



Rejent * rok 13 * nr 4(144)
kwiecień 2003 r.

Glosa

do wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2002 r.¹

Pośrednik w obrocie nieruchomościami, notariusz i ubezpieczyciel jego odpowiedzialności ponoszą odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek zawarcia przez poszkodowanego nieważnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z oszustem kłamliwie podającym się za osobę, której prawo to przysługuje. Notariusz nie może skutecznie podnosić zarzutu przyczynienia się poszkodowanego w sytuacji, gdy niedbalstwa przy ustalaniu tożsamości nieuczciwego kontrahenta dopuścił się pośrednik w obrocie nieruchomościami.

Wina notariusza polegała na niedłożeniu należytej staranności przy weryfikacji autentyczności dokumentów przedłożonych przez oszusta.

W sprawie tej doszło do powstania szkody na skutek zawarcia przez poszkodowanego umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z oszustem kłamliwie podającym się za osobę, której prawo to przysługuje i zapłacenia mu części ceny sprzedaży. Sąd apelacyjny, utrzymując w mocy wyrok sądu okręgowego, nałożył obowiązek naprawienia tej szkody na pośrednika w obrocie nieruchomościami, notariusza i ubezpieczyciela jego odpowiedzialności cywilnej.

¹ Sygn. I Aca 1317/01, niepublikowane.

Zdaniem sądu apelacyjnego, wina notariusza polegała na tym, że nie zweryfikował on należycie autentyczności sfalszowanego aktu notarialnego, dokumentującego zgodę żony na sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Wątpliwości nie budziło przy tym, że notariusz nie miał możliwości wykrycia fałszerstwa poprzez staranną analizę treści i szaty graficznej fałszyfikatu. Na aprobatę zasługują przy tym wywody sądu apelacyjnego, który wskazuje, że notariusz nie ma „obowiązku stwierdzenia w każdym przypadku autentyczności dokumentu ponad wszelką wątpliwość. Nie można wymagać od notariusza specjalistycznej wiedzy z dziedziny badania dokumentów”.

Uzasadnienia postawionego notariuszowi zarzutu sąd apelacyjny upatruje w tym, że nie sprawdził on, czy notariusz, mający rzekomo sporządzić podrobiony dokument, rzeczywiście prowadzi kancelarię. Podrobiony akt podpisany był bowiem przez notariusza o nazwisku jednoczłonowym, podczas gdy nazwisko notariusza, pod którego zapewne chciał podszyć się oszust, w opublikowanym w Monitorze Polskim wykazie kancelarii składało się z dwóch członów.

Zdaniem sądu apelacyjnego, postawienie notariuszowi tak rygorystycznych wymogów uzasadnione jest okolicznościami faktycznymi tej sprawy. Sąd apelacyjny wskazał, że „zachodziła sytuacja, w której <<sprzedający>> w dniu 8.09.1999 r., tłumacząc nieobecność żony wyjaśniał, że przebywa ona w Niemczech, po czym już w dniu 9.09.1999 r. przedstawił jej notarialną zgodę na sprzedaż mieszkania, sporządzoną w Polsce, tyle że w kancelarii notarialnej w Świnoujściu, również z dnia 9.09.1999 r.” Sąd apelacyjny uznał, że „nie była to sytuacja – co najmniej typowa”, zauważając jednak, że „oczywiście nie można było z góry wykluczyć możliwości tak szybkiego spełnienia wymogów notariusza przez <<sprzedającego>>”.

W cytowanym przez sąd apelacyjny fragmencie uzasadnienia wyroku sądu okręgowego wskazano, że „Zaniechanie przez notariusza upewnienia się, czy kancelaria taka figuruje w omawianym wyżej wykazie, a nawet w ocenie sądu – zaniechanie sprawdzenia np. telefonicznie, czy akt taki rzeczywiście został sporządzony, naruszało obowiązek zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności notarialnych”.

W dalszej części uzasadnienia sąd apelacyjny stanął na stanowisku, że „Wystarczyło zatem, aby pozwany sprawdził wykaz kancelarii nota-

rialnych i przekonał się, że nie było możliwe sporządzenie aktu notarialnego przez osobę o personaliach” wskazanych w fałszywym dokumencie.

Stwierdzenie, że gdyby notariusz sprawdził powołany wykaz „nie byłoby możliwe sporządzenie aktu notarialnego przez osobę”, którego nazwiskiem posłużył się oszust, budzi wątpliwości. Wskazać należy, że zgodnie z art. 9 pr. o not. wykaz zarejestrowanych kancelarii sporządzany jest raz w roku przez Ministra Sprawiedliwości do dnia 31 stycznia. Zawiera on zatem jedynie listę kancelarii funkcjonujących we wskazanym w rozporządzeniu dniu poprzedzającym 31 stycznia. W sprawie, w której zapadło glosowane orzeczenie, na podrobionym dokumencie widniała data 9 września 1999 r. Nawet zatem, uwzględniając to, że w 1999 r. rozporządzenie przewidziane w art. 9 pr. o not. zostało opublikowane dopiero 31 marca, nie można przyjąć, że pozwany notariusz powinien traktować zawarty w nim wykaz kancelarii jako wyczerpujący w dniu 9 września.

Nie można wobec tego przyjąć, że akty notarialne sporządzone przez notariuszy nie uwidocznionych w powołanym wykazie (np. tych, którzy otworzyli kancelarie po 31 marca 1999 r.), a także tych, którzy np. w związku z zawarciem małżeństwa lub rozwodem zmienili nazwisko, nie korzystają z domniemania autentyczności. Oznaczałoby to, że akty te nie mają charakteru dokumentów urzędowych. W myśl bowiem art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy państwowe w zakresie ich działania stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Stanowisko sądu apelacyjnego trudno zatem pogodzić z treścią art. 2 § 2 pr. o not. Przepis ten stanowi, że czynności notarialne dokonane przez notariusza (każdego, a nie tylko tego, który figuruje w powołanym wykazie) zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego.

Stanowisko sądu apelacyjnego prowadziłoby do tego, że tak notariusze, sędziowie wieczystoksięgowi, organy administracyjne, jak i osoby fizyczne oraz prawne zobligowane zostałyby do sprawdzania, czy notariusz, którego nazwiskiem podpisano akt, widnieje w powołanym spisie. W sytuacji zaś, gdyby jego nazwisko w tym spisie nie figurowało, koniecznym byłoby podjęcie jakiś dalszych kroków zmierzających do ustalenia, czy akt jest autentyczny.

Przyjęcie przez sądy obu instancji obowiązku telefonicznej weryfikacji dokumentów urzędowych podważa konstrukcję prawną mocy dowodowej dokumentów publicznych. Obowiązek telefonicznego uwiarygodnienia dokumentów publicznych, których autentyczność nie budzi zastrzeżeń, nie noszących znamion podrobienia lub przerobienia, podważa ich znaczenie w obrocie prawnym. Trudno wyobrazić sobie, że nie zdawały sobie z tego sprawy sądy obu instancji. Należy wobec tego przyjąć, że kierowały się one przekonaniem o słuszności przerzucenia na notariusza ponoszenia ryzyka występowania w obrocie dokumentów podrobionych lub przerobionych w taki sposób, że wykrycie fałszerstwa przez osobę nie posiadającą specjalistycznej wiedzy nie jest możliwe. Na płaszczyźnie psychologicznej tendencję tę może uzasadnić świadomość ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy. Skłonność sądów do zaost్రzania zasad odpowiedzialności podmiotów, których odpowiedzialność została ubezpieczona, wydaje się niemal naturalna.

W okresie ostatnich kilkudziesięciu lat w doktrynie zaczęto zwracać uwagę na „tendencję do mnożenia i zaost్రzania obowiązków zawodowych”². B. Lewaszkiewicz-Petrykowska wskazuje, że „Prawie wszystkie propozycje ulepszenia tzw. odpowiedzialności zawodowej nacechowane są wyraźną dążnością do jej zaost్రzenia i zobiektywizowania”³. Akcentując potrzebę utrzymania tego procesu w rozsądnych granicach, autorka wskazuje, że „zaost్రzenie odpowiedzialności musi mieć swoje granice. (...) Uczynienie każdego zawodowca odpowiedzialnym za wszystkie konsekwencje jego działania nie byłoby właściwe”⁴.

Tendencja ta nakłada się na proces nasilania się wpływu ubezpieczeń na ewolucję zasad odpowiedzialności cywilnej. E. Kowalewski wskazuje, że „Postępująca obiektywizacja odpowiedzialności za szkodę w prawie cywilnym byłaby – zdaniem niektórych teoretyków – niemożliwa bez jej ekonomicznej kanalizacji poprzez rozbudowany system ubezpieczeń OC. (...) ubezpieczenie OC odpowiedzialność tę umacnia, umożliwiając z jednej

² B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Nowe tendencje w zakresie cywilnej odpowiedzialności zawodowej, Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego*, Kraków 1994, s. 190.

³ *Ibidem*, s. 190.

⁴ *Ibidem*, s. 192.

strony jej obostrzenie (obiektywizację), z drugiej zaś stwarzając ekonomiczne gwarancje jej realności, co ma niebagatelne znaczenie z punktu widzenia poszkodowanych⁵. Takie oddziaływanie ubezpieczenia OC na zasady odpowiedzialności cywilnej nie ogranicza się do sfery normatywnej. Funkcjonowania tych samych mechanizmów dopatrzeć się można na płaszczyźnie stosowania prawa, a w szczególności w orzecznictwie. Doktryna⁶ ostrzega przed tzw. psychologicznym efektem ubezpieczeń. Polega on na tym, że sądy odstępują faktycznie od zasady obiektywizmu i kierując się względami emocjonalnymi, starają się wydać takie orzeczenie, aby szkoda, jaką poniósł poszkodowany została w możliwie pełnym stopniu skompensowana. E. Kowalewski już w 1992 r. wskazywał, że „Psychologiczne oddziaływanie ubezpieczenia OC staje się coraz bardziej widoczne również i w Polsce, przy czym chodzi głównie o dwie płaszczyzny stosunków odszkodowawczych: dziedzinę wypadków komunikacyjnych oraz wypadków związanych z prowadzeniem indywidualnych gospodarstw rolnych⁷”.

Można wyrazić obawę, że mechanizmy te wywierają coraz silniejszy wpływ na linię orzecniczą polskich sądów⁸ w sprawach dotyczących odpowiedzialności cywilnej notariuszy. Sądy wykazują skłonność do konstruowania modelu staranności wymaganej od przedstawicieli tego zawodu odpowiednio do rodzaju błędów popełnionych przez oszusta, tak aby w każdym przypadku obciążyć notariusza obowiązkiem odszkodowawczym. O winie pozwanego decyduje niejednokrotnie przypadek, a nie porównanie jego zachowania z abstrakcyjnym modelem starannego, rzetelnego i kompetentnego notariusza. Wymogi stawiane przez sądy przedstawicielom tego zawodu nie znajdują często oparcia w prawie o notariacie, co widoczne jest także w glosowanym orzeczeniu.

Nasuwa się jednak pytanie o granice dopuszczalności występowania tej tendencji w orzecznictwie. Czy naturalną konsekwencją ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej powinna być skłonność sądów do nakładania

⁵ E. Kowalewski, *Prawo ubezpieczeń gospodarczych*, Bydgoszcz 1992, s. 197.

⁶ *Ibidem*, s. 220 i cyt. tam literatura.

⁷ *Ibidem*, s. 223.

⁸ Por. wyrok SN z dnia 7 listopada 1997 r., OSNIC 1998, poz. 76 (II CKN 420/97); niepublikowany wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 10 grudnia 2001 r. (I ACA 982/01).

na ubezpieczonych obowiązku kompensaty szkód w istocie przez nich niezawinionych?

Odmienne sądy obu instancji oceniły jedynie podstawę odpowiedzialności notariusza.

Sąd okręgowy zgodnie z ukształtowaną linią orzecniczą przyjął, że notariusz ponosi odpowiedzialność kontraktową⁹. Uzasadniając oparcie zasad odpowiedzialności przedstawicieli tego zawodu o przepisy mieszczące się w ramach reżimu kontraktowego, wskazuje się na komercyjne elementy występujące w ramach stosunku prawnego wiążącego notariusza i jego klientów.

Sąd apelacyjny przychylił się do przeważającego w doktrynie¹⁰ poglądu, że notariusz odpowiada *ex delicto*. Stanowisko takie akcentuje publiczną funkcję notariatu. Zakwalifikowanie niepodjęcia przez notariusza prawem niedozwolonych środków weryfikacji autentyczności dokumentów publicznych, telefonicznego sprawdzenia autentyczności aktu notarialnego, jako deliktu budzi jednak szczególne zastrzeżenia, nawet przy uwzględnieniu nietypowych faktycznych okoliczności tej konkretnej sprawy.

Notariusz, który zachowałby się we wskazany przez sąd okręgowy sposób, nakłaniałby swego kolegę do naruszenia obowiązków zawodowych. Udzielenie przez notariusza komukolwiek, w tym także osobie podającej się telefonicznie za przedstawiciela tego zawodu, informacji o tym, czy w jego kancelarii dokonano jakiejś czynności byłoby bowiem pogwałceniem tajemnicy zawodowej. Do jej zachowania notariusz zobowiązuje się w ślubowaniu, które składa przy swym powołaniu (art. 15 pr. o not.). W myśl § 1 art. 18 pr. o not., jest obowiązany zachować w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne. Zgodnie zaś z § 3 tego art.,

⁹ Por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 grudnia 1998 r. OSA 1999, poz. 46 (I ACa 697/98).

¹⁰ Tak m.in. A. Wąsiewicz, *Odpowiedzialność cywilna notariusza i jej ubezpieczenie*, [w:] *Księga Pamiątkowa. I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej*, Poznań-Kłuczbork 1993, s. 303; K. Wołny, *Odpowiedzialność cywilna notariusza. Próba interpretacji art. 43 Prawa o notariacie*, *Przegląd Notarialny*, 1934, nr 7, s. 6; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Uwagi o zasadach rządzących cywilną odpowiedzialnością notariusza*, *Przegląd Sądowy* 1995, nr 2, s. 29; A. Oleszko, *Podstawy i przesłanki odpowiedzialności cywilnej notariuszy*, *Rejent* 1992, nr 7-8, s. 34.

obowiązek zachowania tajemnicy ustaje, gdy notariusz składa zeznania jako świadek przed sądem, chyba że ujawnienie tajemnicy zagraża dobru państwa albo ważnemu interesowi prywatnemu. W tych wypadkach obowiązek zachowania tajemnicy może zwolnić notariusza Minister Sprawiedliwości. Zakres obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej doprecyzowują § 21, 22, 23 Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza.

Należy wskazać również na to, że kodeks karny w art. 265 i 266 uznał ujawnienie tajemnicy państwowej oraz ujawnianie lub wykorzystywanie informacji uzyskanych w związku z pełnioną funkcją, wykonywaną pracą, działalnością publiczną, społeczną, gospodarczą lub naukową za przestępstwa przeciwko ochronie informacji i przewidział za ich popełnienie odpowiedzialność karną.

Zasadność głosowanego orzeczenia podważa i to, że w sprawie tej zastrzeżenia wzbudza sposób ustalenia związku przyczynowego. Notariusz, pod którego podszył się oszust, w ciągu 1999 r. zmieniła nazwisko. Nawet zatem, gdyby pozwany notariusz dysponował autentycznym aktem, zawierającym taką samą treść co falsyfikat, to i tak nazwisko notariusza, który go sporządził, nie byłoby uwidocznione w powołanym wykazie. Zgodnie z art. 81 pr. o not., pozwany nie mógłby odmówić dokonania czynności, powołując się na tę okoliczność. W myśl tego przepisu, notariusz może odmówić jedynie dokonania czynności sprzecznej z prawem.

Sąd apelacyjny za nieuzasadniony uznał również podniesiony przez pozwanego notariusza zarzut nieuwzględnienia przez sąd okręgowy przyczynienia się poszkodowanego do powstania szkody (362 k.c.).

Stanowisko takie budzi zastrzeżenia. Wydaje się bowiem, że poszkodowany był zwierzchnikiem pośrednika w rozumieniu art. 430 k.c. Zgodnie z tym przepisem, kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności.

W myśl art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹¹, przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonania **dla zamawiającego** (podkr. moje) czynności zmierzających do zawarcia umów

¹¹ Ustawa z dnia 7 czerwca 2000 r., Dz.U. Nr 46, poz. 543.

wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia. Regulacja ta skłania do wniosku, że pośrednika można uznać za osobę działającą na rachunek zamawiającego.

W. Czachórski wskazuje, że „Po myśli judykatury do uznania podwładności wystarcza podleganie <<ogólnemu kierownictwu>> poszkodowanego”¹². W podobnym kierunku idą wywody A. Szpunara, zdaniem którego „Art. 430 k.c. kładzie nacisk na okoliczność, w czym interesie działa podwładny”¹³.

T. Świerczyński uważa jednak, że pośrednik „działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosować się do zaleceń poruczającego”¹⁴. Zgodzić należy się ze stwierdzeniem, że pośrednik dysponuje większym zakresem swobody niż przyjmujący zlecenie. Stwierdzenie T. Świerczyńskiego wydaje się jednak, zwłaszcza w stosunku do pośredników w obrocie nieruchomościami, zbyt daleko idące.

J. Szachułowicz twierdzi, że „Treść umowy pośrednictwa może zawierać określenie udziału pośrednika w ustalaniu warunków umowy w celu ich ewentualnej zmiany. Takie ujęcie treści umowy pośrednictwa włącza pośrednika do kształtowania treści transakcji”¹⁵.

W sprawie, na gruncie której zapadło głosowane orzeczenie, pośrednik był obecny przy zawarciu umowy sprzedaży, co wskazuje, że jego rola nie ograniczała się do „następczenia okazji” do jej zawarcia. Ingerencja pośrednika w kształtowanie stosunku zobowiązaniowego wymaga jego ścisłej współpracy z klientami. Trudno wyobrazić sobie takie współdziałanie w sytuacji, gdyby pośrednik nie stosował się do wskazówek osób korzystających z jego usług.

Wskazać należy również na to, że sąd apelacyjny w uzasadnieniu głosowanego orzeczenia stanął na stanowisku, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest „umową o świadczenie usług, do której

¹² W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 211.

¹³ A. Szpunar, *Glosa do wyroku SN z dnia 17 czerwca 1988 r. II CR 146/88*, OSP 1991, poz. 226, s. 435.

¹⁴ T. Świerczyński, *Charakter prawny umowy o pośrednictwo*, PPH 1999, nr 1, s. 24.

¹⁵ J. Szachułowicz, M. Karasowska, A. Łukaszevska, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 467.

stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.)”. Zgodnie zaś z art. 737 k.c., przyjmujący zlecenie może bez uprzedniej zgody dającego zlecenie odstąpić od wskazanego przez niego sposobu wykonania tego zlecenia, jeżeli nie ma możliwości uzyskania jego zgody, a zachodzi uzasadniony powód do przypuszczenia, że dający zlecenie zgodziłby się na zmianę, gdyby wiedział o istniejącym stanie rzeczy.

Przedstawioną linię rozumowania uzasadniają również wnioski nasuwające się na tle wykładni historycznej. W kodeksie zobowiązań¹⁶ przepisy normujące umowę zlecenia zostały umieszczone w dziale III tytułu XI (umowy o świadczenie usług), a regulacje dotyczące pośrednictwa znalazły się w dziale IV tego tytułu. Przepisy o umowie pośrednictwa nie znalazły się w kodeksie cywilnym, w związku z czym umowa ta zaliczona została do umów nienazwanych. Zgodnie z art. 750 k.c., do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu.

Podjęcie takich kroków przez ustawodawcę świadczy o tym, że jego intencją było zbliżenie regulacji dotyczących umów zlecenia i pośrednictwa.

Wydaje się więc, że nie jest trafne stanowisko, że pośrednik w tej sprawie nie działał w interesie klienta i nie podlegał chociażby jego ogólnemu kierownictwu.

Jeżeli zatem sąd uznał, że pośrednik dopuścił się niedbalstwa i w związku z tym obowiązany jest do kompensaty szkody, to należało zastosować art. 362 k.c., dotyczący przyczynienia się poszkodowanego.

Trudno bowiem podzielić pogląd sądu apelacyjnego, że notariusz nie może powoływać się na przyczynienie się poszkodowanego. Uzasadnienia dla takiego stanowiska sąd apelacyjny upatruje w tym, że „Powodowie powierzyli czynności zmierzające do nabycia przez nich własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego osobie zawodowo trudniącej się ich wykonywaniem, nie ukrywali przed notariuszem żadnych okoliczności, które sąd przyjął za uzasadniające jego odpowiedzialność.” Sąd wskazał również na to, że powodowie „działali w uzasadnionym, szcze-

¹⁶ Kodeks zobowiązań. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 października 1933 r., Dz.U.R.P. Nr 82, poz. 598.

gólnymi ustawowymi wymaganiami zaufaniu do fachowości i doświadczenia zawodowego notariusza”.

Linia rozumowania przyjęta przez sąd apelacyjny nie może jednak znaleźć zastosowania w tych przypadkach powstania szkód przy dokonywaniu czynności notarialnych, w których przyczyną ich wystąpienia było nienależyte ustalenie stanu faktycznego. W tym obszarze strony nie korzystają z „domniemania ignorancji”, jakie przysługuje im w sferze znajomości prawa. Zazwyczaj dysponują one szerszymi, aniżeli notariusz możliwościami ustalenia istotnych dla czynności okoliczności faktycznych.

Wydaje się zatem, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w orzeczeniu z 15 października 1997 r. „Stosowanie art. 362 k.c. nie może zostać wyłączone wobec profesjonalistów”¹⁷. Przy określaniu zakresu obowiązku odszkodowawczego obciążającego notariusza należy oczywiście uwzględnić fakt, że jest on wysoko wykwalifikowanym specjalistą. Z drugiej jednak strony nie można pomijać tego, że znaczenie obrotu nieruchomościami uzasadnia oczekiwanie, że klient dołoży znacznej staranności przy ustalaniu stanu faktycznego przedmiotu transakcji.

Art. 430 nie zawęża zakresu odpowiedzialności zwierzchnika do szkód wyrządzonych osobie trzeciej. Nie powinno zatem budzić zastrzeżeń, że, jak trafnie zauważa A. Rembieliński, „Artykuł 362 znajduje niewątpliwie zastosowanie w sytuacji, gdy nastąpiło przyczynienie się osób, za które poszkodowany odpowiada na podstawie przepisów o odpowiedzialności za cudze czyny (art. 417, 429, 430, 474). W takim przypadku poszkodowanemu przypisuje się szkodliwe skutki działania lub zaniechania innych osób, za które sam odpowiadałby, gdyby one wyrządziły szkodę komu innemu”¹⁸.

Zakres obowiązku odszkodowawczego notariusza nie może zależeć od tego, czy strona czynności prawnej korzystała z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami, adwokata lub radcy prawnego. Ewentualne zaniedbania ze strony tych osób należy traktować jako przejawy przyczynienia się poszkodowanego do powstania szkody. W tym zaś zakresie,

¹⁷ III CKN 211/97, OSNC 1998, poz. 46, s. 52.

¹⁸ A. Rembieliński, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, pod redakcją J. Winia-rza, Warszawa 1980, s. 290.

w jakim poszkodowany przyczynił się do powstania szkody, obowiązek jej kompensaty nie może być przypisany notariuszowi. Na zakres obciążającego notariusza obowiązku odszkodowawczego nie może mieć również wpływu okoliczność, czy do powstania szkody przyczyniła się strona czynności osobiście, czy też osoba, którą ona się posłużyła.

Rekapitulując, można stwierdzić, że sądy obydwu instancji, kierując się troską o naprawienie szkody poniesionej przez powodów, przekroczyły dopuszczalne granice obostrzania zasad odpowiedzialności ubezpieczonego notariusza.

Marek Kolasiński