

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 października 2016 roku, w sprawie o sygn. akt II C 351/16, z powództwa D. P. przeciwko Towarzystwu (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W., o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi II Wydział Cywilny: 1. oddalił powództwo; 2. zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd I instancji dokonał następujących ustaleń faktycznych i ocen prawnych:**

Powódka chciała dokonać zamiany mieszkań. W dniu 4 września 2013 roku powódka zawarła z G. S., prowadzącą firmę (...) z siedzibą w Ł. umowę pośrednictwa w zamianie nieruchomości. W umowie wskazano, że przedsiębiorca, czyli G. S., prowadząca firmę (...) z siedzibą w Ł., posiada licencję nr (...) potwierdzoną polisą nr (...). W tym samym dniu strony umowy ustaliły także „Warunki zamiany mieszkań”, w których wskazano, że D. P. wpłaciła tytułem depozytu do biura G. S. kwotę 10.000 zł. W dniu 18 września 2013 roku strony umowy podpisały aneks, w którym ustaliły, że D. P. dopłaci do depozytu kwotę 3.000 zł, a tym samym kwota depozytu wzrośnie do 13.000 zł. Wszelkie rozmowy w biurze powódka prowadziła z G. S.. Do zamiany mieszkań nie doszło. G. S. nie zwróciła powódce także wpłaconej przez nią kwoty 13.000 zł. W dniu 16 grudnia 2013 roku G. S. złożyła w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości jej firmy (...). G. S. prowadząca firmę (...) posiadała obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośredników w obrocie nieruchomościami w Towarzystwie (...) Spółce Akcyjnej. Jako ubezpieczający wskazana została (...) G. S., jako ubezpieczony również (...) G. S., okres ubezpieczenia określony został od dnia 24 października 2013 roku do dnia 23 października 2014 roku. Powódka przez pełnomocnika zgłosiła szkodę do ubezpieczyciela – Towarzystwa (...) Spółki Akcyjnej, który pismem z dnia 27 czerwca 2014 roku nie uznał roszczenia powódki. Jako przyczynę odmowy wypłaty świadczenia pozwany powołał się na okoliczność, iż G. S. nie posiadała licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami. Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny nie był w zasadzie sporny między stronami. Spór dotyczył jedynie kwestii interpretacji prawa, a nie oceny stanu faktycznego. Sąd meriti podkreślił, że powódka w pozwie powołała się na okoliczność, iż pracownica G. Ż. posiadała licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami, jednakże nie przedstawiła tego dokumentu. Nie wykazała nawet, aby G. Ż. była pracownicą G. S. w momencie podpisywania umowy z powódką oraz w momencie zawierania umowy ubezpieczenia OC z pozwanym. Na tą okoliczność przedstawiła jedynie zgłoszenie do ubezpieczeń w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych G. Ż. z maja 2012 roku (k. 19), które oczywiście nie musiało być aktualne na daty późniejsze, mające znaczenie w sprawie. Na podstawie art. 242 k.p.c. Sąd I instancji pominął dowód z zeznań świadka G. Ż., z uwagi na fakt, iż przesłuchanie tego świadka napotykało przeszkody o nieoznaczonym czasie trwania, a jednocześnie zeznania tego świadka nie miały kluczowego znaczenia w sprawie.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie jest zasadne. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany Towarzystwo (...) Spółka Akcyjna przyznał, iż w chwili powstania przedmiotowej szkody udzielał ochrony ubezpieczeniowej, potwierdzonej polisą nr (...), w ramach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w (...) prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą K. G. S., z siedzibą w Ł.. Szkada powódki polegała na tym, że na podstawie zawartej umowy pośrednictwa, ani nie dokonano zamiany mieszkań, ani powódka nie otrzymała zwrotu kwoty wpłaconej G. S. do depozytu. Po zgłoszeniu szkody przez powódkę, pozwany prowadził postępowanie likwidacyjne, w toku którego ustalił, że G. S. nigdy nie posiadała licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami. Powódka z kolei podnosiła, iż wystarczające jest to, że taką licencję posiadała zatrudniona przez nią G. Ż., przy czym okoliczności te próbowała wykazać jedynie zeznaniami G. S., zainteresowanej wynikiem postępowania, a nie dokumentami. Sąd Rejonowy argumentował, że aktualnie kwestie ubezpieczenia pośredników w obrocie nieruchomościami uregulowane są w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami. Natomiast dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy konieczne jest sięgnięcie do wcześniej obowiązującego rozporządzenia - z dnia 12 października 2010 roku w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami, które obowiązywało w momencie zawierania przez G. S. umowy ubezpieczenia z pozwanym. To rozporządzenie

Ministra Finansów weszło w życie w dniu 3 listopada 2010 roku, a uchylone zostało przez obecnie obowiązujące rozporządzenie z dniem 1 stycznia 2014 roku. Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do § 2 ust. 1 tego rozporządzenia ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, czyli w tym przypadku czynnościami w postaci nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Artykuł 3 tego rozporządzenia wskazuje, iż ubezpieczenie OC nie obejmuje szkód wyrządzonych przez ubezpieczonego po pozbawieniu go licencji zawodowej, a także w okresie zawieszenia licencji zawodowej, chyba że szkoda jest następstwem wykonywania czynności (w tym przypadku nabycia lub zbycia praw do nieruchomości), przed pozbawieniem lub zawieszeniem licencji. Sąd podkreślił, że analiza tego przepisu wskazuje, iż jeżeli pośrednik utraci licencję i spowoduje szkodę, to wówczas jego ubezpieczenie OC nie obejmie takiej szkody. Prowadząc postępowanie likwidacyjne w sprawie powódki pozwany – w ocenie Sądu – słusznie zatem powołał się na interpretację przepisu, zgodnie z którą, skoro pośrednik nie miał w ogóle licencji, to tym bardziej wyrządzona przez niego szkoda nie jest objęta ubezpieczeniem OC pozwanego. Sąd wskazał, że powódka nie zgadza się z taką interpretacją tego przepisu i powołuje się na okoliczność, że prowadząca działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod firmą (...), nie musiała sama posiadać licencji zawodowej pośrednika, skoro jednocześnie zatrudniała G. Ż., która taką licencję posiadała. Sąd podkreślił, że w toku całej sprawy powódka powołuje się właśnie na okoliczność, że zatrudniona przez G. S. G. Ż. posiadała licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami. Powódka pomija jednak zupełnie okoliczność, iż G. Ż. nie dokonywała z powódką żadnych czynności w toku trwania umowy pośrednictwa. Umowa, warunki zamiany jak i aneks podpisane zostały przez G. S., a nie przez G. Ż.. Z zeznań powódki też wynika, że wszelkie rozmowy prowadzone były z G. S.. Sąd Rejonowy argumentował, że gdyby G. S. posiadała licencję pośrednika oraz ubezpieczenie OC pośrednika, a czynności z zakresu pośrednictwa wykonywane były przez G. Ż., pozwany zakład ubezpieczeń odpowiadałby za szkodę wyrządzoną przez pracownika biura obrotu nieruchomościami. Jak bowiem wskazuje ustęp 2 art. 3 omawianego rozporządzenia w przypadku gdy pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności (z zakresu nabycia, zbycia praw do nieruchomości), przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego pośrednika za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tych osób. Powódka zawierała umowę pośrednictwa w zamianie mieszkań z G. S., we wrześniu 2013 roku. Stosownie do obowiązującego wówczas (wersja od dnia 3 stycznia do dnia 23 listopada 2013 roku) artykułu 179 ustęp 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie, zaś pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową. Ponadto w przepisach tych wskazano, że prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami.

W ocenie Sądu Rejonowego powyższe przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami potwierdzają zatem tezę, że to G. S. powinna była legitymować się licencją pośrednika w obrocie nieruchomościami, bądź też jeżeli licencję posiadała G. Ż., to ona powinna była podpisać się pod umową i prowadzić dla powódki czynności z zakresu zamiany mieszkań. Tymczasem umowa została zawarta przez G. S., a powódka nie miała żadnej styczności z G. Ż.. Sąd Rejonowy argumentował dalej, że umowa zawarta pomiędzy powódką a G. S. była umową pośrednictwa, opisaną przez art. 180 ust. 3 ustawy o obrocie nieruchomościami. W umowie tej wskazano osobę odpowiedzialną zawodowo za jej wykonanie, numer licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Sam fakt, iż osobę tę określono jako Przedsiębiorcę, a nie P. nie zmienia w ocenie Sądu charakteru tej umowy. Wskazany przepis wymaga podania w umowie numeru „jego licencji zawodowej” – czyli tego pośrednika. Tymczasem G. S. wprowadziła powódkę w błąd podając numer nie swojej licencji (której nie miała w ogóle) tylko innej osoby, w ogóle nie występującej w umowie pośrednictwa. Treść umowy (k. 8) wyraźnie wskazuje, że licencja dotyczy G. S., a nie jej pracownicy. Zadaniem Sądu Rejonowego do podobnych wniosków prowadzi interpretacja załącznika do Komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 18 marca 2009 roku w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami, który został wydany na podstawie art. 181 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Załącznik ten, zatytułowany „Standardy zawodowe pośredników z obrocie nieruchomościami” wskazuje w paragrafie 17, iż czynności pośrednictwa są wykonywane na podstawie pisemnej umowy pośrednictwa zawartej z zamawiającym. W umowie zamieszcza się imię i nazwisko pośrednika odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, jego numer licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadaniu ubezpieczenia OC. Oznacza to, iż zarówno licencja zawodowa, jak i objęcie ubezpieczeniem OC wiążą się z daną osobą pośrednika. Niedopuszczalna jest sytuacja, w której jedna osoba jest ubezpieczona a inna posiada licencję. W niniejszej sprawie, w umowie pośrednictwa mogła być wpisana G. Ż., i to ona wówczas powinna być objęta ubezpieczeniem OC. Nie ma bowiem żadnych przeszkód, aby pośrednik wykonywał swój zawód na podstawie stosunku pracy u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Takiej sytuacji dotyczy właśnie paragraf 36 omawianego załącznika. Stanowi o tym również art. 180 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy między powódką a G. S.). Przepis ten wskazuje, iż pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje zawód np. w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. To zatem ten pośrednik powinien posiadać ubezpieczenie OC.

Sąd Rejonowy podkreślił, że okoliczności niniejszej sprawy wskazują, iż G. S. wprowadziła również w błąd pozwane Towarzystwo (...) przy zawieraniu umowy ubezpieczenia poprzez twierdzenie, że posiada ona licencję pośrednika obrotu nieruchomościami. Zgodnie bowiem z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, towarzystwo ubezpieczeniowe nie może odmówić zawarcia takiej umowy, jeżeli oferent wystosował do towarzystwa, będącego oblatem, ofertę w danym przedmiocie. Oznacza to, że pozwany miał obowiązek zawarcia umowy z G. S. niezwłocznie.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., wskazując, że powódka, jako przegrywająca sprawę w całości winna zwrócić wszystkie koszty postępowania poniesione przez wygrywającego – pozwanego, na które składa się koszt zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła: 1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c., przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny w sposób nie wszechstronny, sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, w szczególności poprzez: a. pominięcie bezspornego faktu, że G. S. prowadziła działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod firmą (...) oraz zatrudniła G. Ż., posiadającą licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami nr (...), a co za tym idzie sama nie musiała takiej licencji posiadać, gdyż spełniała wszelkie ustawowe wymogi do prowadzenia zgodnej z prawem działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.); b. bezzasadną supozycję, że zarówno prowadzenie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jak i objęcie obowiązkowym ubezpieczeniem OC dotyczą tylko pośrednika, jako osoby fizycznej, a nie również przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą i tylko zatrudniającego licencjonowanego pośrednika; 2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie: a. art. 179 ust. 1 i ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 180 ust. 7 u.g.n. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i odmawianie G. S. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) przymiotu przedsiębiorcy będącego pośrednikiem w obrocie nieruchomościami w sytuacji, gdy dopełniła ona wszelkich ustawowych wymogów, w tym zwłaszcza zatrudniła w swojej firmie (...) posiadającą licencję pośrednika nieruchomości; b. art. 180 ust. 1 i 2 u.g.n. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie prowadzące do bezzasadnej konstatacji, że G. Ż. nie dokonywała osobiście z powódką żadnych czynności, w tym zwłaszcza nie zawarła z nią umowy pośrednictwa, co nie uwzględnia specyfiki pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jako działalności zawodowej obejmującej różnorakie czynności zmierzające do zawarcia umów mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części, b. art. 181 ust. 3 u.g.n. w zw. z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 roku w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wyrażające się nałożeniem na przedsiębiorcę

będącego pośrednikiem obowiązku objęcia ubezpieczeniem OC także pracującego na jego rzecz licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami, co nie wynika z brzmienia powołanych przepisów; c. art. 822 §1 k.c. poprzez jego niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego pomimo ziszczenia się ryzyka objętego akcesoryjną odpowiedzialnością odszkodowawczą pozwanego ubezpieczyciela. W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 13.000 zł z odsetkami ustawowymi oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji oraz przez Sądem Odwoławczym.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie orzeczenia (T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego...*, t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapiere, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477). W postępowaniu apelacyjnym skarżący ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kauzalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania. Zgodnie z dyspozycją art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Postępowanie apelacyjne ma merytoryczny charakter i jest dalszym ciągiem postępowania rozpoczętego przed sądem pierwszej instancji. Zgodnie z treścią art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Rozważając zakres kognicji sądu odwoławczego, Sąd Najwyższy stwierdził, iż sformułowanie „w granicach apelacji” wskazane w tym przepisie oznacza, iż sąd drugiej instancji między innymi rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestaje na materiale zebranym w pierwszej instancji, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji oraz kontroluje poprawność postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związanym zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSN 2008/6/55.). Dodatkowo należy wskazać, iż dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, sąd drugiej instancji może podzielić i uznać za własne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97, OSNC 1999/3/60). Może również zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania orzeczenia sądu I instancji, i to zarówno po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, jak i bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Izby Cywilnej z dnia 23 marca 1999 r., sygn. akt III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7–8, poz. 124). Dokonanie własnych ustaleń faktycznych pozwala sądowi drugiej instancji na określenie właściwej podstawy prawnej rozstrzygnięcia, tj. wybór właściwego

przepisu prawa materialnego, jego wykładnię i dokonanie subsumcji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2013 r., sygn. akt I CSK 509/12, LEX nr 1353054).

#### Sąd Okręgowy poczynił następujące dodatkowe ustalenia faktyczne:

G. S. prowadząca firmę (...) posiadała obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośredników w obrocie nieruchomościami w Towarzystwie (...) Spółce Akcyjnej w okresie od dnia 21 kwietnia 2012 roku do dnia 20 kwietnia 2013 roku, co zostało potwierdzone polisą nr (...). W polisie jako ubezpieczający wskazana została (...) G. S., jako ubezpieczony również (...) G. S. (polisa – k. 97, wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia – k. 98).

Kolejne obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośredników w obrocie nieruchomościami w Towarzystwie (...) posiadała w okresie od dnia 24 października 2013 roku do dnia 23 października 2014 roku, co zostało potwierdzone polisą nr (...). W polisie jako ubezpieczający wskazana została (...) G. S., jako ubezpieczony również (...) G. S. (polisa – k. 16).

Apelacja powódki nie jest zasadna.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy przyjmuje za własne pozostałe ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I instancji, bez potrzeby ich ponownego przytaczania. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 805 § 1 k.c. przez umowę ubezpieczenia ubezpieczyciel zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, spełnić określone świadczenie w razie zajścia przewidzianego w umowie wypadku, a ubezpieczający zobowiązuje się zapłacić składkę. Umowa ubezpieczenia jest umową odpłatną, dwustronnie zobowiązującą - ubezpieczający opłaca składkę w zamian za ochronę ubezpieczeniową, ubezpieczyciel zaś w celu zwolnienia się ze zobowiązania wypłaca świadczenie. Zgodnie z art. 805 § 2 k.c. świadczenie ubezpieczyciela z ubezpieczenia majątkowego polega w szczególności na zapłacie określonego odszkodowania za szkodę powstałą wskutek przewidzianego w umowie zdarzenia losowego. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej regulują ogólne przepisy działu II tytułu XXVII Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 2060, ze zm.). Stosownie do treści art. 822 § 1 k.c. przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ubezpieczyciel zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, wobec których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczający albo ubezpieczony. Jeżeli strony nie umówiły się inaczej, umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmuje szkody, o jakich mowa w § 1, będące następstwem przewidzianego w umowie zdarzenia, które miało miejsce w okresie ubezpieczenia. Strony mogą również postanowić, że umowa będzie obejmować szkody powstałe, ujawnione lub zgłoszone w okresie ubezpieczenia (§ 3). Rozróżnia się ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej obowiązkowe i dobrowolne. Ubezpieczeniem obowiązkowym jest ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej podmiotu lub ubezpieczenie mienia, jeżeli ustawa lub ratyfikowana przez R.P. umowa międzynarodowa nakłada obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia.

Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, że aktualnie kwestie ubezpieczenia pośredników w obrocie nieruchomościami uregulowane są w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami. Natomiast dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy konieczne jest sięgnięcie do wcześniej obowiązującego rozporządzenia - z dnia 12 października 2010 roku w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami, które obowiązywało w momencie zawierania przez G. S. umowy ubezpieczenia z pozwanym. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 roku weszło w życie w dniu 3 listopada 2010 roku, a uchylone zostało przez obecnie obowiązujące rozporządzenie z dniem 1 stycznia 2014 roku. Stosownie do § 2 ust. 1 rozporządzenie Ministra

Finansów z dnia 12 października 2010 roku ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, czyli w niniejszej sprawie czynności w postaci zamiany lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu Okręgowego celem ustawodawcy przy wprowadzeniu systemu obowiązkowych ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej pośredników w obrocie nieruchomościami była ochrona interesów poszkodowanych kontrahentów w przypadku szkód wyrządzonych podczas wykonywania czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Powracając do meritum sprawy wskazać należy, że do pozwu powódka załączyła umowę pośrednictwa w zamianie nieruchomości zawartą w dniu 4 września 2013 roku. W umowie tej było powołanie się na ochronę ubezpieczeniową potwierdzoną polisą numer (...). Tymczasem zawierając umowę pośrednictwa z powódką G. S. nie miała zawartej żadnej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Również w chwili zawarcia aneksu do umowy (4 września 2013 roku) G. S. nie była objęta ochroną ubezpieczeniową pozwanego Towarzystwa.

Powódka wywodzi swoje roszczenie w stosunku do pozwanego z umowy OC pośrednika, potwierdzonej polisą nr (...) (pозew – k. 4). Również w wywiedzionej apelacji powódka powołuje się na polisę nr (...) (k. 69 odwrot), którą G. S. posługiwała się w dacie zawarcia umowy o pośrednictwo. Z tej bowiem polisy powódka wywodzi odpowiedzialność strony pozwanej. Skoro zatem pozwany nigdy takiej polisy nie zawarł to tym samym nie udzielał ochrony ubezpieczeniowej G. S.. G. S. nie była więc objęta ochroną ubezpieczeniową pozwanego w chwili zawierania z powódką umowy o pośrednictwo, jak i aneksu do umowy. Zawarcie umowy ubezpieczenia od dnia 24 października 2013 roku – w ocenie Sądu Okręgowego – nie może powodować przerwania na ubezpieczyciela obowiązku naprawienia szkód wynikających ze stosunków prawnych nawiązanych w okresie nieobjętym ubezpieczeniem.

Jednocześnie powódka nie wykazała podstaw odpowiedzialności strony pozwanej na podstawie ubezpieczenia potwierdzonego polisą nr (...) (ubezpieczenie na okres od dnia 24 października 2013 roku do dnia 23 października 2014 roku).

Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) na powódce spoczywał w niniejszym procesie ciężar udowodnienia odpowiedzialności pozwanego, z tytułu ubezpieczenia G. S., skoro wywodziła z niego korzystne dla siebie skutki prawne. Obowiązkowi temu powódka nie sprostała.

Z tych względów zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu, zaś odnoszenie się do poszczególnych zarzutów podnoszonych w apelacji jest zbędne.

Wskazane w rozważaniach powody zadecydowały więc, że orzeczono jak w punkcie I. sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c.

Przepis art. 102 k.p.c. przewiduje wyjątek od zasady odpowiedzialności strony przegrywającej sprawę za koszty procesu (art. 98 § 1 k.p.c.), stanowi bowiem, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów procesu albo nie obciążyć jej w ogóle kosztami. Ustalenie, czy w sprawie zachodzi "wypadek szczególnie uzasadniony" zależy od swobodnej oceny Sądu. Ocena taka musi jednakże uwzględniać okoliczności, które mogą mieć wpływ na jej podjęcie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 r., I CZ 38/10, LEX 738387 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., II CZ 104/10, LEX 784918). W postanowieniu z dnia 1 grudnia 2011 roku ( I CZ 26/11, LEX nr 1101325), Sąd Najwyższy stwierdził, że do kręgu "wypadków szczególnie uzasadnionych", o których mowa w art. 102 k.p.c., zaliczane są zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności

roszczeń, przedawnienie, prekluzja. Drugie wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika. Jednocześnie Sąd ten podkreślił, że całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W postanowieniu z dnia 23 maja 2012 roku wydanym w sprawie III CZ 25/12 (LEX nr 1214589) Sąd Najwyższy wskazał, że ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c. ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa." W niniejszej sprawie – w ocenie Sądu Okręgowego - szczególnie uzasadniony wypadek jest podyktowany charakterem dochodzonych roszczeń i przekonaniem powódki, że pośrednik w obrocie nieruchomościami, z którym zawarła umowę był objęty ochroną ubezpieczeniową. Przekonanie to było usprawiedliwione w świetle zapisów umowy, nawiązujących do ochrony ubezpieczeniowej G. S., a nadto wobec braku zarzutu strony pozwanej, że G. S. miała przerwę w ubezpieczeniu, w okresie, w którym powódka zawarła z nią umowę pośrednictwa. W tych okolicznościach obciążenie powódki kosztami postępowania apelacyjnego byłoby sprzeczne z zasadami słuszności.