

Sygn. akt V ACa 1226/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska (spr.)

Sędziowie: SA Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

SO (del.) Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. N. (1)

przeciwko B. P. (1) oraz (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 września 2016 r., sygn. akt IV C 464/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. N. (1) na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Byszewska Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

Sygn. akt V ACa 1226/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 maja 2015 r powód M. N. (1) domagał się zasądzenia od pozwanych B. P. (1) i (...) S.A. w W. kwoty 93 971,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od w/w pozwanych kosztów postępowania.

Pozwany B. P. (1) nie uznał żądania pozwu i wniósł o jego oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

(...) S.A. także wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 29 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, zasądził od M. N. (1) na rzecz B. P. (1) i (...) S.A z siedzibą w W. kwoty po 3617 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania;

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

M. N. (1) wraz z małżonką U. N. w celu zrealizowania zamiaru zakupu lokalu mieszkalnego nawiązali kontakt z B. P. (1) prowadzącym indywidualną działalność w ramach Agencji (...). W związku z tym zawarta została pomiędzy M. N. (1) a B. P. (1) umowa w dniu 19 maja 2013r na podstawie której ten pierwszy zlecił pośrednikowi świadczenie pomocy przy wyszukiwaniu ofert, których przedmiotem miały być mieszkania przeznaczone do sprzedaży. Pośrednik według tej umowy zobowiązał się do wyszukiwania ofert nieruchomości, do prezentowania ofert i jednocześnie zobowiązał się do ustalenia stanu prawnego lokali, a także do pomocy w przygotowaniu umowy przedwstępnej i aktu notarialnego.

Zgodnie z umową strony postanowiły o tym, że pośrednik nie będzie ponosić żadnej odpowiedzialności za wady techniczne i prawne nieruchomości. W dodatku postanowiono, że pośrednik został jednocześnie zwolniony od sprawdzenia przedmiotu transakcji pod względem przydatności dla zamawiającego. Ponadto pośrednik zobowiązał się do świadczenia względem zamawiającego pomocy w obsłudze organizacyjno-prawnej transakcji i równolegle pomocy w przygotowaniu umowy przedwstępnej oraz przy zawieraniu umowy definitywnej w formie aktu notarialnego. Strony w umowie ustaliły także wynagrodzenie dla pośrednika, które miało stanowić równowartość 2% wartości od ceny nabywanego lokalu. Umowa pomiędzy stronami została zawarta na czas nieokreślony z zachowanym prawem jej wypowiedzenia przez każdą ze stron w terminie jednego miesiąca.

Powód wraz z małżonką zainteresowali się ofertą do sprzedaży lokalu zlokalizowanego przy ul. (...) w W.. Lokal ten był własnością Ł. F. (1). Przygotowaniem przyszłych warunków umowy przedwstępnej lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W., w tym też jej formy, zajmował się w ramach zawartej umowy pracownik pozwanego- G. S.. Umowa ta została zawarta pomiędzy M. N. (1) i Ł. F. (1) w siedzibie Agencji (...) w dniu 16.08.2013r.

Umowa dotyczyła przyszłej sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego i związanego z nim udziałem i przynależnego do niego miejsca parkingowego. Lokal znajdował się w W. przy ul. (...). Umowa wskazywała na urzędzoną dla lokalu księgę wieczystą. Umowa wskazywała na obciążenia w/w lokalu, którymi były –hipoteka umowna zwykła w kwocie 98 260 CHF i hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 49 130 CHF, obie ustanowione na rzecz (...) Bank (...) S.A. Zgodnie z zapewnieniem sprzedawcy zadłużenie z tytułu kredytu zaciągniętego na zakup lokalu wynosiło łącznie 68 601 CHF. W umowie tej nie wskazano wiadomości o wpisie odnoszącym się do wszczętej egzekucji komorniczej w stosunku do tego lokalu. Strony uzgodniły i określiły przyszłą cenę transakcji lokalu na kwotę 305 000 zł. Określono też w sposób zgodny wysokość zadatku na kwotę 63 000 zł, który po podpisaniu tej umowy został sprzedawcy wydany. Pozostała część kwoty kontraktu miała zostać uiszczona w momencie podpisania umowy definitywnej, która miała zostać zawarta do dnia 31.10.2013r. Sprzedający dodatkowo zapewnił o tym, że przedmiotowy lokal nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich. Sprzedawca jednocześnie zobowiązał się do przedłożenia w dniu zawarcia umowy definitywnej- aktualnego zadłużenia z (...) Bank S.A., z tytułu kredytu udzielonego na zakup powyższego lokalu. Dodatkowo strony postanowiły, że w czasie podpisywania aktu notarialnego zostaną przedłożone jeszcze inne dokumenty: odpis księgi wieczystej, zaświadczenie o niezaleganiu z czynszem, zaświadczenie o braku zameldowanych innych osób.

M. N. (1) zapłacił na rzecz B. P. (1) z tytułu pierwszej transzy umówionej prowizji kwotę 3751,50 zł. Złożył ona w Banku (...) S.A. wniosek kredytowy o udzielenie kredytu w wysokości 130 000 zł, po czym uzyskał. tzw. promesę mieszkaniowego kredytu hipotecznego, który miał zostać wykorzystany na zakup tego lokalu. Promesa obejmowała przyszłą kwotę kredytu w wysokości 137 700 zł. Kredyt jednak nie został udzielony przez ten Bank. Powodem tego było występujące znaczne obciążenie lokalu hipoteką oraz wszczęte w stosunku do niego postępowanie egzekucyjne. Oficjalnie stanowisko Banku zostało poświadczane w dniu 6.12.2013r.

Do definitywnej sprzedaży lokalu nie doszło, gdyż M. N. (1) i U. N. zdecydowali się w dniu 22 października 2013r zawrzeć z drugą stroną porozumienie o rozwiązaniu umowy przedwstępnej z dnia 16 sierpnia 2013r. W porozumieniu powołano się na okoliczność wszczęcia i prowadzenia w stosunku do przedmiotowego lokalu egzekucji komorniczej. Podano także, że informacja o tej istotnej okoliczności nie została podana przez pośrednika w momencie zawierania umowy przedwstępnej. Porozumienie przewidywało obowiązek zwrotu wpłaconej przez powoda i jego małżonkę kwoty pieniężnego zadatku w kwocie 63 000 zł. Kwotę miał zwrócić Ł. F. (1) najpóźniej do dnia 29 października 2013r. Występująca w tym zwłoka uprawniała ich do naliczania od powyższej sumy odsetek w wysokości ustawowej. Kwota

zadatku nie została im w ogóle zwrócona, co spowodowało, że U. i M. N. (2) wystąpili o na drogę sądową z pozwem o jej zapłatę w stosunku do Ł. F. (1).

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy nakazem zapłaty z dnia 14 stycznia 2014r zasądził od niego tę kwotę oraz kwotę obejmującą koszty postępowania. Wszczęte n podstawie tego tytułu postępowanie egzekucyjne w stosunku do Ł. F. (1) zostało umorzone ze względu na jej bezskuteczność.

W dniu 23 kwietnia 2014r pozwany B. P. (1) został wezwany przez małżonków N. do zapłaty kwoty 63 000 zł. Żądanie to nie zostało przez ten podmiot spełnione i spotkało się z odmową.

Dnia 28 października 2014r. M. i U. N. dokonali zgłoszenia szkody wynoszącej 84 343 zł do (...) S.A., jako zakładu w którym polisę z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia posiadał w związku z prowadzona działalnością pośrednictwa (...). Ubezpieczyciel także odmówił im wypłaty żądanej kwoty odszkodowania.

Aktualnie na podstawie tego samego tytułu wykonawczego powód wraz z małżonką prowadzi nowe postępowanie egzekucyjne w stosunku do osoby Ł. F. (1).

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawową kwestią jest, czy w ustalonych okolicznościach zachodzi odpowiedzialność pozwanego jako podmiotu trudniącego się zawodowo w działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a w konsekwencji odpowiedzialność zakładu ubezpieczeń jako podmiotu w stosunku do którego mogła zachodzić tzw. odpowiedzialność gwarancyjna.

Dalej Sąd pierwszej instancji podniósł, że B. P. (1) nie odpowiada na podstawie art. 415 k.c., bowiem żaden aspekt sprawy nie wskazuje, że dopuścił się wobec osoby powoda czynu o znamionach czynu niedozwolonego. Rozstrzygnięciu podlega ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika w obrocie nieruchomościami tj., czy podmiot ten dopuścił się uchybień prowadzących do powstania po jego stronie odpowiedzialności za ewentualną szkodę, opartą na reżimie odpowiedzialności kontraktowej, wywodzonej z łączącej strony umowy. Podstawę roszczenia powoda stanowi więc art. 471 k.c.

Odnosząc się do charakteru umowy pośrednictwa, Sąd Okręgowy stwierdził, że jest to umowa nazwana. Aktualnie wobec uchylecia z porządku prawnego przepisów art. 180 ust.1 –ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r – o gospodarce nieruchomościami ustawodawca w zasadzie pozostawił całkowicie woli stron kształtowanie jej warunków, pozostawiając jedynie rygor w zakresie jej formy. Jednakże w stosunku do stanu faktycznego sprawy będą mieć zastosowanie przepisy art. 180 ust 1 ust 2 u.o.g.n.

Sąd Okręgowy wskazał, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: nabycia lub zbycia nieruchomości, nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, najmu, dzierżawy nieruchomości i innych mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części. Zgodnie z dawnym art. 180 ust 4 u.g.n. przez umowę pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1 art. 180 u.g.n., a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz pośrednika wynagrodzenia. Pełny zakres obowiązków pośrednika jest co do zasady konkretyzowany przez niego i kontrahenta w zawieranej umowie pośrednictwa. W obecnym kształcie ustawowym, po dokonanej zasadniczej zmianie art. 180 u.o.g.n, zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa już tylko umowa pośrednictwa (art. 180 ust 3 u.o.g.n). Obowiązki pośrednika sprowadzają się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości, czyli do wyszukiwania ofert i następnie w przedstawieniu ich kontrahentowi, aby w konsekwencji mógł ostatecznie zawrzeć definitywną umowę. W orzecznictwie wskazuje się ponadto, że zakres czynności pośrednika sprowadza się do tzw. „następczenia sposobności do zawarcia umowy” oraz do „pośredniczenia przy zawarciu umowy” (tak. SN w wyroku z dnia 18 czerwca 2003r II CKN 240/01 i z dnia 23 listopada 2004r I CK 270/04 i z dnia 20 grudnia 2005r V CKN 295/05).

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym zakresie poddaje stronom dowolność w nadaniu odpowiedniego kształtu takiej umowie, byleby jej treść nie wykraczała poza zasadę wyrażoną w art. 353¹ k.c. Wobec tego ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika może nastąpić po ustaleniu treści danego stosunku umownego i pod kątem także ustalenia zakresu czynności, do jakich wykonania wobec klienta się zobowiązał, przy uwzględnieniu umownie określonych przez strony warunków oraz kryteriów wskazanych ogólnie w art. 354 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z zawartą umową z dnia 19 maja 2013 r. pośrednik zobowiązał się zarówno do wyszukiwania ofert zakupu nieruchomości, ustalenia jej stanu prawnego, a także do zapewnienia zamawiającemu pomocy w przygotowaniu umowy przedwstępnej oraz aktu notarialnego w kancelarii notarialnej. Pozwany stosownie do treści umowy rzeczywiście świadczył pomoc w przygotowaniu umowy przedwstępnej. A zatem w tym tylko zakresie stosując się do postanowień umowy pośrednictwa zobligowany był do dokonania jednej z czynności faktycznych, a nie prawnych. Umowa przedwstępna w zakresie pomocy do świadczenia, do której pośrednik się zobowiązał była jedną z takich czynności faktycznych, która nie wywoływała żadnego skutku prawnego. Pomoc ta, także w zakresie redakcji tej umowy stwarzała jedynie jeden z warunków do zawarcia umowy właściwej nabycia nieruchomości i to pomiędzy tylko samymi zainteresowanymi. Ta z kolei umowa przedwstępna zawierała istotne postanowienia przyszłej umowy, oraz termin w jakim miała zostać zawarta umowa definitywna. W umowie tej podany został analizie stan prawny nieruchomości, co niewątpliwie potwierdza, że ustalenie tej okoliczności poprzedzone zostało czynnościami pośrednika. Istotne jest także, że powyższa umowa wskazywała na obciążenie lokalu dwoma hipotekami ustanowionymi na rzecz (...) Bank S.A, a ponadto na zadłużenie przyszłego zbywcy z tytułu zobowiązania kredytowego w tym samym Banku. Mimo posiadania wiedzy co do tych doniosłych okoliczności powód zdecydował się na związanie umową przedwstępną i na wręczenie zadatku w kwocie 63 000 zł przyszłemu zbywcy. Te okoliczności odzwierciedlały stan prawny nieruchomości, do którego ustalenia zobligowany był pozwany. Informacja o hipotekach przedstawiała klarowny obraz o zabezpieczonych wierzytelnościach banku w stosunku do osoby właściciela lokalu, który figurował już wówczas jako jego dłużnik. Wpis o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości ujawniony wówczas w księdze wieczystej nie zmieniał jej sytuacji prawnej, skoro wierzytelność dochodzona w tym postępowaniu zabezpieczona była tymi hipotekami. W każdym razie przyszłe nabycie nieruchomości z obciążeniem jej hipoteką skutkowałoby jej przejściem na podmiot nabywcy i jednocześnie jego odpowiedzialnością materialną (art. 65 § 1 ustawy z dnia 6 lipca o księgach wieczystych i hipotece). Zatem tej treści informacje, które wynikały z istniejących wpisów w księdze wieczystej stwarzały już stan niepewności w stosunku do lokalu, który miał być przedmiotem przyszłej transakcji. Powód mając świadomość istniejącego długu w stosunku do przedmiotowego lokalu, który zabezpieczony był dwoma ustanowionymi hipotekami, posiadał już wówczas podstawy do powstrzymania się od dalszych czynności, w tym także do podpisania umowy przedwstępnej i do wręczenia zadatku, z czego jednak nie skorzystał. Nic nie stało na przeszkodzie na zapoznaniu się też przez niego osobiście z treścią tej księgi wieczystej. Powód nie wykazał się ogólnie pojętą starannością do czego jako strona przyszłej transakcji powinien się być zastosować (art. 355 § 1 k.c.). Występujące i znane powodowi okoliczności wskazywały na brak gwarancji dla powoda i jego małżonki, co do bezpieczeństwa przyszłej transakcji, skoro zachodziły obiektywne przesłanki, że nabędą lokal z takim rozległym obciążeniem.

Zdaniem Sądu Okręgowego pośrednik zobligowany był do dokonania czynności faktycznych a nie prawnych i wykonał w sposób odpowiadający treści umowy swoje zobowiązanie wobec osoby powoda i jego małżonki, co pozwala na uznanie, że nie postępował w granicach rażącego niedbalstwa, które jako przesłanka winy stawiałaby go jako podmiot odpowiedzialny za poniesioną szkodę w systemie reżimu odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.).

Nadto Sąd pierwszej instancji wskazał, że aktualnie powód na podstawie uzyskanego tytułu egzekucyjnego, wszczął kolejne już drugie postępowanie egzekucyjne wobec zbywcy.. Jest to prawna konsekwencja zaistniałego nowego stanu powstałego po złożonym oświadczeniu o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i konsekwencji jakie wynikają z art. 394 § 1 k.c . Sytuacja jaka powstała w związku ze skutecznym odstąpieniem od umowy nie może wiązać osoby pozwanego B. P. (1), który stroną tej umowy nie był. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy i tego skutki prawne prowadzą się zatem do obowiązku zwrotu wysokości zadatku przez podmiot, który ten zadatek w ramach umowy przedwstępnej

otrzymał. Ze względu więc na to, całe powództwo jest bezzasadne, także z uwagi na to, że przedstawia się na ten moment jako przedwczesne.

Całe dochodzone roszczenie nie opiera się na podstawach przepisu art. 471 k.c. , w tym w szczególności nie zachodzi związek pomiędzy poszczególnymi wymienionymi kwotami, których znaczna część jest związana z poniesionymi kosztami sądowymi w związku ze sprawą skierowaną w stosunku do podmiotu, który nie dokonał zwrotu wysokości zadatku. To samo odnieść należy wobec przedstawionej wysokości czynszu za wynajęte mieszkanie. Powód zatem stosownie do art. 6 k.c., zachodzącego relewantnego związku powstałym po jego stronie uszczerbkiem majątkowym a działaniem lub zaniechaniem pozwanego B. P. (1) prowadzącym do tego skutku nie wykazał. Pozwany pośrednik nie może zostać uznany za podmiot, który spowodował niedojście do zawarcia umowy definitywnej i w związku z tym nie odpowiada za szkodę, którą mógł ponieść powód przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Ewentualna odpowiedzialność za to spoczywać może wyłącznie na osobie niedoszłego kontrahenta, czyli w tym przypadku osoby przyszedłego sprzedawcy i właściciela lokalu.

Odpowiedzialność Zakładu (...) jest odpowiedzialnością gwarancyjną, jest więc uzależniona od wystąpienia przesłanki zawinonego spowodowania szkód przez pośrednika- w związku z prowadzonym przez niego pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Skoro więc nie zachodzi przypadek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego jako pośrednika, nie może być także mowy o odpowiedzialności pozwanego (...) jako zakładu ubezpieczeń gwaranta.

Mając to wszystko na uwadze całe powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 471 k.c. w związku z art.361 §1 k.c. , art. 6 k.c. , art. 389 § 1 k.c., art. 390 § 1 k.c., art. 394 § 1 k.c. O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 k.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, który zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 63.000 zł.

Powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie wniosków sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego tj. art. 233 k.p.c. poprzez:

a) uznanie, iż przyczyną nie udzielenia kredytu powodowi przez Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. było występujące znaczne obciążenie lokalu hipoteką oraz . wszczęte- wobec niego postępowanie egzekucyjne podczas, gdy z zaświadczenia tego Banku z dnia 6 grudnia 2013 r. wprost wynika, iż jedynym powodem negatywnej decyzji o nieudzieleniu przez Bank kredytu było obciążenie nieruchomości egzekucją komorniczą w sprawie sygn. akt KM (...), co zostało następnie potwierdzone zeznaniami świadka J. M. (1) złożonymi na rozprawie w dniu 3 marca 2016 r., poprzez zeznanie, iż do uruchomienia kredytu konieczne było wykreślenie egzekucji z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu oraz twierdzeniem, iż zaświadczenie od komornika o umorzeniu egzekucji skutkowałoby udzieleniem kredytu, co jednoznacznie prowadzić powinno do wniosku, iż egzekucja wszczęta wobec nieruchomości była jedyną przesłanką uniemożliwiającą powodowi uzyskanie kredytu;

b) uznanie, iż wskazanie w umowie przedwstępnej faktu obciążenia lokalu dwoma hipotekami ustanowionymi na rzecz (...) Bank S.A. oraz wskazanie wysokości zadłużenia z tytułu umowy kredytu odzwierciedla stan prawny nieruchomości, do którego ustalenia zobligowany na mocy postanowień umowy pośrednictwa był pozwany, przy pominięciu zarówno w umowie przedwstępnej, jak również konsekwentnie w kontaktach z powodem przez pracownika pozwanego

oraz pozwanego informacji o ostrzeżeniu o wszczęciu egzekucji widniejącym już wówczas w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj:

a) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną, nie uwzględniającą zgodnego zamiaru wykładnie oświadczeń woli stron złożonych przy ustalaniu zakresu obowiązków pośrednika wskazanych w umowie polegająca na przyjęciu, iż pozwany wykonał swoje obowiązki w sposób odpowiadający treści umowy pośrednictwa;-informacja o ustanowionych hipotekach wyczerpywała pojęcie ustalonego przez strony w umowie pośrednictwa pojęcia "ustalenia stanu prawnego nieruchomości/lokalu";-wskazane w umowie pośrednictwa pojęcie "ustalenia stanu prawnego nieruchomości/lokalu" zgodnie z zamiarem stron nie obejmowało informacji o ostrzeżeniu o prowadzonej egzekucji-podczas, gdy przyjmując należy, iż ze zgodnego zamiaru stron wynikało, że zakres czynności do których zobowiązał się pośrednik obejmuje całość informacji możliwych do uzyskania przez pośrednika, istotnych dla potencjalnego nabywcy nieruchomości, mogących mieć znaczenie dla jego sytuacji jako nabywcy ,w tym również w razie prowadzenia egzekucji z nieruchomości poinformowanie o tym powoda;

b) art. 181 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z art 355 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie do oceny działania/zaniechania pozwanego, w konsekwencji zupełne pominięcie okoliczności, iż pozwanego wykonującego zawodowo czynności pośrednika obrotu nieruchomościami obciążała szczególna staranność przy wykonywaniu czynności zawodowych;

c) art. 471 w zw. z art 472 w zw. 355 § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż brak jest przesłanek uzasadniających odpowiedzialność kontraktową pozwanego, uznanie braku winy w działaniu pozwanego oraz uznanie, iż pozwany wykonał swoje zobowiązanie w sposób należyty, podczas gdy działanie pozwanego stanowiło nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zaistniała przesłanka niedbalstwa w działaniu pozwanego; pominięcie przez Sąd kwalifikowanego wzorca staranności wymaganej w zaistniałym stanie faktycznym od pozwanego;

d) art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż pomiędzy szkodą powstałą w majątku powoda, a działaniem lub zaniechaniem pozwanego nie zachodzi związek przyczynowy, podczas gdy rzetelne wykonanie zobowiązania przez pozwanego zapobiegłoby szkodzie w majątku powoda.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o i zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo w kwocie 63.000 zł i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 63.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części objętej zaskarżeniem i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany B. P. (1) nie zajął stanowiska w postępowaniu apelacyjnym.

Pozwany (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była nieuzasadniona i podlegała oddaleniu.

Podkreślenia wymaga, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, bowiem jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Powód zgłosił zarzut sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego w kontekście wadliwej oceny dowodu (naruszenie art. 233 k.p.c.) z dokumentu- zaświadczenia z banku o przyczynie nieudzielenia kredytu powodowi i jego żonie, którego prawidłowa ocena-zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego- winna doprowadzić Sąd pierwszej instancji do wniosku, że jedyną przyczyną nieudzielenia powodowi kredytu była wszczęta wobec nieruchomości egzekucja. Pozostałe zarzuty były zarzutami naruszenia prawa materialnego.

Zarzut naruszenia prawa procesowego nie zasługiwał na uwzględnienie, nie tylko z tej przyczyny, że nie został właściwie sformułowany, gdyż nie wskazywał na naruszenie § 1 tego przepisu, gdy wywody skarżącego koncentrują się na wadliwości oceny dowodów. Przede wszystkim jednak z tej przyczyny, że powód eksponuje jedynie dowód w postaci zaświadczenia z banku, pomijając pozostałe dowody, na których jako na wiarygodnych opierał się Sąd pierwszej instancji, nie kwestionując oceny pozostałych dowodów. Przede wszystkim wskazać trzeba, że równorzędnym, niekwestionowanym dowodem, do którego zresztą w uzasadnieniu apelacji również odwołuje się powód są zeznania świadka J. M. (2), która zeznała, że jako zajmująca się wnioskiem powoda i jego żony o kredyt, wiedziała, że kredyt nie został udzielony z powodu zbyt dużego zadłużenia lokalu- obciążenia hipoteką i wobec prowadzonej egzekucji. Jednocześnie świadek ta podała, że gdyby było zaświadczenie o umorzeniu egzekucji od komornika to kredyt zostałby udzielony (k-180-181 zeznania J. M.). A zatem na podstawie oceny obu tych dowodów Sąd Okręgowy był uprawniony do przyjęcia, że prowadzona egzekucja nie stanowiła wyłącznej przyczyny odmowy kredytu.

W związku z zarzutem naruszenia prawa procesowego, ale także w świetle dalszych zarzutów prawa materialnego oraz wobec przywołanego wyżej stanowiska Sądu Najwyższego, że w granicach apelacji, sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę na nowo, w ocenie Sądu Apelacyjnego należało uzupełnić prawidłowe co do zasady ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy. Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne oraz uzupełnia w następujący sposób.

Pracownik pozwanego G. S. w ramach wykonywanych obowiązków celem przygotowania umowy przedwstępnej przekazała powodowi i jego żonie odpis księgi wieczystej aktualny na datę zawierania tej umowy u pośrednika, gdyż odpis z księgi wieczystej był drukowany przy sporządzaniu umowy przedwstępnej (k- 141 i nast. zeznania św. G. S., k-192 i nast. zeznania pozwanego), zaś zbywca lokalu Ł. F. (1) w dacie sporządzania umowy przedwstępnej dysponował zaświadczeniem z banku o wysokości zadłużenia wraz z informacją o wszczętej egzekucji, które okazał powodowi (k- 141 i nast. zeznania św. G. S.). Zeznania te zostały uznane za wiarygodne przez Sąd Okręgowy, nie kwestionował ich także powód, zaś z zeznań świadka jak i pozwanego wynika, że w dacie sporządzania umowy przedwstępnej powodowi i jego żonie pośrednik dostarczył odpis z księgi wieczystej aktualny w tej dacie. Z odpisu z księgi wieczystej złożonej przez powoda wynika, że wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym został dokonany w lipcu 2013 r., zatem był uwidoczniiony w odpisie z księgi wieczystej, który jak należy przypuszczać był wykorzystany do sporządzenia treści umowy przedwstępnej, skoro zawiera dokładne dane dotyczące numeru księgi wieczystej oraz wpisów hipotek. Doświadczenie życiowe podpowiada, że umowa przedwstępna nie zostałaby sporządzona w przypadku braku aktualnego odpisu z księgi wieczystej, bowiem bez takiego dokumentu nie można potwierdzić stanu

własności i ewentualnych obciążeń lokalu. Niewiarygodne były wobec tego twierdzenia powoda, że nie udostępniono mu księgi wieczystej w momencie podpisywania umowy przedwstępnej, tym bardziej, że powód zeznał, iż nie badał księgi wieczystej, bo uważał, że tym się miał zająć pracownik pozwanego B. P. (1) (k-192 zeznanie powoda).

We wrześniu i październiku 2013 r. Ł. F. (1) (zbywca lokalu) podjął działania zmierzające do umorzenia postępowania egzekucyjnego, w tym uzyskał oświadczenie (...), że w przypadku wpłacenia kwoty 100 000 zł na poczet zadłużenia, bank skieruje do komornika wnioski o umorzenie egzekucji, przy czym oświadczenie to było wiążące do 31 października 2013 r. (k-162, 163 oświadczenia (...)). Ostatecznie Ł. F. (1) nie wykonał warunku banku i doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej pomiędzy powodem i jego żoną a Ł. F. (1) (bezsporne), w której ten ostatni zobowiązał się do zwrotu uiszczzonego zadatku.

Podstawę oceny prawnej Sądu Apelacyjnego, stanowił zatem stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy uzupełniony w powyższy sposób.

Sąd Apelacyjny wskazuje, że Sąd Okręgowy prawidłowo scharakteryzował umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jak również ustalił trafnie obowiązki zarówno B. P. (1), jak i M. N. (1) określone w umowie z dnia 19 maja 2013 r.

Nie ulega żadnej wątpliwości, co zresztą też podnosił skarżący, że ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika w obrocie nieruchomościami następuje po ustaleniu treści danego stosunku zobowiązaniowego, jednak należy mieć także na uwadze także kryteria wskazane w art. 354 § 1 k.c., wymagany stopień staranności, który jest determinowany zawodowym charakterem działalności pośrednika (art. 355 § 2 k.c. i art. 181 ust. 1 zd. pierwsze u.g.n). W świetle zawartej przez strony umowy pośrednictwa oczywiste jest, ustalił to zresztą Sąd pierwszej instancji, że pośrednik miał obowiązek ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Za stan prawny nieruchomości należy uznać ogół okoliczności mających znaczenie prawne, związane z daną rzeczą, w tym wypadku nieruchomością, chodzi tu o krzyżujące się prawa i obowiązki, które wynikają w przypadku nieruchomości z księgi wieczystej. W konsekwencji zgromadzenie przez pośrednika dokumentów dotyczących sprzedawanej przez Ł. F. (1) nieruchomości, w tym przede wszystkim aktualnego odpisu z księgi wieczystej, bowiem w świetle poczynionych przez Sąd Okręgowy i uzupełnionych przez Sąd Apelacyjny ustaleń jest oczywiste, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej taki odpis był dla powoda i jego żony dostępny, spełnia przesłankę ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Umowa pośrednictwa nie zawierała żadnych postanowień w zakresie doradztwa co do zasadności decyzji o zakupie w świetle ustalonego stanu prawnego nieruchomości. Co więcej wynika z niej, że to powód zobowiązał się do sprawdzenia przydatności dla siebie przedmiotu transakcji. Z tego zapisu należy wywieść, że chodziło nie tylko o parametry lokalu czy jego położenie, ale także jego cenę czy ewentualne zadłużenie i ocenę możliwości uzyskania przez powoda kredytu na jego zakup, skoro powód wielokrotnie podkreślał, że od początku pośrednik wiedział, że lokal ma być zakupiony ze środków w części pochodzących z kredytu bankowego. Decyzja o tym, czy lokal spełnia oczekiwania powoda, także pod względem możliwości kredytowania jego zakupu należała do powoda i to na powodzie spoczywał obowiązek zbadania pod tym kątem nieruchomości i oceny jej stanu prawnego, czego powód wyraźnie zaniechał.

Okoliczność niewpisania w umowę przedwstępną informacji o wszczętej egzekucji nie daje podstaw do uznania, że strony umowy pośrednictwa nie obejmowały swym zamiarem udzielenia informacji o wszczętej egzekucji (zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c.). Przede wszystkim podkreślić wypada ponownie, że aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości został udostępniony powodowi, który jak zeznał, księgi wieczystej nie badał. Nadto świadek C.-S. zeznała, że Ł. F. (1) okazał powodowi zaświadczenie z (...), z którego wynikało też wszczęcie egzekucji. W tych okolicznościach należy uznać, że pośrednik udostępniając odpis z księgi wieczystej nieruchomości nie zataił przed powodem tego, że toczy się egzekucja z nieruchomości. Wykonał swoje obowiązki prawidłowo z zachowaniem należytej staranności odpowiedniej dla profesjonalisty. Natomiast, skoro umowa pośrednictwa nie była rozszerzona o doradztwo prawne, to pośrednik nie miał obowiązku odradzać powodowi zakup nieruchomości, czy ustalać i informować powoda w zakresie możliwości udzielenia kredytu w takich okolicznościach, bowiem te działania winien podjąć powód przed podpisaniem umowy przedwstępnej.

Zatem wykładnia umowy dokonana przez Sąd Okręgowy była słuszna. Również nie doszło do naruszenia art. 181 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 355 § 2 k.c., bowiem nie ma podstaw do przyjęcia w ustalonych okolicznościach oraz w świetle umowy o pośrednictwo, że pozwany B. P. (1) nie zachował staranności wymaganej przy jej wykonywaniu.

Odnosząc się do dalszych zarzutów naruszenia prawa materialnego, wskazać należy, że najistotniejszą kwestią jest brak związku przyczynowego pomiędzy zarzucanym B. P. (1) zaniechaniem- niepoinformowaniem powoda o toczącej się egzekucji a nieudzieleniem powodowi kredytu na zakup mieszkania, w konsekwencji szkodą w postaci uiszczenia zadatku. Powód bowiem wywodził w toku procesu przez Sądem pierwszej instancji i eksponuje to w apelacji, że jedyną przesłanką nieudzielenia kredytu była egzekucja wszczęta wobec nieruchomości oraz że do uruchomienia kredytu konieczne było wykreślenie egzekucji z księgi wieczystej. Zarzucane pozwanemu B. P. (1) zaniechanie nie pozostawało w związku przyczynowym z nieudzieleniem kredytu. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku, gdyby informacja o toczącej się wobec zbywanej nieruchomości egzekucji znalazł się w umowie przedwstępnej- to tym bardziej w świetle twierdzeń samego powoda i zaświadczenia z banku z dnia 6 grudnia 2013 r.- kredyt nie zostałby udzielony powodowi i jego żonie. Z tego wprost wynika, że fakt niewpisania informacji o postępowaniu egzekucyjnym w umowę przedwstępną nie był przyczyną nieudzielenia kredytu. Tą przyczyną był sam fakt toczącego się wobec nieruchomości postępowania egzekucyjnego.

Ponadto z ustalonych okoliczności wynika, że to Ł. F. (1) był władny i podjął czynności zmierzające do umorzenia egzekucji i wykreślenia wpisu o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z księgi wieczystej, zaś to było niezależne od pozwanego B. P. (1). Gdyby więc Ł. F. wykonał niezbędne czynności, kredyt zostałby udzielony.

Dodatkowo nie można nie dostrzec, że powód łączy różne zdarzenia w jeden ciąg skutkowo-przyczynowy i ostatecznie uważa, że to pozwany pośrednik ponosi za wszystkie te zdarzenia odpowiedzialność. Powód podnosi, że to skutek zaniechania pozwanego pośrednika nie został mu udzielony kredyt, a domaga się od pozwanego odszkodowania w wysokości uiszczzonego zadatku, gdy do jego zwrotu na podstawie umowy rozwiązującej umowę przedwstępną zobowiązany był Ł. F.. Powód zatem obciąża pozwanego B. P. (1) odpowiedzialnością za działanie osoby trzeciej, za którą ten pozwany odpowiedzialności nie ponosi. Przy takim konstruowaniu odpowiedzialności nie występuje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zarzucanym zaniechaniem a szkodą. Powód domagając się od pozwanego B. P. (1) odszkodowania w wysokości uiszczzonego zadatku musiałby udowodnić, że pozwany będąc zobowiązany do podania takiej informacji zataił przed nim, że w stosunku do nieruchomości, którą chciał nabyć toczy się egzekucja oraz że jedynie to zaniechanie pozwanego było przyczyną podjęcia przez powoda decyzji o zawarciu umowy przedwstępnej, w wyniku której uiszczył zadatek. Takich twierdzeń powód nie tylko nie podnosił, ale i nie udowadniał. Przy takich twierdzeniach ciąg zdarzeń od zaniechania do szkody musiałby pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym, czego w tej sprawie zabrakło.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że badanie istnienia adekwatnego związku przyczynowego ma charakter dwustopniowy. Po pierwsze należy ocenić, czy pomiędzy badanymi zdarzeniami istnieje związek przyczynowy (test *conditio sine qua non*), a po drugie, czy jest to związek o charakterze adekwatnym, normalnym. W orzecznictwie następstwo uznawane jest za "normalne", jeśli w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykłym następstwem tego zdarzenia. Ciężar dowodu istnienia związku przyczynowego między szkodą a zdarzeniem, na które powołuje się poszkodowany, spoczywa - zgodnie z ogólną zasadą (art. 6 k.c.) na poszkodowanym (por. wyrok SN z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 28/00). Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem zobowiązanego, a powstaniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Konieczność badania "normalności" związku przyczynowego, a więc przesłanki odpowiedzialności z art. 361 § 1 k.c., występuje tylko wówczas, gdy między badanymi zjawiskami w ogóle istnieje obiektywny związek przyczynowy. Przyczynowość podlega ocenie indywidualnej przez pryzmat ustalonych faktów-przy adekwatnym związku przyczynowym świadczy o nich łańcuch przyczyn, które normalnie wywołują dany skutek. Wszelkie przyczyny nietypowe nie wchodzą w zakres adekwatnego związku przyczynowego, a nieadekwatność kolejnej przyczyny może występować wówczas, gdy ta druga przyczyna powstała wskutek działań lub błędów innych osób, których popełnienia

się nie zakłada. Tak właśnie było przy podawanej przez powoda podstawie faktycznej, na której konstruował odpowiedzialność pozwanego B. P. (1), a w konsekwencji jego ubezpieczyciela. Zachowanie Ł. F., a raczej jego zaniechania, przerwało łańcuch zdarzeń, za które odpowiedzialność mógłby ponosić B. P..

W takiej sytuacji więc, na skutek nieistnienia związku przyczynowego, w ogóle nie powstała odpowiedzialność odszkodowawcza B. P. (1), niezależnie od tego, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie można mu było także zarzucić nienależytego wykonania umowy pośrednictwa.

W konsekwencji również wszystkie zarzuty naruszenia prawa materialnego podniesione w apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie.

Nie można też odmówić racji twierdzeniom ubezpieczyciela, że powód powinien w pierwszej kolejności skoncentrować się na dochodzeniu należności z tytułu zadatku od Ł. F., w stosunku do którego dysponuje tytułem egzekucyjnym i bezspornie ponownie wszczął egzekucję w toku niniejszego procesu, co sam przyznał zeznając jako strona.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu stawek wynagrodzenia pełnomocnika w dacie wniesienia apelacji.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Byszewska Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska