

Sygn. akt I ACa 603/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2023 r.

Sąd Apelacyjny w L. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Mariusz Tchórzewski
Protokolant	starszy sekretarz sądowy Izabela Lipska

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2023 r. w L. na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko A. B. (1), B. Ś., T. Z. (1), J. G. (1), K. D.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w L.

z dnia 12 maja 2022 r. sygn. akt (...)

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. B. (1) na rzecz B. Ś., J. G. (1), K. D., T. Z. (1), A. B. (1) kwoty po 11250 (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 603/22

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 maja 2022 roku Sąd Okręgowy w L. oddalił powództwo (pkt 1), zasądził od powoda M. B. (1) na rzecz pozwanych A. B. (1), T. Z. (1), J. G. (1) i K. D. kwoty po 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2), zasądził od powoda M. B. (1) na rzecz pozwanego B. Ś. kwotę 7.200 zł powiększoną o stawkę podatku VAT, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego pozwanemu z urzędu (pkt 3).

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

U. L. (1) na podstawie umowy darowizny z dnia 26 stycznia 1998 r., zawartej przed notariuszem Z. K. w L. ((...)) nabyła własność nieruchomości o pow. 1,2294 ha położonej w Gminie B., w obrębie ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w W. prowadził księgę wieczystą nr (...).

Jesienią 2009 r. U. L. (1) w celu sprzedaży w/w nieruchomości zamieściła stosowne ogłoszenie w internecie. Zgłosiły się osoby zainteresowane i w grudniu 2009 r. odbyło się z nimi spotkanie w biurze znajomego sprzedającej, M. M. (1). Potencjalnemu kupującemu przekazano skany dokumentów dotyczących nieruchomości, w tym m.in. wypisu umowy

darowizny, wypis z rejestru gruntów, odpis księgi wieczystej. Kupujący [niezidentyfikowany] ostatecznie zrezygnował z transakcji.

(...) sp. z o.o. w O. prowadziła działalność gospodarczą m.in. w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W latach 2009-2010 M. L. (1) i M. B. (2) byli członkami zarządu spółki. Obecnie spółka występuje pod firmą (...) sp. z o.o. w W. w likwidacji.

Pod koniec 2009 r. do (...) sp. z o.o. zadzwonił mężczyzna oferujący sprzedaż nieruchomości położonej w W., w dzielnicy B., za cenę 4.000.000 zł. Poinformował, że dysponuje kompletem dokumentów. T. Z. (1), który odebrał telefon, spotkał się z nim i otrzymał kserokopię wypisu z rejestru gruntów, kserokopię mapki geodezyjnej oraz kserokopię aktu obejmującego umowę darowizny z 1998 r. T. Z. (1) wiadomość przekazał M. L. (1) i M. B. (2). Po sprawdzeniu nieruchomości na G., obejrzeni ją oni w terenie i dostrzegli, że nie ma drogi dojazdowej [dostępu do drogi publicznej], co uzasadniało – w ich ocenie - jej „atrakcyjną” cenę. J. G. (1) [z ramienia spółki] oglądał nieruchomość, rozmawiał z sąsiadami, którzy potwierdzili, że właścicielka chce ją sprzedać. Spółka rozpoczęła poszukiwanie chętnych do zakupu działki. Nieruchomość pokazywana była kilku klientom spółki. Prezentowano ją m.in. D. J., któremu J. G. (1) mówił, że właścicielka jest chora. Obiecywał, że będzie negocjował z nią cenę.

W tym czasie A. B. (2) spotkany na ulicy mężczyzna o imieniu (...) zaproponował [odpłatne] zostanie pełnomocnikiem [tzw. „słupem”] przy sprzedaży nieruchomości. A. B. (2) wyraził zainteresowanie i w dniu 29 stycznia 2010 r. założył [na polecenie (...)] w Banku (...) S.A. rachunek bankowy na potrzeby przyszłej transakcji. Skopiował także dane ze swojego dowodu osobistego, które przekazał (...).

Powód M. B. (1) prowadzi działalność gospodarczą polegającą na zakupie nieruchomości i następnie zbywaniu ich na rzecz deweloperów. Od kilku lat współpracował z J. G. (1). Pozwany J. G. (1) w 2010 r. zaproponował powodowi nabycie nieruchomości położonej w W., w B.. Przedstawił mu także kopie wypisu z rejestru gruntów i opis planu zagospodarowania przestrzennego.

M. B. (1) w dniu 2 lutego 2010 r. zawarł z (...) sp. z o.o. umowę pośrednictwa kupna-sprzedaży. Przy zawarciu umowy powód działał osobiście, natomiast pozwana spółka reprezentowana była przez J. G. (1). W § 1 M. B. (1) zlecił spółce czynności pośrednictwa, mające na celu wyszukanie nieruchomości lub jej części składowej, w celu jej nabycia. Oświadczył, że jest zainteresowany nieruchomością położoną w W., obejmującą działkę nr (...), w obrębie (...) za cenę 3.500.000 zł (§ 2 pkt 1 umowy). Spółka zobowiązała się do prezentacji zamawiającemu nieruchomości, przez co rozumiano przekazywanie powodowi przez spółkę danych ewidencyjnych nieruchomości, informacji dotyczących nieruchomości, aranżowania oględzin nieruchomości, wykonywania czynności pomocniczych, niezbędnych do dokonania transakcji z zachowaniem należytej staranności wymaganej od podmiotu profesjonalnego, obsługi organizacyjno-prawnej transakcji. W zamian za wykonane usługi powód zobowiązany został do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 500.000 zł netto plus VAT.

Zgodnie z § 10 umowy zamawiający zobowiązany był do współdziałania przy wykonywaniu czynności objętych przedmiotem umowy oraz do poinformowania o zawarciu transakcji. Powód oświadczył także, że spółka może reprezentować i wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz drugiej strony transakcji.

W paragrafie § 11 umowy wskazano, że osobą ponoszącą odpowiedzialność w zakresie prowadzonej działalności jest licencjonowany pośrednik w (...) – o numerze licencji (...), posiadająca ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. A. P. (obecnie B.) w okresie od 30 czerwca 2009 r. do 10 stycznia 2011 r. zatrudniona była na podstawie umowy o pracę przez (...) sp. z o.o. w O., na stanowisku dyrektora biura - pośrednika w obrocie nieruchomościami. Prowizja, jaką powód miał zapłacić spółce była przedmiotem negocjacji. Ostatecznie ustaloną ją na kwotę 250.000 zł.

Za kontakty z powodem ze strony spółki odpowiadał J. G. (1). Kontakty ze stroną sprzedającą zapewniane były przez T. Z. (1). J. G. (1) działał w ramach zawartej z (...) sp. z o.o. umowy o współpracę gospodarczą, na podstawie której miał pozyskiwać klientów dla spółki. Prowadził własną działalność gospodarczą. Nie miał licencji pośrednika

nieruchomości. W kontaktach z powodem przedstawiał się, jako pracownik spółki, nie informował go, na jakich zasadach współpracuje z (...) sp. z o.o.

Czynności J. G. (1) formalnie nadzorowane były przez A. B. (1) i działał on na podstawie pełnomocnictwa przez nią udzielonego. A. B. (1) przebywała ówczesnie na zwolnieniu lekarskim z powodu ciąży. Przedstawiane były jej wszystkie dokumenty związane z umową, w tym dostarczone przez T. Z. (1), koordynowała też ich pozyskiwanie. Polecenie pozyskania dokumentów kierowała do J. G. (1), ten zaś przekazywał je T. Z. (1). Pozwana ustalała, które dokumenty są niezbędne do przedstawienia notariuszowi, czy są dostępne, sprawdzała czy nie upłynął termin ich ważności, jaka jest ich treść i czy są spójne. Była w stałym kontakcie związanym z przygotowywaną transakcją z J. G. (1), T. Z. (1), M. B. (2) i M. L. (2). Wiedziała, jakie czynności podejmuje T. Z. (1). W lutym 2010 r. J. G. (1) konsultował także swoje czynności z M. L. (1) oraz M. B. (2).

T. Z. (1) wraz z K. D. prowadzili spółkę cywilną (...) i na podstawie umowy współpracy gospodarczej z dnia 1 października 2008 r. zobowiązani byli do pozyskiwania dla (...) sp. z o.o. klientów zainteresowanych pośrednictwem (§ 1 ust. 1 umowy z 1 października 2008 r.). Spółka (...) i spółka cywilna (...) współpracowały już od dłuższego czasu, na podstawie umowy franczyzy ((...) był franczyzobiorcą), zaś do każdej konkretnej transakcji zawierana była osobna umowa o współpracę. Spółki miały wspólną bazę danych i klientów.

W dniu 11 stycznia 2010 r. strony w/w kontraktu zawarły umowę współpracy gospodarczej, której przedmiotem była współpraca przy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w W., obręb (...) o nr działki (...) (§ 1 ust. 1 umowy). W ramach tej umowy wspólnicy spółki cywilnej zobowiązani byli do aranżowania spotkań z właścicielami, wykonywania innych czynności zmierzających do zawarcia umowy, wykonywania czynności pomocniczych z zakresu pośrednictwa nieruchomości (§ 1 ust. 2 umowy). Umowa została zawarta do 25 lutego 2010 r. (§ 7 umowy). T. Z. (1) miał za zadanie uzyskać od sprzedającej dokumenty i kontaktować się z jej pośrednikiem. Przekazywał je M. L. (1) oraz M. B. (3). K. D. miał licencję pośrednika nieruchomości, pozwany T. Z. (1) takiej licencji nie miał. K. D. nie uczestniczył w ogóle w dokonywaniu czynności czy nadzorze przy czynnościach T. Z. (1), wykonywanych przy przygotowywaniu transakcji dla powoda.

(...) Spółka cywilna (...), ani T. Z. (1) nie zawierali umowy o pośrednictwo przy zakupie nieruchomości z M. B. (1), ani ze stroną sprzedającą.

J. G. (1) wraz z powodem M. B. (1) sprawdzał w Urzędzie Gminy B. warunki dla nieruchomości określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powód w dniu zawarcia umowy pośrednictwa oglądał nieruchomość należącą do U. L. (2). Miał wątpliwości, co do jej zakupu, z uwagi na umiejscowienie linii energetycznej oraz brak dostępu do drogi dojazdowej. Po uzyskaniu stosownej informacji od przedsiębiorcy energetycznego powód skontaktował się z J. G. (1) i poinformował, że jest zainteresowany zakupem działki, ale za cenę 2.500.000 zł. Ostatecznie ustalono, że powód nabędzie nieruchomość za 2.650.000 zł i cena ta obejmie prowizję (...) sp. z o.o. W czasie rozmów z kupującym M. B. (1) J. G. (1) wielokrotnie zapewniał, że „jesteśmy w kontakcie z U. L. (1)”, mając na myśli spółkę (...) i osoby z nią współpracujące przy realizacji transakcji powoda.

Powód udał się również do Urzędu Dzielnicy (...), gdzie od urzędników dowiedział się, że właścicielka nieruchomości - U. L. (1) - od dłuższego czasu nosi się z zamiarem sprzedaży nieruchomości. Dodatkowo zlecił współpracującemu z nim radcy prawnemu sprawdzenie przedstawionych mu przez J. G. (1) dokumentów oraz stanu prawnego nieruchomości.

T. Z. (1) w toku przygotowywania umowy kontaktował się kilkakrotnie z (...), który był osobą zgłaszającą spółce (...) chęć sprzedaż nieruchomości przez U. L. (1) [jako jej pośrednik]. Od niego pozwany otrzymywał wszelkie niezbędne dokumenty. Nie weryfikował jego tożsamości, ani upoważnienia do działania w sprawach związanych ze sprzedażą nieruchomości przez U. L. (1). J. G. (1) kontaktował się z T. Z. (1) oraz M. L. (1) i M. B. (2). Nie kontaktował się bezpośrednio z (...), ani U. L. (3). Powód i M. L. (1) osobiście pobrali z urzędu gminy wypis z planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 2 lutego 2010 r. przed notariuszem prowadzącym kancelarię w B. B. Ś. stawiła się kobieta podająca się za U. L. (1), przedstawiła dowód osobisty o nr (...) (...), poświadczający nr PESEL (...) oraz adres ul. (...) w W., stanu wolnego, wystawiony dla U. L. (1). Stawiająca udzieliła A. B. (2) pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości położonej w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz do zastępowania i reprezentowania jej oraz działania w jej imieniu wobec wszelkich władz, urzędów, administracji. Osoba, która pojawiła się u notariusza nie była jednak U. L. (1). Notariusz nie dostrzegł nieprawidłowości czy naocznych śladów fałszerstwa na przedstawionym dowodzie osobistym. Nie sprawdził, czy wzór podpisu na dowodzie osobistym jest zgodny z podpisem na pełnomocnictwie. Dane z dowodu osobistego okazanego notariuszowi były bezspornie zgodne z danymi U. L. (1) – właścicielki nieruchomości.

Mężczyzna przedstawiający się jako (...) poinformował T. Z. (1) o tym, że umowa zostanie zawarta przez pełnomocnika. W związku z tym T. Z. (1) zażądał spotkania osobistego ze sprzedającą, w jednym z lokali (...) sp. z o.o. (...) zaproponował spotkanie w restauracji (...) [w W.]. Spotkanie odbyło się na początku lutego 2010 r. T. Z. (1) przedstawiono kobietę, która podawała się za U. L. (1), obecny był także mężczyzna o imieniu (...) oraz A. B. (2). Kobieta obecna na spotkaniu okazała T. Z. (1) dowód osobisty należący do U. L. (1), na podstawie którego zweryfikował jej tożsamość. Sprawdził numer PESEL i nr dowodu osobistego, które porównywał z danymi z pełnomocnictwa notarialnego z dnia 2 lutego 2010 r., stwierdził także, że osoba na zdjęciu w dowodzie osobistym przypomina kobietę z lokalu. Osoba podająca się za U. L. (1) praktycznie nie odzywała się w czasie spotkania, siedziała skulona. Wskazała tylko, że wybiera się na operację. T. Z. (1) odniósł wrażenie, że rzeczywiście kobieta ma problemy ze zdrowiem. W trakcie spotkania zadzwonił także do kancelarii notarialnej B. Ś. i w rozmowie z notariuszem uzyskał potwierdzenie, że pełnomocnictwo zostało udzielone przed nim i nie zostało odwołane. Na spotkaniu miał być obecny M. B. (2), jednak nie zdążył na nie przyjechać. O spotkaniu T. Z. (1) informował J. G. (1) wcześniej, a po jego odbyciu przedstawił mu jego przebieg. A. B. (1) sprawdziła treść i zakres okazanego jej pełnomocnictwa.

Termin transakcji został ustalony na dzień 11 lutego 2010 r. Około tygodnia przed transakcją, na skutek czynności nadzorczych A. B. (1) okazało się, że na działce, która ma zostać sprzedana powodowi znajduje się budynek przeznaczony do rozbiórki, w którym ktoś jest zameldowany [krewny właścicielki]. Koniecznym było, zatem uzyskanie zaświadczenia o niezameldowaniu. Takiego zaświadczenia domagał się kupujący. T. Z. (1) zwrócił się, do występującego w imieniu strony sprzedającej (...), o dostarczenie tego dokumentu. Po kilku dniach otrzymał oryginał zaświadczenia z 15 lutego 2010 r. i w związku z powyższym pierwotny termin transakcji został przełożony na 18 lutego 2010 r.

Mężczyzna przedstawiający się jako (...) spotykał się z A. B. (2) kilka razy. Pobrał m.in. w Urzędzie D. B. zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami podatku od nieruchomości oraz mapkę. (...) dysponował oryginalnymi dokumentami, w tym wypisem z aktu darowizny z 1998 r. Razem z A. B. (2) byli także w Urzędzie D. B. po zaświadczenie o niezameldowaniu, jednak wówczas go nie otrzymali.

W okresie od 1 października 2009 r. do 18 lutego 2010 r. notariusz Z. K. nie wydawał wypisu akt notarialnego (...) obejmującego umowę darowizny z dnia 26 stycznia 1998 r.

W tym czasie do U. L. (1) zgłosił się mężczyzna, podający się za potencjalnie zainteresowanego – razem ze współnikiem – zakupem nieruchomości, który przedstawił się jako (...). Wskazał, że chce nabyć nieruchomość za 17.500.000 zł. Poinformował ją, że od miesiąca nieruchomość jest sprawdzana w urzędzie gminy przez jego prawnika i że jest na niej zameldowana osoba trzecia. Był to brat właścicielki, który w związku z tym, na jej prośbę się wymeldował.

Na wniosek U. L. (1), dnia 15 lutego 2010 r. zostało wydane zaświadczenie o ilości zameldowanych osób na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wydano je na podstawie art. 217 k.p.a., po okazaniu przez wnioskującą aktu notarialnego (...) oraz zaświadczenia Wydziału Geodezji z dnia 17 grudnia 2009 r. Oryginał dokumentu [zaświadczenia] właścicielka udostępniła tylko swojemu synowi R.. U. L. (1) – za pośrednictwem znajomego M. M. – drogą e-mailową wysłała również (...) skan tego zaświadczenia. W tym czasie U. L. (1) przygotowywała dokumenty do zawarcia z nim obiecanej umowy sprzedaży. Mogła wysłać wtedy M. M. również skan

swojego dowodu osobistego. Kontakt z (...) miała jeszcze przez kilka tygodni, aż ten nagle wycofał się z transakcji i zerwał kontakty.

W tym też czasie J. G. (1) został poinformowany przez T. Z. (1), że sprzedająca ma poważne problemy ze zdrowiem, jest w szpitalu i nie przystąpi osobiście do aktu notarialnego, będzie działała przez pełnomocnika. Przekazał informację o tej treści powodowi. I. T. (1) (radca prawny) poinformował powoda, że nie jest zjawiskiem rzadkim występowanie przez stronę sprzedającą poprzez pełnomocnika.

J. G. (1) otrzymał drogą mailową od M. L. (1) umowę darowizny z 1998 r. i dokument pełnomocnictwa, przedstawił je także powodowi, który poprosił o przesłanie dokumentów do swojego pełnomocnika - radcy prawnego I. T. (2). Pozwany uzyskał od M. B. (2) lub M. L. (1) informację, że dokument pełnomocnictwa został potwierdzony i nie zostało ono odwołane. Informował go o tym także T. Z. (1). Odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości pozyskał z sądu pracownik (...) sp. z o.o.

T. Z. (1) prosił stronę sprzedającą o przedstawienie wypisu z rejestru gruntów. Strona sprzedająca zobowiązała się do dostarczenia dokumentu. Z uwagi na zbliżający się termin zawarcia umowy i brak dostarczenia tego dokumentu sam podjął czynności, w celu uzyskania go osobiście. Wypis, potrzebny do zawarcia umowy sprzedaży, został pozyskany z Urzędu (...) B. (...) W., na podstawie wniosku złożonego 10 lutego 2010 r., przez T. Z. (1), do którego załączony został dokument obejmujący umowę z 3 lutego 2010 r. o pośrednictwo pomiędzy (...) sp. z o.o., a A. B. (2), w którym T. Z. (1) sfalszował podpis „A. B.”. Bez tej umowy spółka nie byłaby upoważniona do składania i odbioru dokumentów w urzędach, w tym wypisu z rejestru gruntów.

W dniu 16 lutego 2010 r. J. G. (1) wysłał w wiadomości e-mail kierowanej do pełnomocnika powoda I. T. (2) załączniki w postaci wypisu z rejestru gruntów, wydruku z księgi wieczystej, pełnomocnictwa oraz wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które miały zostać przedłożone u notariusza przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości.

W dniu 18 lutego 2010 roku przed notariuszem T. P. (1) w W. została zawarta umowa sprzedaży - na rzecz powoda - nieruchomości położonej w W., w Gminie B., przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 29.175 mkw, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), której właścicielem była U. L. (1), za cenę 2.400.000 złotych. M. B. (1) nabył nieruchomość w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Sprzedająca nie przystąpiła do zawarcia umowy, działała przez pełnomocnika, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego A. B. (2) w dniu 2 lutego 2010 roku przed notariuszem B. Ś. w B.. Wypis aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo został okazany notariuszowi, przed którym zawierana była umowa sprzedaży.

A. B. (2) oświadczył, że tytułem ceny otrzymał w gotówce kwotę 100.000 zł. Kupujący zobowiązany był do zapłaty reszty ceny – 2.300.000 zł do dnia 23 lutego 2010 r., poleceniem przelewu na podany przez A. B. (2), wskazany w umowie rachunek bankowy, założony 29 stycznia 2010 r.

Sprzedająca zobowiązała się do wydania kupującemu nieruchomości do dnia 23 lutego 2010 roku.

Przy sporządzaniu aktu, notariuszowi okazano wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, fragmentu obszaru (...). wydany dnia 26 stycznia 2010 r. z up. Prezydenta Miasta (...) W. oraz wypis z rejestru gruntów wydany dnia 12 lutego 2010 r. z up. Prezydenta Miasta (...) W.. Przy zawarciu umowy powód poniósł koszty podatku od czynności cywilnoprawnych – 48.000 zł, taksy notarialnej 5.500 zł, podatku od towarów i usług 1.210 zł oraz opłatę sądową – 200 zł.

Przy sporządzeniu aktu notarialnego oprócz powoda i A. B. (2) obecni byli pełnomocnik M. B. (1) – radca prawny I. T. (2), J. G. (1), T. Z. (1) oraz (...) o nieustalonym nazwisku, który sprzedającej miał pomagać przy transakcji. Notariusz, który sporządzał umowę został wyznaczony przez kupującego M. B. (1). Nikt nie zgłaszał zastrzeżeń do treści

i formy przedłożonych dokumentów. Dokumenty w postaci pełnomocnictwa do zawarcia umowy oraz zaświadczenia o braku osób zameldowanych, a także wypis z rejestru gruntów do kancelarii notarialnej dostarczył T. Z. (1) na dwa dni przed transakcją. Kwota 100.000 zł, którą zapłacił powód w gotówce została odebrana przez A. B. (2), a następnie przejęta przez mężczyznę o imieniu (...). Przelewami wykonanymi dnia 18 lutego 2010 roku M. B. (1) zapłacił tytułem brakującej części ceny kwotą 2.300.000 zł na wskazany w umowie sprzedaży nieruchomości rachunek bankowy A. B. (2).

W dniu 18 lutego 2010 roku (...) sp. z o.o. w O. wystawiła w stosunku do powoda fakturę VAT na kwotę 250.000 zł tytułem pośrednictwa przy zakupie gruntu zabudowanego, położonego w W., przy ul. (...) i kwotę tą powód zapłacił.

Gdy pieniądze wpłynęły na konto, A. B. (2), na polecenie (...) zgłosił zamiar wypłaty środków. Po odbiór pieniędzy wybrał się razem ze swoim kolegą – J. S.. Gdy wyszli z banku, podszedł do nich wysoki mężczyzna i kazał iść ze sobą. Następnie, wraz z J. S., który niósł torbę z pieniędzmi odeszli od A. B. (2). Po powrocie J. S. wręczył A. B. (2) kwotę 10.000 zł. Potwierdzenie przekazania środków U. L. (1) A. B. (2) otrzymał pocztą, jednak U. L. (3) nie otrzymała pieniędzy zapłaconych przez powoda tytułem ceny za nieruchomość.

W dniu 24 lutego 2010 r. został spisany protokół przekazania nieruchomości. W imieniu U. L. (1) podpisał go A. B. (2). Podpisany przez niego protokół został przekazany przez T. Z. (1) J. G. (1), który 24 lutego 2010 r. na terenie nieruchomości spotkał się z M. B. (1), by ten odebrał nieruchomość i podpisał protokół, co powód uczynił.

W dniu 22 kwietnia 2010 r. U. L. (1) złożyła w Prokuraturze Rejonowej W. (...) zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa polegającego na rozporządzeniu jej mieniem, na podstawie sfalszowanego dokumentu pełnomocnictwa.

Powód w dniu 24 maja 2010 r. dowiedział się, że postępowanie w sprawie o wpis do księgi wieczystej zostało zawieszona na skutek złożonego przez U. L. (1) do prokuratury zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa.

W dniu 1 czerwca 2010 r. M. B. (1) złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa wskazując, że 18 lutego 2010 roku został doprowadzony do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie nie mniejszej niż 2.704.166,20 zł. Zeznając wskazywał, że J. G. (1) fałszywie utrzymywał go w przekonaniu, że pozostaje w osobistym kontakcie ze sprzedającą oraz, że dowiedział się, że faktycznie czynności związane z kontaktem z właścicielką podejmowane były przez T. Z. (1). M. B. (2), M. L. (1) i T. Z. (1), w związku z istniejącymi wątpliwościami, co do legalności transakcji udali się do mieszkania A. B. (2). Tam zastali go nietrzeźwego, okazał im pokwitowanie o treści „kwituję odbiór 2.300.000 złotych”, pod tekstem był podpis (...). Przyznał także, że „udział” w transakcji „nagrał mu L. z osiedla”.

M. B. (2), M. L. (1) i T. Z. (1) pojechali również do U. L. (1), jednak jej nie zastali w domu. Odbyło się także spotkanie, w którym uczestniczyli M. L. (1), M. B. (2), J. G. (1) i powód M. B. (1). W czasie tego spotkania padła propozycja zatrudnienia detektywa, do zbadania sprawy. Reprezentanci spółki nie chcieli jednak ponosić kosztów z tym związanych wskazując, że toczy się postępowanie przygotowawcze.

W dniu 17 grudnia 2010 r. w toku prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową (...) w W. postępowania przygotowawczego o sygn. (...) została sporządzona opinia kryminalistyczna Instytutu (...), z której wynikało, że podpis na pełnomocnictwie z 2 lutego 2010 r. oraz na pokwitowaniu odbioru kwoty 2.300.000 zł od A. B. (2) nie należał do U. L. (3).

W dniu 10 maja 2011 roku powód M. B. (1) wiedział już, że w postępowaniu karnym przedstawiono zarzuty J. G. (1) i T. Z. (1), zaś 12 października 2011 r. miał wiedzę, że T. Z. (1) został oskarżony. Na rozprawie 10 maja 2011 roku powód wiedział o złożonej w sprawie karnej opinii kryminalistycznej. Jego pełnomocnik kwestionował tę opinię, co do zasady.

W piśmie procesowym z dnia 12 października 2011 roku w postępowaniu o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 18 lutego 2010 r., przed Sądem Okręgowym (...) W. powód – działając jako pozwany, domagał się przeprowadzenia dowodu z zeznań T. Z. (1). Jego zeznania miały dotyczyć przebiegu postępowania związanego z przygotowaniem umowy, kontaktów z U. L. (3).

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 23 maja 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt (...) ustalił prawomocnie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), oznaczonej, jako działka o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 29.175 mkw, dla której Sąd Rejonowy (...) w W., prowadzi księgę wieczystą (...), sporządzona w dniu 18 lutego 2010 r. w formie aktu notarialnego za nr rep. (...) przed notariuszem T. P. (2), w której jako sprzedający została ujawniona U. L. (3), a jako kupujący M. B. (1) jest nieważna. Sąd zasądził na rzecz powódki od M. B. (1) kwotę 33.198,86 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Koszty procesu w w/w sprawie egzekwowane były w drodze postępowania egzekucyjnego. Powód uiścił na rachunek komornika kwotę 20.097,25 zł.

W dniu 11 sierpnia 2014 r. M. B. (1) został wykreślony z Działu II księgi wieczystej nr (...).

W związku ze stwierdzeniem nieważności umowy z dnia 18 lutego 2010 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego W.-T. stwierdził nadpłatę w podatku od czynności cywilnoprawnych w kwocie 48.000 zł.

W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 26 maja 2010 r. A. B. (1) nie była objęta ochroną gwarancyjną w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności OC z tytułu wykonywanej działalności zawodowej.

W dniu 23 maja 2013 r. powód złożył wniosek o zawiązanie do próby ugodowej (...) sp. z o.o. w O., w sprawie o zapłatę odszkodowania za szkodę spowodowaną zawarciem umowy z 18 lutego 2010 r. w kwocie 2.704.910 zł. Ugoda nie została zawarta.

W dniu 23 maja 2013 r. powód złożył wniosek o zawiązanie do próby ugodowej B. Ś. w sprawie o zapłatę kwoty 2.704.910,00 zł tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną na skutek niezachowania należytej staranności. Do zawarcia ugody nie doszło.

Pismami z 29 lipca 2014 roku powód wezwał do zapłaty odszkodowania w kwocie 2.738.108,86 zł w terminie 3 dni:

- B. Ś., który odebrał pismo 8 sierpnia 2014 r.,
- T. Z. (1), który odebrał pismo 4 sierpnia 2014 r.,
- J. G. (1), który odebrał pismo 4 sierpnia 2014 r.,
- A. B. (1), która odebrała pismo 20 października 2010 r.,
- (...) sp. z o.o. w O., jednak na skutek zmiany adresu korespondencja została zwrócona nadawcy,
- K. D., pismem z dnia 10 grudnia 2014 r. wezwał do zapłaty kwoty 2.674.508,86 zł w terminie 3 dni.

W odpowiedzi na wezwania pozwani J. G. (1), A. B. (1), B. Ś. nie uznali roszczeń powoda za zasadne.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody szczegółowo wymienione w uzasadnieniu wyroku. Wskazał, że złożone dokumenty nie były przez strony kwestionowane. Nie budziły wątpliwości Sądu. Złożone do akt protokoły z przesłuchań prowadzonych w toku postępowania karnego (sprawa przed Sądem Okręgowym w Warszawie o sygn. (...)) stanowiły materiał służący weryfikacji i uzupełnienia zeznań składanych przez świadków i strony w niniejszym postępowaniu oraz czynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

Zdaniem Sądu Okręgowego bezsporne między stronami było, że w toku przygotowań do transakcji i przy jej przeprowadzeniu doszło do przestępstwa oszustwa, pełnomocnictwo dla A. B. (2) było podrobione [materialnie]. U. L. (1) nie zgłaszała oferty sprzedaży do (...) sp. z o.o., nie sprzedała nieruchomości powodowi i nie otrzymała pieniędzy zapłaconych tytułem ceny.

Sąd I-szej instancji wskazał, że przesłuchani w toku postępowania pozwani oraz świadkowie M. B. (2) i M. L. (1) zasadniczo zgodnie wskazywali na okoliczności współpracy z powodem, kontaktów ze stroną sprzedającą, przepływu informacji i dokumentów w toku realizowania transakcji z 18 lutego 2010 r. Powód częściowo kwestionował te zeznania podkreślając, że A. B. (1) w czasie przesłuchań w postępowaniu przygotowawczym zeznała, że nadzorowała T. Z. (1), jednak zarówno w niniejszym postępowaniu, jak i w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie (...) z dnia 12 września 2013 r. wskazała, że takiego nadzoru formalnego nie sprawowała, a jedynie wiedziała o jego czynnościach. Zatem użyła pojęcia nadzór w powszechnym rozumieniu, nie odnosiła się do ustaleń pomiędzy stronami, co do tego, kto ma formalnie nadzór sprawować. Faktycznie koordynowała wszystkie czynności, w tym T. Z. (1), co wynika z zeznań M. L. (1), a zasadniczo także samej pozwanej.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód kwestionował także zeznania T. Z. (1), co do tego, że na spotkaniu w S. obecny był A. B. (2), powołując się na jego zeznania w charakterze świadka złożone przed (...) w W. z dnia 28 grudnia 2010 r. (k. 304-309), gdy podał, że z całą pewnością A. B. (2) nie widział przed 18 lutego 2010 r. A. B. (2) składając wyjaśnienia w charakterze podejrzanego podał, że nie uczestniczył w spotkaniu w S.. Nie był on jednak zobowiązany do mówienia prawdy, mógł przyjąć określoną linię obrony, tym bardziej, że swoje wyjaśnienia modyfikował w toku procesu karnego, co budzi wątpliwości co do ich prawdziwości. Natomiast we wszystkich kolejnych zeznaniach T. Z. (1) podawał, że A. B. (2) uczestniczył w spotkaniu w restauracji (...) z U. L. (3). Uzyskanie takiej informacji od T. Z. (1) potwierdził także w zeznaniach z 7 stycznia 2011 r. M. B. (2). Sąd Okręgowy dał wiarę tym zeznaniom.

Powód podważał także fakt telefonicznego kontaktu na tym spotkaniu z notariuszem B. Ś. (a w efekcie i samo spotkanie), powołując się na zeznania B. Ś. złożone dnia 10 czerwca 2013 r. Zdaniem Sądu Okręgowego standardowe sprawdzenie aktualności pełnomocnictwa przed czynnością prawną, nie należy do czynności istotnych i pozwany notariusz mógł o nich nie pamiętać.

W ocenie Sądu Okręgowego niewiarygodne były zeznania powoda w zakresie, w jakim twierdził, że J. G. (1) podawał mu, że ma osobisty kontakt z U. L. (1). Jako potwierdzenie powoływał się też na zeznania D. J., jednak nie wynika z nich by D. J. był zapewniany w czasie spotkań o osobistym kontakcie z właścicielką.

W ocenie Sądu I-szej instancji zeznania U. L. (1) nie budziły wątpliwości, pozostawały w zgodzie z pozostałym materiałem dowodowym, ich zgodność z prawdą nie była przez strony kwestionowana, natomiast D. J. w niniejszym postępowaniu nie pamiętał wielu okoliczności sprawy.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Wskazał, że powód domagał się zapłaty solidarnie od pozwanych kwoty 2.674.508,86 zł tytułem szkody jaką poniósł na skutek uiszczenia ceny za nieruchomości, która ostatecznie nie stała się jego własnością. Wskazał, że odpowiedzialność pozwanych ma charakter deliktowy oparty na treści art. 415 k.c., której przesłanki Sąd I-szej instancji omówił w uzasadnieniu.

Odnośnie odpowiedzialność pozwanego B. Ś. wskazał, że działając jako notariusz sporządził dokument pełnomocnictwa udzielonego przez U. L. (1), pomimo że osoba, która się u niego stawiła i dokonała tej czynności faktycznie nie była U. L. (1), właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Podniósł, że notariusz jest zawodem zaufania publicznego, jest gwarantem wiarygodności i prawidłowości dokonywanych przez niego czynności i uczestnikiem szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości. Ponoś odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności. Jego szczególna staranność ma charakter odpowiedzialności profesjonalisty (art. 355 § 2 k.c.), oceniana jest w kontekście szczególnej, podwyższonej zapobiegliwości, wiedzy i ostrożności wymaganych w danego rodzaju stosunkach.

Sąd Okręgowy powołał się na art. 85 § 1 i 2 prawa o notariacie i wskazał, że notariusz przy dokonywaniu czynności notarialnej jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności i powinno to nastąpić na podstawie prawem przewidzianych dokumentów, a w braku takich dokumentów - w sposób wyłączający wszelką wątpliwość co do określenia tożsamości osoby biorącej udział w czynności notarialnej.

W ocenie Sądu I-szej instancji warunkiem prawidłowego wykonania przez notariusza obowiązku określonego w art. 85 § 1 prawa o notariacie jest stwierdzenie tożsamości osoby posługującej się dokumentem tożsamości, a zatem wcześniejsza pozytywna weryfikacja wiarygodności przedstawionego notariuszowi dokumentu tożsamości, tj. ocena czy ze względu na jego cechy zewnętrzne i treść zawartych w nim wpisów nie zachodzi wątpliwość co do jego autentyczności bądź podejrzenie jego sfałszowania. W razie powzięcia takich wątpliwości notariusz powinien zażądać innego wiarygodnego dokumentu tożsamości albo odmówić dokonania czynności notarialnej. Sąd I-szej instancji wskazał, że pozwany sprawdził dane wynikające z przedstawionego mu dowodu osobistego i zamieścił w dokumencie pełnomocnictwa dane dotyczące imienia, nazwiska, numeru PESEL, stanu cywilnego, adresu zamieszkania oraz numeru dowodu osobistego. Dane zawarte w dowodzie osobistym nie tylko zostały określone zgodnie z wymogami określonymi we właściwych przepisach, ale były to autentyczne dane U. L. (1). Powód nie wykazał, jakie konkretnie nieprawidłowości lub zaniechania miały zostać popełnione przez pozwanego, które to mogły wyczerpać przesłankę braku szczególnej staranności.

Odnośnie odpowiedzialności pozwanego J. G. (1) wskazał, że powód zarzucał mu, że wielokrotnie podawał mu nieprawdę informacje dotyczące osobistej znajomości z U. L. (1) oraz jej stanu zdrowia, co powodowało, że M. B. (1) zaufał pośrednikowi i nie dokonał samodzielnie żadnych czynności sprawdzających stan faktyczny i prawny nieruchomości i tym samym nie mógł zapobiec szkodzie.

W ocenie Sądu Okręgowego analiza materiału zgromadzonego w sprawie prowadzi do wniosku, że J. G. (1) w istocie informował powoda o chorobie sprzedającej, bowiem takie informacje posiadał od T. Z. (1), jednak nie informował go o swoim osobistym kontakcie ze sprzedającą (nie używał nigdy tego pojęcia), wskazywał natomiast, że w kontakcie z nią jest firma, a także wskazywał, że sam jest z nią w kontakcie. W ocenie Sądu, opisując w ten sposób porozumiewanie się ze sprzedającą pozwany używał pewnego skrótu. (...) sp. z o.o. poprzez swoich współpracowników pozostawała w stałym kontakcie z osobą podającą się za reprezentanta strony sprzedającej, dostarczała wszelkie dokumenty, których pozyskanie wymaga udziału właściciela nieruchomości (przynajmniej poprzez pełnomocnika), prowadzone były ze stroną sprzedającą negocjacje cenowe. Niemniej jednak Sąd stwierdził, że pozwany winien mieć świadomość, że sposób, w jaki przedstawia relacje nie daje klientowi realnego obrazu sytuacji i tego, jak te kontakty przebiegają i może wywołać wrażenie, że to właśnie J. G. (1) kontaktuje się bezpośrednio ze sprzedającą i z nią ustala wszelkie szczegóły. Końcowo jednak Sąd Okręgowy uznał, że nie ma związku przyczynowo - skutkowego między postępowaniem J. G. (1), a brakiem weryfikacji przez powoda właścicielki nieruchomości. Powód, niezależnie od działań pozwanego podjął próby weryfikacji i w Urzędzie D. B. dowiedział się, że właścicielka chce sprzedać nieruchomość, zlecił swojemu pełnomocnikowi I. T. (2) sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Otrzymał także od J. G. (1) e-mailem dokumenty potrzebne do zawarcia umowy, celem ich weryfikacji. Wyraził także zgodę na zawarcie umowy przez pełnomocnika, otrzymał pełnomocnictwo w e-mailu z dnia 16 lutego 2010 r. Okoliczność ta została potwierdzona nie tylko zeznaniami J. G. (1), ale także załączonym wydrukiem z przesłanym pełnomocnikowi pozwanego mailem i wymienionym w nim załącznikami. Zdaniem Sądu I-szej instancji, nawet gdyby w istocie pełnomocnictwo nie zostało wcześniej przedstawione powodowi, to powód zdecydował się na zawarcie transakcji w takiej konfiguracji podmiotowej. Zapoznał się z tym dokumentem już w Kancelarii Notarialnej, zatem miał wiedzę, że zostało ono udzielone w B.. Nie można więc mu dać wiary, że gdyby otrzymał pełnomocnictwo wcześniej, to jego wątpliwości wzbudziłyby miejsce jego udzielenia, z uwagi na deklarowany stan zdrowia sprzedającej.

Sąd Okręgowy uznał za skuteczny, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazał, że właściwą chwilą - w celu określenia początku trzyletniego biegu przedawnienia - jest moment „dowiedzenia się o szkodzie” i wskazał, że powód już w dniu zgłaszania popełnienia przestępstwa funkcjonariuszom organów ścigania, a więc 1 czerwca 2010 r. podawał, że zostało popełnione na jego szkodę przestępstwo – został doprowadzony

do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie nie mniejszej niż 2.705.166,20 zł (k. 198). Zatem - wobec stanowczych jego twierdzeń, zawartych w protokole przesłuchania – nie może budzić wątpliwości, że już w tym dniu wiedział, że poniósł szkodę. Odnosząc się zaś do osoby zobowiązanej do jej naprawienia Sąd Okręgowy wskazał, w toku przesłuchania w dniu 1 czerwca 2010 r. powód wskazywał, że J. G. (1) fałszywie przekonywał go o swoim kontakcie z właścicielką nieruchomości oraz o jej chorobie, a zatem powoływał okoliczności stanowiące podstawę faktyczną kierowanego przeciwko J. G. (1) powództwa. Powyższe, zdaniem Sądu Okręgowego przekonuje, że już 1 czerwca 2010 r., powód miał wiedzę, co do szkody i osoby obowiązanej do jej naprawienia, co oznacza, że trzyletni termin określony w art. 442¹ upłynął mu w 2013 r. Powództwo wniesione zostało w 2015 roku, a zatem już po upływie terminu przedawnienia.

Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że powód był pokrzywdzonym, a więc stroną w postępowaniu przygotowawczym i miał wgląd w przebieg czynności procesowych. W dniu 17 grudnia 2010 r. w tymże postępowaniu została sporządzona opinia kryminalistyczna, z której wynikało, że podpisy U. L. (1) zostały podrobione. O tej opinii dowiedział się nie później, niż na rozprawie w dniu 10 maja 2011 r. i od tego czasu posiadał wiedzę, że U. L. (1) nie uczestniczyła w przestępczym procederze, a zatem wiedział o nieważności umowy, a w konsekwencji - o szkodzie. Zatem także w tym przypadku termin przedawnienia upłynął przed wniesieniem powództwa

Odnosnie odpowiedzialności pozwanego T. Z. (1) Sąd Okręgowy uznał, że należało ją rozważać w ramach art. 415 k.c. Wskazał, że podniesione przez powoda zarzuty niewłaściwego postępowania obejmowały: nieustalenie rzeczywistego właściciela nieruchomości i poprzez swoje zaniechania, a także działania (sfalszowanie dokumentu) ułatwienie [niezidentyfikowanej] grupie przestępczej popełnienia przestępstwa oszustwa, którego ofiarą padł powód.

Zaniechania obejmowały niewylegitymowanie osoby podającej się za (...), brak domagania się jego pełnomocnictwa do reprezentowania U. L. (1), brak należytej weryfikacji tożsamości sprzedającej, niespotkanie się z U. L. (1) przed zawarciem umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadne okazały się zarzuty powoda, gdyż ustalił, że T. Z. (1) spotkał się z osobą przedstawiającą się, jako sprzedająca, w obecności mężczyzny przedstawiającego się, jako (...). Pozwany wylegitymował ją w oparciu o przedłożony dowód osobisty, porównał dane z przedstawionym pełnomocnictwem, które - jak już wskazano - były zgodne z danymi prawdziwej U. L. (1). Powód nie wskazał żadnych innych czynności, które w tego typu okolicznościach winny zostać podjęte przez pozwanego. W toku tego spotkania, wobec wspólnej obecności (...) i „sprzedającej” nie mogło budzić wątpliwości, że działa on za jej zgodą, co było jednoznaczne z udzieleniem mu upoważnienia, zaś wobec zapoznania się z dokumentem tożsamości U. L. (1), mając świadomość, że uprzednio weryfikowany był on przez notariusza, kwestia tożsamości (...) miała charakter drugorzędny, wszak to nie on bezpośrednio uczestniczył w przenoszeniu własności nieruchomości (nie składał żadnych oświadczeń woli prawnie wiążących).

Sąd Okręgowy uznał zatem, że T. Z. (1) nie miał żadnych podstaw, by kierować swoje podejrzenia wobec tożsamości osoby zbywającej, czy legalności jej działań i działań (...) w jej imieniu.

Drugi zarzut dotyczył sfalszowania podpisu A. B. (2) i dzięki temu -pobrania wypisu z rejestru gruntów sprzedawanej nieruchomości. Za ten czyn pozwany został skazany prawomocnym wyrokiem, co jest dla Sądu wiążące (art. 11 k.p.c.). Sąd Okręgowy dokonując oceny, czy między działaniem pozwanego, a poniesioną przez powoda szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy wskazał, że niewątpliwie bez dostarczonego przez pozwanego wypisu z rejestru gruntów nie można byłoby zawrzeć w dniu 18 lutego 2010 r. umowy przeniesienia własności nieruchomości, która stanowiła efekt działalności przestępczej, prowadzącej do utraty przez powoda środków uiszczonych tytułem ceny. Jest to dokument wymagany przez notariuszy przy tego typu umowach i bez niego następuje odmowa sporządzenia aktu notarialnego, obejmującego umowę sprzedaży nieruchomości, wobec czego taka ważnie nie może zostać zawarta (art. 158 k.c.). Sąd wskazał, że między działaniem pozwanego, a poniesioną przez powoda szkodą nie ma jednak adekwatnego związku przyczynowego. Podniósł, że pozwany dostarczył sfalszowany dokument do notariusza i w normalnym toku czynności skutkiem takiego działania [o charakterze technicznym] byłoby podpisanie

umowy notarialnej i nabycia własności nieruchomości przez powoda. Kwestia poniesionej przez powoda szkody jest natomiast efektem działań przestępczych polegających na podszyciu się za właścicielkę i jej reprezentanta, sfalszowaniu dowodu osobistego i pełnomocnictwa, działaniu rzekomego pełnomocnika przy zawarciu umowy, a tym samym stworzeniu fikcji, że powód nabywa nieruchomość i pobraniu za to ceny, za które to działania pozwany nie ponosi odpowiedzialności.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia Sąd Okręgowy wskazał, że odnośnie zarzucanych pozwanemu zaniechań powód dowiedział się o szkodzie nie później niż w maju 2011 r., a zatem w dniu wniesienia powództwa w sprawie niniejszej, roszczenie było już przedawnione zgodnie z art. 442¹ § 1 k.c.

Natomiast w zakresie, w jakim powód wywodził swoją szkodę z dokonanego przez T. Z. (1) fałszerstwa, zarzut przedawnienia nie mógł się ostać, gdyż, nie upłynął 20-letni termin przedawnienia.

Odnosnie powództwa skierowanego względem pozwanych A. B. (1) i K. D. powód jego zasadność\ci upatrywał w fakcie, że naruszyli oni obowiązek przewidziany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wedle brzmienia w styczniu i lutym 2010 r. (t.j. Dz.U. 2004 nr 261 poz. 2603 ze zm.), a konkretnie art. 180 ust. 2 w zw. z ust. 1.

Podniósł, że J. G. (1) wykonywał swoje czynności pod formalnym nadzorem A. B. (1), natomiast jeżeli chodzi o T. Z. (1), oboje pozwani przeczyli, że sprawowali oni nad nim nadzór.

Powód uzasadniał legitymację pozwanej w tym zakresie faktem, że czynności pośrednictwa zlecał spółce (...), natomiast odpowiedzialność K. D. była niejako ewentualna, gdyby ten obowiązek nie spoczywał na pozwanej i wynikała ze wspólnego prowadzenia przez (...) spółki cywilnej, która zawarła z (...) sp. z o.o. umowę dotyczącą współpracy w zakresie przygotowania transakcji z powodem.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód nie zawarł umowy ze współnikami spółki cywilnej (...), zaś odpowiedzialność pośrednika, jak wyżej wskazano, ma charakter deliktowy. Sąd I-szej instancji powołując się na treść art. 180 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazał, że takim pośrednikiem była A. B. (1), a nie K. D., który w transakcji nie brał udziału. To pozwana określała katalog potrzebnych dokumentów, a następnie nakazywała ich dostarczenie. Pozwana także była w kontakcie z T. Z. (1) w toku przygotowywania transakcji. W tej sytuacji K. D. nie ponosi wobec powoda odpowiedzialności z tego tytułu, a ocenie podlega jedynie odpowiedzialność A. B. (1). Powołał się również na umowę wiążącą C. i (...) i wskazał, że spółka cywilna miała za zadanie poszukiwać klientów dla spółki z o.o., zaś bezpośrednio w § 1 ust. 2 umowy z 11 stycznia 2010 r. jej obowiązki zostały określone w sposób odpowiadający czynnościom pomocniczym, co dodatkowo stanowi podstawę do uznania, że czynności pośrednictwa wykonywane były wyłącznie przez (...) sp. z o.o., zaś obowiązkiem współników spółki cywilnej były czynności pomocnicze.

Podniósł, że A. B. (1) nie świadczyła usług w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, lecz była zatrudniona przez (...) sp. z o.o. na podstawie umowy o pracę. W okresie, w którym miały miejsce inkryminowane wydarzenia pozwana przebywała na zwolnieniu lekarskim. Sam fakt świadczenia pracy w tym okresie nie stanowił podstawy do stwierdzenia, że miało ono inną podstawę prawną (np. umowę cywilnoprawną), aniżeli stosunek pracy. Powód zaś nie przedstawił w tym zakresie dowodów, w toku procesu przedstawiał wyłącznie swoje insynuacje z tym związane.

Sąd I-szej instancji powołując się na art. 120 § 1 kodeksu pracy uznał, że zobowiązany jest wyłącznie pracodawca.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwani [poza notariuszem] byli wielokrotnymi współpracownikami spółki (...), mieli doświadczenie, o czym pozwana wiedziała, miała do nich zaufanie. A. B. (1) kontrolowała w sposób ogólny działania J. G. (1) i T. Z. (1), czyniła to niejako zdalnie, na odległość, jednak była z nimi w kontakcie, analizowała dokumenty, sprawdzała ich prawidłowość. Niemniej nadzór ten nie był dość staranny – w ocenie Sądu, gdyby w istocie pozwana na bieżąco sprawdzała działania T. Z. (1), to dostrzegłaby, że faktycznie nie została zawarta umowa z A. B. (2), zaś T. Z. (1) uzyskał w sposób nielegalny jeden z dokumentów. Nie mogła jednak przewidzieć, w świetle zasad

doświadczenia życiowego, że brak ścisłej kontroli doprowadzi do podrobienia przez pozwanego dokumentu. Zdaniem Sądu Okręgowego nie zaszyły, zatem przesłanki wyłączające zastosowanie art. 120 § 1 k.p.

Sąd I-szej instancji wskazał, że w chwili obecnej spółka (...) sp. z o.o. (dawniej (...) sp. z o.o.) jest w stanie likwidacji, jednak postępowanie to nie zostało zakończone, spółka wciąż istnieje [prawnie]. Nie ma też podstaw by stwierdzić, że jest niewypłacalna. W tej sytuacji uznał, że odpowiedzialność A. B. (1) została wyłączona.

Jednocześnie wskazał, że pozwana nie dopełniła obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC, jednak powyższe w żaden sposób nie pozostaje w związku ze szkodą doznaną przez powoda (art. 361 § 1 k.c.), bowiem nawet gdyby pozwana taką umowę miała zawartą, to i tak doszłoby do transakcji wyrządzającej szkodę, zaś ewentualna odpowiedzialność ubezpieczyciela uzależniona byłaby od stwierdzenia, czy pozwana dopuściła się deliktu przy czynnościach pośrednictwa.

Sąd Okręgowy wskazał dodatkowo, że powód wywodził odpowiedzialność K. D. z zaniechań [pośrednika w obrocie nieruchomościami] w nadzorze przy wykonywaniu czynności pomocniczych przez T. Z. (1), zaś takie wywody były niezasadne. Podstawa faktyczna jego żądania nie obejmowała odpowiedzialności solidarnej wspólników spółki cywilnej (art. 864 k.c.), zatem na podstawie art. 321 § 1 k.p.c. Sąd zwolniony był od obowiązku orzekania w tym zakresie, jako wobec przedmiotu nie objętego żądaniem.

Uzasadniając rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy wskazał, że powód oraz pozwani D., Z., B., G. reprezentowani byli przez profesjonalnych pełnomocników - radców prawnych i adwokatów. Postępowanie wszczęte zostało w styczniu 2015 r., obowiązywało wówczas rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. Dz.U. 2013 poz. 490 ze zm.) i w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. 2013 poz. 461 ze zm.) i zgodnie z § 6 pkt 7 każdego z nich wynagrodzenie pełnomocników wynosiło po 7.200 zł. oraz należało doliczyć koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Natomiast orzeczenie o kosztach zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu pozwanemu B. Ś. zapadło na podstawie § 22 i 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Wyrok w drodze apelacji zaskarżył powód, zarzucając naruszenie:

1. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie nielogicznej i sprzecznej z doświadczeniem życiowym oceny materiału dowodowego i przyjęcie, że:

- pozwany J. G. (1) nie zapewniał powoda o osobistym kontakcie z właścicielką nieruchomości i czynionych z nią ustaleniach w zakresie sprzedaży nieruchomości,

- pozwany B. Ś. dochował maksimum przezorności w zakresie weryfikacji tożsamości osoby udzielającej pełnomocnictwa w ramach sporządzonego w dniu 02.02.2010 r., aktu notarialnego Rep. A nr (...)

- pozwany T. Z. (1) spotkał się z osobą podającą się za U. L. (1) oraz jej pełnomocnikami i dokonał weryfikacji tożsamości tej osoby podczas, gdy z dostępnego materiału dowodowego wynika, że twierdzenia te nie są prawdziwe,

- pozwana A. B. (1) sprawowała nadzór nad czynnościami pośrednictwa sprzedaży powodowi nieruchomości w ramach stosunku pracy podczas gdy dostępne dowody wskazują, że był on realizowany w ramach odrębnej umowy zlecenia poza stosunkiem pracy,

- (...) Sp. z o.o. jest wypłacalna i powód może zaspokoić swoje roszczenie dochodzone pozwem od tego podmiotu podczas gdy z dostępnego materiału dowodowego wynika, że spółka uległa rozwiązaniu i znajduje się w likwidacji i

brak jest jakiegokolwiek dowodu wskazującego na istnienie majątku spółki z którego powód mógłby zaspokoić się na kwotę stanowiącą równowartość szkody,

2. art. 415 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwani T. Z. (1) oraz J. G. (1) nie ponoszą odpowiedzialności za zaistnienie szkody doznanej przez powodowa podczas gdy ze zgromadzonego materiału wynika, że spełnione zostały przesłanki do przypisania każdemu z nich winy,

3. art. 415 k.c. w zw. z art. 49 w zw. z art. 85 §1 ustawy Prawo o notariacie poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany B. Ś. nie ponosi odpowiedzialności w zaistnieniu szkody doznanej przez powoda podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że spełnione zostały przesłanki przypisania pozwanemu winy,

4. art. 415 k.c. w zw. z art. 180 ust. 1 w zw. z ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 415 k.c. w zw. z art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwana A. B. (1) nie ponosi odpowiedzialności za zaistnienie szkody, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że spełnione zostały przesłanki do przypisania pozwanej winy,

5. art. 442¹ §1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że roszczenie powoda w stosunku do pozwanego J. G. (1) uległo przedawnieniu przed dniem wniesienia pozwu podczas gdy bieg terminu przedawnienia nie mógł rozpocząć się przed prawomocnym unieważnieniem umowy sprzedaży nieruchomości i wykreślenia powoda z księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości jak również przed zakończeniem postępowania karnego mającego na celu ustalenie osób odpowiedzialnych za dokonanie oszustwa w stosunku do powoda stąd też w dniu wniesienia pozwu roszczenie w stosunku do pozwanego J. G. (1) nie było przedawnione,

6. art. 415 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany K. D. nie ponosi odpowiedzialności za zaistnienie szkody doznanej przez powoda podczas gdy ze zgromadzonego materiału wynika, że spełnione zostały przesłanki do przypisania pozwanemu winy,

7. art. 120 k.p. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że okoliczności istnienia umowy o pracę między A. B. (1), a (...) sp. z o.o. wyłącza jej odpowiedzialność za zaistniałą szkodę i możliwość dochodzenia roszczenia przez powoda podczas gdy z dostępnego materiału dowodowego wynika, że wszelkie czynności w zakresie nadzoru nad T. Z. (1) oraz J. G. (1) podejmowane przez A. B. (1) wykonywane były w ramach umowy zlecenia pośrednictwa i zobowiązania do nadzoru nad transakcją zakupu nieruchomości przez powoda a nawet przy przyjęciu, że pozwana wykonywała nadzór w ramach stosunku pracy okoliczność niemożności zaspokojenia roszczenia przez powoda od (...) sp. z o.o. czyni uprawnienie powoda do dochodzenia kwoty odszkodowania bezpośrednio od sprawcy szkody tj. pozwanej A. B. (1).

W konkluzji wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości tj. w punkcie 1 poprzez uwzględnienie powództwa w stosunku do każdego z pozwanych w wysokości żądanej pozwem oraz w punkcie 2 i 3 poprzez rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję w związku z zasadnością zarzutów apelacyjnych oraz kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwani K. D., T. Z. (1), A. B. (4), B. Ś., J. G. (1) wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie,

W pierwszej kolejności należało odnieść się do postawionego w niej zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż dopiero przesądzenie poprawności ustaleń faktycznych pozwala na ocenę zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy oceny dowodów i stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Naruszenie powyższej normy prawnej może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny.

Postawienie sądowi I instancji skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania naruszenia przepisów prawa procesowego o dowodach lub uchybienia zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, bowiem tylko takie zarzuty można przeciwstawić uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. W tej sytuacji nie będzie wystarczające samo przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze i znaczeniu poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena dokonana przez sąd (tak SN m.in. w wyrokach: z 6.11.1998 r., II CKN 4/98, z 10.04.2000 r., V CKN 17/2000, z 5.08.1999 r., II UKN 76/99).

Zarzut błędnych ustaleń faktycznych jest natomiast zasadny wówczas, gdy sąd ustalił stan faktyczny w oderwaniu od zgromadzonych dowodów, jak i wtedy, gdy podstawą ustaleń faktycznych uczyniono wprawdzie wszystkie ujawnione w toku rozprawy dowody, lecz dokonano ich nieprawidłowej oceny z punktu widzenia zasad logiki, wskazań wiedzy czy doświadczenia życiowego.

Przenosząc powyższe na grunt sprawy niniejszej zgodzić się należy ze skarżącym, że Sąd Okręgowy niewłaściwie ustalił okoliczności faktyczne dotyczące spotkania T. Z. (1) z kobietą podająca się za U. L. (1), które miało miejsce na początku lutego 2010 roku. Nieprawidłowość Sądu I instancji w tym zakresie wynikała z błędnej oceny zeznań T. Z. (1), która nie uwzględniła jego zeznań złożonych (w charakterze świadka) przed (...) w W. w dniu 28 grudnia 2010 r. (k. 304-309), które winien Sąd I instancji uwzględnić, zgodnie z art. 243⁽²⁾ k.p.c. Było to pierwsze przesłuchanie pozwanego po tym, jak dowiedział się, że A. B. (2) nie był pełnomocnikiem właścicielki nieruchomości – U. L. (1) – i nie reprezentował jej podczas zawierania z powodem umowy sprzedaży nieruchomości. Pozwany wówczas zeznał, że do spotkania z U. L. (1) doszło około dwóch tygodni przed zawarciem aktu notarialnego i wówczas w spotkaniu tym uczestniczył jeszcze ten mężczyzna, który proponował mu sprzedaż działki. Wskazał, że A. B. (2) nie widział przed zawarciem aktu notarialnego w dniu 18.02.2010 roku. Natomiast podczas przesłuchania w dniu 19 kwietnia 2011 roku przez Prokuratora Prokuratury Rejonowej w P. zeznał, że na spotkaniu tym, oprócz U. L. (1), obecny był A. B. (2).

Sprzeczność w powyższych zeznaniach pozwala przyjąć, że była determinowana sytuacją procesową pozwanego, gdyż składając zeznania w dniu 19 kwietnia 2011 występował już w charakterze podejrzanego, a poprzednio składał zeznania w charakterze świadka. Wzbogacenie kolejnych zeznań o nowe okoliczności wiązało się niewątpliwie z przyjętą przez niego linią obrony, a zwłaszcza chęcią wykazania, że na każdym etapie przy pośrednictwie w umowie sprzedaży z M. B. (1) jego zachowanie było prawidłowe. Dodatkowo wskazać należy, że zgodnie z zasadami logicznego rozumowania należało mieć na uwadze, że zeznania składane w niedługim czasie od zdarzenia zawierają najwięcej szczegółów z nim związanych, zaś kolejne winny być uboższe, wskutek upływu czasu i naturalnego wypierania faktów z pamięci. Późniejsze wzbogacenie przez T. Z. (1) wersji spotkania z U. L. (1) już z tego tytułu budzi wątpliwości. Należy mieć również na uwadze okoliczność, że zeznania T. Z. (1) składane w dniu 28 grudnia 2010 roku, co do faktu, że w powołanym wyżej spotkaniu z lutego 2010 roku nie uczestniczył A. B. (2) pozostają w zgodzie z wyjaśnieniami A. B. (2) złożonymi w charakterze podejrzanego, w których wskazał, że mężczyznę o imieniu T. widział po raz pierwszy w kancelarii notarialnej (kserokopia protokołu przesłuchania A. B. (2) k. 77-82). Mimo, że A. B. (2) zmieniał swoje wyjaśnienia przypisując większą rolę w popełnieniu przestępstwa L. S., to jednak nigdy nie twierdził, aby spotkał się z T. Z. (1) przed zawarciem umowy sprzedaży. Jak wskazano wyżej, T. Z. (1) w zeznaniach złożonych w dniu 28 grudnia 2010 roku kategorycznie stwierdził, że A. B. (2) nie widział przed zawarciem aktu notarialnego w dniu 18.02.2010 r.

W oparciu o powyższe należało zmienić ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i wskazać, że w spotkaniu na początku lutego 2010 roku z kobietą podającą się za U. L. (1) uczestniczyli T. Z. (1) oraz mężczyzna posługujący się imieniem (...).

Brak było natomiast podstaw, aby zarzucić Sądowi Okręgowemu wadliwe ustalenia faktyczne, co do pozostałych okoliczności wskazanych w apelacji.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby podważyć zeznania T. Z. (1) w zakresie, w jakim twierdził, że na spotkaniu, które miało miejsce w lutym 2010 r. dzwonił do notariusza, przed którym osoba podająca się za U. L. (1) udzieliła pełnomocnictwa A. B. (2).

Pozwany konsekwentnie twierdził, że w czasie tego spotkania dzwonił do notariusza i sprawdzał czy pełnomocnictwo zostało odwołane. Zeznając w dniu 9 marca 2016 roku przed Sądem Rejonowym w P. w sprawie (...) podał, że dzwonił do notariusza i z nim osobiście rozmawiał. Okoliczność, że B. Ś. nie pamiętał, aby taką rozmowę odbył nie świadczy o tym, że faktycznie nie miała ona miejsca tym bardziej, że jego niepamięć w tym zakresie może wynikać z faktu, że okoliczność ta nie była dla niego istotna. O wiarygodności zeznań T. Z. (1), co do powyższej okoliczności przemawia zaś powołany przez pozwanego fakt, że rozmowę odbył bezpośrednio z notariuszem, a jak zeznał B. Ś., kancelarię notarialną prowadził sam i nie zatrudniał innych osób.

Odnośnie zarzutu błędnych ustaleń faktycznych, jakich Sąd Okręgowy dokonał w zakresie czynności podjętych przez B. Ś. wskazać należy, że ocena, czy pozwany dochował maksimum staranności przy sporządzeniu aktu pełnomocnictwa, nie była objęta ustaleniami faktycznymi w sprawie niniejszej. Powyższe było wynikiem subsumpcji określonego stanu faktycznego pod normę art. 85 § 1 ustawy Prawo o notariacie, co pozwoliło dopiero Sądowi Okręgowemu na ocenę zachowania pozwanego przez pryzmat powołanej regulacji i dopiero wynikowe przyjęcie, że dochował on „maksimum przezorności”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak było również podstaw do zakwestionowania ustalenia faktycznego Sądu I instancji w zakresie współpracy pozwanego J. G. (1) z powodem. Sąd ten czyniąc ustalenia w omawianym zakresie wskazał, że J. G. (1) wielokrotnie zapewniał powoda, „że jesteśmy w kontakcie z U. L. (1) (błędnie podano nazwisko L.)”. Nie ma podstaw, aby zakwestionować twierdzenie pozwanego, że miał na myśli spółkę (...) i osoby z nią współpracujące przy realizacji transakcji z powodem. Brak podstaw, aby nadawać oświadczeniu wiedzy pozwanego inne znaczenie, aniżeli przez niego podane tym bardziej, że w kontaktach z powodem reprezentował spółkę (...), a zatem był uprawniony do powołania się na informacje pochodzące od osób zarządzających Spółką, którzy z kolei od T. Z. (1) mieli wiedzę, co do rzekomej choroby U. L. (1). Brak jest natomiast dowodu, że J. G. (2) zapewniał powoda o osobistym kontakcie z właścicielką nieruchomości i czynionych z nią ustaleniach w zakresie sprzedaży nieruchomości. J. G. (1) w zeznaniach z dnia 28 grudnia 2010 r. składanych przed (...) w W. przyznał, że używał wobec powoda sformułowania, że firma kontaktuje się z właścicielką działki. Nie wykluczył również, że mógł użyć pojęcia, iż kontaktuje się z właścicielką, co było zrozumiałe w sytuacji, gdy kontakt z osobą podającą się za U. L. (1) utrzymywał T. Z. (1), który współpracował z (...) sp. z o.o., w imieniu której działał pozwany J. G. (1). Podnoszona przez skarżącego okoliczność, że T. Z. (1) spotkał się z osobą podającą się za U. L. (1) dopiero w lutym 2010 r. nie oznacza, że J. G. (1) nie posiadał informacji w zakresie jej stanu zdrowia przekazanych mu przez T. Z. (1) znacznie wcześniej. Podkreślić należy, że T. Z. (1) w grudniu 2009 r. otrzymał od „pana D.” informacje, że U. L. (1) chce sprzedać nieruchomość w W. i już wówczas mógł dowiedzieć się o rzekomej chorobie właścicielki.

Sąd Apelacyjny nie znajduje również podstaw, aby podważyć ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, co do nadzoru sprawowanego przez A. B. (1) nad czynnościami pośrednictwa przy sprzedaży powodowi nieruchomości. Skarżący nie wskazał żadnego dowodu na powołaną przez siebie okoliczność, że czynności te były wykonywane w ramach odrębnej umowy zlecenia, poza stosunkiem pracy. Ze świadectwa pracy pozwanej (k. 479-480) wynika, że w dniu 18 lutego 2010 r. pozostawała w stosunku pracy z (...) sp. z o.o.

Nie można jednak zgodzić się z Sądem Okręgowym, że brak jest dowodu na okoliczność złej sytuacji finansowej (...) spółki z o.o. Bezsporne jest, że pozwana spółka funkcjonuje obecnie pod nazwą (...) spółka z o.o. i że aktualnie, po jej rozwiązaniu znajduje się w likwidacji. Z zeznań D. S. wynika, że w czasie, kiedy był w ciągu alkoholowym, w 2015 r. nabył od M. B. (2) udziały w spółce (...), za które nie zapłacił żadnych pieniędzy. Powyższe miało na celu przeprowadzenie procesu likwidacji spółki. Świadek się nią nie zajmował i nie wie, aby ktokolwiek się nią zajmował (k. 304-305 akt sprawy (...) (...) (...) Prokuratora Prokuratury Rejonowej w O.). Powyższe prowadzi do wniosku, że pozwana spółka od 2015 roku nie prowadzi żadnej działalności gospodarczej, a zatem trudno uznać, aby posiadała majątek zwłaszcza, że jej udziały zostały objęte przez tzw. „słupa” jedynie w celu likwidacji spółki, która z uwagi na brak

likwidatora nie może się zakończyć (odpis KRS). Postanowieniem z dnia 18 maja 2018 r. sygn. akt (...) (...) wykreślono jedyne likwidatora spółki z uwagi na treść art. 18 § 2 k.sh. (k. 1162).

Powyższa okoliczność spowodowała, że postanowieniem z dnia 22 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w sprawie niniejszej wyłączył do odrębnego postępowania sprawę przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w likwidacji, gdyż wystąpiła względem tej Spółki przesłanka z art. 174 § 1 punkt 2 k.p.c., a nie było możliwe częściowe zawieszenie postępowania (k. 1177).

Powód nie zgłosił żadnych zarzutów w stosunku do powyższej decyzji procesowej, jak również Sąd Apelacyjny nie stwierdził nieprawidłowości w tym zakresie. Można byłoby ewentualnie rozważać naruszenie tą decyzją art. 321 § 1 k.p.c., gdyż powód w sprawie niniejszej dochodził in solidum zasądzenia kwoty 2.647.508,86 zł od pozwanej Spółki i pozostałych pozwanych, których łączy węzeł solidarności w oparciu o art. 441 § 1 k.p.c. Jednakże powód nie twierdził, aby zaskarżony przez niego wyrok zapadł z naruszeniem art. 321 §1 k.p.c., a uchybienie przepisom procesowym brane jest jedynie pod uwagę na zarzut apelującego, którego w sprawie niniejszej reprezentuje zawodowy pełnomocnik. Sąd Apelacyjny nie stwierdził in casu, aby powyższa okoliczność prowadziła do nieważności postępowania. Podnieść należy, że co prawda od dnia 30 kwietnia 2015 r. pozwana Spółka występuje bez zarządu, ale w dniu 18 listopada 2015 r. zawieszono względem niej postępowanie na podstawie art. 174 §1 pkt 2 k.p.c. (k. 632), a następnie w dniu 24 listopada 2017 r. podjęto, gdyż postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. W. w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 26.10.2016 r. ustanowiono dla w/w Spółki kuratora w osobie M. K. (k. 955, 958), któremu doręczana była korespondencja dla Spółki. W tej sytuacji nie można uznać, że nie miała ona możliwości zajęcia stanowiska w sprawie, skoro była reprezentowana przez kuratora ustanowionego na wniosek powoda.

Uznając zatem, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych za wyjątkiem okoliczności, o której była mowa wyżej, Sąd Apelacyjny podziela je i przyjmuje za własne z opisaną zmianą.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zgłoszonych przez powoda zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, że brak jest podstaw do przypisania pozwanemu B. Ś. odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez powoda w związku z zawartą przez niego w dniu 18 lutego 2010 r. nieważną umową sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W.. Brak było podstaw do uznania trafności zarzutu skarżącego naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 415 k.c. w zw. z art. 49 w zw. z art. 85 § 1 ustawy Prawo o notariacie - przy ocenie zachowania B. Ś., w kontekście możliwości przypisania mu winy w zakresie sporządzenia aktu pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości osoby podającej się za U. L. (1).

Zgodnie z dyspozycją art. 49 ustawy Prawo o notariacie notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności. W myśl art. 85 § 1 ustawy Prawo o notariacie przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności. Warunkiem prawidłowego wykonania przez notariusza obowiązku określonego w powołanym wyżej przepisie jest wcześniejsza pozytywna weryfikacja (ocena) wiarygodności przedstawionego notariuszowi dokumentu tożsamości, tj., czy ze względu na jego cechy zewnętrzne i treść zawartych w nim wpisów nie zachodzi wątpliwość, co do jego autentyczności, bądź podejrzenie jego sfalszowania. W ramach oceny tej wiarygodności notariusz powinien uwzględnić treść wszystkich danych, które właściwe przepisy przewidują w danym dokumencie, gdyż analiza każdego z nich może świadczyć o fałszerstwie dokumentu (zob. wyrok SN z dnia 26 lipca 2012 r., II CSK 750/11). Należy zarazem pamiętać, że z reguły notariusz nie jest w stanie stwierdzić, czy okazany mu dokument tożsamości jest sfalszowany, jeżeli nie wykazuje oczywistych prima facie cech budzących wątpliwości. W związku z tym, ma obowiązek zachowania "maksimum przezorności" na każdym etapie dokonywanych z jego udziałem czynności (wyroki SN: z 27.04.2016 r., II CSK 518/15; z 14.06.2017 r., IV CSK 104/17). 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 (tak SN w przywołanym wyroku z 27.04.2016 r.).

Pozwany B. Ś., sporządzając akt notarialny pełnomocnictwa udzielonego A. B. (2) w dniu 2 lutego 2010 r. przez osobę podającą się za U. L. (1), potwierdził tożsamość mocodawczyni za pomocą przedłożonego przez nią dowodu osobistego o numerze (...) (...) i na jego podstawie ustalił: imiona rodziców U. L. (1), jej stan cywilny, adres zamieszkania, nr PESEL (wszystkie odpowiadające danom prawdziwej U. L. (1)).

Brak podstaw do stwierdzenia, aby pozwany B. Ś. ustalając tożsamość osoby podającej się za U. L. (1) nie dochował maksimum staranności przy tej czynności. Autentyczność dowodu tożsamości, którym posłużyła się nieustalona kobieta, nie budziła jego zastrzeżeń. Zeznając w sprawie niniejszej wskazał, że od 40 lat sporządza akty notarialne i stwierdza tożsamość na podstawie dowodów i ten przedłożony mu ówczesnie nie odbiegał od innych, z którymi miał do czynienia w praktyce zawodowej. Pozwany wskazał, że stawająca u niego kobieta była podobna do osoby ze zdjęcia, zachowywała się spokojnie. Wskazał również, że wynikające z dowodu miejsce zamieszkania klientki w W. nie wzbudzało u niego wątpliwości, gdyż wiedział, że w kancelariach stołecznych z reguły odmawia się sporządzenia takich drobnych czynności, jak akt pełnomocnictwa z uwagi na niewielką opłatę dla notariusza, natomiast w jego izbie notarialnej uczulano notariuszy, aby nie odmawiać takich czynności klientom. Dodatkowo z doświadczenia zawodowego wiedział, że meldunek nie zawsze pokrywał się z miejscem zamieszkania (vide protokół rozprawy z dnia 24.08.2021 r.). Takie wyjaśnienie stanowi usprawiedliwioną przyczynę, dla której sporządzenie aktu notarialnego poza miejscem zamieszkania klientki nie budziło u niego podejrzeń, co do tożsamości stawiającej kobiety. Nie można też uznać, aby dane widniejące w dowodzie powinny uzasadniać jego wątpliwości w sytuacji, gdy U. L. (1) zeznając w sprawie karnej (...) prowadzonej przed Sądem Okręgowym w (...), na rozprawie w dniu 23.07.2013 r. podała, że jej dane w pełnomocnictwie podpisanym w B., potrzebne do sporządzenia aktu notarialnego, były zgodne z rzeczywistością (k. 1058-1065). Nie ma, zatem wątpliwości, że sama treść danych widniejących w dowodzie osobistym przedłożonym przy sporządzeniu aktu pełnomocnictwa nie mogła wzbudzić zastrzeżeń pozwanego.

W zgromadzonym materiale dowodowym brak jest blankietu dowodu osobistego, którym posłużyła się osoba podająca za U. L. (1), a zatem nie można uznać, aby pozwany dokonując jego oględzin i kierując się w tym względzie własnym doświadczeniem zawodowym, miał możliwość uznania go za nieautentyczny. Dopiero taka sytuacja wymagałaby od notariusza konieczności zweryfikowania tożsamości osoby podającej się za U. L. (1), w oparciu o inny dokument potwierdzający jej tożsamość. W sytuacji, gdy notariusz nie stwierdził żadnych nieprawidłowości w przedłożonym mu dokumencie tożsamości, nie miał obowiązku potwierdzania tożsamości stawiającej u niego osoby w oparciu o inny dokument. Jak wskazał pozwany podczas przesłuchania przed Sądem Okręgowym w (...), w sprawie (...), nie miał wątpliwości, co do autentyczności tego dowodu. W sprawie niniejszej wyjaśnił natomiast, że zwrócił uwagę na cechy dokumentu potwierdzające jego autentyczność.

Podnieść też należy, że U. L. (1) bezspornie nie został skradziony dowód osobisty, ani nie zaginął, z czego należy domniemywać, że osoba podająca się za nią, posłużyła się sfałszowanym (sfabrykowanym przestępczo) dowodem osobistym. Nie można, zatem zakładać za powodem, że podpis na nim odbiegał od tego, którym zostało podpisane udzielone przez nieustaloną kobietę pełnomocnictwo, skoro w prawdopodobnie fałszywym dowodzie zamieszczono zdjęcie tej osoby, która następnie nim się posłużyła. Zatem okoliczność, że notariusz zaniechał porównania tych podpisów nie może prowadzić do domniemania, że czynność ta pozwoliłaby ustalić, iż doszło do posłużenia się sfałszowanym dowodem osobistym. Nie jest także rzadką sytuacją, że podpis widniejący na dokumencie osobistym nie pokrywa się z tym, jakim posługuje się jego właściciel przy podpisywaniu dokumentów. Taka różnica nie świadczyłaby automatycznie, że nie pochodzi od osoby uprawnionej.

Brak blankietu sfałszowanego dowodu w aktach sprawy uniemożliwia definitywnie ustalenie, że pozwany w drodze zwykłych oględzin dokumentu mógł stwierdzić jego nieautentyczność. Okoliczność, że zeznający pozwany nie znał pojęcia „kinegram” (element optycznie zmienny, inaczej - hologram) nie oznacza wcale, że nie wiedział o jego istnieniu i nie dokonywał jego sprawdzenia tym bardziej, że pozwany składając zeznania użył określenia „znak wodny”, a nie ma wątpliwości, że „plastikowy” dowód osobisty go nie posiada, zatem pod tym pojęciem mógł rozumieć wyłącznie

hologram zwłaszcza, że z dokumentu pełnomocnictwa wynika, że powołano w nim numer i serię dowodu osobistego, a znajduje się on bezpośrednio nad kinegramem. Za zbyt daleko idące należy uznać, zatem stanowisko powoda, że pozwany nie weryfikował dowodu osobistego przedłożonego mu do sporządzenia pełnomocnictwa w dniu 02.02.2010 r. Pozwany zeznał, że na dokumencie dowodu osobistego są takie oznaczenia, na które zwracał uwagę (protokół rozprawy z dnia 17 czerwca 2015 r. k. 539-541). Skarżący wskazując cechy, jakie powinien zawierać dowód osobisty i twierdząc, że pozwany ich nie weryfikował, nie udowodnił w ogóle, że dowód przedłożony pozwanemu przez osobę podającą się za U. L. (1) takich cech nie posiadał. Konkludując, nie można uznać, że dokonując oględzin dokumentu pozwany mógł stwierdzić fakt jego podrobienia, a ta właśnie okoliczność świadczyłaby o niedochowaniu przez niego należytej staranności.

Podkreślić należy, że od notariusza nie można domagać się specjalistycznej wiedzy w zakresie fałszerstw dokumentów i podrabiania podpisów, a jedynie zapoznania się z treścią dokumentów i dostrzeżenia widocznych śladów fałszu, nie wymagających szczególnej wiedzy.

W konsekwencji, fakt sporządzenia przez notariusza aktu notarialnego na podstawie sfałszowanego dokumentu nie zawsze oznacza, że nie dochował on należytej, wymaganej staranności i naruszył art. 85 ust. 1 i 2 ustawy Prawo o notariacie. Brak zatem podstaw in casu do oceny zachowania pozwanego, jako zawinionego, co z kolei uniemożliwia mu przypisanie odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c.

Niezależnie od powyższego należało odnieść się do podniesionego przez pozwanego w odpowiedzi na apelację zarzutu przedawnienia roszczenia. Jako, że ma on charakter materialnoprawny, to dopuszczalne jest jego podniesienie także w postępowaniu apelacyjnym, do czasu zamknięcia rozprawy przed Sądem II instancji (tak SN m.in. w wyroku z 19.08.2004 r., V CK 38/04).

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

Z akt sprawy niniejszej wynika, że powód w dniu 1.06.2010 r. złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa i już wówczas wiedział, że związane było ono z posłużeniem się pełnomocnictwem przez A. B. (2), które nie pochodziło od U. L. (1). Wiedział, który notariusz sporządził ten dokument, skoro okoliczność ta uwidoczniła została w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 18.02.2010 r., którą powód dysponował (k. 44-51). Od dnia 1.06.2010 r. należało liczyć 3-letni termin przedawnienia, który upłynąłby w dniu 1.06.2013 r. Jednakże z akt sprawy niniejszej wynika, że w dniu 23.05.2013 r. powód złożył w Sądzie Rejonowym w (...) wniosek o zawezwanie B. Ś. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę (k. 159). Rozprawa odbyła się w dniu 4.07.2013 r. i pozwany nie uznał wniosku, wnosząc o jego oddalenie (k. 160). Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.p.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Na gruncie powyższej regulacji za dominujące w judykaturze było zapatrywanie, wedle którego zawezwanie do próby ugodowej przerywało bieg terminu przedawnienia, ale jedynie w przypadku, gdy żądanie było precyzyjnie określone zarówno co do przedmiotu, jak i jego treści (por. SN w wyroku z 4.04.2019 r., III CSK 103/17 oraz w wyroku z 15.11.2019 r., V CSK 348/18). Powyższy wymóg został spełniony na gruncie sprawy niniejszej. Z wniosku o zawezwanie do próby ugodowej wynikało, jakiego roszczenia dotyczył i precyzyjnie określono w nim kwotę, której powód domagał się od B. Ś..

Dopiero ustawą z dnia 2.12.2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, zmieniono treść art. 121 k.c. poprzez dodanie pkt 6 zgodnie z którym bieg przedawnienia nie

rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu, co do roszczeń objętych wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej - przez czas trwania postępowania pojednawczego.

Powyższa regulacja nie mogła mieć zatem zastosowania do stanu prawnego sprzed jej wprowadzenia.

Skoro, zatem do przerwania biegu przedawnienia wobec B. Ś. doszło w dniu 23.05.2013 r. i termin ten zaczął biec od nowa od dnia 4.07.2013 r. to uznać należy, że roszczenie powoda względem pozwanego B. Ś. w dniu wniesienia pozwu w sprawie niniejszej tj. 15.01.2015 r. nie było jeszcze przedawnione.

Słuszne jest również stanowisko Sądu Okręgowego uznające brak podstaw do przypisania pozwanemu T. Z. (1) odpowiedzialności deliktowej wynikającej z art. 415 k.c. Pomiędzy jego zachowaniem, dotyczącym sfałszowania podpisu A. B. (2) na dokumencie obejmującym umowę z 3.02.2010 r. o pośrednictwo pomiędzy C. sp. z o.o., a A. B. (2), którym następnie posłużył się do uzyskania wypisu z rejestru gruntów, nie można stwierdzić związku przyczynowego ze szkodą wyrządzoną powodowi, zatem nie została udowodniona przesłanka odpowiedzialności z art. 415 k.c. Bezsporne jest natomiast, że ten jego czyn był bezprawny i został przez niego zawiniony.

Brak jest in casu podstaw do zaakceptowania stanowiska skarżącego uznającego, że związek przyczynowy należy rozumieć w ten sposób, że bez dostarczonego przez pozwanego wypisu z rejestru gruntów nie można byłoby zawrzeć w dniu 18.02.2010 r. umowy przeniesienia własności nieruchomości, która stanowiła efekt działalności przestępczej nieustalonych osób i doprowadziła do utraty przez powoda środków pieniężnych uiszczonych tytułem ceny.

Apelującemu umyka fakt, że w polskim statucie cywilnym odpowiedzialność deliktowa oparta na zasadzie winy (art. 415 k.c.) odwołuje się do teorii adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy działaniem sprawcy, a powstaniem i rozmiarem szkody, a nie samego związku przyczynowego, jako takiego. W tym drugim przypadku każdy element łańcucha zdarzeń prowadzących do powstania szkody musiałby prowadzić do uznania odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu dokonującego danej czynności lub zaniechania i wtedy istotnie czyn T. Z. (1) nie mógłby być pomijany przy ocenie, w jaki sposób i dlaczego doszło do powstania szkody powoda. Takiego rozumowania nie można jednak przeprowadzać.

Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Związek przyczynowy w rozumieniu normy zawartej w tym przepisie zachodzi tylko wtedy, gdy w zestawie wszystkich przyczyn i skutków zdarzenia szkodowego mamy do czynienia z takimi wybranymi przyczynami, które normalnie powodują określone skutki. Nie wystarczy więc stwierdzić istnienie związku przyczynowego, jako takiego, dla samej zasady (Tadeusz Wiśniewski „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania”, tom. 1, str. 68).

Sąd Apelacyjny ma świadomość, że problematyka przyczynowości w prawie cywilnym, jako przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej, jest zagadnieniem nader skomplikowanym i budzącym rozliczne wątpliwości (por. [red.] E.Gniewek „Kodeks cywilny. Komentarz”, 2011 r., s. 571, t. 4). Na ogół, bowiem żaden skutek nie jest następstwem działania tylko jednej, określonej przyczyny i w praktyce każdy fakt powstaje, jako skutek wielości faktów i zjawisk współuczestniczących, samemu będąc z kolei warunkiem wielu innych faktów. Z tej właśnie przyczyny racjonalny prawodawca musi ustalić, w danym systemie prawnym, właściwą konstrukcję związku przyczynowego i jak wskazano uprzednio, w polskim Kodeksie cywilnym przyjęto teorię odpowiedzialności cywilnej odwołującą się do pojęcia „adekwatności”, a nie „przyczynowości”. Pozwala ona na formułowanie rozsądnych oraz zgodnych z poczuciem słuszności i sprawiedliwości dyrektyw umożliwiających zarachowanie lub przypisanie powiązań pomiędzy określonymi zdarzeniami, czyli inaczej mówiąc – zachowaniem się zobowiązanego do naprawienia szkody, a powstałą szkodą. W praktyce oznacza to obowiązek segregowania wszystkich zjawisk niezbędnych dla wywołania szkody w oparciu o kryterium normalności następstw oraz wyodrębnienia zjawisk, które stanowią jakieś ogniwo w łańcuchu skutków, ale wg wskazanego kryterium nie prowadzą do następstwa w postaci szkody.

Przepis art. 361 k.c. wiąże, zatem odpowiedzialność tylko z normalnymi następstwami zjawisk stanowiących jej podstawę. Adekwatność następstw określonych zdarzeń powodujących odpowiedzialność odszkodowawczą jest

powiązana z prawdopodobieństwem pojawienia się danych następstw, które mogą powstać wskutek określonego zachowania.

Na gruncie Kodeksu cywilnego dominuje stanowisko (E.Gniewek, op.cit., s. 572, t. 9), że badanie tej zależności następuje *ex post* na podstawie obiektywnych i pozwalających na przewidzenie skutków, jakie określone zdarzenie może w ogóle wywołać w zwyczajnym toku spraw, co wyklucza związek ze zdarzeniem, które wywołuje ustalony skutek tylko wskutek szczególnego zbiegu okoliczności. Nie jest, zatem normalnym następstwem skutek wywołany zdarzeniem niezwykłym, nietypowym, niemieszczącym się w granicach doświadczenia życiowego, którego nie można przewidzieć. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25.02.2022 r. (II CSKP 385/22) jedynym testem normalności powiązania przyczynowego określonych zdarzeń powinno być to, czy zdarzenie rozpatrywane, jako potencjalna przyczyna, w normalnych okolicznościach zwiększa prawdopodobieństwo powstania określonego skutku. Dla oceny tej kwestii nie ma natomiast znaczenia, czy do jego powstania konieczne są jeszcze inne zdarzenia.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy niniejszej nie można po stronie T. Z. (1) stwierdzić takiego zachowania, którego normalnym skutkiem jest szkoda wyrządzona powodowi. Bezsporne jest, że uzyskał on w sposób bezprawny z (...) D. B. miasta W. wypis z rejestru gruntów nieruchomości należącej do U. L. (1). Sam dokument był autentyczny. Posłużenie się nim przy sporządzaniu umowy w formie aktu notarialnego nie było, zatem współprzyczyną, która wywołała skutek w postaci nieważności umowy sprzedaży. Wyłączną przyczyną było zawarcie umowy przez osobę, która podszyla się pod reprezentanta właścicielki. Powyższy skutek był efektem z góry zaplanowanych, przestępczych działań nieustalonych osób, polegających na sfalszowaniu dowodu osobistego właścicielki nieruchomości, a następnie posłużenie się nim przy czynności notarialnej – sporządzeniu dokumentu pełnomocnictwa. Sprawca tego działania nie został wykryty. Normalnym natomiast następstwem zachowania pozwanego, związanym z podrobieniem umocowania do uzyskania oryginału wypisu z rejestru gruntów nie byłaby nieważność umowy sprzedaży nieruchomości opisanej w pozwie, nawet przy ujawnieniu tej okoliczności stronom kontraktu.

Prawidłowo w tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że skutkiem działania pozwanego, które polegało na dostarczeniu do notariusza autentycznego wypisu z rejestru gruntów, który to dokument T. Z. (1) uzyskał nielegalnie, byłoby zawarcie ważnej umowy sprzedaży i nabycie przez powoda własności nieruchomości. Nieuprawnione wejście przez pozwanego w posiadanie w/w dokumentu nie miało, zatem wpływu na wyrządzenie powodowi szkody, skoro sposób uzyskania tego dokumentu był obojętny z punktu widzenia ważności samej umowy sprzedaży. Czyn pozwanego włącza się w łańcuch „przyczynowości”, ale nie spełnia kryterium „adekwatności”. Wyrządzona powodowi szkoda nie była, bowiem związana z samym faktem zawarcia nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Nie została również udowodniona przez skarżącego okoliczność, że pozwany nie dokonał czynności sprawdzających w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, co miałyby świadczyć o jego zawinionym zachowaniu. Podnieść należy, że pozwany jest współnikiem spółki cywilnej (...), T. Z. (1) i w ramach umowy współpracy gospodarczej zawartej między tą spółką, a (...) sp. z o.o. zobowiązał się do współpracy przy sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w W., numer działki (...). W oparciu o § 1 umowy T. Z. (1) wykonywał czynności pomocnicze z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, prowadzące do zawarcia umowy (kserokopia umowy k. 271 -273, protokół przesłuchania K. D. k. 311-313).

Brak jest regulacji normatywnej, która wymagałaby od osoby pośredniczącej w obrocie nieruchomościami (czy jej pomocnika) kontaktu z właścicielem nieruchomości w sytuacji, gdy umowa sprzedaży ma być dokonana przez pełnomocnika właściciela. Z § 1 umowy zawartej z (...) sp. z o.o. wynikał obowiązek aranżowania spotkań z właścicielem nieruchomości w sposób uzgodniony z (...) sp. z o.o. Pozwany świadcząc usługi pośrednictwa, mimo braku licencji, winien niewątpliwie dokładać szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności zawodowych i w sytuacji, gdy to do niego zwrócono się z ofertą sprzedaży nieruchomości należącej do U. L. (1) i ofertę tę następnie zaprezentował spółce (...), winien ustalić, czy jest autentyczna. Weryfikacji powyższego dokonał w oparciu o przedstawione mu dokumenty, a zwłaszcza oryginał (!) wypisu aktu notarialnego umowy darowizny przedmiotowej nieruchomości na rzecz U. L. (1), która miała być stroną umowy sprzedaży. Dokumentem tym posłużyła się osoba,

która zgłosiła się do niego w imieniu U. L. (1). O fakcie, że takim oryginalnym dokumentem posługiwał się „pan D.”, zeznał również w sprawie karnej A. B. (2) (protokół przesłuchania A. B. (2) k. 211- 216). Oryginał ten został przedstawiony notariuszowi do sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży i również wówczas nie został zakwestionowany. Dopiero w lutym 2010 r. pojawiła się informacja, że U. L. (1) nie będzie mogła osobiście zawrzeć umowy sprzedaży i wówczas – co ustalono w sprawie - pozwany T. Z. (1) zażądał osobistego z nią spotkania. W trakcie toczącego się postępowania karnego pozwany T. Z. (1) konsekwentnie twierdził, że to właśnie z jego inicjatywy doszło do spotkania z kobietą podającą się za U. L. (1) i sprawdził jej tożsamość w oparciu o przedłożony przez nią dowód osobisty oraz porównał dane z niego wynikające z tymi, które zawarte były w dokumencie pełnomocnictwa (kserokopia protokołu przesłuchania T. Z. (1) k. 304-309).

Podnieść należy, że nie tylko sprawdził on tożsamość osoby udzielającej pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości opisanej w pozwie ale też, czy nie zostało odwołane u notariusza sporządzającego akt pełnomocnictwa. Spotkał się osobiście z osobą podającą się za właścicielką nieruchomości – U. L. (1). Dodatkowo, jego przekonanie o działaniu właścicielki przez pełnomocnika było usprawiedliwione okolicznościami sprawy. Przede wszystkim „pan D.” dysponował oryginalnymi dokumentami, które winien posiadać wyłącznie właściciel (i co do których nigdy nie zgłoszono faktu kradzieży) i które mogły być potencjalnie dostępne wyłącznie dla osób bliskich U. L. (1), w tym wypisem notarialnej umowy darowizny nieruchomości (w oryginale). Po drugie, po tym, jak A. B. (1) stwierdziła, że do zawarcia umowy sprzedaży potrzebne jest zaświadczenie o ilości zameldowanych na nieruchomości osób, konieczne okazało się wymeldowanie osoby posiadającej meldunek na nieruchomości objętej umową sprzedaży. T. Z. (1) zwrócił się do występującego w imieniu strony sprzedającej „pana D.” o dokonanie tej czynności. Otrzymał od niego oryginał koniecznego dokumentu z 15.02.2010 r. niezwłocznie po jego sporządzeniu i oryginał tego dokumentu został następnie przedłożony notariuszowi sporządzającemu akt notarialny umowy sprzedaży z dnia 18.02.2010 r. M. D. przyznał, że do aktu notarialnego zostały złożone oryginały dokumentów w postaci – wypis umowy darowizny z 1998 roku, wypisy z planu, wypisy z rejestru gruntów, zaświadczenie o ilości zameldowanych osób, zaświadczenie o niezaleganiu z podatkami, a więc oryginały dokumentów, do których dostęp mogła mieć tylko właścicielka nieruchomości lub osoby jej najbliższe - domownicy (kserokopia protokołu rozprawy z dnia 10.06.2013 r. w sprawie (...) k. 354363). Nie można, zatem w zachowaniu pozwanego dopatrzeć się takich nieprawidłowości, które świadczyłyby o jego bezprawnym zachowaniu, które byłoby zawinione i pozwalało przypisać mu odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną powodowi w oparciu o art. 415 k.c.

Prawidłowo także Sąd meriti ocenił podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. W zakresie, w jakim powód twierdził, że wskutek zaniechania pozwanego ustalenia rzeczywistego właściciela nieruchomości wyrządzono mu szkodę, przedawnienie należy oceniać w kontekście treści art. 442¹ §1 k.c., który przewiduje trzyletni termin przedawnienia od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia.

Powód w dniu 1.06.2010 r. złożył zawiadomienie o przestępstwie podnosząc, że doprowadzono go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Wskazywał już wówczas na T. Z. (1), jako osobę odpowiedzialną za szkodę podnosząc, że utrzymywał on kontakt z U. L. (1). Przesłanka wiadomości o szkodzie zostaje spełniona już w chwili, w której poszkodowany wie o istnieniu szkody w ogóle, gdy ma świadomość faktu powstania szkody (wyrok SN z 20.01.2005 r., II CK 358/04). Należy przyjąć, że powód już w czerwcu 2010 r. wiedział o szkodzie tj. o fakcie przekazania osobie nieuprawnionej pieniędzy tytułem zakupu nieruchomości i nabyciu nieruchomości od osoby nieuprawnionej, skoro złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa tj., że został doprowadzony do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie nie mniejszej niż 2.705.166,20 zł (kserokopia protokołu przyjęcia ustnego zawiadomienia o przestępstwie k. 196-201). W ocenie Sądu Apelacyjnego data 1.06.2010 r. wyznacza termin, od którego należy liczyć bieg okresu przedawnienia roszczenia względem T. Z. (1), skoro powód wiedział już wówczas zarówno o szkodzie jak i osobie obowiązanej – wg niego - do jej naprawienia. Wtedy miał świadomość, że został wprowadzony w błąd i środki pieniężne uiszczone tytułem ceny zakupu nieruchomości należącej do U. L. (1) przekazał osobie, która nie była ani właścicielem nieruchomości, ani jej pełnomocnikiem. W powołanym zawiadomieniu wskazywał wprost na T. Z. (1), jako osobę odpowiedzialną za ten czyn. Okoliczność, że z opinii kryminalistycznej sporządzonej w sprawie

karnej wynikało, że podpis U. L. (1) na pełnomocnictwie został podrobiony i dowiedział się o tym na rozprawie w dniu 10.05.2011 r., nie świadczy o dowiedzeniu się o szkodzie w tej dacie. Wówczas uzyskał jedynie potwierdzenie okoliczności, że osoba podająca się za pełnomocnika U. L. (1) rzeczywiście nim nie była. Kierując się, zatem treścią art. 442¹ §1 k.c. należało przyjąć trzyletni termin przedawnienia i uznać, że upłynął on z dniem 1.06.2013 r., a pozew w sprawie niniejszej został złożony w dniu 15.01.2015 r., a zatem już po upływie okresu przedawnienia.

Sąd Apelacyjny dostrzega, że art. 442¹ § 2 k.c. nie zawiera innych, niż wyrządzenie szkody przestępstwem, przesłanek zastosowania 20-letniego okresu przedawnienia. W judykaturze przyjęto, że przepis ten może mieć zastosowanie również wobec osoby prawnej oraz że ma zastosowanie także wtedy, gdy szkoda została spowodowana przestępstwem, niezależnie od tego, czy poszkodowany kieruje swoje roszczenie przeciwko sprawcy przestępstwa lub innym osobom odpowiadającym ex delicto za cudzy czyn [sprawcy] (por. wyrok SN z 27.10.2005 r., III CK 171/05; wyrok SA w Katowicach z 10.03.2017 r. V ACa 464/16). Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym sprawę niniejszą opowiada się jednak za stanowiskiem przyjętym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11.02.2003 r. (V CKN 1664/00), w którym wskazano na konieczność różnicowania terminów przedawnienia roszczeń odszkodowawczych kierowanych wobec sprawcy przestępstwa i innych osób współodpowiedzialnych za szkodę, za własne czyny bezprawne. W sytuacji, gdy odpowiadają deliktowo za czyn własny, to wydłużenie terminu przedawnienia możliwe jest jedynie, gdy ich czyn stanowi również występki czy też zbrodnię (por. także wyrok SA w Katowicach z 31.01.2019 r. I ACa 587/18).

W sytuacji zatem, gdy apelujący bezprawności czynu pozwanego T. Z. (1) upatruje w braku spotkania z prawdziwą właścicielką nieruchomości, jego roszczenie w tym zakresie uległo przedawnieniu.

W ocenie Sądu aquem prawidłowo również Sąd a quo oddalił powództwo względem J. G. (1). Nie można stwierdzić, aby zachowanie pozwanego było bezprawne, zawinione i pozostawało w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą wyrządzoną powodowi.

Z akt sprawy wynika, że J. G. (1) wykonywał czynności dla (...) sp. z o.o. na podstawie umowy współpracy gospodarczej, zawartej w dniu 8.10.2008 r. (k. 265-269). Zostało udzielone mu pełnomocnictwo do reprezentowania (...) sp. z o.o. w zakresie podpisywania i wykonywania umów pośrednictwa zawieranych pomiędzy klientami spółki (kserokopia pełnomocnictwa k. 270). Działał na zasadzie asystenta licencjonowanego pośrednika A. B. (1) (protokół przesłuchania J. G. (1) k. 298-303).

Powód stawiając pozwanemu zarzut bezprawności powołał się na okoliczność, że wielokrotnie podawał mu informacje dotyczące osobistej znajomości z U. L. (1).

Niewątpliwie podanie nieprawdziwych informacji może stanowić czyn bezprawny, skoro jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Od osoby będącej pośrednikiem obrotu nieruchomościami i osób z nią współpracujących należy oczekiwać, że składane przez nich oświadczenia oraz zapewnienia pozostają w zgodzie z rzeczywistością i nie wprowadzają klientów w błąd. Nie można jednak uznać, aby J. G. (1) podał powodowi nieprawdziwą informację w zakresie współpracy z osobą podającą się za U. L. (1). Po pierwsze wskazać należy, że w sprawie niniejszej nie zostało udowodnione, aby faktycznie pozwany twierdził, że osobiście znał U. L. (1). Składając zeznania w dniu 28.12.2010 r. w sprawie (...) prowadzonej przez (...) twierdził, że używał globalnego sformułowania, że firma kontaktuje się z właścicielką działki U. L. (1). Brak podstaw, aby powyższe podważyć w kontekście faktu, że T. Z. (1) utrzymywał relacje z osobą podającą się za pośrednika U. L. (1) – „panem D.” i pochodzące od niego informacje przekazywał spółce (...). T. Z. (1) spotkał się osobiście z osobą podającą się za U. L. (1), zweryfikował jej tożsamość w jedyny możliwy sposób i uzyskał od niej informacje, co do złego stanu zdrowia. Pozwany jednocześnie wskazał, że nie pamięta jakich konkretnie słów użył względem powoda, ale nie można wyprowadzić z tego twierdzenia, że zapewniał go o osobistej znajomości z U. L. (1). Również powołane przez skarżącego zeznania świadka D. J., złożone w sprawie (...) o powyższym nie świadczą, skoro świadek zeznał jedynie, że J. G. (1) zapewniał go, że właścicielka działki jest bardzo chora i leży w szpitalu. D. J. nie twierdził, aby J. G. (1) utrzymywał go w przekonaniu, że zna właścicielkę nieruchomości (protokół przesłuchania świadka D. J., k. 231 – 234).

Niewątpliwie jest, że (...) sp. z o.o. współpracowała z (...) S.C. K. D., T. Z. (2) i to od niej czerpała informacje, co do (...) T. Z. (1) utrzymywał relacje z „panem D.”, pośrednikiem ze strony sprzedającej. Następnie przekazywał je M. L. (1), M. B. (4), a oni z kolei przekazywali je J. G. (1). Mógł on, zatem być przekonany, że reprezentowana przez niego spółka pozostaje w kontakcie z właścicielką nieruchomości zaoferowanej do sprzedaży powodowi. Także okoliczność, że sam nie skontaktował się z właścicielką nieruchomości nie pozwala na przypisanie mu za to odpowiedzialności. W sytuacji bowiem, gdy apelujący przypisuje mu odpowiedzialność za zaniechanie, to konieczne jest wskazanie normy prawnej, z której taki obowiązek wynika. Nie jest wystarczające powołanie się na określoną powinność w sytuacji, gdy brak jest określonego źródła, z którego ma ona wynikać. Reprezentował on (...) sp. z.o.o. i odpowiedzialny był za kontakty z powodem. Do jego obowiązków należała aranżacja spotkań między klientem, a właścicielem nieruchomości w sytuacji, gdy było to objęte żądaniem jednego z nich. Nie zostało udowodnione, aby takie żądanie zostało zgłoszone przez powoda, a pozwany go nie wykonał.

W sytuacji zatem, gdy nie można stwierdzić, że pozwany miał obowiązek spotkać się z właścicielką nieruchomości, to nie można jego winy upatrywać w fakcie, że takie spotkanie nie zostało przez niego zorganizowane.

Nie można mu też zarzucić, że w okolicznościach sprawy niniejszej powinien wykazać się ponad przeciętną ostrożnością, skoro T. Z. (1) dysponował dokumentami, które mógł uzyskać jedynie od właściciela nieruchomości (jego domownika). Dodatkowo, będąc na nieruchomości i rozmawiając z sąsiadami uzyskał potwierdzenie, że właścicielka chce ją sprzedać. Kolejną okolicznością świadczącą o tym, że oferta sprzedaży nieruchomości pochodzi od właściciela, było szybkie (niemal natychmiastowe) administracyjne wymeldowanie brata właścicielki z nieruchomości mającej być przedmiotem sprzedaży – na żądanie kupującego (bez sprzeciwu krewnego właścicielki). Ta okoliczność ostatecznie mogła wszystkim stronom procesu kontraktowego pozwolić utwierdzić się w przekonaniu, że oferta sprzedaży pochodzi od właściciela nieruchomości.

Nie można uznać, aby pomiędzy zarzucanym zaniechaniem pozwanego zachodził adekwatny związek przyczynowy ze szkodą poniesioną przez powoda. Jak wskazano uprzednio, została mu ona wyrządzona w ten sposób, że osoba podająca się za pełnomocnika U. L. (1) nie była umocowana do działania w jej imieniu. A. B. (2) legitymował się, bowiem pełnomocnictwem udzielonym przez osobę podającą się za U. L. (1), która w celu jego uzyskania posłużyła się sfałszowanym dowodem osobistym wystawionym na w/w osobę. Gołosłowne jest twierdzenie powoda, że działał w zaufaniu do J. G. (1) i nie domagał się spotkania z właścicielką nieruchomości. Powód korzystał z pomocy profesjonalnego pełnomocnika przy weryfikacji dokumentów dotyczących nieruchomości i wiedząc, że umowa sprzedaży nieruchomości zostanie sporządzona przez pełnomocnika U. L. (1), nie domagał się spotkania z właścicielką nieruchomości. Ani on, ani udzielający mu pomocy prawnik nie mieli ówczesnie wątpliwości, co do wiarygodności przedłożonego im pełnomocnictwa, a to właśnie ten dokument zaważył na nieważności umowy sprzedaży, gdyż nie pochodził od U. L. (1).

Sąd Apelacyjny zważy, że przestępstwo oszustwa, którego ofiarą padł powód było tak perfekcyjnie przygotowane i zaplanowane, że nawet osoby udzielające przed transakcją pomocy prawnej powodowi nie mogły mu zapobiec i również nie miały obiektywnej możliwości przewidzenia - przy zachowaniu maksymalnej staranności w ramach analizy przedkładanych dokumentów – że planowana umowa okaże się nieważna. Trudno w takiej sytuacji czynić zarzut pozwanemu, że w oparciu o te same dokumenty winien był powziąć wątpliwość, co do tożsamości sprzedającej i dokonać dodatkowych czynności sprawdzających. Nie można tracić z pola widzenia faktu, że wszyscy uczestnicy procesu przygotowania umowy stali się ofiarami bardzo szczegółowo i dogłębnie przygotowanego, zaplanowanego z dużym wyprzedzeniem przestępstwa oszustwa, realizowanego przez zorganizowaną grupę osób, przy czym fakt dysponowania przez nich oryginałami dokumentów będących w wyłącznym posiadaniu właścicielki nieruchomości nie pozwala wykluczyć, że w działaniach tych (podjętych również na szkodę właścicielki nieruchomości) musiała brać czynny udział osoba jej znana lub bliska, co nie jest obojętne z punktu oceny, czy uczestnicy procesu przygotowania umowy mogli realnie zapobiec popełnieniu tego przestępstwa, czy je przewidywać.

Prawidłowo Sąd I instancji uznał za skuteczny podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. Podkreślić należy, że powód składając w dniu 1.06.2010 r. zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa na

jego szkodę wskazywał J. G. (1), jako odpowiedzialnego za jej wyrządzenie, gdyż ten miał zapewniać go, że ma ciągły kontakt z U. L. (1), co zdaniem składającego zawiadomienie było nieprawdą. To z tym zachowaniem powód wiązał odpowiedzialność pozwanego.

W sytuacji zatem, gdy już 1.06.2010 r. powód wiedział o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia, to uznać należy, że w tym dniu rozpoczął bieg 3-letni termin przedawnienia roszczenia. Składając powyższe zawiadomienie powód był przekonany, że to pozwany J. G. (1) ponosi odpowiedzialność za wyrządzoną mu szkodę i przekonanie to potwierdził składając pozew przeciwko tej osobie.

Niezasadne jest twierdzenie apelującego, że szkoda powstała z chwilą uprawomocnienia się wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) w sprawie(...), którym ustalono nieważność umowy z dnia 18.02.2010 r., a więc dopiero od dnia 6.06.2014 r. Powyższe stanowisko jest nietrafne, gdyż powołany wyżej wyrok ostatecznie potwierdził nieważność umowy sprzedaży, a nie stał się dopiero źródłem informacji o szkodzie powoda. Powołany w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.12.2004 r. (I CK 303/04), w którym uznano, że szkodą dla powoda wynikającą ze sporządzonego wadliwie aktu notarialnego było stwierdzenie nieważności umowy objętej tym aktem, został wydany w odmiennym stanie faktyczny. Szkoda nie wynikała z przestępstwa, a ze sporządzonego przez notariusza aktu notarialnego z pominięciem zawartego w art. 21 u.g.g.w.n. bezwzględnie obowiązującego wymogu przeniesienia użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu tylko równocześnie ze sprzedażą położonych na nim budynków. Zatem wadliwość umowy sprzedaży wynikała z błędu notariusza, zaś w sprawie niniejszej dotyczyła przekazania przez powoda pieniędzy tytułem ceny sprzedaży osobie nieuprawnionej i nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej do jej sprzedaży.

Prawidłowa była również ocena Sądu Okręgowego powództwa skierowanego wobec A. B. (1) i uznanie go za niezasadne.

A. B. (1) zatrudniona była w (...) sp. z o.o., z którą powód miał podpisaną umowę pośrednictwa kupna – sprzedaży, w ramach której spółka zobowiązała się do prezentacji zamawiającemu nieruchomości, przekazywania informacji dotyczących nieruchomości, aranżowania jej oględzin, wykonywania czynności pomocniczych, niezbędnych do dokonania transakcji z zachowaniem staranności wymaganej od podmiotu profesjonalnego. W § 11 umowy wskazano, że osobą ponoszącą odpowiedzialność jest licencjonowany pośrednik w (...) (obecnie B.) o numerze licencji (...), posiadająca ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Bezsporne jest, że pozwana w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości takiego ubezpieczenia nie posiadała. Okoliczność ta sama w sobie nie pozwala przypisać jej odpowiedzialności z art. 415 k.c. Miałaby znaczenie w sytuacji, gdyby można byłoby przypisać jej odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego i wówczas powód mógłby domagać się naprawienia szkody od jej ubezpieczyciela, z którym winna mieć podpisaną umowę odpowiedzialności cywilnej. Szkoda powoda wynikała z faktu zawarcia przez niego umowy sprzedaży z osobą podającą się za pełnomocnika U. L. (1) i posłużenie się przez niego pełnomocnictwem uzyskanym w sposób przestępczy. A. B. (1) zatrudniona była w (...) sp. z o.o. na stanowisku pośrednika obrotu nieruchomościami i to na niej spoczywał ciężar nadzoru nad działaniami J. G. (1), który działał na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez pozwaną. Faktycznie sprawowała również nadzór nad T. Z. (1). Nie wiązał jej węzeł obligacyjny z powodem, a zatem należało ustalić, czy przypisane jej przez powoda zachowanie było bezprawne, zawinione oraz czy pozostawało w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą – art. 415 k.c.

Powód zarzucał A. B. (1), że nie sprawowała wystarczającego nadzoru nad zadaniami wykonywanymi przez J. G. (3) oraz T. Z. (1). Oceniając zachowanie pozwanej w kontekście zawinienia należało więc ustalić, czy wykazała się ona niedbalstwem w nadzorze osób, przy pomocy których spółka (jej pracodawca) pośredniczyła w zawarciu przez powoda umowy sprzedaży w dniu 18.02.2010 r. A. B. (1) wykonując zawód pośrednika obrotu nieruchomościami winna była stosować się do reguł określonych w art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. obowiązującego przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 4.03.2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zatem była obowiązana do wykonywania czynności przy nabywaniu praw do nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Była też zobowiązana do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

W myśl art. 180 ust. 2 ustawy pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1 osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

Bezsporne jest w sprawie, że A. B. (1) czynności pośrednictwa przy umowie nabycia przez powoda nieruchomości od U. L. (1) wykonywała przy pomocy zarówno J. G. (1) jak i T. Z. (1), pełniąc nad nimi nadzór. M. L. (1) przyznał, że T. Z. (1) prowadził oddział francyzyzowy (...) sp. z o.o. (protokół przesłuchania M. L. (1) k. 261-265). T. Z. (1) przyznał, że nadzór nad jego czynnościami pomocniczymi przy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W. prowadziła A. B. (1) (protokół przesłuchania T. Z. (1) k. 326-328). Także sama A. B. (1) zeznając w dniu 7.01.2011 r. w postępowaniu przygotowawczym podała, że sprawowała nadzór nad czynnościami pomocniczymi wykonywanymi przez J. G. (1) i jego czynności związane były z kojarzeniem stron i prezentowaniem nieruchomości. Dokumenty były kompletowane m.in. przez J. G. (4), M. L. (1) i T. Z. (1) (kserokopia protokołu zeznań A. B. (1), k. 316-319). Przyznała, że poczuwa się do odpowiedzialności za wszystkie osoby zaangażowane z ich strony w transakcji.

Nie można uznać, aby jej nadzór nie był nieprawidłowy, skoro - jak zeznała na rozprawie w dniu 19.04.2022 r., podejmowała działanie w celu ustalenia możliwości korzystania z właściciela nieruchomości z drogi, w jaki sposób można uzyskać służebność przejazdu, co do wykorzystania z działki, z uwagi na przebieg linii energetycznych. Kontaktowała się [przy pomocy J. G. (1)] z właścicielami sąsiednich nieruchomości w celu ustalenia możliwości sposobu korzystania z ich działek dla uzyskania drogi do nieruchomości należącej do U. L. (1). Nie można przy tym wymagać od niej możliwości ustalenia, że pełnomocnictwo udzielone przez U. L. (1), w wymaganej formie szczególnej, pochodziło od osoby nieuprawnionej.

Dla przypisania pozwanej odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c. nie wystarczy jedynie ogólne powołanie przesłanki zawinionego działania, konieczne jest kategoryczne ustalenie adekwatnego związku przyczynowego między tym bezprawnym działaniem, a szkodą. Sąd Okręgowy dopatrując się nieprawidłowego nadzoru z jej strony powiązał go wyłącznie z niedostrzeżeniem podrobienia przez T. Z. (1) umowy z A. B. (2), w oparciu o którą uzyskał z urzędu gminy wypis z rejestru gruntów. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można jednak przypisać pozwanej odpowiedzialności także i z tego tytułu, skoro nie dysponowała przedmiotową, sfalszowaną umową (nie była ona, co oczywiste, w zestawie dokumentów koniecznych, przygotowywanych do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości). Posłużył się nią wyłącznie T. Z. (1) przy złożeniu wniosku o wydanie wypisu z rejestru gruntów i to sam dokument urzędowy był oceniany przez pozwaną, brak było w jego treści informacji, na czyj wniosek został wydany. Nie mogła, zatem pozwana na jego podstawie ustalić, że T. Z. (1) w umowie z dnia 3.02.2010 r. podrobił podpis A. B. (2) wyłącznie w celu pozyskania tego dokumentu (kserokopia umowy k. 222). Dodatkowo, jak wskazano powyżej, pomiędzy omawianym zachowaniem T. Z. (1), a szkodą powoda nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy, zatem nawet hipotetyczne przyjęcie, że A. B. (1) dopuściła się niestaranego nadzoru nad działaniami T. Z. (1) nakazywało konsekwentnie stwierdzić, że w tym zakresie w żaden sposób nie wiązało się to ze szkodą wyrządzoną powodowi (vide wcześniejsze rozważania).

A. starał się powiązać brak właściwego nadzoru pozwanej, z faktem niedostrzeżenia przez nią nieważności pełnomocnictwa dla A. B. (2), z czym - jak zaznaczono wcześniej, nie można się zgodzić. Pozwana wykonując swoje czynności z należytą starannością nie mogła powyższego stwierdzić, skoro pełnomocnictwo zostało sporządzone w formie aktu notarialnego, a sama czynność zawarcia umowy przez pełnomocnika nie należy do wyjątkowych i jest prawnie dopuszczalna. Nie miała również możliwości, aby w oparciu o powołany akt notarialny stwierdzić, że przy jego sporządzeniu posłużono się sfalszowanym dowodem osobistym (podobnie sam powód, jak też udzielający mu pomocy radca prawny nie mieli ówczesnie najmniejszych szans stwierdzenia fałszerstwa materialnego ocenianego dokumentu pełnomocnictwa).

Nie ma, zatem podstaw do stosowania względem pozwanej art. 120 §1 k.p., skoro nie można przypisać jej winy oraz stwierdzić związku przyczynowego pomiędzy szkodą powoda, a sprawowanym przez nią nadzorem nad współpracownikami spółki.

Prawidłowo również Sąd meriti oddalił powództwo względem K. D.. W jego zachowaniu nie można było dopatrzeć się wypełnienia przesłanek z art. 415 k.c. Bezsporne jest, że pozwany wraz z T. Z. (1) prowadził działalność w formie spółki cywilnej (...)(...)K. D. i T. Z. (2) i na podstawie umowy współpracy gospodarczej z dnia 1.10.2008 r. zobowiązani byli oni do pozyskiwania dla (...) sp. z o.o. klientów zainteresowanych pośrednictwem. Taką ofertę pozyskał T. Z. (1) i to on przekazał ją M. L. (1) oraz M. B. (2). W czynnościach tych nie uczestniczył K. D. i nie miał obowiązku kontrolowania działań podejmowanych przez współnika T. Z. (1). Trudno przy tym takiego obowiązku dopatrywać się w fakcie, że byli oni współnikami w spółce cywilnej. Pozwany nie miał obowiązku sprawowania nadzoru nad działalnością T. Z. (1) w sytuacji, gdy - jak przyznał w postępowaniu karnym, zarówno w 2009 r. jak i 2010 r. nie był uprawniony do korzystania z licencji zawodowej (z powodu uprawomocnienia się wyroku skazującego go za paserstwo telefonu komórkowego). Aby móc prowadzić działalność z zakresu obrotu nieruchomościami zatrudniał pracownika P. O., który taką licencję posiadał (protokół przesłuchania świadka K. D.. k. 310 -313). Powód nie udowodnił również, aby pozwany przy umowie sprzedaży z dnia 18.02.2018 r. wykonywał jakiejkolwiek czynności pomocnicze.

Jego odpowiedzialności strona zaczępna upatrywała w niewłaściwie sprawowanym nadzorze, a takiego nadzoru w ogóle nie wykonywał (bo nie mógł) nad T. Z. (1). Jak prawidłowo ustalił Sąd a quo, to A. B. (1) - jako posiadająca licencję pośrednika obrotu nieruchomościami - pełniła nadzór nad czynnościami J. G. (1) oraz T. Z. (1). Pozwany K. D. nie pełnił żadnych czynności z tym związanych, a został pozwany w sprawie niniejszej niejako ewentualnie, gdyby okazało się, że pełnił jednak nadzór nad czynnościami T. Z. (1). Jego odpowiedzialność w żaden sposób nie była powiązana z faktem bycia współnikiem (...) S.C. K. D., T. Z. (1), a zatem dalsze rozpatrywanie jej w tym kontekście byłoby sprzeczne z podstawą faktyczną sporu zakreśloną przez powoda.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Powód, jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne winien zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty, które w sprawie niniejszej obejmowały wynagrodzenia ich pełnomocników. Pozwani: B. Ś., J. G. (1), K. D., T. Z. (1) reprezentowani byli w sprawie niniejszej przez pełnomocników będących adwokatami, zaś A. B. (1) przez radcę prawnego i poniesione przez nich koszty tytułem wynagrodzenia pełnomocników wyniosły po 11.250 zł (ustalone zgodnie z § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby przyznać pozwanym T. Z. (1) i K. D. wynagrodzenia ich pełnomocnika za udział w postępowaniu apelacyjnym w pełnej wysokości stawki minimalnej wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 2 w sytuacji, gdy w postępowaniu przed Sądem Okręgowym reprezentowani byli przez adwokata J. M. (k. 453, 454) i nie wypowiedzieli mu pełnomocnictwa w toku postępowania odwoławczego. W postępowaniu apelacyjnym każdy z nich ustanowił dodatkowego pełnomocnika, który wniósł odpowiedź na apelację bez wskazania przyczyny uzasadniającej ustanowienie nowego pełnomocnika. Nie można zatem uznać aby celowe były koszty przez nich poniesione, związane z ustanowieniem nowego pełnomocnika.