



Sygn. akt I CSKP 92/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa J. G.

przeciwko J. C. i P. S.A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 lipca 2021 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 23 stycznia 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyła zaskarżony wyrok w pkt II i III i w tym zakresie
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego
rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód J. G. wniósł o zasądzenie od J. C. i P. S.A. w W. kwoty 256.978,19 franków szwajcarskich (CHF) z odsetkami od kwoty 249 677,40 CHF od 15 lipca 2016 r. i od kwoty 7.300,79 CHF od dnia wniesienia pozwu oraz kwoty 115.000 zł z odsetkami od 15 lipca 2016 r. i kwoty 3.467 zł od dnia wniesienia pozwu z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego z obowiązku jego spełnienia do wysokości dokonanej zapłaty.

Pozwani J. C. i P. Spółka Akcyjna w W. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 22 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo. Sąd Okręgowy ustalił, że w okresie od 31 grudnia 2013 r. do 30 grudnia 2014 r. pozwany był ubezpieczony w zakresie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy w P. SA w W., a suma gwarancyjna ubezpieczenia wynosiła 250.000 euro.

Powód w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zajmuje się udzielaniem pożyczek i sprzedażą nieruchomości. Pozwany jako notariusz kilkunastokrotnie współpracował z powodem przy zawieraniu tego rodzaju umów.

13 maja 2014 r. powód przed pozwanym notariuszem pożyczył M. P. kwotę 374.000 zł z oprocentowaniem ustalonym na kwotę 44.000 zł odsetek płatnych z góry i z terminem spłaty do 13 marca 2015 r. Do przedłużenia terminu spłaty pożyczki mogło dojść pod warunkiem uregulowania przez pożyczkobiorcę części odsetek. W celu zabezpieczenia swojego zobowiązania z umowy pożyczki M. P. przeniosła na powoda własność lokalu nr 3, przy ulicy K. w W., z pomieszczeniem przynależnym i prawami związanymi. Powód zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia na nią prawa do nieruchomości po wykonaniu wszelkich zobowiązań z umowy pożyczki. M. P. zapewniła, że nieruchomość lokalowa nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu.

30 czerwca 2014 r. powód przed pozwanym jako notariuszem pożyczył M. P. kwotę 313.100 zł z oprocentowaniem stałym w wysokości 16% w skali roku od kwoty kapitału i od kwoty prowizji, płatnym jednorazowo przy spłacie kapitału i prowizji. M. P. miała zwrócić łącznie 385.220 zł w terminie do 28 lutego 2015 r. zł. Przedłużenie terminu spłaty pożyczki było możliwe pod warunkiem uregulowania

przez pożyczkobiorcę prowizji i odsetek. Zobowiązania M. P. z umowy pożyczki w stosunku do powoda zostały zabezpieczone przez M. P. i W. P. przez poręczenie i przewłaszczenie na powoda ich udziałów wynoszących po 1/2 części we własności lokalu nr 1 przy ul. K. w W.. Pożyczkodawca zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia praw do lokalu po wykonaniu wszelkich zobowiązań z umowy przez pożyczkobiorcę lub poręczycieli. M. P. i W. P. zapewnili, że nieruchomości lokalowa nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu.

W czasie, gdy zawarte były umowy pożyczek w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, na której powstał budynek z wyodrębnionymi lokalami nr 1 i 3, stanowiącej działkę nr 14/1, obręb (...), przy ul. K., wpisane były: 1) hipoteka umowna łączna zwykła do kwoty 201.990 CHF, jako zabezpieczenie spłaty pożyczki udzielonej 24 maja 2006 r. M. P. przez P. SA w W., 2) hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 44.440 CHF, jako zabezpieczenie spłaty odsetek od wyżej wymienionej pożyczki, 3) hipoteka umowna łączna zwykła do kwoty 123.670 CHF, jako zabezpieczenie spłaty pożyczki udzielonej 24 maja 2006 r. M. P. przez P. SA w W., 3) hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 27.210 CHF, jako zabezpieczenie spłaty odsetek od wyżej wymienionej pożyczki, 4) hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 2.433.651,48 zł na udziale M. P. we własności nieruchomości na zabezpieczenie wykonania grożącej mu kary grzywny i roszczenia o naprawienie szkody, wpisana na podstawie postanowienia Prokuratury Okręgowej w W. z 21 grudnia 2007 r.

Postanowieniami z 19 maja 2016 r. i 18 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wnioski powoda o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej gruntowej nr (...) hipotek zabezpieczających spłatę pożyczek i odsetek na rzecz P. SA w W. oraz hipoteki przymusowej kaucyjnej na rzecz Prokuratury Okręgowej w W.. Wskazał, że dla istnienia hipoteki nie ma znaczenia przeniesienie własności nieruchomości a podział nieruchomości obciążonej hipoteką w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokalu powoduje powstanie hipoteki łącznej, która obciąża również powstały lokal.

20 października 2016 r. całkowite zadłużenie M. P. z tytułu umów zabezpieczonych hipotecznie wynosiło 91.655,09 CHF i 165.313,10 CHF.

Pismami z 30 czerwca 2016 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty odszkodowania w wysokości 249.677,40 CHF i 114.400 zł w terminie 7 dni. Kwotę 249.677,40 CHF zamierzał przeznaczyć na spłatę zadłużenia hipotecznego dotyczącego lokali nr 1 i 3 przy ul. K. w W. na rzecz P. S.A. w W., zaś kwotę 114.400 zł na pokrycie kosztów sądowych w procesie prowadzącym do wykreślenia z księgi wieczystej hipoteki przymusowej ustanowionej przez Prokuraturę Okręgową w W. na rzecz Skarbu Państwa. Pozwani odmówili zapłaty. Prezes Sądu Okręgowego w W. w odpowiedzi na wezwanie z 28 kwietnia 2017 r. poinformował powoda, że brak jest podstaw do wykreślenia z księgi wieczystej przez Skarb Państwa reprezentowany przez Prezesa Sądu Okręgowego w W. hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 2.433.651,48 zł, wpisanej na wniosek Skarbu Państwa - Prokuratury Okręgowej w W..

Powód próbował sprzedać lokal nr 1 przy ul. K. w W., ale kupująca po uzyskaniu informacji o wysokości hipotek obciążających lokal nie zdecydowała zawrzeć umowy.

Sąd Okręgowy przytoczył art. 49 ustawy z 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1192; dalej - pr. not.), zgodnie z którym notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do której jest zobowiązany przy wykonywaniu tych czynności. Wskazał, że odpowiedzialność notariusza względem jego klientów oraz osób trzecich ma charakter deliktowy i powstaje, jeżeli można przypisać notariuszowi winę za spowodowanie zdarzenia wyrządzającego szkodę (art. 415 k.c.), a jej granice wyznacza art. 361 k.c.

Prawo o notariacie nakłada na notariusza szereg obowiązków mających charakter tzw. aktów staranności. Jednym z nich jest piecza nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron, jak również innych osób, dla których dokonywana czynność może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 pr. not.). W tym zakresie notariusz ma obowiązek udzielać stronom niezbędnych

wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej (art. 80 § 3 pr. not.). Powód zarzucał pozwanemu, że ten nie dochował ciążącego na nim obowiązku starannego działania przez niepoinformowanie go o wpisach w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, wpływających na wartość lokali wyodrębnionych na tej nieruchomości. Oświadczył, że gdyby wiedział o tych wpisach, to nie zawarłby umów pożyczek zabezpieczonych przez przewłaszczenie.

Sąd Okręgowy uznał, że nie można pozwanemu zarzucić, żeby przy sporządzaniu aktów notarialnych z 13 maja 2014 r. i 30 czerwca 2014 r. nie wypełnił ciążących na nim obowiązków. Jego zachowanie nie było zatem bezprawne. Notariusz miał wgląd do akt ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali nr 1 i 3 przy ul. K. w W. i nie znalazł w nich jakichkolwiek wzmianek, które dotyczyłyby obciążeń na tych nieruchomościach. Ich właściciele oświadczyli również, że nie są one obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi. Przy braku wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości lokalowych, nie było podstaw, by notariusz dokonywał w szerszym zakresie ustaleń co do stanu prawnego nieruchomości gruntowej stanowiącej nieruchomość wspólną. Obowiązek zachowania ostrożności przy zawieraniu i ustanawianiu zabezpieczeń dla umów pożyczek przez sprawdzenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej spoczywał na powodzie, który prowadzi działalność gospodarczą w zakresie udzielania pożyczek i sprzedaży nieruchomości. W chwili zawarcia umów pożyczek powód miał więcej niż podstawową wiedzę o funkcji ksiąg wieczystych i znaczeniu ujawnionych w nich wpisów. Pozwany mógł przypuszczać, że powód jako profesjonalny pożyczkodawca przyjmujący zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia nieruchomości, działa z pełnym rozeznaniem. Nie można mu zatem zarzucić braku staranności w działaniu.

W myśl art. 19a pr. not. notariusz podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy wykonywaniu czynności notarialnych. Odpowiedzialność pozwanej ma podstawę w art. 822 § 1 k.c., jest odpowiedzialnością *in solidum* z ubezpieczonym, ale jest zależna od stwierdzenia odpowiedzialności notariusza jako ubezpieczonego. Skoro brak jest podstaw do przypisania odpowiedzialności pozwanemu, to i pozwana odpowiedzialności wobec powoda nie ponosi.

Wyrokiem z 23 stycznia 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 22 czerwca 2017 r. częściowo w pkt I w ten sposób, że zasądził od pozwanego i pozwanej na rzecz powoda kwotę 27.059,20 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 25 listopada 2016 r., z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego z obowiązku zapłaty do wysokości dokonanej zapłaty oraz oddalił apelację powoda w pozostałym zakresie.

W uzupełnieniu ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny wskazał, że stosownie do ustaleń przyjętych w umowie pożyczki, roszczenie powoda o jej zwrot mogło być zaspokojone przez sprzedaż lokali z obowiązkiem rozliczenia z uzyskanej ceny lub przez pozostawienie ich na własność powoda bez dodatkowego wynagrodzenia (§ 1 pkt 9 lit. a i b obu umów). U podstaw takiego rozwiązania musiało leżeć założenie, że lokale były wolne od obciążeń i przedstawiały wartość wskazaną w umowach, to jest lokal nr 1 - 348.100 zł, a lokal nr 3 - 330.000 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że błędne jest stanowisko Sądu Okręgowego, jakoby czynności podjęte przez pozwanego w związku z przygotowaniem aktów notarialnych obejmujących umowy pożyczek i przewłaszczeń na zabezpieczenie z 13 maja 2014 r. i 30 czerwca 2014 r. spełniały wymagania oznaczone w art. 49 i art. 80 pr. not., a zbadanie księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nie było obowiązkiem pozwanego. Z art. 49 pr. not. wynika, że od notariusza należy oczekiwać podwyższonego poziomu staranności w związku z zawodowym charakterem prowadzonej przez niego działalności. Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 pr. not.). Sam fakt naruszenia obowiązku szczególnej zawodowej staranności przesądza z reguły o winie notariusza, co najmniej w postaci niedbalstwa. Notariusz jest nie tylko uprawniony, ale i zobowiązany do zapoznania się z aktami księgi wieczystej przed dokonaniem czynności notarialnej, której przedmiotem jest nieruchomość mająca założoną księgę. Jeżeli zaniecha tych czynności, to niewątpliwie działa z nienależytą starannością. Obowiązku tego nie można ograniczyć do badania księgi wieczystej lokalu będącego przedmiotem umowy, lecz musi się on rozciągać także na badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej,

będącej nieruchomości wspólną. W okolicznościach sprawy poprzestanie przez pozwanego na badaniu księgi wieczystej lokalu było działaniem co najmniej niestaranym. Nie można było bowiem wykluczyć rozbieżności pomiędzy stanem praw wpisanych do księgi wieczystej lokalu i stanem praw, które powinny być do niej wpisane w związku z sytuacją prawną wynikającą z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z 22 kwietnia 1994 r., III CZP 47/94 (OSNCP 1994, nr 11, poz. 211), że sytuacja prawna właścicieli odrębnych lokali mieszkalnych, a zarazem współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, kształtuje się niezależnie od sytuacji prawnej właściciela pozostałej części budynku i gruntu, na którym jest wzniesiony budynek z wydzielonymi lokalami. Obciążenie nieruchomości gruntowej hipoteką powstałą przed wyodrębnieniem lokali jest okolicznością istotną z punktu widzenia prawa własności wyodrębnianych lokali. Przy podziale nieruchomości hipoteka dotychczas obciążająca grunt na mocy art. 76 ustawy o księgach wieczystych ulega przekształceniu w hipotekę łączną, która obciąża wszystkie nieruchomości utworzone w wyniku podziału, w tym przypadku wydzielony lokal. Dotyczy to także podziału nieruchomości przeprowadzonego na podstawie art. 7 ust. 1 u.w.l. Sąd wieczystoksięgowy przy założeniu księgi wieczystej dla wydzielonej nieruchomości lokalowej powinien z urzędu uwzględnić powstanie hipoteki łącznej, co sprowadza się do przepisania hipoteki do księgi wieczystej lokalu, przy zmianie opisu jej rodzaju z pojedynczej na łączną oraz dodaniu informacji o nieruchomościach współobciążonych. Wpis hipoteki łącznej ma charakter deklaratoryjny i należy go uzupełnić niezwłocznie po wykryciu ewentualnego błędnego pominięcia.

Zaniechanie notariusza w zakresie zbadania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej było w okolicznościach sprawy zawinione, przyjmując postać co najmniej niedbalstwa.

Sąd Apelacyjny dostrzegł związek przyczynowy między sytuacją, w jakiej znalazł się powód przez zaniedbanie pozwanego, gdyż jako przekonującą ocenił argumentację powoda, że skoro lokale nr 1 i 3 miały zabezpieczać zwrot pożyczki

z odsetkami, to powód nie chciał ich zachować w swoim majątku, lecz sprzedać, w celu odzyskania pożyczonego kapitału z odsetkami.

Określenie przez powoda rodzaju i rozmiaru szkody, której naprawienia powód zażądał było, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wątpliwe. Sąd Apelacyjny stwierdził, że nabycie przez powoda własności nieruchomości lokalowych miało wprawdzie charakter fiducjarny, jednak wobec niespłacenia pożyczek stało się definitywne. Nabywając oba lokale, powód działał w zaufaniu do prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych i w związku z tym w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nabył lokale w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych (art. 5 u.k.w.h.). Skoro z przyczyn leżących po stronie sądu wieczystoksięgowego hipoteki zabezpieczające wierzytelność banku nie zostały przepisane do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali, to Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez to wierzycielowi hipotecznemu (art. 417 § 3 k.c.). Stanowisko, że żadna szkoda nie powstała zatem w majątku powoda pomijałoby jednak cel przewłaszczenia na zabezpieczenie. Z uwagi na obciążenie nieruchomości gruntowej hipotekami na rzecz banku P. S.A. i Skarbu Państwa, zbycie lokali i uzyskanie ich ceny rynkowej nie było realne, a zatem powód poniósł jednak szkodę w związku zaniedbaniem pozwanego.

O wysokości uszczerbku majątkowego doznanego przez powoda w powyższych okolicznościach nie należy jednak wnioskować na podstawie samej tylko wysokości zadłużenia dłużnika osobistego wobec banku. Spłata długu zabezpieczonego hipotecznie umożliwiłaby powodowi sprzedaż lokali, w związku z czym uzyskana przez niego cena w części lub w całości zrekompensowałaby kwotę uprzednio wydatkowaną na zwolnienie nieruchomości z hipoteki przez spłatę zadłużenia w wysokości 256.987,19 CHF. Jeżeli powód spłaci dług w celu wykreślenia hipoteki, to dokona zbycia lokali w stanie wolnym od obciążeń.

Wartość obu lokali Sąd Apelacyjny określił z odwołaniem się do danych wynikających z umów pożyczki i przewłaszczenia łącznie na kwotę 678.100 zł. Zabezpieczony hipotekami dług M. P., odpowiadający kwocie 256.978,19 CHF, po przeliczeniu na złote polskie według kursu z daty orzekania odpowiada kwocie 1.022.773,19 zł.

Powód jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej w 30.150/43.730 części. Jeżeli spłaci całość długu hipotecznego, to po jego stronie zaktualizuje się roszczenie regresowe do pozostałych współwłaścicieli. Ta okoliczność wpływa na ograniczenie wysokości szkody, której doznał w następstwie zawarcia umów pożyczki i przewłaszczenia. Uwzględniając ponadto wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością lokali nr 1 i 3, powoda obciążałaby ostatecznie kwota 705.159,20 zł z tytułu zadłużenia hipotecznego. W rezultacie, obliczając szkodę powoda, od kwoty 705.159,20 zł Sąd Apelacyjny odjął wartość lokali 678.100 zł, co dało kwotę 27.059,20 zł, odzwierciedlającą zdaniem Sądu Apelacyjnego szkodę powoda.

Co się zaś tyczy drugiej części roszczenia odszkodowawczego obejmującego kwotę 115.000 zł, stanowiącą wyliczoną przez powoda kwotę kosztów sądowych, jakie będzie musiał ponieść wytaczając powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 u.k.w.h., w związku z wpisaniem hipoteki przymusowej do kwoty 2.500.000 zł na rzecz Skarbu Państwa, to zdaniem Sądu Apelacyjnego powód nie wykazał związku między wadliwym działaniem przypisanym pozwanemu a szkodą powoda w opisanej postaci. W razie uwzględnienia powództwa, powód, jako strona wygrywająca proces, uzyskałby także korzystne dla siebie rozstrzygnięcie o kosztach procesu, jak o tym stanowi art. 98 k.p.c. Odzyskałby zatem te koszty od strony przegrywającej. W takich okolicznościach po jego stronie ostatecznie nie powstałaby szkoda w wysokości 115.000 zł.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego z 23 stycznia 2019 r. skargą kasacyjną w części, w której Sąd ten oddalił powództwo o zapłatę kwoty 1.114.182 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398¹ § 1 pkt 1 k.p.c.), tj.: - art. 361 § 2 k.c. przez zastosowanie w sposób uniemożliwiający powodowi pełne zrekompensowanie szkody wskutek przyjęcia, że sprzedaż lokali nr 1 i 3 za kwotę 678.100 zł pozwoli mu na częściowe spłacenie wierzyciela hipotecznego, a z pominięciem, że do sprzedaży lokali nie dojdzie bez spłaty całego zadłużenia hipotecznego, co będzie musiało nastąpić ze środków własnych powoda, a poza tym prawo do lokali zostało na jego rzecz przeniesione w celu umorzenia

zobowiązania o zwrot kwot pożyczek, które nie zostały spłacone; - art. 361 § 1 i 2 k.c. przez błędną ocenę związku przyczynowego pomiędzy wadliwym działaniem pozwanego a szkodą polegającą na zabezpieczeniu przez powoda wierzytelności o zwrot pożyczek na nieruchomościach obciążonych wadliwie wpisaną hipoteką Skarbu Państwa, w celu wykreślenia której powód musi ponieść koszty postępowania sądowego o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w kwocie 115.000 zł.

Powód zarzucił też, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa procesowego (art. 398¹ § 1 pkt 2 k.p.c.), tj. art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia wyroku w części dotyczącej wielkości i wyliczenia szkody z pominięciem jednoznacznego wskazania, jaki rozmiar tej szkody sąd uznał za udowodniony oraz na jakiej podstawie prawnej obniżył go do kwoty 27.059,20 zł.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w części, w której oddała powództwo o zapłatę kwoty 1.114.182 zł i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

O wyniku postępowania wywołanego wniesieniem skargi kasacyjnej decyduje kierunek zaskarżenia oraz trafność zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej, gdyż podstawami tego środka zaskarżenia Sąd Najwyższy pozostaje związany (art. 398¹³ § 1 i 3 k.p.c.).

Art. 328 § 2 k.p.c., stosowany w postępowaniu apelacyjnym w związku z art. 391 § 1 k.p.c., określa sposób, w jaki sąd powinien uzasadnić orzeczenie. Naruszenie tego przepisu może wprawdzie stanowić uzasadnioną podstawę skargi kasacyjnej, ale wyłącznie wtedy, gdy uzasadnienie orzeczenia zawiera tak istotne braki, że nie sposób jest odtworzyć ustaleń sądu i sposobu wykładni prawa, które zadecydowały o konkretnym rozstrzygnięciu. Wprawdzie w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny błędnie ocenił roszczenie odszkodowawcze powoda, ale z uzasadnienia zaskarżonego wyroku niewątpliwie wynika, jakie okoliczności

zostały przez Sąd Apelacyjny przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia i jakie okoliczności zadecydowały o jego treści.

Ocenę zarzutów naruszenia prawa materialnego zgłoszonych przez powoda trzeba poprzedzić przypomnieniem, że sąd w sprawie cywilnej pozostaje związany żądaniem pozwu. Żądanie pozwu, o którym mowa w art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. to - w sprawie o świadczenie - wskazanie na zachowanie pozwanego, o nakazaniu którego sąd ma orzec, jeżeli w świetle okoliczności faktycznych przytoczonych przez powoda i zweryfikowanych w toku postępowania zgodnie z jego twierdzeniami, uzna je za mające oparcie w normach prawa materialnego, według których należy ocenić stosunek prawny łączący strony. Żądanie z przywołaną w celu jego uzasadnienia podstawą faktyczną wyznacza granice przedmiotu procesu (treść roszczenia procesowego), a zarazem dopuszczalne ramy rozpoznania i rozstrzygnięcia sądu (art. 321 § 1 k.p.c.).

Powód w niniejszej sprawie dochodził od pozwanego świadczenia odszkodowawczego, za spełnienie którego pozwana odpowiadałaby jako jego ubezpieczyciel. Powód określił bezprawne zachowanie pozwanego, które postrzega jako źródło szkody i oznaczył jej postać i zakres. Wskazał, że szkoda, której naprawienia żąda sprowadza się do tego, iż z uwagi na stan wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej - gruntowej nie może sprzedać dwóch lokali, których własność przejął w celu umorzenia niespłaconych zobowiązań o zwrot pożyczek. Wskutek zastosowania uzgodnionego z pożyczkobiorcami mechanizmu rozliczenia niespłaconych pożyczek, powód nabył wprowadzić do swojego majątku składniki (lokale), których wartość miała wyrównywać uszczerbek spowodowany tym, że nie zostały spłacone, ale z uwagi na obciążenia hipoteczne lokali, powód nie jest w stanie ich sprzedać i odzyskać środków finansowych z umówionym wynagrodzeniem przekazanych pożyczkobiorcom. Utrzymanie lokali generuje dodatkowe koszty. Nawet jeśli w twierdzeniach powoda pobocznie zasygnalizowane zostały okoliczności wskazujące na inną postać szkody, która w jego majątku miałaby powstać w związku z zaniedbaniem pozwanego (ponoszenie kosztów utrzymania mieszkań), to naprawienia szkody w tej postaci powód nie dochodził. Zgłoszone przez powoda żądanie zmierzało zatem w istocie do zasądzenia na jego rzecz kwoty w takiej wysokości, która by mu pozwoliła

usunąć przeszkody do sprzedaży lokali, postrzegane przez powoda jako konieczność spłacenia zadłużenia kredytowego zabezpieczonego hipoteką na rzecz banku powstałą na nieruchomości gruntowej jeszcze przed wyodrębnieniem lokali i wykreślenia hipoteki na rzecz Skarbu Państwa błędnie wpisanej na tej nieruchomości. Tego rodzaju wydatków powód oczywiście jeszcze nie poniósł, a o tym, czy i w jakiej wysokości będą one konieczne w celu stworzenia warunków do sprzedaży lokali decyduje szereg czynników nieobjętych jeszcze badaniem w sprawie.

Powód wniósł o zasądzenie m.in. kwoty 256.978,19 CHF, gdyż jej wyłożenie na spłatę zobowiązań kredytowych zabezpieczonych hipotecznie miało, zdaniem powoda, usunąć przeszkodę do sprzedaży lokali. Zobowiązanie do naprawienia szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym nie powstaje jednak jako pieniężne (art. 363 § 1 k.c.), a odwołanie się do ustalonych w art. 363 § 1 k.c. przesłanek decydujących o jego wysokości, gdyby miało nastąpić w pieniądzu, sprawia, że uszczerbek majątkowy będący szkodą w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., do naprawienia której zmierza powód, musi być wyrażony w walucie polskiej. Waluta, w jakiej powód dochodzi świadczenia składa się na wiążącą treść żądania.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego co do tego, jakiego rodzaju szkodę dostrzega po stronie powoda i w jaki sposób szkoda ta ma być naprawiona, jest skrajnie niekonsekwentne. Z jednej bowiem strony Sąd Apelacyjny przyjął, że powód nabył lokale nr 1 i 3 bez obciążenia hipotecznego (art. 5 u.k.w.h.), gdyż nie było ono ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla obu tych lokali w chwili, gdy powód zawierał umowy pożyczki i przewłaszczenia (istotniejsza byłaby w tych relacjach chwila rozliczenia się z zabezpieczenia i złożenia oświadczenia o nabyciu własności nieruchomości w celu umorzenia zobowiązań z pożyczek), a z drugiej strony, obliczył wysokość szkody powoda przez odliczenie od rynkowej wartości lokali obciążenia hipotecznego, które - stosownie do udziału powoda w nieruchomości wspólnej - miałoby go dotyczyć. Nie jest możliwe stwierdzenie, że powód poniósł szkodę w postaci, na którą się powołuje bez udzielenia stanowczej odpowiedzi na pytanie czy powód nabył własność lokali obciążonych hipotecznie, czy też lokali nieobciążonych. Trzeba przy tym zauważyć, że wierzytelność banku nie może być zabezpieczona hipotecznie tylko na

nieruchomości wspólnej, gdyż udziały w tej nieruchomości po wyodrębnieniu własności lokali wiążą się z nieruchomościami lokalowymi jako im przynależne i podporządkowane. Nieruchomość wspólna nie może być samodzielnie przedmiotem obrotu, a zatem nie mogą utrzymać się na niej zabezpieczenia hipoteczne, które by nie dotyczyły także lokali. Jeśli powód miałby nabyć własność lokali nr 1 i 3, jak przyjął Sąd Apelacyjny, bez obciążenia hipotecznego, to przeszkodą utrudniającą sprzedaż obu tych lokali jest w istocie wymagający wykreślenia wpis hipotek w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, odnoszący się do udziałów w tej nieruchomości związanych z własnością lokali nr 1 i 3. Wpis ten może być usunięty w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oczywiście innym niż to, którego planowane koszty powód objął żądaniem zgłoszonym w walucie polskiej. Jeżeli natomiast obciążenie hipoteczne na rzecz banku utrzymało się na lokalach powoda, a dłużnik osobisty banku nie zaspokoił swoich zobowiązań kredytowych choćby w części, to w istocie jest mało prawdopodobne, by powód mógł zbyć lokale z takim obciążeniem w celu odzyskania pożyczonych kwot i uzgodnionego wynagrodzenia. W takim przypadku uzyskane zabezpieczenie pożyczek okazało się w istocie dla powoda bezwartościowe, chyba że wartość lokali w ostatnim czasie na tyle wzrosła, że pokrywa i zabezpieczenie hipoteczne i kwoty, które powód miał odzyskać ze zwrotu pożyczek wraz z ustalonym z pożyczkobiorcą wynagrodzeniem. Także te okoliczności pozostają niewyjaśnione.

Wydatki, jakie powód będzie musiał ponieść w celu wykreślenia błędnie wpisanej hipoteki mającej zabezpieczać środki podlegające zastosowaniu w stosunku do powoda w sprawie karnej nie są pewne ani co do wysokości, ani nawet co do tego, czy rzeczywiście obciążą powoda.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz - co do kosztów postępowania - art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

jw