



Sygn. akt II CSK 518/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa O. D.  
przeciwko G. O.  
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanego - Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej  
o zapłatę,  
na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 kwietnia 2016 r.,  
na skutek skargi kasacyjnej powoda  
oraz skargi kasacyjnej pozwanego  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 7 kwietnia 2015 r.,

**I. uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego (punkt I) i oddalającą apelację pozwanego (punkt II) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (punkt IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego;**

**II. odrzuca skargę kasacyjną powoda w pozostałej części.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w S. uwzględnił częściowo powództwo O. D. przeciwko G. O. o zapłatę kwoty 587.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 maja 2012 r. i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 387.900 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2013 r., a w pozostałym zakresie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, iż powodowi O. D. przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 35, o powierzchni 330 m<sup>2</sup>, położoną przy ul. Z. [...] w S., wraz ze stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności budynkiem mieszkalnym, o wartości według stanu i cen na dzień 16 października 2008 r. i 20 listopada 2008 r. 587.900 zł, a według cen aktualnych 474.700 zł, dla której to nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Prawo to nabył na podstawie postanowienia z dnia 10 marca 2006r. Sądu Rejonowego w S. wydanego w sprawie o podział majątku wspólnego i dział spadku po ojcu T.D., z obowiązkiem spłaty H. D. W związku z niezrealizowaniem tego obowiązku z nieruchomości prowadzona była egzekucja, a na rzecz wierzycielki wpisana była hipoteka przymusowa. W dniu 16 października 2008 r. pozwany w prowadzonej przez siebie kancelarii notarialnej w S., sporządził w formie aktu notarialnego pełnomocnictwo. Z jego treści wynikało, iż w tym dniu w kancelarii notarialnej stawił się O. D., według oświadczenia syn T. i L., zamieszkały w S. przy ul. Z. [...], PESEL [...], którego tożsamość została ustalona na podstawie paszportu polskiego nr [...] – ważnego do 12 grudnia 2014 r. Stawający udzielił pełnomocnictwa W. D. urodzonemu 14 czerwca 1969 r., PESEL [...] do sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości - osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika i do wszelkich czynności ze zbyciem tym związanych. Pod pełnomocnictwem swój podpis złożył notariusz oraz stawający, przy czym ten ostatni podpisał się drukowanymi literami - „D.” i dodatkowo pominął literę „O” w nazwisku. Faktycznie osobą przystępującą do tego aktu nie był powód, lecz Arkadiusz Karolkiewicz, podający się za powoda i to on podpisał się pod aktem notarialnym, jako „D. O.”. Posłużył się utraconym przez powoda paszportem, w którym w miejscu zdjęcia powoda umieszczone zostało zdjęcie innej nieustalonej

osoby, którą nie był ani powód ani A. K. Pozwany porównywał zdjęcie z okazanego mu paszportu, z wizerunkiem osoby, która przybyła do kancelarii, ale nie dostrzegł żadnych istotnych różnic w wyglądzie. Notariusz widział jak A. K. podpisuje się pod pełnomocnictwem, nie dokonywał jednak oglądu tego podpisu i nie dostrzegł, że w nakreślonym nazwisku, brakuje litery „O”. Wypis pełnomocnictwa w dniu jego sporządzenia wydano stawającemu, jednak nie zażądano złożenia podpisu pod potwierdzeniem odbioru w repertorium „A”.

W dniu 20 listopada 2008 r. również w kancelarii notarialnej pozwanego, doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego, umowy sprzedaży nieruchomości, stanowiącej własność powoda, na rzecz Ł. O. za kwotę 350.000 zł, przy czym powód był reprezentowany przez rzekomego pełnomocnika W. D., w oparciu o pełnomocnictwo z dnia 16 października 2008 r. Wobec faktu, iż w przedłożonym notariuszowi odpisie z księgi wieczystej imię ojca powoda figurowało, jako „Th.” a nie „To.”, jak by to wynikało z treści pełnomocnictwa, pełnomocnik złożył oświadczenie mające usuwać istniejącą rozbieżność wskazując, że jego mocodawca jest synem Th. D. i używa imienia ojca zarówno w brzmieniu „Th.” jak i „To.”. O zmianie właściciela nieruchomości i wpisaniu w jego miejsce Ł. O. powód został zawiadomiony przez wydział ksiąg wieczystych w lutym 2009 r.

20 lipca 2009r. Ł. O. zawarł w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej L. Z. umowę sprzedaży nieruchomości, będącej uprzednio własnością powoda, na rzecz D. B., za kwotę 350.000 zł. Cena sprzedaży została zapłacona w ten sposób, że kwota 200.000 zł została wpłacona komornikowi sądowemu w związku z prowadzeniem z nieruchomości egzekucji przez wierzycielkę powoda H. D., a kwota 150.000 zł sprzedającemu. Wobec spłaty egzekwowanej kwoty wraz z kosztami, postępowanie egzekucyjne zostało umorzone i w oparciu o wydane przez komornika zaświadczenia wykreślono z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji i hipotekę przymusową. D. B. sprzedała nieruchomość w dniu 20 kwietnia 2012 r. kolejnym nabywcom – D. i P. K., którzy są aktualnie jej właścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Około 27 października 2008 r. powód został uprowadzony, a następnie do 2 listopada 2008 r. był przetrzymywany poza S. gdzie był bity i zastraszany.

Powodowi udało się uwolnić, przy czym z urazem głowy, ranami tłuczonymi twarzy i podejrzeniem organicznych zaburzeń psychiatrycznych przebywał w szpitalu, a następnie został skierowany na oddział psychiatryczny SPS ZOZ „Z.”. Jeszcze przed uprowadzeniem powód cierpiał na zaburzenia psychiczne. Po powrocie ze szpitala bał się o swoje zdrowie i życie, nie mógł dostać się do domu, który okradziono i wymieniono w nim zamki. Uprowadzenie, pozbawienie wolności, uszkodzenie ciała i kradzież zostało zgłoszone organom ścigania, jednak sprawcy nie zostali wykryci, a postępowanie zostało umorzone. Natomiast pierwsze czynności związane z doręczonym w lutym 2009 r. zawiadomieniem o zmianie właściciela nieruchomości powód podjął w maju 2009 r. zapoznając się z aktami księgi wieczystej i wnosząc pozew do Sądu Okręgowego w S. przeciwko W. D. i Ł. O. o stwierdzenie nieważności pełnomocnictwa z dnia 16 października 2008 r. i umowy sprzedaży z dnia 20 listopada 2008 r. Sprawa zainicjowana pozwem została zawieszona w oczekiwaniu na zakończenie sprawy karnej. Powód złożył również zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez pozbawienie go prawa własności nieruchomości, o czym poinformował wydział ksiąg wieczystych prowadzący księgę dla nieruchomości. W dniu 28 maja 2012 r. Prokuratura Okręgowa w S. wniosła do sądu akt oskarżenia przeciwko S. B., W. D., Ł. O., G. R., A.K. zarzucając im, iż działając wspólnie i w porozumieniu przywłaszczyli sobie prawo majątkowe w postaci prawa własności nieruchomości zabudowanej, położonej w S. przy ul. Z. [...] o wartości rynkowej 596.000 zł, działając na szkodę powoda. tj. o popełnienie czynu z art. 284 § 1 k.k. w związku z art. 294 § 1 k.k. w zb. z art. 270 k.k. w związku z art. 11 § 1 k.k. i w związku z art. 12 k.k. Prawomocny wyrok skazujący zapadł jedynie w stosunku do W. D., co, do którego uwzględniono również powództwo cywilne zasądzając na rzecz powoda kwotę 596.000 zł. odpowiadającą przyjętej przez ten Sąd rynkowej wartości nieruchomości. W stosunku do pozostałych współoskarżonych postępowanie karne jest w toku. Natomiast postanowieniem z dnia 28 czerwca 2012 r. Prokuratura Okręgowa w S. umorzyła postępowanie w sprawie złożonego przez pełnomocnika powoda zawiadomienia z dnia 27 października 2011 r. o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez notariusza G. O., podczas sporządzania w dniu 16 października 2008 r. pełnomocnictwa, w wyniku, czego miał on działać na szkodę powoda, tj. o czyn z art. 231 k.k., z uwagi

na stwierdzenie, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego (brak zamiaru niedopełnienia obowiązków i działania na szkodę interesu publicznego i prywatnego). Powód uzyskał wiedzę o tym, że osoba podająca się za niego w kancelarii notarialnej podpisała pełnomocnictwo nazwiskiem „D.” nie wcześniej niż 27 października 2011 r.

Sąd Okręgowy uznał żądanie powoda za uzasadnione do kwoty 387.900 zł, przyjmując, iż pozwany ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c. w związku z art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 164, z późn. zm. - dalej: „u.p.n.”), za niedochowanie należytej staranności przy sporządzaniu pełnomocnictwa i umowy sprzedaży i nie dokonanie należytej weryfikacji tożsamości A. K. Biorąc pod uwagę regulacje art. 49, 85, 92 § 1 pkt 8, 87 § 1 pkt 4 i 5 u.p.n. uznał, iż nie do zaakceptowania jest stanowisko pozwanego jakoby nie miał on obowiązku oglądu podpisu stawającego do aktu notarialnego, gdy podpisuje się on w jego obecności. Zdaniem Sądu Okręgowego z art. 92 § 1 pkt 8 i art. 87 § 1 pkt 4 i 5 u.p.n. wynika obowiązek dokonania przez notariusza oglądu znaków złożonych pod aktem notarialnym przez każdą osobę biorącą udział w czynności notarialnej celem stwierdzenia, czy osoba ta umie pisać, czy złożyła podpis, który ją dostatecznie identyfikuje i czy nastąpiło to w alfabecie znanym notariuszowi. Pozwany naruszył również art. 85 u.p.n. nie sprawdzając z należytą starannością tożsamości osoby udzielającej pełnomocnictwa w dniu 16 października 2008 r. Okazany notariuszowi paszport zawierał podpis powoda, który należało porównać ze znakami nakreślonymi przez rzekomego pełnomocnika, żeby stwierdzić czy można je zakwalifikować, jako podpis i czy między tym podpisem, a widniejącym w paszporcie, nie zachodzi rozbieżność uzasadniająca powzięcie wątpliwości, co do tożsamości stawającego. W analizowanym przypadku notariusz powinien takie wątpliwości powziąć, skoro podpis w paszporcie nie został nakreślony drukowanymi literami i nie pomijał litery „O”. Wprawdzie paszport powoda nie został odnaleziony, ale Sąd Okręgowy ustalił, analizując przedstawione w sprawie dowody w powiązaniu z treścią rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 12 lipca 2002 r. w sprawie wzorów oraz trybów wydawania paszportów, dokumentów wymaganych do ich otrzymania, a także trybu postępowania funkcjonariuszy Straży Granicznej w przypadku ujawnienia

w trakcie kontroli granicznej wad w paszportach (Dz. U. Nr 114, poz. 991 - dalej „rozporządzenie w sprawie wzorów paszportów”), iż podpis w paszporcie powoda przedłożonym notariuszowi 16 października 2008 r. był taki sam jak zamieszczony we wniosku o wydanie paszportu. Oznacza to, że był on odmienny od podpisu A. K., zarówno w zakresie charakteru pisma jak i pisowni złożonego podpisu, co było dostrzegalne w sposób ewidentny i nie wymagający żadnej specjalistycznej wiedzy, z zakresu badania pisma ręcznego. Taki stan rzeczy powinien skutkować zażądaniem drugiego dokumentu tożsamości lub odmową dokonania czynności, a to oznacza, iż między brakiem należytej staranności notariusza, a szkodą powoda istnieje związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Sąd podkreślił, iż w wielu przypadkach czynność porównania podpisu widniejącego w okazywanym dokumencie z podpisem złożonym pod aktem nie pozwoli na wychwycenie nieprawidłowości, ale w analizowanej sprawie dokonanie tej czynności przez notariusza mogło zapobiec powstaniu szkody.

Sąd Okręgowy nie znalazł natomiast podstaw, by zarzucać pozwanemu zaniechania w zakresie nie wykrycia, iż paszport był podrobiony, wskazując, iż od notariusza nie można wymagać specjalistycznej wiedzy w tym przedmiocie, a brak paszportu nie pozwala stwierdzić, by fałszerstwo było widoczne, w sposób, który powinien zwrócić uwagę notariusza. Nie obciążył go również odpowiedzialnością za niedostrzeżenie, iż osoba przystępująca do aktu, nie była osobą, której zdjęcie znajdowało się w paszporcie i dodatkowo czternaście lat młodszą od powoda. Argumentował, iż zdjęcie w paszporcie po to zostało wymienione, by wizerunek osoby, która posłużyła się paszportem, był podobny do osoby ze zdjęcia. Ponadto brak paszportu, nie pozwala na dokonanie porównań, a powód nie wykazał, by mężczyzna ze zdjęcia różnił się od A. K., w sposób, który powinien być dla notariusza dostrzegalny. Sąd Okręgowy nie dopatrył się związku przyczynowego między trybem sprostowania przez notariusza imienia ojca powoda, a szkodą. Wskazał, iż w toku postępowania nie wykazano, by ojciec powoda istotnie posługiwał się dwoma imionami, ale tego rodzaju uchybienie notariusza nie spowodowałoby szkody, bo uczestnicy aktu zadbaliby o to, by A. K. sprostował swoje oświadczenie zawarte w tym przedmiocie w treści pełnomocnictwa, gdyby notariusz tego zażądał. Kwestię nie podpisania przez A. K. potwierdzenia odbioru

doręzonego mu wypisu pełnomocnictwa, uznał natomiast za uchybienie czynności technicznej, która pozostawała bez związku przyczynowym ze szkodą.

Sąd Okręgowy nie podzielił zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, wskazując, iż początek biegu terminu przedawnienia zgodnie z art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. wyznacza, nie tylko dowiedzenie się poszkodowanego o szkodzie (luty 2009 r.), ale również o jej sprawcy, a termin przedawnienia został skutecznie przerwany wniesieniem pozwu przeciwko pozwanemu 12 lipca 2012 r. Mając na względzie, iż wiodące zarzuty powoda w stosunku do pozwanego dotyczyły niedopełnienia obowiązków w zakresie ustalenia czy osoba posługująca się paszportem powoda jest z nim tożsama, w sytuacji, gdy podpisała się drukowanymi literami i błędnym nazwiskiem, dowiedzenie się przez powoda o sprawcy można datować na 17 października 2011 r., kiedy jego pełnomocnik złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez notariusza. Pozwany kserokopię pełnomocnictwa zawierającą oryginalny podpis A. K. złożył do akt sprawy karnej dopiero 21 czerwca 2011 r., zapoznanie się z wypisem aktu notarialnego nie dawało powodowi wiedzy o treści podpisów, a pozwany nie wykazał by powód wiedzę o braku należytej staranności notariusza przy odbieraniu podpisów od rzekomego pełnomocnika powziął wcześniej.

Nie podzielił również zarzutu pozwanego jakoby powód przyczynił się do powstania szkody, poprzez zbyt późne złożenie zawiadomienia o przestępstwie oraz wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności pełnomocnictwa i umowy sprzedaży i nie skorzystanie z dostępnych środków prawnych, w tym pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co wyłączyłoby możliwość powoływania się przez kolejnych nabywców na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Argumentował, iż brak pewności, czy zainicjowane przez powoda postępowania i zgłoszone w nich żądania zostałyby rozpoznane zgodnie z jego oczekiwaniami, wskazując, iż postępowanie karne trwa już kilka lat. Podkreślił, iż zaniechania powoda w tym zakresie nie są zawinione, nie jest on, bowiem prawnikiem i nie miał wiedzy o przysługujących mu środkach prawnych. Ponadto po uprowadzeniu żył w strachu, miał problemy finansowe, borykał się też z problemami ze zdrowiem psychicznym. Z kolei pozwany jest profesjonalnym podmiotem, który nie zachował należytej staranności,

co przekonuje o braku podstaw do obniżenia należnego powodowi odszkodowania na podstawie art. 362 k.c.

Sąd Okręgowy przyjął, iż szkodą powoda jest utrata prawa do nieruchomości położonej w S. przy ul. Z. [...], która ma charakter trwały, skoro poczynawszy od D. B., kolejni nabywcy w dobrej wierze mogą powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ustalając wartość należnego powodowi odszkodowania opart się na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, mając na względzie stan nieruchomości i ceny istniejące w październiku - listopadzie 2008 r., czyli w dacie powstania szkody. Nie uwzględnił cen istniejących w dacie ustalania odszkodowania, mając na względzie, iż naraziłoby to powoda, na niczym nieuzasadnioną, dodatkową szkodę. Tak ustalone odszkodowanie (587.900 zł) pomniejszył o kwotę 200.000 zł wpłaconą na poczet zadłużeń powoda przez D. B., w związku z prowadzoną z nieruchomości egzekucją.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanego i zażalenia powoda na koszty postępowania Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2015 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że obniżył zasądzone na rzecz powoda odszkodowanie do kwoty 120.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2013 r. zastrzegając, iż pozwany ponosi odpowiedzialność w zakresie tej kwoty *in solidum* z W. D., a w pozostałym zakresie oddalił apelację, oddalił zażalenie powoda i rozstrzygnął o kosztach postępowania za obie instancje stosownie do wyniku sporu.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjął je za podstawę również własnego rozstrzygnięcia. Dodatkowo ustalił, iż cena zapłacona przez D. B. (350.000 zł) w ocenie nabywczyni, która miała rozeznanie na rynku nieruchomości, odzwierciedlała jej wartość, na dzień nabycia. Wprawdzie zbywca żądał za nieruchomość kwoty 420.000 zł, ale kwota ta w przekonaniu kupującej nie odzwierciedlała jej rzeczywistej wartości. Nieruchomość była, bowiem zniszczona, wymagała nakładów i remontów, na co nabywczyni wydatkowała kwotę 100.000 zł. Ostatecznie zbyła nieruchomość 30 kwietnia 2012 r. za kwotę 455.000 zł. W czasie prowadzonej z nieruchomości egzekucji dwukrotnie wyznaczano terminy licytacji, które jednak nie dochodziły do skutku, z powodu



braku zainteresowanych oferentów. Ustalił również, iż do wniesionej w dniu 25 maja 2009 r. do Sądu Okręgowego w S. sprawy o stwierdzenie nieważności pełnomocnictwa i umowy sprzedaży w dniu 5 czerwca 2009 r. został ustanowiony przez powoda profesjonalny pełnomocnik, który dopiero 15 marca 2010 r. wystąpił o udzielenie zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania spornej nieruchomości. Na skutek cofnięcia przez powoda pozwu postępowanie w tej sprawie zostało umorzone.

Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż pozwanemu nie można postawić zarzutu, że nie dostrzegł różnicy między podpisem właściciela paszportu widniejącym w paszporcie, a złożonym pod pełnomocnictwem (nawet przy założeniu, że wyglądał on tak samo jak we wniosku paszportowym), skoro paszportu nie złożono do akt sprawy, a powinność dokonania takiego porównania nie wynika wprost z u.p.n. W konsekwencji za nieistotne uznał rozstrzygnięcie, w jaki sposób paszport powoda miał zostać przerobiony, zwłaszcza, że ustaleń w tym zakresie poczynić nie można, skoro został on zniszczony. Natomiast można notariuszowi postawić zarzut, że nie dostrzegł, iż przystępujący do aktu podpisał się innym nazwiskiem, niż nazwisko, które widniało w przedłożonym pozwanemu dokumencie tożsamości. Przyjął, iż „D.” jest innym nazwiskiem, niż „D.”, złożenie podpisu drukowanymi literami powinno ułatwić notariuszowi dostrzeżenie różnicy, a posługiwanie się przez stawającego obco brzmiącym nazwiskiem powinno wzmóc uwagę pozwanego. Swoim zaniechaniem pozwany naruszył art. 92 § 1 pkt 8 u.p.n., nie dochowując należytej staranności i doprowadzając do sporządzenia aktu notarialnego, w którym osoba stająca do aktu i podająca się za powoda, nie podpisała się jego imieniem i nazwiskiem. Notariusz nie powinien również dopuścić by osoba podająca się za pełnomocnika, a nie mocodawca prostował imię jego ojca. Sąd Apelacyjny uznał, iż pozwany w granicach adekwatnego związku przyczynowego odpowiada za szkodę powoda odpowiadającą wartości nieruchomości, w chwili powstania szkody. Wartość tą należy uznać za odpowiadającą cenie zapłaconej przez nabywców za nieruchomość każdorazowo wynoszącą 350.000 zł, pomniejszonej o długi obciążające powoda, taką, bowiem kwotę powód mógł uzyskać za nieruchomość, gdyby ją sprzedawał w 2009r. W konsekwencji nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego opartego na opinii

biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, jakoby wartość ta miała wynosić 587.900 zł. Opinię biegłego ocenił krytycznie wskazując, iż nie widział nieruchomości w 2008 r., a wbrew twierdzeniom powoda nie była ona atrakcyjna, o czym przekonuje, cena zapłacona przez D. B., która na jej remont przeznaczyła 100.000 zł, by ją następnie sprzedać w okresie wyżki cen za 455.000 zł. Do podobnych wniosków prowadzą dwie nieskuteczne licytacje nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego, co przemawia za przyjęciem, że na rynku szczecińskim nieruchomość nie była warta więcej niż 350.000 zł.

Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż powód przyczynił się do powstania szkody nie podejmując czynności zmierzających do zapobieżenia sprzedaży nieruchomości kolejnemu nabywcy w dobrej wierze. Skoro pozew o ustalenie nieważności został złożony 25 maja 2009 r., 5 czerwca 2009 r. powód ustanowił profesjonalnego pełnomocnika, a do zbycia nieruchomości D. B. doszło 29 lipca 2009 r. powód miał możliwość sformułowania wniosku o zabezpieczenie roszczenia, co mogło zapobiec sprzedaży nieruchomości ewentualnie zapewnić możliwość jej odzyskania. Mając na uwadze tą sekwencję zdarzeń Sąd Apelacyjny uznał, iż powód w 20% przyczynił się do powstania szkody, co uzasadniało obniżenie należnego odszkodowania o 30.000 zł. Zastrzeżenie o odpowiedzialności *in solidum* z W. D. Sąd Apelacyjny poczynił na podstawie art. 441 k.c. Oddalił również zażalenie powoda dotyczące kosztów postępowania zasądzonych na rzecz interwenienta ubocznego.

Od powyższego rozstrzygnięcia skargę kasacyjną złożyły obie strony. Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w punkcie I oraz II i IV w całości, zarzucając naruszenie: art. 415 k.c. w związku z art. 49, 92 § 1 pkt 8 oraz art. 85 § 1 u.p.n., 362 k.c. i 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Formułując te zarzuty skarżący domagał się uchylecia wyroku w zaskarżonej części i orzeczenia, co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji pozwanego oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylecia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w punkcie I podpunkcie 1 (w zakresie oddalającej powództwo, co do kwoty 267.900 zł oraz zastrzegającej, że pozwany ponosi odpowiedzialność *in solidum* z W. D.), punkcie I 2 w całości, punkcie I 3 (w części zmniejszającej wysokość kwoty pobieranej od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa) oraz w punktach III i IV w całości zarzucając naruszenie: art. 361 § 2 k.c., 362 k.c. w związku z art. 5 k.c., art. 441 § 1 k.c., art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm. - dalej: „u.g.n.”) oraz art. 278 i 286 k.p.c., art. 382 i 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Formułując te zarzuty domagał się uchylecia wyroku w zaskarżonej części i orzeczenia, co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji pozwanego, uchylecia punktu piątego wyroku Sądu Okręgowego i zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania, ewentualnie uchylecia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Notariusz ponosi odpowiedzialność *ex delicto* za szkodę wyrządzoną przez niego przy wykonywaniu czynności notarialnej zarówno wobec klienta jak i osób trzecich na podstawie art. 415 k.c., za niezachowanie należytej staranności (art. 49 u.p.n.), w sposób zawiniony, z uwzględnieniem zawodowego charakteru jego działalności (art. 355 § 2 k.c.) i granic staranności zawodowej wyznaczonych przez art. 80 § 1-3 u.p.n. Stanowisko opierające zasady odpowiedzialności notariusza na przepisach mieszczących się w ramach reżimu deliktowego, jako najlepiej odpowiadające funkcji publicznej notariatu, jest utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 366/07, nie publ.; z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 694/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 124; z dnia 5 lutego 2004 r., III CKN 271/02, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2007 r., III CZP 38/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 76).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie również podkreślano szczególną rolę notariusza jako „strażnika” gwarantującego zgodność obrotu cywilnoprawnego z przepisami prawa i związaną z nią odpowiedzialność, w kontekście postrzegania w społeczeństwie formy aktu notarialnego jako

gwarancji pewności obrotu prawnego, pewności ukształtowanego prawa i jego stabilności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2013 r., III CZP 82/13, OSNC 2014, nr 10, poz. 101). Notariusz, jako osoba zaufania publicznego jest zobowiązany do szczególnej staranności przy sporządzaniu aktów notarialnych, ma zapewniać bezpieczeństwo obrotu prawnego i zabezpieczać go przed wadliwymi czynnościami, czuwać nad tym by nie zostały zagrożone interesy nie tylko stron, ale również innych osób, dla których sporządzany akt będzie wywoływał skutki prawne (art. 80 § 2 u.p.n.).

Ocena szczególnej staranności, jako podstawy odpowiedzialności z art. 49 u.p.n. wymaga jednak każdorazowego odniesienia *in casu* i wadliwa jest próba konstruowania na tym gruncie uniwersalnej zasady przestrzegania prawa przez notariusza.

Z motywów rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego wynika, iż, przypisał odpowiedzialność pozwanemu notariuszowi w istocie z tej tylko przyczyny, iż nie dostrzegł, że przystępujący do aktu notarialnego, podpisał się, jako „ D.” a nie „D.”, a pomijając literę „o” podpisał się innym nazwiskiem. To stanowisko opiera się na błędnym założeniu, jakoby nie zawarcie w podpisie wszystkich liter składających się na nazwisko, oznaczało podpis innym nazwiskiem. Wadliwe przypisanie pozwanemu odpowiedzialności, na tej tylko podstawie, uzasadnia zarzuty skargi kasacyjnej, dotyczące naruszenia art. 415 k.c. w zw z art. 49 u.p.n oraz 98 § 1 pkt 8 i 85 § 1 u.p.n., choć znaczna część argumentacji skarżącego przytoczona na uzasadnienie tej podstawy skargi, nie zasługuje na podzielenie.

W prawie cywilnym nie ma legalnej definicji podpisu, choć kodeks cywilny tym pojęciem się posługuje (art. 78 § 1 k.c.), a w obowiązującym ustawodawstwie nie ma wyraźnego wskazania, jaka ma być treść podpisu i w jaki sposób ma być on wykonany. Jednak ze stanowiska judykatury i piśmiennictwa wynika, iż podpis może być skrócony, nie musi być czytelny, zatem pominięcie w nim pewnych liter nie musi świadczyć o podpisaniu się innym nazwiskiem, a jedynie o skorzystaniu z dopuszczalnej i stosowanej praktyki złożenia własnoręcznego podpisu w sposób skrócony, za pomocą techniki oddającej indywidualne cechy piszącego. Pomijanie pewnych liter, zwłaszcza samej końcówki nazwiska jest, w praktyce

obrotu prawnego powszechnie. Wymaga się jednak, by napisany znak ręczny - przy całej tolerancji, co do kształtu własnoręcznego podpisu - stwarzał dla osób trzecich pewność, że podpisujący chciał podpisać się pełnym swoim nazwiskiem oraz, że uczynił to w formie, jakiej przy podpisywaniu dokumentów stale używa. W konsekwencji minimum wymagań koniecznych do uznania znaku pisarskiego za podpis jest to, by wyrażał, co najmniej nazwisko, umożliwiał identyfikację autora, przynajmniej według takich kryteriów, jak cechy indywidualne i powtarzalne (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1993 r., III CZP 146/93, OSNC 1994, nr 5, poz. 94; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 78/09, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2007 r., II CSK 124/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 102).

Nie ma uzasadnionych powodów by wymogi stawiane podpisowi, rozumieć inaczej na gruncie prawa o notariacie. W praktyce notarialnej, pożądanym byłoby stawianie przystępującym do aktu wymagania, by podpisywali się czytelnie, pełnym imieniem i nazwiskiem, by eliminować wszelkie wątpliwości, co do tożsamości osoby i autentyczności złożonego znaku w postaci ukształtowania liter, sposobu ich łączenia czy innych cech charakterystycznych, zwykle używanych przez podpisującego się. Niemniej podpis niezupełnie czytelny, skrócony, czy nieczytelny, nadal jest podpisem zgodnie z art. 92 § 1 pkt 8 u.p.n. w związku z art. 78 § 1 k.c. Przy najłagodniejszym traktowaniu przesłanek uznania konkretnego znaku za podpis, nie można jednak odstąpić od minimum, jakim jest to, by znak pisarski, umożliwiał identyfikację osoby, od której pochodzi, przynajmniej według takich kryteriów jak cechy indywidualne i powtarzalne. Jednak akceptowanie przez notariusza podpisu skróconego wymaga sprawdzenia, czy został złożony w formie zwykle używanej przez podpisującego, a zatem czy spełnia funkcję identyfikującą, co może zostać uczynione poprzez porównanie z podpisem widniejącym w okazanym dokumencie tożsamości.

Złożenie podpisu własnoręcznego (art. 78 § 1 k.c.) ma zapewniać poprzez charakter pisma orientację w rozpoznaniu osoby, która przez złożenie podpisu wyraziła aprobatę dla zawartej w dokumencie treści oświadczenia woli. Jest to wymaganie niezbędne z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu (por. wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 8 maja 1997 r., II CKN 153/97, nie publ. i powołane w nim orzeczenia). W doktrynie nie wypracowano jednolitego stanowiska, co do dopuszczalności złożenia podpisu własnoręcznie, lecz drukowanymi literami. Źródłem kontrowersji, jest istnienie osób, które kaligrafują lub wręcz drukują poszczególne litery, co powoduje, że ich pismo zawiera znikomą liczbę cech indywidualnych, a nie potrafią one złożyć podpisu inaczej, co uzasadnia zapewnienie im możliwości podpisywania się stosowaną przez nie techniką. Z drugiej strony nie ma podstaw by dopuścić możliwość podpisywania się w taki sposób przez inne osoby, skoro skutkuje to pozbawieniem podpisu cech indywidualnych wystawcy dokumentu i poddaje w wątpliwość możliwość weryfikacji autentyczności podpisu i identyfikacji osoby podpisującej. Funkcja identyfikacyjna podpisu zakłada, że podpis konkretnej osoby powinien się odróżniać od podpisów innych osób, by w drodze jego analizy, można go było połączyć z konkretną osobą. Przychylić się, zatem należy do stanowiska, iż podpis złożony przy pomocy liter drukowanych można dopuścić w drodze wyjątku od zasady, skoro tego rodzaju technika podpisywania znacząco utrudnia orientację w rozpoznaniu osoby, która sygnowała dokument swoim podpisem. Natomiast w obrocie notarialnym posłużenie się przez osobę podpisującą akt notarialny literami drukowanymi, powinno każdorazowo wzmocnić czujność notariusza, skoro tego rodzaju podpis w dużej mierze zdeindywidualizowany, jest łatwy do sfalszowania i może rodzić problemy związane z kwestionowaniem jego autentyczności i zwiększać zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu. Tymczasem sporządzony przez notariusza akt notarialny powinien zapewniać, że złożony podpis pochodzi od osoby, której tożsamość stwierdził, a złożony znak graficzny pozwala na jej identyfikację.

Nie można zgodzić się z pozwanym jakoby nie wskazanie w u.p.n. obowiązku porównywania podpisu złożonego na akcie notarialnym z podpisem widniejącym w okazanym dokumencie tożsamości oznaczał, iż notariusz nie ma obowiązku oglądu podpisu złożonego pod aktem i dokonania jego porównania z podpisem figurującym w dokumencie, którym legitymuje się przystępujący do aktu. Wynika on z faktu, iż notariusz przed złożeniem podpisu pod aktem notarialnym, musi zapoznać się z całym dokumentem, w tym stwierdzić czy podpis został złożony, umiejscowiony pod tekstem aktu i czy spełnia wymogi

własnoręcznego podpisu (art. 91 § 1 pkt 8 i 9 u.p.n.). Okoliczność, iż podpisy osób wskazanych w komparycji aktu są składane w obecności notariusza (art. 88 u.p.n.), nie zwalnia go z tego obowiązku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 209/11, nie publ.). Notariusz nie może akceptować znaków pisarskich nie zawierających nazwiska nawet w postaci skróconej (parafy, inicjały), czy dokonanych nietrwałym materiałem pisarskim w rodzaju ołówka. Jeżeli dojdzie do przekonania, iż ma do czynienia z podpisem skróconym lub nieczytelnym ewentualnie z innych przyczyn budzącym wątpliwości, powinien dokonać jego porównania z podpisem figurującym w dostarczonym mu dokumencie tożsamości, celem sprawdzenia czy dostatecznie indywidualizuje on podpisującego.

Nieprzekonująca jest teza jakoby obowiązki notariusza w zakresie ustalenia tożsamości osób biorących udział w akcie każdorazowo, bez względu na okoliczności konkretnego przypadku, kończyły się na sprawdzeniu dokumentów przed przystąpieniem do aktu i ich zamieszczeniu w komparycji aktu notarialnego (art. 85 u.p.n i 92 § 1 pkt 4 u.p.n.) Posłużenie się dowodem z dokumentu stwierdzającym tożsamość danej osoby wcale nie gwarantuje pełnego bezpieczeństwa, co do samej osoby w aspekcie jej tożsamości. W konsekwencji notariusz nie jest, zwolniony z obowiązku zachowania maksimum przezorności, na każdym etapie dokonywanych z jego udziałem czynności, zwłaszcza, że z reguły nie jest w stanie stwierdzić, czy okazany mu dokument tożsamości jest sfałszowany, jeżeli nie wykazuje oczywistych cech budzących wątpliwości. Jego rolą jest, zatem nie tyle stwierdzenie tożsamości ponad wszelką wątpliwość, jak by to wynikało z literalnej treści art. 85 § 2 u.p.n, co dołożenie wymaganej staranności zawodowej w celu realizacji tego obowiązku. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż stwierdzając tożsamość osób biorących udział w czynności notarialnej notariusz jest zobowiązany uwzględnić treść wszystkich danych, które zawarte są w okazywanym mu dokumencie tożsamości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2012 r., II CSK 750/11, nie publ.). Zapoznając się z treścią takiego dokumentu notariusz powinien dokonać oglądu widniejącego w nim podpisu. Następnie przed podpisaniem aktu notarialnego, zapoznaje się z podpisami złożonymi pod treścią odczytanego dokumentu przez uczestników aktu i ma obowiązek skonfrontować treść tych podpisów, z podpisami widniejącymi

w dokumencie tożsamości, zwłaszcza, jeśli w swojej praktyce dopuszcza składanie podpisów w formie skróconej czy nieczytelnej i zareagować gdyby istniały w tym zakresie ewidentne różnice, wzbudzające jego wątpliwości. Notariusza będą przy tym obciążały uchybienia, które będą dla niego widoczne bez szczególnego, specjalnego badania, podważające funkcję identyfikującą złożony pod aktem notarialnym znak ręczny.

Dokonywany przez notariusza ogląd podpisów pod aktem notarialnym będzie spełniał wiele funkcji. Sposób nakreślenia znaków pod aktem notarialnym może, doprowadzić notariusza do przekonania, że ma do czynienia z osobą, która w ogóle nie potrafi pisać, że nie złożono podpisu, nakreślono dowolny ciąg znaków nie wyrażających aprobaty dla przyjmowanego aktu (ciąg bezsensownych czy ośmieszających wyrazów), wyrażono zastrzeżenia do treści aktu, nie umiejscowiono podpisu pod pełnym tekstem aktu lub złożono podpis skrócony ewentualnie w formie liter drukowanych, nie pozwalających na zindywidualizowanie wystawcy.

W rozpoznawanym przypadku, gdyby skarżący dokonał oglądu podpisu, dostrzegł by jego złożenie literami drukowanymi (pozbawionymi indywidualnych cech pisma wystawcy), co w praktyce obrotu jest rzadko spotykane w przypadku podpisu własnoręcznego i niesie ze sobą ryzyko dla bezpieczeństwa obrotu związane z dezindywidualizacją takiego podpisu. Ponadto zaobserwowałby pominięcie jednej litery w nazwisku, mimo, że przy przyjętej formule podpisu, tego rodzaju skrócenie nie jest stosowane, a mało prawdopodobne jest by osoba, używająca nazwiska od wielu lat, myliła się, co do jego prawidłowego brzmienia. Skarżący miał, zatem do czynienia z sytuacją złożenia podpisu w sposób pozbawiający go indywidualnych cech wystawcy i dodatkowo w sposób skrócony lub zawierający błąd w nazwisku. W takiej sytuacji nie porównanie podpisu pod aktem notarialnym z podpisem figurującym w okazanym notariuszowi paszporcie, celem weryfikacji czy przystępujący do aktu podpisuje się w taki sposób, było naruszeniem należytej staranności.

Stanowisko skarżącego odwołującego się do braku specjalistycznej wiedzy w zakresie wykrywania fałszerstwa dokumentów, podrabiania podpisów, czy



niemożności oczekiwania by osoby przystępujące do aktu podpisywały się zgodnie z formułą podpisu przyjętą w okazywanym dokumencie tożsamości, wypacza istotę problemu będącego przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Istotą zagadnienia jest to, iż pozwany powinien, przy zachowaniu przeciętnej staranności zawodowej zapoznać się z podpisem złożonym przez przystępującego do aktu, tymczasem negował by miał taki obowiązek. Od notariusza nie można domagać się specjalistycznej wiedzy w zakresie fałszerstw dokumentów i podrobienia podpisów, a jedynie zapoznania się z treścią dokumentów i dostrzeżenia widocznych śladów fałszu, nie wymagających specjalistycznej wiedzy. W konsekwencji fakt sporządzenia przez notariusza aktu notarialnego na podstawie sfalszowanego dokumentu, nie zawsze będzie oznaczać, że nie dochował on należytej staranności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 357/07, Monitor Prawniczy 2004, nr 5, s. 203).

Nie ma również wątpliwości, iż porównanie podpisu na akcie notarialnym z podpisem w okazywanym notariuszowi dokumencie tożsamości, wcale nie będzie gwarantować ustalenia tożsamości osoby, która przybyła do notariusza. Po pierwsze, naśladownictwo podpisu, może być na tyle przekonujące, że notariusz nie będzie miał żadnych podstaw do jego zakwestionowania. Po drugie, będzie musiał brać pod uwagę, iż podpisy pochodzące od tej samej osoby mogą być różne, a wygląd podpisu w stosunku do wzorca porównawczego, może ulegać modyfikacjom wynikającym z procesu starzenia się, chorób, czynników sytuacyjnych, zjawiska uproszczenia podpisu. Zadaniem notariusza, tak samo jak w przypadku fałszerstwa dokumentów, będzie, zatem wyłącznie reagowanie na widoczne różnice, wskazujące, iż podpis nie pochodzi od tej samej osoby.

Spośród dokumentów notarialnych najwyższy stopień sformalizowania wykazują akty notarialne, które dzięki tej właściwości wykazują najwyższą wiarygodność. Prawidłowe ustalenie przez notariusza tożsamości osób biorących udział w akcie, ma znaczenie podstawowe, a negowanie potrzeby zachowania w tym zakresie daleko idącego formalizmu i maksimum przezorności, jest oparte na niezrozumieniu funkcji notariusza w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego i nieuwzględnianiu, iż praktyka notarialna i sądowa niejednokrotnie notuje zdarzenia zawierania aktów notarialnych przez osoby

posługujące się kradzionymi lub sfalszowanymi dowodami tożsamości.

Dane personalne osób biorących udział w akcie notariusz określa poprzez wymienienie ich imion, nazwisk, imion rodziców i miejsca zamieszkania (art. 92 § 1 pkt 4 u.p.n.). Dane te notariusz powinien ustalić na podstawie dokumentu tożsamości, najlepiej dowodu osobistego, w paszporcie nie zamieszcza się bowiem ani imion rodziców ani dokładnego adresu. W analizowanym przypadku notariusz poprzestał na paszporcie, który również potwierdza tożsamość osoby, ale zawiera mniej danych (ustawa z dnia 13 lipca 2006 r.o dokumentach paszportowych - Dz. U. Nr 143, poz. 1027). Musiał mieć, zatem świadomość, iż ani imiona rodziców, ani dokładne miejsce zamieszkania, stawającego do aktu, nie było przedmiotem jego ustaleń w oparciu o okazany dokument. Jak się później okazało imię ojca zostało przez stawającego przytoczone błędnie, co nie stało się jednak przedmiotem żadnej weryfikacji, a notariusz poprzestał, na oświadczeniu rzekomego pełnomocnika, nie popartego żadnym dokumentem, jakoby ojciec powoda używał zarówno imienia „To.” jak i „Th.”. Wysoka formalistyka aktów notarialnych wymaga, by błędy, które mogą się pojawić przy jego sporządzaniu były poprawiane w ściśle określony sposób regulowany w art. 80 § 4 u.p.n, a w przypadku błędów merytorycznych, do których należą wadliwe dane personalne osób biorących udział w czynności, mogące kreować wątpliwości, co do tożsamości osoby, której dokument dotyczy, nie jest dopuszczalna ich modyfikacja, bez udziału stron, które składały oświadczenia. Ponadto przy wpisywaniu nazwisk oraz imion obco brzmiących niedopuszczalna jest zmiana imienia (pisowni), a zwłaszcza spolszczania tożsamości osób w wyniku transkrypcji do polskiego dokumentu notarialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 6/2002, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 131). Również dokument w oparciu o który notariusz stwierdza tożsamość danej osoby powinien być z należytą starannością, szczegółowo opisany, tymczasem w rozpoznawanym przypadku pominięto przez jaką instytucję paszport został wydany oraz kiedy to miało miejsce, wskazując jedynie numer paszportu i datę jego ważności (k. 451).

Określony w art. 355 § 2 k.c. miernik postępowania nie może być formułowany na poziomie obowiązków, które nie dają się realnie wyegzekwować, a są oderwane od doświadczeń oraz nie uwzględniają reguł zawodowych

i konkretnych okoliczności. W konsekwencji notariuszowi nie można stawiać nierealnych wymagań w zakresie oceny przedstawianych mu dokumentów i gwarantowania bezpieczeństwa obrotu, nadmierna restrykcyjność mogłaby skutkować asekuracyjnością funkcjonowania notariatu i przez nieuzasadnioną odmowę sporządzania aktów notarialnych, przerodzić się w utrudnienie obrotu. Jednak formułowane wobec pozwanego oczekiwania, nie zmiierzają do domagania się ustalenia tożsamości stawającego do aktu ponad wszelką wątpliwość, lecz wykazania w tym zakresie, sumienności, skrupulatności, rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania, celem prawidłowego realizowania funkcji gwaranta bezpieczeństwa obrotu. Nie może być kwalifikowane, jako działanie z należytą starannością, uchybienie polegające na nie dokonaniu oglądu podpisu pod aktem notarialnym i w związku z tym nie stwierdzenie, iż został on złożony drukowanymi literami i z błędem lub skrótami w nazwisku, a następnie nie porównanie tego podpisu z podpisem widniejącym w udostępnionym notariuszowi paszporcie, co powinno skutkować powzięciem wątpliwości, co do tożsamości przystępującego do aktu.

Odmiernym zagadnieniem jest, czy wskazane uchybienie notariusza pozostaje w związku przyczynowym ze szkodą (art. 361 § 1 k.c.). Sąd Okręgowy ustalił, iż podpis powoda widniejący w paszporcie odpowiadał podpisowi zamieszczonemu we wzorze wniosku paszportowego, który jest tak ewidentnie odmienny od podpisu złożonego pod aktem notarialnym, że notariusz stwierdziłby w sposób oczywisty, iż ma do czynienia z zupełnie innym podpisem. Ustalenie to oparte zostało, wobec braku paszportu, na domniemaniu faktycznym (art. 231 k.p.c.) wyprowadzonym z analizy przepisów rozporządzenia w sprawie wzorów paszportów i dowodów zebranych w sprawie, z których wynikało, iż paszport został sfałszowany tylko w zakresie obejmującym zdjęcie powoda. Natomiast Sąd Apelacyjny przyjmując, iż pozwany nie miał obowiązku porównania podpisu pod aktem notarialnym z podpisem w paszporcie, nie rozstrzygnął, czy podpis w paszporcie odpowiadał podpisowi widniejącemu w znajdującym się w aktach sprawy wniosku o wydanie paszportu, co jest kwestią kluczową dla problematyki związku przyczynowego. Motywacja Sądu Apelacyjnego jest w tym zakresie wewnętrznie sprzeczna, z jednej, bowiem strony aprobował poczynione przez Sąd

Okręgowy ustalenia faktyczne, które obejmowały wskazane wyżej domniemanie faktyczne, a z drugiej strony przyjął, że brak paszportu uniemożliwia wypowiedzenie się, jaki podpis w nim figurował.

Brak stanowczego stanowiska Sądu Apelacyjnego w tym przedmiocie uniemożliwia ocenę prawidłowości zastosowania prawa materialnego. O prawidłowości zastosowania prawa materialnego można, mówić dopiero wtedy, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia pozwalają na ocenę jego zastosowania. Brak stosownych ustaleń uzasadnia, więc zarzut naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, „Izba Cywilna” 2003, nr 12, s. 46).

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. podzielić, bowiem należy stanowisko sądów obu instancji, iż w okolicznościach sprawy termin *a tempore scientiae* biegnął dopiero od dnia, kiedy powód dowiedział się o złożeniu podpisu pod aktem notarialnym udzielenia pełnomocnictwa w sposób, który odbiega ewidentnie od jego podpisu, który miał widnieć w okazanym notariuszowi paszporcie. Nie ma wątpliwości, że jeżeli poszkodowany, o osobie obowiązanej do naprawienia szkody dowie się później niż o szkodzie, to ten drugi termin wyznacza początek biegu przedawnienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2002 r., IV CKN 949/00, Biul.SN 2002, nr 11, s. 11). Nie ma również istotnej rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w zakresie wyznaczania początku tego terminu, a ta wskazywana przez skarżącego jest pozorna, jako będąca wynikiem różnorodnych stanów faktycznych, w których zapadały przytaczane w skardze orzeczenia. Co do zasady przyjąć należy, iż dowiedzenie się o sprawcy, nie wyznacza data, w której poszkodowany uzyskał jakąkolwiek wiadomość na ten temat, lecz data, w której uzyskał takie informacje, które z wystarczająco dużą dozą prawdopodobieństwa pozwalają przypisać sprawstwo konkretnemu podmiotowi. Z punktu widzenia początku tego terminu na poszkodowanego dopiero wówczas można nałożyć obowiązek dołożenia starań, co do uzyskania informacji istotnych dla ustalenia przesłanek odpowiedzialności za szkodę, jeżeli uzyska wiarygodne podejrzenia o sprawstwie danej osoby (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2005 r., II CK 468/04, nie publ.;

z dnia 24 września 2009 r., IV CSK 43/09, nie publ.; z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 611/12, nie publ.). W rozpoznawanym przypadku, uzyskanie przez powoda w lutym 2009 r. wiedzy o istnieniu aktów notarialnych sporządzonych przez pozwanego, nie oznaczało automatycznie wiarygodnych podejrzeń o jego sprawstwie, które obligowałyby powoda do podjęcia czynności zmierzających do sprawdzenia tych podejrzeń. Odpowiedzialność pozwanego wiąże się z brakiem należytej staranności przy weryfikacji osoby stawającej do aktu, a podstawowy element, który na brak tej staranności wskazuje w postaci akceptacji przez notariusza podpisu stawającego, który powinien budzić jego wątpliwości, został ujawniony według poczynionych w sprawie ustaleń dopiero w październiku 2011 r.

Trafnie w obu skargach zarzucono naruszenie art. 362 k.c. Rację ma Sąd Apelacyjny, iż powód przyczynił się do powstania szkody. Mając od lutego 2009 r. wiedzę o sprzedaży nieruchomości, która została zbyta na rzecz nabywcy w dobrej wierze dopiero 29 lipca 2009 r. miał możliwość podjęcia czynności zapobiegających powstaniu szkody. Nie znajduje uzasadnienia nie skorzystanie z instrumentów prawnych zmierzających do zabezpieczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy, skoro sprawa w maju 2009 r. została wniesiona do sądu, a od 5 czerwca 2009 r. powód był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Nie podjęcie wymaganych w takich sytuacjach od każdego przeciętnego uczestnika obrotu aktów staranności wskazuje na przyczynienie. Ponadto trafnie zarzuca skarżący notariusz, iż nie zostało dostatecznie rozważone, w kontekście przyczynienia, zaniechanie powoda w podjęciu czynności zmierzających do zapobieżenia szkodzie poczynszy od lutego 2009 r., skoro z poczynionych ustaleń wynikało, iż do maja 2009 r. - z nieustalonych bliżej przyczyn - powód pozostawał bezczynny, mając pełną wiedzę sytuacji, w jakiej się znajduje.

Odmienną natomiast kwestią jest, czy mimo stwierdzenia przyczynienia, w okolicznościach sprawy powinno nastąpić ograniczenie obowiązku naprawienia szkody i w jakim stopniu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono zasługujący na podzielenie pogląd, iż samo ustalenie przyczynienia się poszkodowanego nie nakłada na sąd obowiązku zmniejszenia odszkodowania, ani nie przesądza o stopniu tego zmniejszenia. O tym czy obowiązek naprawienia

szkody należy zmniejszyć ze względu na przyczynienie się, a jeżeli tak, w jakim stopniu należy to uczynić, decyduje sąd w procesie sędziowskiego wymiaru odszkodowania. Decyzja o obniżeniu odszkodowania jest uprawnieniem sądu, a rozważenie wszystkich okoliczności, *in casu*, w wyniku oceny konkretnej i zindywidualizowanej - jego powinnością (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2008 r., IV CSK 243/08, nie publ. z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 84/09, nie publ.; z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 241/09, nie publ.) Jednak odstąpienie od stosowania art. 362 k.c. mimo przyczynienia się poszkodowanego, powinno być w praktyce rzadkością (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2015 r., III CSK 187/14, nie publ.). Przepis ten nie daje przy tym podstaw, by wyłączać jego działanie w stosunku do profesjonalistów, do których należy notariusz (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 1997 r., III CKN 211/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 46). Na stopień redukcji odszkodowania powinien mieć wpływ stopień winy obu stron, rozmiar i waga uchybień po stronie poszkodowanego, motywy jego niewłaściwego działania czy nieuzasadnionej bierności i zaniechania minimalizacji szkody. W konsekwencji prawidłowe zastosowanie instytucji przyczynienia wymaga rozważenia wszystkich okoliczności sprawy i argumentów przytaczanych przez strony. Powód w toku postępowania podnosił szereg okoliczności, które w jego przekonaniu powinny przemawiać za odstąpieniem od stosowania instytucji przyczynienia lub pomniejszenia odszkodowania do symbolicznego wymiaru (trudna sytuacja życiowa, schorzenia psychiczne, na które cierpiał, śmierci matki, obawy przed osobami, które dokonały jego uprowadzenia, nieskuteczne i długotrwałe działania organów ścigania, zawiadomienie w maju 2009 r. o zaistniałej sytuacji wydziału ksiąg wieczystych, pozwanego notariusza i złożenia zawiadomienia o przestępstwie, skutki czynności w postaci utraty nieruchomości odziedziczonej po ojcu, będącej jego centrum życiowym). Okoliczności te nie stały się jednak podstawą rozważań Sądu Apelacyjnego w zakresie miarkowania odszkodowania w najmniejszym choćby stopniu. W takim stanie rzeczy nie sposób odmówić racji skarżącemu, iż z motywów rozstrzygnięcia nie wynika, by Sąd Apelacyjny miał na względzie wskazane wyżej zasady stosowania art. 362 k.c., skoro ograniczył się do stwierdzenia, iż przyczynienie miało miejsce i bez bliższego wyjaśnienia wskazał

stopień redukcji odszkodowania, o 20%, co wskazuje na dowolność stosowania tej instytucji.

Sąd Apelacyjny wbrew treści art. 278 § 1 i art. 286 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. krytycznie ocenił opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, na której oparł się Sąd Okręgowy ustalając wysokość szkody i uznał w oparciu o własną ocenę, dowody z dokumentów i zeznań świadka, że nieruchomość powoda na rynku nie była warta więcej niż 350.000 zł. Dowód z opinii biegłego ma charakter szczególny, ponieważ jego celem jest dostarczenie sądowi wiadomości specjalnych niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy. Skoro ustalenie wartości nieruchomości wymagało wiedzy specjalnej, nie jest dopuszczalne dyskwalifikowanie przez Sąd opinii biegłego i wprowadzanie w to miejsce własnych stwierdzeń. W sytuacji, gdy Sąd Apelacyjny po uzupełnieniu postępowania dowodowego, powziął wątpliwości, co do wartości nieruchomości powoda, właściwą drogą było dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, a nie samodzielne ustalanie wartości nieruchomości, będącej podstawą do ustalenia wartości należnego powodowi odszkodowania.

Zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 361 § 2 k.c. i art. 151 ust. 1 u.g.n. przez utożsamienie wartości rynkowej nieruchomości z ceną uzyskaną z jej zbycia. Tymczasem wartość rynkowa nieruchomości w świetle art. 151 ust. 1 u.g.n. stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założenia, iż strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Sąd Apelacyjny przy ustaleniu tej wartości nie tylko zdyskwalifikował opinię rzeczoznawcy majątkowego, który powinien dokonywać szacunku wartości nieruchomości (art. 156 u.g.n.), ale pominął, iż obie ceny transakcji (350.000 zł), zostały ustalone w trakcie zbycia nieruchomości uzyskanej w wyniku przestępstwa, z udziałem osób, w ten proceder zaangażowanych. Trudno, w tych okolicznościach odmówić racji powodowi, co do niezrealizowania przez takie transakcje przesłanek z art. 151 ust. 1 u.g.n., skoro sprzedającym zależało na szybkim zbyciu nieruchomości. Natomiast przy sprzedaży nieruchomości na rzecz D. B. doszło dodatkowo do

znacznego obniżenia ceny w stosunku do pierwotnej oferty, co mogło być związane z sytuacją przymusową, w jakiej działali sprawcy oraz stanem nieruchomości, na który powód w tym okresie nie miał wpływu.

Naprawienie szkody ma zapewnić całkowitą kompensatę doznanego uszczerbku (art. 361 § 2 k.c. i 363 k.c.), w granicach normalnego związku przyczynowego (art. 361 § 1 k.c.). Ogólnie rzecz ujmując szkodą będzie powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym, a stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. W analizowanym przypadku będzie ją wyrażać wartość rynkowa nieruchomości, która nie może być utożsamiana z ceną faktycznie uzyskaną, choć nie można wykluczyć, iż wartości te okażą się zbieżne.

Zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nie jest uzasadniony. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, iż naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia. Sytuacja taka w rozpoznawanej sprawie nie zaistniała, Sąd Apelacyjny wyjaśnił, bowiem swoje stanowisko w kwestii wartości nieruchomości i jej stanu, a odmienną kwestią jest jego prawidłowość. Z ugruntowanej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego wynika, iż naruszenie art. 382 k.p.c. może stanowić podstawę skargi kasacyjnej jedynie w wypadkach pominięcia przez Sąd drugiej instancji części „zebranego w sprawie materiału” i wydania wyroku wyłącznie na podstawie materiału zebranego przed sądem pierwszej instancji lub na podstawie własnego materiału z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06, nie publ. oraz z 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04, nie publ.). Tymczasem konstrukcja zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c. skierowana jest na podważenie ustaleń Sądu drugiej instancji dotyczących stanu nieruchomości, a Sąd Najwyższy związany jest ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). Zarzuty naruszenia art. 382 k.p.c. nie mogą też zmierzać do



podważania dokonanej przez Sąd oceny dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.), a istota tego zarzutu sprowadza się do odmowy przyznania wiarygodności zeznaniom powoda w zakresie odnoszącym się do stanu nieruchomości na przełomie października i listopada 2008r.

Rozstrzygnięcie, czy odpowiedzialność kilku osób względem tego samego poszkodowanego ma charakter samoistny, solidarny lub *in solidum* uzależnione jest od trzech czynników: jedności szkody, deliktowego charakteru odpowiedzialności współsprawców oraz adekwatnego związku przyczynowego między szkodą, a zdarzeniem, za które każdy ze sprawców ponosi odpowiedzialność (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2010 r., nie publ.). Rację ma powód, iż Sąd Apelacyjny naruszył art. 441 § 1 k.c. przyjmując, iż pozwany odpowiada *in solidum* z W. D., skoro z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, iż oba te podmioty ponoszą odpowiedzialność w ramach reżimu odpowiedzialności deliktowej za tę samą szkodę. Odpowiedzialność solidarna występuje nie tylko wtedy, gdy szkoda zostanie wyrządzona jednym zdarzeniem, ale także kilkoma, gdy odpowiedzialność deliktowa jest oparta na różnych zasadach. Natomiast art. 441 § 1 k.c. nie znajdzie zastosowania do przypadków odpowiedzialności *in solidum*, jeżeli kilka osób odpowiada za szkodę w ramach różnych reżimów odpowiedzialności. Skoro w rozpoznawanym przypadku szkoda została wyrządzona w reżimie odpowiedzialności deliktowej, nie było podstaw do odstępowania od stosowania art. 441 § 1 k.c., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący i stanowi normatywną podstawę solidarności dłużników.

Skarga kasacyjna powoda podlegała odrzuceniu, jako niedopuszczalna w zakresie, w jakim dotyczyła rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III wyroku Sądu Apelacyjnego, w którym oddalono zażalenie powoda na rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w punkcie piątym wyroku Sądu Okręgowego (art. 398<sup>6</sup> § 3 k.p.c.). W punkcie tym zasądzono od powoda na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 4.595,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu stosownie do wyniku sporu, częściowo prawomocnie przez skarżącego przegranego w pierwszej instancji (powód nie wnosił apelacji od wyroku Sądu Okręgowego). Od postanowienia Sądu drugiej instancji oddalającego zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach

postępowania nie przysługuje ani skarga kasacyjna (art. 398<sup>1</sup> § 1 i 398<sup>2</sup> k.p.c.) ani zażalenie do Sądu Najwyższego (art. 394<sup>1</sup> § 1, § 1<sup>1</sup> i § 2 k.p.c.), czy składu równoległego Sądu Apelacyjnego (art. 394<sup>2</sup> § 1 k.p.c.).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy, uwzględniając obie skargi kasacyjne, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone orzeczenie w zakresie sprecyzowanym w sentencji i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

jw

eb