

Sygn. akt I ACa 848/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Tomasz Ślęzak SO del. Lucyna Morys-Magiera (spr.)
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. T. i K. T.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 27 kwietnia 2018 r., sygn. akt II C 809/16,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanej 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Lucyna Morys-Magiera	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Tomasz Ślęzak
-------------------------------	---------------------	-------------------

Sygn. akt I A Ca 848/18

UZASADNIENIE

Powodowie K. T. i J. T. domagali się zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanego (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. 295.623,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2015r., tytułem zwrotu kosztów nabycia i utraconych

korzyści z zakupu działki w W. oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych.

Powodowie podnieśli, iż są klientami pozwanej od marca 2011 roku. Lokowali u pozwanej bardzo wysokie środki finansowe, zostali objęci specjalną ofertą, którą wprowadza się tylko dla najlepszych klientów, w ramach której zawarli umowę sprzedaży działek rolnych w W. wskazanych przez pozwanego, a następnie miała nastąpić odsprzedaż tych nieruchomości w terminie 6 miesięcy, po cenie wskazanej w ofercie złożonej powodom. Powodowie mieli otrzymywać oferty zakupu nieruchomości tylko z pierwszej ręki, ziemia po zakupie miała być dzielona na mniejsze części, a następnie przekształcana w budowlaną, na podstawie otrzymanych warunków zabudowy. W ten sposób nabyli już wcześniej inne nieruchomości. Każda z tych transakcji wiązała się z zapłatą na rzecz pozwanej odpowiedniej prowizji. Zapewniano powodów, że nieruchomości w W. sprzedadzą klientom zagranicznym za pół roku z marżą 100%. Obiecano im także, że uprzednio zakupione nieruchomości zostaną sprzedane i że zwróci się im koszt inwestycji. Nie miało to jednak miejsca. Powodowie zarzucili, iż cena nabycia nieruchomości w W., jaką uścili, nie była adekwatna do rynkowych cen nieruchomości i przeniosła ją ponad 3-krotnie, co naraziło powodów na szkodę z tytułu niewykonania zobowiązania, którą stanowi różnica między poniesionymi kosztami nabycia nieruchomości oraz oczekiwanym zyskiem z inwestycji, a wartością rynkową nieruchomości w chwili wniesienia pozwu. Przed zawarciem ostatniej umowy powodowie otrzymali niepełną, nierzetelną oraz wprowadzającą w błąd informację o danym produkcie. Wedle strony powodowej pozwana dopuściła się szeregu naruszeń, m.in. dobrych obyczajów i praktyk wynikających z ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Motywuując roszczenie o odsetki powodowie wskazali, iż zgodnie z symulacją inwestycji czas jej realizacji wynosił maksymalnie 6 miesięcy, nie później niż do 17 maja 2015 roku, stąd roszczenie stało się wymagalne i należą się odsetki ustawowe od dnia 18 maja 2015 roku do dnia zapłaty.

Pozwany (...) Spółka Akcyjna w W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych. Zarzucał brak legitymacji biernej w niniejszym postępowaniu wskazując, iż stanowczo zaprzecza, aby tego typu transakcja była rekomendowana i przygotowana przez pozwanego, w tym jego pracowników i współpracowników, oraz aby kiedykolwiek była prezentowana jako produkt inwestycyjny banku. Zaprzeczył także, aby w jakikolwiek sposób uczestniczył w nabywaniu nieruchomości opisanych w pozwie, oraz aby kiedykolwiek składał powodom jakiegokolwiek oferty inwestycyjne, których treścią byłoby nabywanie nieruchomości rolnych, celem ich podziału i dalszej odsprzedaży z zyskiem. Uznał, iż sformułowane w pozwie roszczenia powodów wobec niego nie mają w ogóle podstaw faktycznych i prawnych, w szczególności nieprawdziwe i nieudowodnione są twierdzenia pozwu dotyczące rekonstrukcji elementów rzekomego stosunku zobowiązaniowego mającego swoje źródło w rzekomej umowie inwestycyjnej. Podnosił, że zarówno umowa o oferowanie instrumentów finansowych, której przedmiotem byłoby pośrednictwo w proponowaniu i zbywaniu na rzecz klienta detalicznego instrumentów finansowych, jak i umowa o wykonywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych na rachunek zleceniodawcy, wymagają dla swojej ważności formy pisemnej. Pozwany zarzucił, iż kwestionuje szacunki pozwu, gdyż nie wskazano w nim wartości nieruchomości z chwili nabycia. Powodowie nie wykazali także w żaden sposób, że przedmiotowe nieruchomości sprzedaliby po określonej cenie, a całe roszczenie opiera się na symulacji wariantowej.

Zaskarżonym wyrokiem z 27 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Katowicach w punkcie 1) oddalił powództwo; w punkcie 2) zasądził solidarnie od powodów J. T. i K. T. na rzecz pozwanego (...) Spółce Akcyjnej w W. kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, iż 19 września 2014r. przed Notariuszem M. S. (1) w Kancelarii Notarialnej w K. w formie aktu notarialnego Repertorium „A” Numer (...), zawarta została umowa warunkowa sprzedaży nieruchomości gruntowej pomiędzy powodami K. i J. T. a E. J., na mocy której E. J. miała sprzedać niezabudowane nieruchomości gruntowe położone w miejscowości W., gmina K., powiat (...), województwo (...) oznaczoną numerem działki (...) objętej księgą wieczystą nr (...) oraz oznaczoną numerem działki (...) objętej księgą wieczystą numer (...) Sądu Rejonowego w Ś. za cenę 556.780,00 zł pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję (...) z przysługującego jej na podstawie ustawy

o kształtowaniu ustroju rolnego prawa pierwokupu, a K. i J. T. mieli pod podanym warunkiem te nieruchomości kupić do majątku wspólnego i oświadczyć, iż nabyte nieruchomości wejdą w skład tworzonego gospodarstwa rolnego. Powyższe nieruchomości zostały następnie zbyte właściwą umową z 17 listopada 2014r., zawartą przed Notariuszem M. S. (1) w Kancelarii Notarialnej w K. Repertorium „A” Numer (...), na mocy której E. J. wobec nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Agencję (...) przeniosła prawo własności nieruchomości na powodów.

Jak ustalono, powodowie są klientami (...) Banku S.A. w W. – oddział w K. od marca 2011 roku. Rozpoczęli współpracę od założenia bardzo korzystnej lokaty pod opieką M. S. (2), który został wyznaczony na ich prywatnego bankiera. Zajmował się obsługą klientów detalicznych. Z biegiem czasu, gdy ówczesna lokata dobiegała końca, a bank nie oferował żadnej innej, M. S. (2) wysunął kolejne propozycje dla powodów. Przedstawiał różne propozycje inwestycyjne, rozpoczynając od giełdy i akcji. Powód nie wyraził na nie zgody, gdyż był zainteresowany tylko w odsetkach, lokatach na dobrych warunkach i na dobrym koncie. Powodowie zdecydowali się zainwestować w nieruchomości i grunty, które to wydawały się być bezpieczne dla nich, gdyż zabezpieczeniem był w takich wypadkach akt notarialny, w którym były wszystkie elementy istotne dla umowy, w szczególności cena. Wtedy powodowie poznali Ł. R., pracownika firmy (...), z którą współpracował pozwany (...) Bank S.A. Zadaniem bankierów banku było między innymi informowanie klientów, iż (...) oferuje projekt inwestowania w nieruchomości rolne, a jeżeli byli oni zainteresowani, przekierowywali ich we właściwe miejsce. Jednakże spotkania z klientami zawsze odbywały się w banku, pracownicy banku mogli także brać w nich udział, natomiast powodowie najczęściej organizowali spotkania w swoim domu. W ten sposób powodowie rozpoczęli swoje inwestycje w nieruchomości.

Schemat działania polegał na nabywaniu nieruchomości, które to następnie były przekształcane w ziemię rolną i dzielone na mniejsze części. Tak wydzielone ziemie były sprzedawane dalej po wyższej cenie.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż w przeciągu pierwszych dwóch lat współpracy powodowie osiągnęli zysk w kwocie 500.000zł. Następnie nabyli apartamenty w Hotelu 4 Kolory we W., nieruchomości w Ł., T. i końcowo w W.. W inwestycjach powodów pośredniczyli pracownicy firm (...), współpracujący z pozwanym.

Poza osiągniętym zyskiem, powodowie ponieśli także straty. Pierwszą nieudaną inwestycją były apartamenty w Hotelu 4 Kolory, następnie nieruchomości w Ł., T. i w W.. Z uwagi na niezadowolenie klientów z wcześniej zawartych transakcji 7 sierpnia 2015r. zostało podpisane porozumienie, którego stronami byli klienci, (...) S.A. oraz (...) S.A. Jego istotą było umożliwienie zbycia przez klientów nieruchomości, które posiadali; (...) S.A. i (...) S.A. zobowiązali się spowodować, by w okresie 14 dni roboczych od daty wejścia w życie porozumienia podmiot wskazany przez pośrednika kupił od każdego z klientów nabytą przez niego uprzednio nieruchomość albo nieruchomości powstałe z podziału nieruchomości za cenę stanowiącą 119% kosztów nabycia oraz związanych z przysługującym klientowi prawem własności nieruchomości poniesionych przez niego do dnia zawarcia porozumienia oraz opłat naliczonych proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości. Porozumienie to zostało także zawarte z powodami w odniesieniu do nieruchomości w T. i Ł., natomiast nieruchomość w W. została wykreślona na życzenie powodów .

Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości W., stanowiącej działkę ewid. Nr (...) z obrębu (...) W. określona według stanu i poziomu cen na 17 listopada 2014r. wynosi 46.170zł. Jednocześnie wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości określona według stanu i poziomu cen na 27 listopada 2017r. wynosi 51.190zł.

Pismem z 12 kwietnia 2016r. powodowie zażądali od pozwanej zapłaty kwoty 1.090.600zł tytułem należności wynikającej z umowy inwestycyjnej. Po dokonaniu analizy pozwany bank oświadczył, iż nie składał powodom propozycji zakupu nieruchomości, wobec czego odmówił wypłaty należności.

Powyższe ustalenia Sąd pierwszej instancji oparł na złożonych do akt sprawy dokumentach, których prawdziwości żadna ze stron nie negowała. Ocenił jako wiarygodne zeznania świadków wymienionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz przesłuchanie powodów, w których przedstawiono schemat współpracy. Oświadczenia te uznano za jasne, spójne oraz logiczne. Sąd, dokonując ustaleń faktycznych, oparł się również na opinii sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej

nieruchomości według stanu i cen z chwili nabycia oraz według stanu i cen z chwili sporządzania opinii. Oceniał ją jako precyzyjną, stanowczą i pozwalającą na poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych.

W tym stanie rzeczy uznał Sąd Okręgowy, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Skoncentrował się przy tym na ustaleniu, czy powodom na skutek działań strony pozwanej została wyrządzona szkoda oraz, czy z tego tytułu bank ponosi odpowiedzialność określoną w art.471 kc w zw. z art. 361 kc. Wskazał, że regulacja art. 471 kc wprowadza domniemanie winy dłużnika w zakresie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania co najmniej w zakresie zachowania należytej staranności, zatem to na dłużniku spoczywa ciężar obalenia tego domniemania.

Przyjął, iż po stronie pozwanej nie doszło do nienależytego niewykonania zobowiązania, ani też do jego niewykonania w ogóle. Wskazał Sąd pierwszej instancji, iż przesłankami odpowiedzialności kontraktowej są niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, będące następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, szkoda po stronie wierzyciela i związek przyczynowy między zdarzeniem w postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania a szkodą.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie żadnych z wyżej wymienionych warunków nie wykazali, mimo obowiązku statuowanego przez art. 6 kc.

Przyjął, że w niniejszej sprawie nie wykazano, by została zawarta między stronami umowa, na mocy której pozwana zobowiązała się sprzedać nieruchomości zakupione przez powodów po cenie 35-40 zł za metr kwadratowy w przeciągu 6 miesięcy. Powodowie utrzymywali, iż otrzymana korespondencja drogą mailową stanowiła ofertę, którą następnie przyjęli, wobec czego zawarto umowę, na mocy której powodowie mieli nabyć działki rolne, które to miałyby być dalej sprzedane w terminie 6 miesięcy po cenie wskazanej w ofercie. Zdaniem Sądu Okręgowego z dokumentów załączonych do pozwu nie wynika obowiązek pozwanej spółki do sprzedaży nieruchomości w W., zaś wiadomość e-mail z 16 września 2014r. zawiera średnie ceny gruntów w okolicy, symulację rocznego wzrostu wartości działki i propozycję podziału nieruchomości i propozycję stawki 35-40 zł za 1m². Nie wynika z niej jednak żaden termin, ani zobowiązanie pozwanej. Uznał Sąd, że na podstawie zebranego materiału dowodowego nie można stwierdzić, iż w ten sposób została zawarta umowa między stronami o warunkach wskazanych przez powodów.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż powodowie byli świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w nieruchomości. Są bowiem przedsiębiorcami, a w konsekwencji wymaga się od nich zwiększonego stopnia staranności, jako prowadzący działalność gospodarczą powinni liczyć się z ryzykiem grożącym każdej inwestycji. Sąd nie dał wiary powodom, iż obdarzyli pośredników obrotu nieruchomościami tak ogromnym zaufaniem, że pozwolili się wmanewrować w kolejny zakup. Należy zaznaczyć, iż nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania nie była pierwszą nieudaną inwestycją powodów, mieli za sobą trzy niekorzystne transakcje, a mimo tego powodowie zdecydowali się kontynuować inwestycję. Dwie z nich udało się rozwiązać na podstawie ugody z 7 sierpnia 2015r.

W ocenie Sądu powodowie w dużej mierze przyczynili się do swojej sytuacji. Jako osoby dorosłe, mające pełną zdolność do czynności prawnych, prowadzące swoją własność działalność, powinni wykazać się najwyższym stopniem rozważliwości i staranności. Tymczasem nabywali oni nieruchomości bez uprzedniego obejrzenia ich, często nawet przekazując pełnomocnictwo pośrednikom, by nie stawiać się osobiście na czynnościach. Powodowie sami podczas rozprawy stwierdzili, iż nie przykładali należytej uwagi do okoliczności nabywania nieruchomości, gdyż wszystko było realizowane przez pośredników. Nadto byli niekonsekwentni w swoich zeznaniach odnośnie okoliczności obejmujących nieudane inwestycje. Powódka zapytana o umowę pośrednictwa odpowiedziała, iż niedokładnie ją przeczytała, lecz podpisała. Powyższe uzasadnia przypuszczenie, iż powodowie nie byli wystarczająco zainteresowani swoimi inwestycjami. Sytuacja, w której aktualnie się znaleźli, zdaniem Sądu Okręgowego wynika wyłącznie z ich własnego niedbalstwa.

Sąd Okręgowy przyjął, iż brak jest podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego, albowiem powodowie nie przedstawili żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń. W tym stanie rzeczy, wobec niewykazania przesłanek odpowiedzialności z art. 471kc, powództwo oddalono.

O kosztach procesu wyznaczono na podstawie art. 100 kpc, rozkładając je stosunkowo.

Apelację od tego orzeczenia w całości wnieśli powodowie, domagając się jego zmiany i zasądzenia od pozwanego na ich rzecz solidarnie 282829,42zł z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2015r. i zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżący zarzucali naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 kpc, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to poprzez brak ustalenia, iż pozwany bank uczestniczył w obrocie nieruchomościami poprzez swojego pracownika, który przedstawiał powodom ofertę nabycia nieruchomości gruntowych i odsprzedania ich z zyskiem, za co otrzymywał prowizję, brak stwierdzenia, że powodów nie poinformowano o ryzyku transakcji oraz że pracownik pozwanej spotykał się z powodami w siedzibie banku i wywoływał u nich przekonanie, iż bank udziela gwarancji bezpieczeństwa oferty, o czym świadczą zeznania świadka Ł. R. oraz przesłuchanie powodów. Podnosili niesłuszne uznanie, że nie doszło do bezprawnego udostępnienia danych osobowych powodów przez pozwaną firmie (...) oraz do pozorności umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z 19 września 2014r. i porozumień dotyczących pośrednictwa w tym zakresie między powodami a (...) P. (...) w W., mimo, że wynikało to z zasad doświadczenia życiowego, iż nie zawiera się w tym samym dniu umowy pośrednictwa i warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz że pozorność wynikała z zeznań świadka S. C.. Wskazywali skarżący, iż nie ustalono, że także w tym przypadku nie poinformowano powodów o ryzyku transakcji przed zawarciem umowy. Zarzucali nadto, iż nie ustalono, że doszło do nieprawidłowego uznania długu poprzez projekt porozumienia z 15 października 2015r., w którym pierwotnie miała być ujęta także nieruchomość w W. oraz że rolą pracownika banku nie było wykorzystanie zaufania klientów do banku i przekonanie ich do inwestycji w zamian za prowizję, a jedynie informowanie ich o oferowaniu przez (...) formy inwestycji w nieruchomości. Apelujący kwestionowali ustalenie, że propozycje inwestycji przedstawiał im pracownik (...), podnosząc, iż z ofertą występował bankier, a następnie w razie zaangażowania się klienta, do transakcji włączał się przedstawiciel firmy (...). Zarzucali błędne ustalenie, iż nieruchomości w Ł. i T. zostały odkupione mocą porozumienia z 7 sierpnia 2015r., podczas gdy chodziło o porozumienie z 15 października 2015r.

W apelacji podniesiono również zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 5 i 6 ustawy Prawo bankowe w zw. z art. 415 kc poprzez niezastosowanie i brak przypisania działaniom pozwanej z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bezprawności. Naruszenie art. 105 ust. 5 ustawy Prawo bankowe, art.23 ustawy o ochronie danych osobowych przez ich niezastosowanie i

poprzez niezastosowanie w sytuacji bezprawnego przekazania danych osobowych powodów firmie (...), co doprowadziło do powstania szkody majątkowej po stronie powodów, naruszenie art. 4 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 3 pkt 2) w zw. z art. 7 pkt 9 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że nie doszło do wprowadzenia powodów w błąd co do gwarancji zysków z inwestycji. Podnosili skarżący, iż naruszono również art. 97 kc poprzez jego niezastosowanie, mimo, że pracownicy firmy (...) przebywający w oddziale pozwanej powinni być identyfikowani z bankiem jako osoby czynne w jego siedzibie, normy art. 422 kc przez jej niezastosowanie w sytuacji, gdy pracownicy pozwanej otrzymywali prowizje za doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, przepisu art. 361 § 1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że między działaniem pozwanej, a wystąpieniem szkody u powodów nie występuje adekwatny związek przyczynowy, mimo, że nielegalne czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwanej doprowadziły do zawarcia niekorzystnej transakcji przez powodów. Skarżący uzasadniali, iż osoby czynne w siedzibie pozwanej, uznane za jej pracowników, składały bezprawnie powodom ofertę sprzedaży nieruchomości w rozumieniu art. 66 kc, nie informując ich o ryzyku oraz uzyskując prowizję za doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, która doprowadziła powodów do szkody w ich majątku. Zaznaczali, iż umowa pomiędzy pracownikami pozwanej, a [powodami, mogła być zawarta także w sposób dorozumiany przez czynności konkludentne i stosuje się do niej przepisy o umowie zlecenia; stąd odpowiedzialność pozwanej opierać się winna na art. 474 kc w zw. z art. 471 kc. Podawali ostatecznie,

iż dochodzona w postępowaniu drugoinstancyjnym kwota stanowi odszkodowanie z tytułu kupna działki nr (...) w W., zweryfikowane w odniesieniu do wniosków opinii biegłego przeprowadzonej w niniejszej sprawie na okoliczność wartości nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów i zwrot kosztów postępowania odwoławczego od apelujących solidarnie na jej rzecz.

W piśmie procesowym z 15 lutego 2019r. powodowie złożyli nadto wnioski dowodowe, które zostały oddalone na rozprawie apelacyjnej 28 lutego 2019r. częściowo jako spóźnione, a częściowo jako pozostające poza sferą badania i ustaleń Sądu Odwoławczego w ramach rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie (art. 381 kpc).

Oddalono także wniosek powodów o odroczenie rozprawy z uwagi na kolizję rozpraw ich pełnomocnika. Sąd Apelacyjny uznał bowiem, iż w wypadku niemożności udziału w rozprawie apelacyjnej profesjonalnego pełnomocnika, czy to z powodu kolizji terminów rozpraw w różnych sprawach, czy z powodu choroby, winien on zapewnić substytucję. W przypadku kolizji terminów posiedzeń wyznaczonych w tym samym czasie z udziałem tego samego pełnomocnika powinien on zapewnić swoje zastępstwo w formie przewidzianej w odpowiednich przepisach, a tylko w sytuacjach wyjątkowych, np. krótkiego terminu dzielącego zawiadomienie pełnomocnika strony o terminie posiedzenia sądu od terminu tego posiedzenia, można uznać za uzasadniony wniosek pełnomocnika o odroczenie terminu rozprawy, gdy w tym samym czasie ten sam pełnomocnik ma obowiązek uczestniczyć także w innych posiedzeniach sądu, a jednocześnie nie może zapewnić odpowiedniego zastępstwa (tak: wyroki Sądu Najwyższego z 10 października 2008 r., II CSK 216/08, LEX nr 577165; z 1 września 2010 r., II UK 101/10, LEX nr 661547). W niniejszej sprawie nie zostało wykazane, iżby pełnomocnik powodów w istocie nie mógł stawić się na rozprawę odwoławczą z uwagi na kolizję terminów, nie udowodnił, iżby nie mógł ustanowić zastępcy, natomiast zawiadomienie o terminie rozprawy w niniejszej sprawie wyznaczonej na 28 lutego 2019r. otrzymał 26 stycznia 2019r. Wszelkie zarzuty powodowie zawarli w apelacji, zaś wnioski dowodowe w piśmie procesowym z 15 lutego 2019r. Trudno zatem przyjąć, iżby zaistniała ważna, nie dająca się przewyciężyć, przyczyna do odroczenia rozprawy apelacyjnej w rozumieniu art. 214 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 1 kpc (zob.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 24 października 2017r., V A Ca 23/17, Lex nr 2402375).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie mogła odnieść skutku.

W pierwszej kolejności wypada podzielić wszelkie ustalenia faktyczne Sadu pierwszej instancji, które dotyczyło istoty niniejszej sprawy, jako dokonane w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, należycie nadto oceniony. Z tej przyczyny Sąd Apelacyjny uznał je za własne, bez konieczności ponownego ich przywoływania (zob.: postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2007r., II CSK 181/07, Lex nr 966804; orzeczenie Sadu Najwyższego z 13 grudnia 1935 r., C III 680/34, Zb. Urz. 1936, poz. 379, z 14 lutego 1938 r., C II 21172/37, Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z 19 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83; wyrok Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05).

Nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia art. 233 § 1 kpc przez Sąd pierwszej instancji. Sąd Odwoławczy nie dopatrył się w przeprowadzonym przez Sąd Okręgowy wnioskowaniu oraz waluacji nieprawidłowości, czy niezgodności z zasadami logiki, racjonalnego wnioskowania lub doświadczenia życiowego, a dopiero taka sprzeczność pozwalałaby na przyjęcie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Sąd Apelacyjny zważył, iż zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie kryterium racjonalnego rozumowania, logicznego wnioskowania, należytego rozważenia materiału dowodowego w sposób kompleksowy, z zastosowaniem zasad doświadczenia życiowego wraz z system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, w zakresie, na który wskazują stosowne regulacje prawa. Nie miało to miejsca w niniejszej sprawie, zaś zarzuty podnoszone w apelacji stanowią wyłącznie polemikę z ustaleniami i ocenami Sądu pierwszej instancji oraz przedstawianie własnej wersji wydarzeń.

W istocie zarzuty naruszenia prawa procesowego nie dotyczyły wadliwej oceny materiału dowodowego w aspekcie naruszenia powyższych zasad, lecz błędu w ustaleniach faktycznych, czy też ich sprzeczności z materiałem dowodowym; tak też zostały potraktowane i rozstrzygnięte.

Zdaniem Sądu drugiej instancji jednak, zebrany w sprawie materiał dowodowy, zaoferowany przez obie strony procesu, reprezentowane przez wykwalifikowanych pełnomocników, nie pozwalała na poczynienie ustaleń faktycznych, które były postulowane przez skarżących.

Fakt przebywania w lokalu – siedzibie oddziału pozwanej, osób związanych z inną firmą (...), współpracującą z pozwaną, mógł w istocie rodzić po stronie powodów wrażenie, iż mają do czynienia z pracownikiem pozwanej. W sytuacji jednak, gdy świadek Ł. R. podawał, iż posługiwał się wizytówką firmy (...) i z nią był związany, zaś świadek S. C. – firmy (...), nie sposób przyjąć, iżby zastosowanie znajdowała norma art. 97kc, która dotyczy sytuacji wywołującej wątpliwość. Okoliczności te potwierdzały także zeznania świadka M. S. (2). W ustalonym stanie faktycznym one nie występowały. Sami powodowie oświadczały nadto, iż byli poinformowani o konieczności kontaktu i ewentualnego zawierania umów w zakresie kupna nieruchomości z innymi, niż pozwana firmami. Jako osoby prowadzące działalność gospodarczą, obyte z występowaniem w obrocie, które nadto posiadają już doświadczenie w podobnych inwestycjach i procedurach ich dokonywania, winny były należycie ocenić swoją sytuację oraz posiadać świadomość, z kim prowadzą pertraktacje. W świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób stwierdzić, by pozwana dokonywała czynności za zakresu pośrednictwa w handlu nieruchomościami z udziałem powodów, skoro faktycznie nie ustalono, by jej pracownicy podejmowali takie działania, a jedynie za zgodą powodów, kontaktowali ich z pracownikami firmy (...). Powodowie akceptowali te kontakty i z własnej inicjatywy je kontynuowali, trudno zatem przyjąć, iżby zostało wykazane bezprawne przekazywanie ich danych osobowych w tej mierze. Nie wykazano także w toku postępowania dowodowego, by pracownicy pozwanej zobowiązani byli do informowania powodów o ewentualnym ryzyku, czy też zapewniali o intratności transakcji, co do których inne firmy niż pozwany bank, podejmowały z powodami konkretne rozmowy, kontakty i ustalenia. Złożona do akt korespondencja mailowa nie stanowi dowód na złożenie powodom przez pozwaną oferty w rozumieniu art. 66 kc, jak chcieliby tego skarżący, w szczególności zaś szczątkowe i niekonkretne informacje udzielane im tą drogą przez świadka S. C. posługującego się wówczas logo firmy (...), nie spełniają koniecznych warunków i nie mogą przemawiać za takim udziałem pozwanej w transakcji dotyczących kupna nieruchomości, jak wnoszą to skarżący. Ustalono, że M. S. (2), działający w imieniu pozwanej, zakańczał swoje czynności na przedstawieniu oferty firmy (...) i informacji o konieczności kontaktu z jej przedstawicielem w wypadku wyrażenia zainteresowania. Fakt uzyskiwania prowizji przez osoby współpracujące z pozwaną na nieustalonych w toku procesu zasadach, a prowadzących własną działalność gospodarczą, w wypadku nabycia nieruchomości przez klientów, których skontaktowały z osobami działającymi na rzecz współpracujących z pozwaną firm trudniących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, nie mógł skutkować ustaleniem faktycznym, iż umowy łączące pozwaną z tymi osobami, miały charakter pozorny, jak wnosili o to skarżący. Zakres informacji udzielanych powodom przez te osoby nie przemawiał za poczynieniem takiego ustalenia faktycznego, ani też postulowanym przez apelujących ustaleniem, iż to pozwana doprowadzała do zaangażowania środków finansowych i nabycia nieruchomości przez powodów.

Jeżeli chodzi o ustalenia faktyczne dotyczące pozorności umów sprzedaży nieruchomości oraz porozumień dotyczących pośrednictwa w tym zakresie z 19 września 2014r. godzi się zaznaczyć, iż kwestie te pozostawały poza zakresem dotyczącym pozwanej, nie wykazano bowiem, by uczestniczyły w niej osoby reprezentujące pozwany bank, zatem zarzuty w tej kwestii nie mogły wzruszyć zaskarżonego orzeczenia. Podobnie drugorzędne znaczenie miały ustalenia co do dat zawarcia porozumień i ich faktycznej realizacji w odniesieniu do innych nieruchomości nabytych przez powodów, których nie dotyczy roszczenie zgłoszone w tym procesie, będąc w odległym związku z istotną niniejszej sprawy.

Odnosząc się do kwestii nieprawidłowego uznania długu poprzez zawarcie porozumienia z 15 października 2015r., w którego projekcie miałyby także zawierać się postanowienia odnośnie nieruchomości, której kupna dotyczy rozpatrywana sprawa, Sąd Apelacyjny zważył, iż ostatecznie strony nie zawarły żadnego porozumienia w sprawie

leżącej w zakresie roszczenia zgłoszonego w niniejszej sprawie, w odniesieniu do działki nr (...) w W. nie sporządzono żadnej umowy, ani też konkretnych ustaleń, nie podjęto także żadnych czynności faktycznych, które mogłyby wskazywać na uznanie długu w odniesieniu do roszczeń zgłoszonych przez powodów w tym procesie.

Nie doszło także do naruszenia przepisów prawa materialnego powoływanych w środku zaskarżenia powodów, ani też uwzględnianych z urzędu przez Sąd Apelacyjny.

Nie zostało w ramach postępowania dowodowego wykazane, iżby pozwana działając przez osoby uprawnione do podejmowania czynności prawnych w jej imieniu, świadczyła usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wykraczające poza zakres uprawnień banku. Wprawdzie w istocie udostępniała miejsce w swojej siedzibie firmom specjalizującym się w obrocie nieruchomościami, jednakże nie wykazano, by sama w nim uczestniczyła przez osoby uprawnione do podejmowania tychże czynności w jej imieniu i tak się ujawniające przed klientami. Nie wykazano także, by jej pracownicy naruszyli tajemnicę bankową, udostępniając dane osobowe powodów wbrew ich woli i niezgodnie z przeznaczeniem. Naruszenia przez pozwaną norm art. 5 i 6 oraz art. 105 ust. 5 ustawy Prawo bankowe oraz art. 23 ustawy o ochronie danych osobowych nie udowodniono, podobnie jak ewentualnego związku działań pozwanej ze szkodą majątkową po stronie powodów, podnoszoną w pozwie i popieraną w toku procesu.

Prawidłowo dokonane ustalenia faktyczne nie pozwoliły na przyjęcie, iż pracownicy pozwanej wprowadzali powodów w błąd, obiecując korzystne inwestycje i nie informując ich o ryzyku związanym z kupnem nieruchomości złożonej z działki nr (...) w W.. Jak wyżej wskazano, wszelkie ustalenia prowadzące do zawarcia umowy sprzedaży, były dokonywane przez powodów z osobami nie reprezentującymi w tym zakresie pozwanej, lecz firmy z nią współpracujące, na zasadach, które nie zostały ustalone w toku procesu. Powodowie, na których spoczywał tu ciężar dowodu, nie wykazali inicjatywy dowodowej w zakresie stwierdzenia charakteru powiązań pozwanej z osobami prowadzącymi własną działalność gospodarczą i deklarujących niewyjaśnione co do podstawy zatrudnienie na 1/16 części etatu, zakresu ich uprawnień oraz relacji pozwanej z firmami trudniącymi się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, w imieniu której podejmowały działania osoby uczestniczące w czynnościach prawnych z udziałem powodów. Brak ustaleń pozwalających na przyjęcie, iż w transakcjach powodów brały udział osoby działające w imieniu pozwanej oraz że ich udział pozostawał ze szkodą w majątku powodów, nie pozwalały na przypisanie jej także odpowiedzialności kontraktowej z art. 474kc w zw. z art. 471 kc, jak ostatecznie wnoszono o to w apelacji. Powyższe zaniechania dowodowe (art. 6kc w zw. z art. 232 kpc) nie pozwoliły na dokonanie ustaleń faktycznych postulowanych przez apelujących, skoro zaś nie znajdowały one podstaw w materiale dowodowym, nie sposób było stwierdzić także naruszenia przepisów prawa materialnego w ustalonym niewadliwie stanie faktycznym. Jak już wyżej wskazano, norma art. 97 kc nie znajduje zastosowania w sytuacji nie budzącej wątpliwości, gdy określone osoby legitymują się wizytówkami oznaczonych firm, których logo nie przypomina znaku graficznego pozwanej, zostają określani jako pracownicy odrębnych podmiotów, które w odróżnieniu od pozwanej trudnią się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami i stąd biorą udział w czynnościach dotyczących transakcji powodów i w tym celu wchodzą z nimi w kontakt. Zaoferowany materiał dowodowy nie pozwala natomiast na przypisanie pozwanej odpowiedzialności z art. 422 kc. Kwestie te nie zostały objęte postępowaniem dowodowym w zakresie pozwalającym na dokonanie stanowczych i konkretnych ustaleń prowadzących do przyjęcia naruszenia powyższego przepisu prawa materialnego. Inicjatywa dowodowa spoczywała tu ponownie na stronie powodowej.

Nie sposób było także, w ustalonym stanie faktycznym, przypisać pozwanej odpowiedzialności deliktowej, jak już wyżej wskazano.

Sąd Apelacyjny, w odróżnieniu od skarżących, nie dopatrył się nadto naruszenia art. 361 § 1 kc, bowiem w istocie nie sposób było skonstruować adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanej, a szkodą w majątku powodów. Wprawdzie udostępnianie innym firmom miejsca w oddziale banku w celu oferowania produktów odmiennych, niż bankowe, udostępnianie kontaktu tych podmiotów z klientami banku za akceptacją obu stron, nie jawi się jako działanie profesjonalne i transparentne, jednakże kwestia ta pozostaje irrelevantna w sferze prawnej odpowiedzialności odszkodowawczej w ramach powództwa dochodzonego w niniejszej sprawie. Podkreślenia wymaga, iż powodowie podejmowali swoje inwestycje z pełną świadomością, posiadali już w tej

dziejnie doświadczenie oraz zdobyli dotychczas w ich wyniku określone korzyści, zatem winni działać roztropnie i z odpowiedzialnością podejmować czynności prawne.

Aktualna cena nieruchomości w rejonie Ś. oraz niekorzystne ruchy na rynku nieruchomości na tym terenie nie mogą obciążać innych podmiotów odpowiedzialnością odszkodowawczą wobec powodów, którzy nabywali za znaczne sumy nieruchomości bez rozeznania rynku oraz nawet bez ich oglądania przed transakcją, która była ich suwerenną decyzją, z wszelkimi tego konsekwencjami, które generalnie obciążają inwestorów.

Sąd Odwoławczy, podobnie jak Sąd pierwszej instancji, nie dopatrył się podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej wobec powodów w zakresie objętym pozwem.

Z tych przyczyn apelację powodów jako bezzasadną oddalono na mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego wyrzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, obciążając nimi przegrywających pozwanych stosownie do wyniku sporu. Przyjęto brak podstaw do solidarnego obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów o charakterze solidarnym, czy to na podstawie ustawy, czy umowy, a także do zastosowania art. 105 § 2 kpc. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym, obliczone zgodnie z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych 8100zł.

SSO del. Lucyna Morys-Magiera SSA Piotr Wójtowicz SSA Tomasz Ślęzak