktach: tj. dowiedziała się o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Pozwany zakwestionował również związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy swoim działaniem związanym z wykonaniem obowiązku wyznaczonego normą art. 35 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak również wysokość szkody /odpowieź na pozew k. 231-236/.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie /protokół rozprawy k. 856-858/.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem działki nr (...) o powierzchni 800 m² z obrębem (...) położonej w W. przy ul. (...), zabudowanej domem jednorodzinny, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) był T. B. /**dowód:** treść KW k. 31-42/ .

Przedmiotowa nieruchomość została przez niego nabyta na podstawie umowy darowizny z dnia 15 sierpnia 1986 roku od jego rodziców Z. i J. B. (2) /**dowód:** akt notarialny k. 43-46/.

T. B. zmarł w dniu 29 kwietnia 2003 roku. Na mocy postanowienia z dnia 6 sierpnia 2004 roku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi II Wydział Cywilny wydanego w sprawie oznaczonej sygnaturą akt II Ns 1713/03, utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny z dnia 2 czerwca 2005 roku w sprawie oznaczonej sygnaturą akt VCa 655/05 spadek po T. B. nabył w całości Skarb Państwa /**dowody:** postanowienie k. 47-48/.

Bezpośrednio po uzyskaniu prawa własności do przedmiotowej nieruchomości Skarb Państwa nie podjął czynności zmierzających do ujawnienia swojego prawa w treści księgi wieczystej. Skarb Państwa nie objął także w posiadanie nieruchomości i w żaden sposób nie zabezpieczył nabytej przez siebie w drodze spadkobrania nieruchomości. Wobec tego w zarówno w treści księgi wieczystej jak i w rejestrze gruntów przedmiotowej nieruchomości, jako jej właściciel figurował ciągle T. B. /**dowody:** odpis zwykły z KW k. 49-51, wypis z rejestru gruntów k. 52, wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego k. 53-54/.

Na wniosek osoby poddającej się za T. B. zostało w dniu 29 czerwca 2007r. wydane przez Prezydenta (...) W. zaświadczenie nr (...) dotyczące braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu wydania powyższego zaświadczenia Prezydent (...) W., który reprezentował Skarb Państwa w sprawie o stwierdzenie nabycia

spadku, miał pełną wiedzę na temat śmierci T. B. w dniu 6 sierpnia 2004r., gdyż był stroną postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po nim /**dowód:**. zaświadczenie k. 55 /.

W 2007r. powodowie rozpoczęli starania zmierzające do nabycia domu mieszkalnego. W tym celu J. B. (1) zawarła w dniu 25 maja 2007r. umowę pośrednictwa z Biurem (...) z siedzibą w W. przy ul. (...). W dniu 21 sierpnia 2007r. została powodce przekazana przez Pośrednika oferta nabycia budynku położonego w W. przy ul. (...) /**dowód:** umowa pośrednictwa k. 56-57 /.

W dniu 27 lipca 2007r. z Biurem (...) umowę pośrednictwa sprzedaży zawarł S. I. działający w imieniu T. B. /**dowód:** umowa pośrednictwa 58/.

Powodowie mieli możliwość zapoznania się ze stanem nieruchomości, gdyż działający w imieniu T. B. S. I. dysponował kluczami do nieruchomości, które przekazał agentkom obrotu nieruchomościami. Budynek był niezamieszkały./**dowody:** zeznania powódki J. B. (1) k. 316-317v i k. 856v.-858, zeznania powoda L. M. k. 317v., zeznania świadków: D. M. k. 353v.-354 i A. K. k. 352-353v./.

W dniu 31 sierpnia 2007r. przed notariuszem Z. R. za nr Rep A (...) została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży, zaś w dniu 11 października 2007r. za nr. Rep A nr (...) umowa kupna sprzedaży, na mocy której J. B. (1) i L. M. nabyli w częściach równych przedmiotową nieruchomość od S. I., działającego w imieniu, ujawnionego w księdze wieczystej właściciela T. B. w oparciu o pełnomocnictwo notarialne sporządzone w dniu 20 lipca 2007r. przed notariuszem C. K. pod numerem Rep. A. nr (...) / **dowody:** akt notarialny k. 59-70, pełnomocnictwo notarialne k. 71-72, pełnomocnictwo notarialne k. 73-74, akt notarialny k. 75-86v/.

W toku postępowania karnego prowadzonego przeciwko S. I. ustalono, że posługiwał się on podrobionym pełnomocnictwem. Ustalono, że w dniu 5 lipca 2007r. w Kancelarii Notarialnej notariusz C. K. S. I. i nieustalony mężczyzna podający się za T. B. zawarli umowę najmu nieruchomości przy ul. (...) w W. na okres 3 lat. Umowa została zawarta w formie pisemnej z dwoma podpisami notarialnie poświadczonymi oraz zarejestrowana pod numerem (...). W dniu 20 lipca 2007r. w Kancelarii Notarialnej notariusz C. K. mężczyzna podający się za T. B. udzielił S. I. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego pod numerem Rep A (...), uprawniającego pełnomocnika do administrowania, zarządzania i do sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...). Nieustalony mężczyzna posłużył się dowodem osobistym o numerze (...), PESEL: (...), NIP: (...). Następnie dokonano podrobienia pełnomocnictwa z dnia 20 lipca 2007r., w ten sposób, że podrobiono podpis notariusz C. K., naniesiono nieoryginalną pieczęć okrągłą notariusz C. K., w której litera S jest napisana błędnie jako lustrzane odbicie, wskazano numer PESEL mocodawcy : (...), numer NIP: (...) / **dowód:** uzasadnienie wyroku karnego k. 111-125/.

I tak na podstawie podrobionego pełnomocnictwa zawarta została z powodami umowa przedwstępna oraz umowa przyrzeczona sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Cena sprzedaży została określona na kwotę 800.000 zł. Kwota 50.000 zł została przez powodów zapłacona przy zawarciu umowy przedwstępnej, zaś pozostała kwota 750 000 zł miała zostać zapłacona z kredytu udzielonego powodom przez Bank (...) S.A. zgodnie z umową kredytową z dnia 9 października 2007r. w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy z dnia 11 października 2007r. Wydanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło po zapłaceniu całej ceny nabycia.

W celu sfinansowania zakupu przedmiotowej nieruchomości powodowie zawarli w dniu 9 października 2007r. z Bankiem (...) umowę o kredyt hipoteczny Nr (...). Kwota kredytu wynosiła 808.000 zł, zaś kredyt był indeksowany do franka szwajcarskiego zgodnie z kursem kupna franka według Tabeli Kursów walut Obcych obowiązującej w Banku (...) w dniu uruchomienia kredytu lub transzy (do października 2009r.), zaś od dnia 18 listopada 2009r. kredytobiorcy mogli spłacać raty kredytu bezpośrednio we frankach szwajcarskich, z której to możliwości korzystają do dzisiaj. / **dowód:** umowa o kredyt hipoteczny k. 87-92/.

W dniu 19 października 2007r. została dokonana wpłata kwoty 750.000 zł na wskazany przez S. I. rachunek bankowy o numerze (...) prowadzony przez (...) Bank S.A., należący do A. B. córki S. I..

Prawa J. B. (1) i L. P. M. do przedmiotowej nieruchomości wynikające z umowy sprzedaży z dnia 11 października 2007r. zostały wpisane do księgi wieczystej /**dowód**: treść KW k. 31-42/ .

Powód L. M. był zameldowany na pobyt czasowy na przedmiotowej nieruchomości od dnia 11.12.2007r. do dnia 1.12.2008. Począwszy od dnia 28.08.2009r. powód jest zameldowany na przedmiotowej nieruchomości na pobyt stały /**dowody**: zaświadczenia k.93-94/.

W dniu 20 czerwca 2008r. Urząd (...) W. sporządził pismo, z którego wynika, że posiadał wiedzę na temat ewentualnego popełnienia przestępstwa polegającego na zbyciu nieruchomości należącej do Skarbu Państwa przez osobę do tego nieuprawnioną.

Pomimo takiej wiedzy dopiero w dniu 30 listopada 2008r. Prezydent (...) W. złożył zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa /**dowód**: uzasadnienie wyroku karnego k. 111-125/.

Po upływie kolejnych 17 miesięcy od powzięcia informacji o przestępstwie Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. w dniu 10 grudnia 2009r. czyli po czterech i pół roku od nabycia praw do nieruchomości złożył wniosek o ujawnienie go jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2010r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział XV Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek Skarbu Państwa z dnia 10 grudnia 2009r. o wpisanie Skarbu Państwa jako właściciela przedmiotowej nieruchomości /**dowód**: postanowienie k. 95-96/.

W dniu 27 kwietnia 2010r. Skarb Państwa Prezydent (...) W. złożył przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi II Wydział Cywilny pozew o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Pozew powyższy został doręczony pozwanym w dniu 18 czerwca 2010r. /**dowód**: odpis pozwu wraz z pismem przewodnim Sądu k. 97-100/.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe II Wydział Cywilny z dnia 24 lipca 2013r., sprostowanym postanowieniem z dnia 3 września 2013r. Sąd uzgodnił treść księgi Wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że wykreślił J. B. (1) i L. P. M. jako współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, zaś w ich miejsce wpisał jako właściciela Skarb Państwa Prezydenta (...) W.. Wyrok ten jest prawomocny. W uzasadnieniu wyroku wskazano, iż S. I. posługiwał się sfałszowanym pełnomocnictwem notarialnym, zaś „udzielający” pełnomocnictwa zmarł na 4 lata przed udzieleniem pełnomocnictwa. Wobec powyższego S. I. działał bez umocowania, zaś Skarb Państwa nie potwierdził działań fałszywego pełnomocnika. Dobra wiara nabywców nie miała znaczenia przy ocenie sprawy, gdyż rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywców jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna /**dowody**: odpis wyroku z dnia 24 lipca 2013r k. 101-108 oraz postanowienie z dnia 3 września 2013r. k. 109-110/.

W związku z działaniem S. I. toczyło się postępowanie karne. W dniu 22 września 2014r. Sąd Okręgowy w Warszawie XVIII Wydział Karny wydał wyrok, mocą którego uznał S. I. za winnego doprowadzenia powodów do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w kwocie 800.000 zł w ten sposób, że wprowadził ich w błąd co do faktu udzielenia mu przez T. B. pełnomocnictwa do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i jako rzekomy pełnomocnik zawarł w dniu 31.08.2007r. umowę przedwstępną a następnie w dniu 11.10.2007r. umowę przyrzeczoną czym działał na szkodę powodów tj. za czyn 2 art. 286 § 1 k.k. w zw. 2 art. 294 § 1 k.k. w zw. z art. 270 § 1 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k. w zw. z art. 12 k.k. za co skazał oskarżonego na karę 3 lat pozbawienia wolności oraz na grzywnę w wysokości 200 stawek dziennych po 100 zł za jedną stawkę dzienną. Sąd zasądził również na rzecz powodów z tytułu powództwa cywilnego kwoty po 400.000 zł /**dowód**: wyrok z uzasadnieniem k. 111-125/.

Wyrok powyższy został uchylony w całości wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2015r. (sygn. akt II AKa 479/14) ze względu na brak zawiadomienia oskarżonego o terminie rozprawy oraz jego usprawiedliwione niestawiennictwo na tych rozprawach wynikające z przebytego udaru.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy XVIII Wydział Karny zawiesił postępowanie na 1 rok na podstawie art. 22 kpk. Oskarżony S. I. zmarł, zaś postępowania karne zostało umorzone postanowieniem z dnia 22 czerwca 2016r. /**dowód**: k.1076-1077 akt sprawy XVI K 36/15/.

Pismami z dnia 15 czerwca 2015r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zapłaty m.in. kwoty 2.189.786,82 zł, udzielając nieprzekraczalnego terminu do dnia 1 lipca 2015r. /**dowody**: pisma k. 126-139/

Zapłata w tym terminie nie nastąpiła, zaś pismem z dnia 25 czerwca 2015r. pozwana Z. R. nie uznała roszczeń wnioskodawców /**dowód**: pismo k. 140-141/.

Powodowie działając przez swego pełnomocnika złożyli w dniu 21 lipca 2015r. 4 wnioski o zawezwanie do próby ugodowej /**dowody**: cztery wnioski o zawezwanie do próby ugodowej wraz 2 dowodami ich nadania k. 142-147/.

Sprawy toczyły się: przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa I Wydział Cywilny pod sygnaturami: I Co 1784/15 (L. M. z udziałem Z. R.) i I Co 1783/15 (J. B. (3) z udziałem Z. R.) oraz przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia I Wydział Cywilny pod sygnaturami: I Co 3404/15 (J. B. (1) z udziałem Skarbu Państwa) oraz I Co 3473/15 (L. M. z udziałem Skarbu Państwa). W żadnej z powyższych spraw nie doszło do zawarcia ugody / okoliczności bezsporne/.

Do chwili obecnej powodowie spłacają zaciągnięty kredyt w Banku (...). Na dzień 18 lutego 2019 roku powodom pozostał do spłaty kapitał wynoszący równowartość kwoty 251.982,71 CHF, co daje kwotę 952.923,01 zł przy przyjęciu średniego kursu NBP dla franka szwajcarskiego z dnia 23 stycznia 2019 roku (1 CHF = 3,7817 PLN), odsetki stanowiące równowartość 12.934,93 CHF. Do 23 stycznia 2019 roku powodowie spłacili zaś kapitał w wysokości 121.978,75 CHF, co daje kwotę 421.629,75 zł oraz odsetki w kwocie 56.295,72 CHF, co daje kwotę 169.319,55 zł. Należy przy tym wskazać, iż w związku z dokonaniem transakcji zakupu nieruchomości powodowie zmuszeni byli ponieść:

- a) koszty wyceny niezbędnej do uzyskania kredytu bankowego w wysokości 300 zł,
- b) ubezpieczenie nieruchomości w wysokości 12.512 zł;
- c) ubezpieczenie niskiego wkładu własnego 3.3260 zł;
- d) ubezpieczenie pomostowe 5.130 zł;
- e) prowizję od udzielonego kredytu w wysokości 8000 zł;
- f) podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 16.000 zł;
- g) opłaty sądowe od wpisu praw w księdze wieczystej w kwocie 350 zł;
- h) wynagrodzenie notariusza (wraz z podatkiem VAT) w kwocie 7.320 zł;
- i) ubezpieczenie na życie w łącznej kwocie 28.364,96 zł do dnia 23 stycznia 2019 roku /**dowód**: pisemna opinia biegłej A. M. k. 532-554, uzupełniająca opinie tej biegłej k. 625-632, k.720-720v.,k. 773-792/.

Powyższy stan faktyczny w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy był pomiędzy stronami niesporny.

Sąd przydał walor wiarygodności wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonych w sprawie nie znajdując podstaw do ich zanegowania. Dowody z dokumentów – w przeważającej mierze orzeczenia sądów, korzystając z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art. 244 k.p.c., stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo

zaświadczone. Zgromadzone dokumenty i ich odpisy nie były kwestionowane co do autentyczności i wiarygodności, przez żadną ze stron postępowania.

Sąd uznał, iż dowody z dokumentów stanowiące podstawę ustaleń faktycznych są wiarygodne i wzajemnie się uzupełniają, tworząc spójny stan faktyczny, będący jednocześnie wystarczającym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Ponadto Sąd przeprowadził dowody z przesłuchania świadków: C. K. k. 350-352, A. K. k. 352-353v., D. M. k. 353v-354v, S. K. k. 369v. i k. 817v. , a także dowód z przesłuchania w charakterze strony J. B. (1) (k. 316v.-317v. i k. 856v.-858), wysłuchania informacyjnego L. M. (k. 317v.), przesłuchania Z. R. k. 317v.-318 i k. 858-858v.).

Ustalając wysokość należnego powodom odszkodowania Sąd oparł się na dowodach z pisemnych opinii biegłej sądowej A. M., które to dowody ocenił jako mające dużą wartość dowodową z uwagi na wiedzę i kompetencje biegłej. Biegła w opiniach w sposób obiektywny, rzetelny, logiczny i rzeczowy wyjaśniła metodologię przyjętą do wyliczenia szkody poniesionej przez powodów w związku z zakupem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Opinie nie zawierają luk w rozumowaniu nie dających się uzasadnić logicznie, a wszystkie założenia konieczne z punktu widzenia dokonania prawidłowych ustaleń, mają zakotwiczenie w dokumentach zawartych w aktach sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie w zasadniczej jego części. Jako podstawę dochodzonego powództwa powodowie wskazali art. 415 k.c.

Zgodnie z treścią art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłanki odpowiedzialności deliktowej w świetle przywołanego przepisu stanowią zatem wina, szkoda oraz normalny związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem sprawczym wywołującym szkodę a tą szkodą.

Winę pozwanego Skarbu Państwa-Prezydenta (...) W. powodowie upatrywali w naruszeniu przez tego pozwanego obowiązku niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej tj. prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Mając na uwadze treść art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Zaś stosownie do treści art. 35 ust. 2 powołanej ustawy jeżeli osoba doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania obowiązku, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy, bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu.

Jak wynika z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi II Wydział Cywilny wydanego w sprawie II Ns 1713/03, utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny z dnia 2 czerwca 2005 roku w sprawie VCa 655/05 Skarb Państwa nabył w całości spadek po T. B.. W okresie od dnia 2 czerwca 2005 roku do dnia 10 grudnia 2009 roku Skarb Państwa-Prezydent (...) W. jako właściciel nie podjął żadnych czynności zmierzających do ujawnienia swoich praw w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Ponadto Skarb Państwa –Prezydent (...) W. również nie objął w posiadanie nieruchomości, której stał się właścicielem, umożliwiając tym samym S. I. wystawienie nieruchomości na sprzedaż.

W tym czasie mimo, że pozwany Skarb Państwa posiadał już wiedzę o śmierci T. B. i o nabyciu przez siebie spadku po nim, wydał on kilka dokumentów urzędowych, które umożliwiły powodowi zawarcie przed notariuszem Z. R. umowy kupna-sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W.. I tak na „wniosek” T. B. zostało w dniu 29 czerwca 2007 roku wydane przez Prezydenta (...) W. zaświadczenie nr (...) dotyczące braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto pozwany wydał również wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień 7 września 2007

roku oraz wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego według stanu na dzień 21 czerwca 2007 roku, z których wynikało, że właścicielem nieruchomości w tych datach był T. B..

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, iż pozwany Skarb Państwa-Prezydent (...) W. naruszył obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej i przez 54 miesiące tj. od dnia 2 czerwca 2005 roku kiedy to uprawomocniło się postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po T. B. do dnia 10 grudnia 2009 roku kiedy wystąpił z wnioskiem o ujawnienie swoich praw w treści księgi wieczystej, pozostawał w bezczynności. Tym samym powstała szkoda w majątku powodów, bowiem sprawcy oszustwa wykazali prawo własności do nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) przysługujące T. B. i sprzedali powodom nieruchomość będącą własnością pozwanego Skarbu Państwa. Gdyby pozwany nie zaniechał niezwłocznego ujawnienia swoich praw do nieruchomości w księdze wieczystej, szkoda w majątku powodów nigdy by nie powstała, bowiem doszłoby do wykreślenia prawa własności T. B., zaś nabycie nieruchomości, od osoby, która nie mogła dysponować prawem własności byłoby niemożliwe. Tym samym to „niedziałanie” Skarbu Państwa przez 54 miesiące było działaniem bezprawnym, a co za tym idzie również zawinionym.

Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece nakładają na wszystkie podmioty, które uzyskały prawo własności do nieruchomości obowiązek niezwłocznego zgłoszenia tych praw w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym po rygorem odpowiedzialności za szkodę powstałą z zaniechania lub opóźnienia takiego zgłoszenia. W niniejszym przypadku zaniechanie w zakresie zgłoszenia swoich praw, spowodowały, że wpisy w księdze były nieaktualne i niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, co umożliwiło sprawcom oszustwa sprzedaż nieruchomości w oparciu o sfałszowane dokumenty.

W dalszej kolejności odnieść należy się do podniesionego w odpowiedzi na pozew przez pełnomocnika pozwanego Skarbu Państwa zarzutu przedawnienia.

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.

Zdaniem Sądu termin przedawnienia rozpoczął swój bieg z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym tj. 24 lipca 2013 roku, gdyż to wtedy powodowie zostali wykreśleni jako współwłaściciele z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Nie sposób zgodzić się za pozwanym, że powodowie dowiedzieli się o szkodzie już wcześniej tj. 14 kwietnia 2010 roku- w chwili oddalenia wniosku Skarbu Państwa o wpisanie w księdze wieczystej prawa własności. Sąd stoi na stanowisku, iż w tej dacie szkoda powodów jeszcze nie powstała, gdyż w dalszym ciągu figurowali oni jako właściciele w księdze wieczystej. Ten stan uległ zmianie dopiero po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym tj. 24 lipca 2013 roku.

Przepis art. 442¹ § 1 k.c. wiąże rozpoczęcie biegu przedawnienia z powzięciem przez poszkodowanego wiadomości o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia, a nie o zakresie szkody czy trwałości jej następstw (por. Wyrok SN z dnia 24 listopada 1971 r., I CR 491/71, OSNC 1972, nr 5, poz. 95). Skutkiem powyższego uznać należało, iż trzyletni bieg terminu przedawnienia rozpoczął bieg 24 lipca 2013 roku, powodowie zaś wystąpili na drogę sądową w dniu 22 marca 2016 roku, a więc przed upływem trzyletniego okresu przedawnienia.

Drugim z pozwanych w niniejszej sprawie jest notariusz Z. R.. Pozwanej Z. R. powodowie zarzucali min., to że w rażący sposób nie dopełniła ona obowiązków zawodowych jako notariusz przy sporządzaniu przez nią umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W., objętej aktem notarialnym z dnia 31 sierpnia 2007 roku, Rep. A nr (...), a następnie sprzedaży tej nieruchomości objętej aktem notarialnym z dnia 11 października 2007 roku, Rep. A nr (...) czym naraziła ich na szkodę. Rażące niedopełnienie obowiązków według powodów miało polegać na sporządzeniu powołanych umów w oparciu o pełnomocnictwo, które w późniejszym czasie okazało się dokumentem podrobionym,

co zdaniem powodów było widoczne na pierwszy rzut oka i powinno budzić wątpliwości co do jego autentyczności zarówno co do formy jak i co do treści.

Kwestię odpowiedzialności odszkodowawczej notariusza reguluje art. 49 ustawy Prawo o notariacie, zgodnie z którym 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. Ustawa prawo o notariacie nie określa jaki reżim odpowiedzialności jest właściwy we wskazanej sytuacji, jednakże powyższe zasadniczo przesądzone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który stoi na stanowisku, że odpowiedzialność notariusza względem jego klientów oraz osób trzecich ma charakter odpowiedzialności deliktowej (por. wyrok SN z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 694/00, wyrok SN z dnia 5 lutego 2004 r., III CK 271/02, wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 366/07). Wprawdzie w relacji pomiędzy notariuszem a jego klientem występują elementy charakterystyczne dla umów (swoboda wyboru kancelarii notarialnej lub notariusza, określenie wysokości opłaty), jednakże już sam obowiązek sporządzenia aktu notarialnego nie ma charakteru dobrowolnego aktu woli notariusza, a wynika wprost z ustawy (art. 91 ustawy Prawo o notariacie) i notariusz nie może odmówić jego sporządzenia, chyba że pozostawałoby to w sprzeczności z prawem (art. 81 Prawa o notariacie).

Podstawowa zasada odpowiedzialności deliktowej (zasada winy) uregulowana została w art. 415 k.c., zgodnie z którym kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Do stwierdzenia istnienia odpowiedzialności deliktowej koniecznym jest ziszczenie się następujących trzech przesłanek, tj. bezprawnego i zawinionego działania lub zaniechania niemającego źródła w umowie, wystąpienie szkody oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy owym działaniem bądź zaniechaniem a zaistniałą szkodą.

Pojęcie winy zawiera w sobie kategorie winy umyślnej oraz nieumyślnej. Pierwsza z nich zachodzi w sytuacji, kiedy sprawca działa z bezpośrednim zamiarem popełnienia czynu niedozwolonego bądź też dokonuje go z tzw. zamiarem ewentualnym tj. godzi się na jego popełnienie. Wina nieumyślna natomiast, zwana również niedbalstwem, zachodzi w sytuacji niedochowania przez sprawcę ustalonych norm należytej staranności.

Pojęcie szkody koniecznej dla zaistnienia odpowiedzialności deliktowej rozumieć należy natomiast w granicach dyspozycji art. 361 § 2 k.c., zgodnie z którym naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Oznacza to, iż szkoda może przybrać postać zarówno straty (damnum emergens) tj. rzeczywistego uszczerbku o charakterze majątkowym jak i utraconych korzyści (lucrum cessans), które poszkodowany mógłby zyskać gdyby nie wystąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę.

Związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą a bezprawnym i zawinionym działaniem, które do niej doprowadziło rozumieć należy z kolei zgodnie z treścią art. 361 § 1 k.c. jako normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. (...) ustawodawca przyjął tym samym regułę adekwatnego związku przyczynowego wykluczającego z jego zakresu takie następstwa zaistniałego zdarzenia, które nie stanowiły normalnych, typowych konsekwencji podjętych zachowań.

Ustawa Prawo o notariacie nakłada na notariusza szereg obowiązków mających charakter tzw. aktów staranności. Jednym z nich jest piecza nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron, jak również innych osób, dla których dokonywana czynność może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 ustawy Prawo o notariacie). W tym zakresie notariusz ma obowiązek udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (por. art. 80 § 3 powołanej ustawy). Podkreślenia wymaga jednak, że notariusz nie jest sądem, a jedynie organem pomocniczym wobec wymiaru sprawiedliwości dlatego winien ograniczyć odmowę podjęcia czynności jedynie do wypadków, w których sprzeczność z zasadami współżycia społecznego jest oczywista i jednoznaczna. Tylko taka bowiem wykładania art. 81 ustawy Prawo o notariacie uwzględnia w pełni specyfikę stosowania prawa przez notariusza.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że S. I. posługiwał się podrobionym dokumentem pełnomocnictwa, co powinno wzbudzić poważne wątpliwości notariusza co do

autentyczności w zakresie formy przedłożonego dokumentu. Na podrobionych wypisach z aktu notarialnego, na pieczęci C. K. w słowie C. występuje błąd literowy polegający na odwróceniu litery „s” (k. 71-74). Układ liter w pieczęci w podrobionym dokumencie jest widoczny i przy starannym obejrzeniu pieczęci widać, że odbiega on od oryginalnej pisowni liter używanych w języku (...), a tym samym odwrócona litera „s” nie mogła wystąpić w prawdziwej pieczęci notarialnej. Nie zauważając widocznego błędu w treści pieczęci notarialnej pozwana Z. R. sporządziła akt notarialny umowy przedwstępnej sprzedaży i umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, co miało dalszy wpływ na spowodowanie szkody w majątku powodów. Notariusz w każdym przypadku powinien działać z należytą starannością w zakresie poddawania dokumentów będących podstawą dokonania czynności prawnych szczególnej ocenie i analizie.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że każdy z pozwanych spowodował powstanie szkody w majątku powodów i choć działali oni niezależnie od siebie, to działanie każdego z nich było kolejnym etapem do ziszczenia się skutku w postaci zawarcia nieważnej umowy nabycia nieruchomości przez powodów, na podstawie której otrzymali oni kredyt hipoteczny w (...) Banku. W tej sytuacji uznać należy, że pozwani ponoszą solidarną odpowiedzialność za szkodę powodów na podstawie art. 441 k.c.

Zgodnie z treścią art. 441 k.c. jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę, ich odpowiedzialność jest solidarna.

Mając na uwadze treść powołanego przepisu należy stwierdzić, że pomimo, iż działania pozwanych nie były wspólne, to jednak każde z tych działań pozostawało w związku przyczynowo-skutkowym z powstaniem szkody w majątku J. B. (1) i L. M..

Uszczerbek majątkowy po stronie powodów jest normalnym następstwem wykreślenia ich współwłasności z treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Wynika to z tego że Skarb Państwa zaniechał w zakresie zgłoszenia swoich praw, co spowodowało, że wpisy w księdze były nieaktualne i niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, co umożliwiło sprawcom oszustwa sprzedaż nieruchomości w oparciu o sfałszowane dokumenty, których autentyczności nie zweryfikowała notariusz Z. R.. Należy również wskazać, że powodowie zostali wykreśleni jako współwłaściciele z księgi wieczystej to ciąży na nich zobowiązanie wobec Banku (...) S.A. w związku z zaciągniętym kredytem na zakup przedmiotowej nieruchomości w wysokości 808.000 zł. Powyższy kredyt jest indeksowany do równowartości we frankach szwajcarskich.

Wysokość należnego powodom odszkodowania została ustalona w oparciu o opinię biegłej A. M.. Na tę kwotę składają się:

- 1) pozostały do spłaty kapitał kredytu, który na dzień 18 lutego 2019 roku wynosił 952.923,01 zł;
- 2) pozostałe do spłaty odsetki w kwocie 48.916,02 zł;
- 3) kapitał spłacony przez powodów do dnia 23 stycznia 2019 roku w kwocie 421.629,75 zł;
- 4) odsetki spłacone przez powodów do dnia 23 stycznia 2019 roku w wysokości 169.319,55 zł;
- 5) koszty wyceny nieruchomości niezbędnej do uzyskania kredytu bankowego w wysokości 300 zł;
- 6) ubezpieczenie nieruchomości w wysokości 12.512 zł;
- 7) ubezpieczenie niskiego wkładu własnego w kwocie 3.260 zł;
- 8) ubezpieczenie pomostowe -5130 zł;
- 9) prowizja od udzielonego kredytu w kwocie 8000 zł;
- 10) podatek od czynności cywilnoprawnych w kwocie 16.000 zł;

11) opłaty sądowe od wpisu praw w księdze wieczystej w kwocie 350 zł;

12) wynagrodzenie notariusza (wraz z podatkiem VAT) w wysokości 7320 zł.

Wymienione powyżej elementy szkody dają sumę 1.645.660,20 zł. Ponieważ powodowie w dacie powstania szkody do chwili obecnej pozostają w konkubinacie wszelkie ciężary, nakłady i wydatki obciążają powodów w częściach równych. Dlatego też po podzieleniu kwoty 1.645.660,20 zł na 2 Sąd otrzymał wynik 822.830,10 zł przypadający na rzecz każdego z powodów. Do tak powstałej kwoty należało doliczyć uiszczone składki z tytułu ubezpieczenia na życie związanego z uzyskaniem kredytu. I tak w przypadku powódki J. B. (1) jest to kwota 6.567,95 zł, zaś w przypadku powoda L. M. kwota 13.553,70 zł. Po zsumowaniu tych kwot Sąd ustalił wartość odszkodowania należnego powódce J. B. (1) na kwotę 829.398,05 zł i powodowi L. M. na kwotę 836.383,80 zł (pkt I i II wyroku) .

Powódka J. B. (1) domagała się zasądzenia na swoją kwotę 855.691,47 zł, zaś powód L. M. domagał się zasądzenia kwoty 862.676,22 zł. Dlatego też, żądanie powodów przekraczające wskazane w pkt I i II wyroku kwoty z tytułu odszkodowania, mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać za nieuzasadnione, wobec czego podlegało ono oddaleniu (pkt III wyroku).

O dacie początkowej płatności odsetek Sąd orzekł zgodnie z żądaniem strony powodowej. Powodowie pismem z dnia 15 czerwca 2015 r. wezwali pozwanych do zapłaty odszkodowania. W piśmie z dnia 25 czerwca 2015 r. pozwana Z. R. odmówiła realizacji wysuniętego roszczenia. Dlatego też stosownie do żądania strony powodowej Sąd uznał, iż od daty 1 lipca 2015 roku, zakreślonej w piśmie z dnia 15 czerwca 2015 roku pozwani popadli w opóźnienie ze spełnieniem świadczenia, co uzasadnia zasądzenie orzeczonej kwoty z odsetkami ustawowymi od dnia 2 lipca 2015 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c., ustalając, że pozwany ponosi koszty procesu w całości, gdyż powodowie ulegli tylko co do nieznaczonej części swego żądania. Natomiast na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. pozostawiono szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.