

Sygn. akt I ACa 432/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Sędziowie:	SA Dorota Gierczak SO del. Dorota Majerska – Janowska
Protokolant:	stażysta Mariusz Neumann

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K. i D. K.

przeciwko (...) Bank Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 7 lutego 2019 r. sygn. akt XV C 816/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Dorota Majerska – Janowska SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Dorota Gierczak

Sygn. akt I ACa 432/19

UZASADNIENIE

W wyroku z dnia 7 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo E. i D. K. oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 14.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, iż pozwany (...) Bank spółka akcyjna w W. jest bankiem, którego klientem był powód D. K.. Zgodnie z przyjętą w pozwanym Banku praktyką, w przypadku zadeklarowania przez klienta Banku zainteresowania

produktami inwestycyjnymi, pracownicy przedstawiali szereg propozycji inwestycyjnych, w tym w obligacje, a od 2012 r. także nieruchomości, które były realizowane przez podmioty zewnętrzne. Pozwany Bank w ramach prowadzonej działalności nie mógł bowiem profesjonalnie zajmować się obrotem nieruchomościami. Stąd też pracownicy pozwanego Banku przy przedstawianiu klientom bankowym informacji o możliwości inwestycji w nieruchomości nie mogli dawać rekomendacji inwestycyjnych. W przypadku zainteresowania przez klienta obrotem nieruchomości komunikacja z klientem była przekazywana do podmiotu zewnętrznego - (...) spółki akcyjnej w W. i to nie wcześniej niż po podpisaniu przez klienta zgody na przekazanie danych do (...). Pracownicy pozwanej byli premiowani za sfinalizowanie sprzedaży przez klientów banku (...). Spotkania z klientami Banku odbywały się w obecności pracownika pozwanej i przedstawiciela (...) S.A.

Pracownicy pozwanej spółki byli informowani na szkoleniach o produktach związanych z inwestycją w nieruchomości. W czasie szkoleń zapoznawano ich z prezentacją przedstawiającą m.in. rynek nieruchomości gruntowych w T., w której przedstawiano charakterystykę gruntów w obrębie T., na co należy zwrócić uwagę przy wyborze nieruchomości, oraz przedstawiano warianty inwestycyjne.

W 2013 r. zaczęto wyraźnie rozgraniczać w czasie spotkań z klientami rolę pozwanej i (...) przy realizacji inwestycji. Pracownicy Banku mieli wówczas podkreślać, że usługa nie stanowi doradztwa inwestycyjnego i jedynie ogólnie przedstawić istniejące na polskim rynku obszary możliwości inwestycyjnych, w tym zgodnie ze specjalnie opracowaną „Procedurą obsługi klienta banku, którego dane osobowe mogą zostać przekazane do (...) S.A.”. Mogli też informować klientów o możliwości odpłatnego wykonania na ich rzecz usługi i w nabywaniu i zbywaniu nieruchomości przez pośrednika (...).

W e-mailu z dnia 6 maja 2013 r. pracownik pozwanego Banku (...); Z. informował powoda o możliwości inwestycji w obligację oraz przedstawił opcję inwestycji w nieruchomości w okolicach T., wskazując iż inwestycja polega na nabyciu działki rolnej w atrakcyjnej okolicy, następnie przekształceniu działkę budowlaną a następnie jej sprzedaży, co miało nastąpić przy założeniu zainwestowania kwoty od 150.000 do 200.000 zł i perspektywie zysku w okresie 5 lat. Powód w związku z tym nawiązał kontakt telefoniczny z D. Z..

Powód był zainteresowany inwestycją w nieruchomości, w związku z czym dniu 17 czerwca 2013 r. wyraził zgodę na przekazanie do (...) S.A. przez pozwany Bank danych dotyczących jego osoby, objętych tajemnicą bankową, w tym faktu, iż jest klientem pozwanego banku, celem kontaktu i przedstawienia przez (...) usług, które może mu świadczyć potencjalnie we własnym imieniu.

Ponadto w dokumencie było zawarte oświadczenie o posiadaniu wiedzy, że (...) S.A. w W. świadczy usługi w zakresie pośrednictwa w nabywaniu i zbywaniu nieruchomości, w tym nieruchomości gruntowych, a usługa ta nie jest usługą świadczoną przez (...) Bank S.A. w W. oraz o wiedzy, że pozwany Bank nie autoryzuje i w żaden sposób nie ponosi odpowiedzialności za rezultat i jakość świadczonych usług (...) S.A. w W.. Oświadczenie datowane na 17 czerwca 2013 r. było opatrzone dwoma podpisami powoda.

Jeszcze tym samym dniu D. Z. pracownik pozwanego banku zorganizował w (...) Bank S.A. spotkanie powoda z przedstawicielem (...) D. N., podczas którego D. N. prezentował usługi (...), w tym możliwość zakupu nieruchomości rolnej położonej w okolicy T.. W spotkaniu brał udział także B. P. - pracownik pozwanej, który wcześniej zajmował się obsługą powoda.

W wiadomości e-mail z dnia 17 czerwca 2013 r., wysłanej z adresu (...), D. N. jako doradca ds. nieruchomości (...) S.A., przesłał podsumowanie ustaleń ze spotkania z wyszczególnieniem oferty w B.. W wiadomości wskazano na bezkonkurencyjność lokalizacji przy wskazanej cenie, zwłaszcza z uwagi na lokalizowanie w bliskim sąsiedztwie stawu rybnego oraz wybiegu dla koni, które miały powstać na terenie po wyrobisku piasku, będącego w trakcie rekultywacji.

Dalej podano, że działki kosztują 50 zł z m², przy średniej powierzchni 3.799 m², a udział w drodze wewnętrznej to koszt 1.000 zł. Koszt jednej działki wraz z udziałem w drodze wewnętrznej określono przeciętnie na 177.000,00 zł. Natomiast średnia cena działek budowlanych w sąsiedztwie to 125 zł za m².

Wskazano, iż zgodnie ze stanem prawnym są to ziemie rolne z możliwością uzyskania warunków zabudowy, z uwagi na nową zabudowę jednorodzinną sąsiedztwie. W pobliżu działek znajdować miały się infrastruktura wodna i elektryczna, oraz planowane było powstanie instalacji gazowej. Sprzedaż działek (miała nastąpić za około 2-3 lata po zmianie studium na ziemię budowlaną przy cenie docelowej 100 zł za m² dla małej działki do 1.200 m². Planowane objęcie nieruchomości miało nastąpić na przełomie czerwca i lipca. D. N zadeklarował na końcu, iż jedną z dwóch dostępnych działek o nr (...), będzie „trzymał” dla powoda do piątku. Zaznaczono, iż atrakcyjność lokalizacji wynika otoczenia, panoramy, ceny i woli Gminy do utworzenia na niej zabudowy jednorodzinnej.

Do wiadomości załączono krótką informację o projekcie inwestycyjnym grunt rolny. Nadmieniono, że nieruchomości gruntowe wciąż stanowią jedną najciekawszych możliwości inwestycyjnych przy uwzględnianiu potencjalnej stopy zwrotu oraz bezpieczeństwa transakcji, gdyż średnioroczna stopa zwrotu z ziemi rolnej oscyluje w okolicach 17% - w 2012 r. Według (...) grunty kolejny rok z rzędu zdrożały o 24%. Wskazano na dodatkowy efekt wzrostu wartości nieruchomości o 80-90% na skutek przekształcenia terenu w działkę budowlaną z warunkami zabudowy. W wiadomości wskazano nadto na co zwracać uwagę przy wyborze oferty. Podsumowując inwestycję w grunt z opcją przekształcenia w działkę budowlaną wskazano na: bezobsługowość inwestycji, gdyż w imieniu inwestora przedstawiciel będzie podejmować czynności w gminie i starostwie powiatowym, brak czynszów i remontów związanych z działką bezpieczną cenę zakupu do 50-64% ceny rynkowej działek budowlanych w okolicy i dywersyfikację portfela poza rynki finansowe, nadto bardzo wysokie bezpieczeństwo, z uwagi na zakup gruntu na własność do majątku własnego poprzez akt notarialny i szeroką sieć sprzedaży działek docelowych przez (...), (...) i G. (...) Bank.

Wyjaśniono, iż umowa pośrednictwa z (...) wraz z umową porozumienia określa szczegółowe obowiązki spółki w zakresie administrowania i zarządzania projektem, nie jest to natomiast umowa na wyłączność i w dowolnym momencie powód miał zapewnioną możliwość samodzielnej sprzedaży nabytej działki. Pod wiadomością zawarto oświadczenia, iż przedstawione obliczenia prezentowanych produktów finansowych mają charakter informacyjny i nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 k.c., lecz należy je odczytywać jako zaproszenie do zawarcia umowy w rozumieniu przepisu art. 71 k.c.

Do wiadomości załączono prezentacje dotyczące B., Świątnik i W., folder dotyczący trójmiasta oraz Umowę pośrednictwa kupna i porozumienie ramowe o współpracy. Wskazano, iż wszelkie informacje przedstawione w prezentacji służyć mają wyłącznie celom informacyjnym i nie stanowiły jakiegokolwiek oferty, rekomendacji, ani też kierowanego do kogokolwiek zaproszenia do dokonywania inwestycji. W szczególności informacje zawarte w prezentacji nie stanowiły oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego oraz ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nie były również usługą doradztwa finansowego, inwestycyjnego, podatkowego, prawnego ani jakiegokolwiek innego. Natomiast ryzyko wykorzystania informacji zamieszczonych w niniejszej prezentacji, i w szczególności podejmowania na tej podstawie decyzji inwestycyjnych ponosić miał wyłącznie odbiorca. Także w załączonej prezentacji opatrzonej logo (...), zawarto oświadczenie, iż wszystkie ceny podane w prezentacji mają jedynie charakter poglądowy, mogą ulegać zmianom także w perspektywie krótkoterminowej i nie mogą stanowić podstaw do oczekiwań zysków w przyszłości, ani roszczeń wobec Spółki, ani jej pracowników. Natomiast prezentacja ma charakter poglądowy i nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

D. N. od 1 lipca 2012 r. wiązała z (...) umowa o współpracy w zakresie czynności pomocniczych przy podejmowaniu działań związanych z oferowaniem usług świadczonych przez tą Spółkę, był jednocześnie pracownikiem pozwanego banku, gdzie zajmował stanowisko Junior P. B..

Średnia cena gruntów rolnych w 2012 r. w stosunku do roku 2011 wzrosła o 12%, a w województwie (...) w 2012 r. wynosiła średnio 21.353 zł za ha.

W dniu 26 czerwca 2013 r. powód D. K. zawarł z (...) S.A. w W. porozumienie dotyczące pośrednictwa w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości gruntowych, w którym określono ramowe zasady współpracy powoda jako klienta z (...) jako pośrednikiem. Powód oświadczył, iż na dzień zawarcia porozumienia, jest zainteresowany zakupem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o pow. 3.740 m² oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) położonej w miejscowości B. wraz z odpowiednimi udziałami w działkach drogowych, oraz że jest zainteresowany nabywaniem nieruchomości na cele inwestycyjne, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa. W związku z powyższym strony porozumienia zgodnie ustaliły, na potrzeby zamierzonego przez Klienta przedsięwzięcia pośrednik podejmie czynności zmierzające do jego realizacji, natomiast podstawę wzajemnych, zobowiązań stron będą stanowić zawarte między nimi umowy pośrednictwa.

Zgodnie z porozumieniem pośrednik informował klienta, iż inwestowanie w nieruchomości gruntowe, obciążone jest jak każdy inny sposób inwestowania ryzykiem nieosiągnięcia zakładanego celu inwestycyjnego, w szczególności ryzykiem poniesienia straty. Pośrednik nie gwarantował jednocześnie osiągnięcia założonego celu inwestycyjnego przez Klienta, a wszelkie przedstawione w tym zakresie symulacje, wyliczenia, propozycje oraz inne informacje przekazywane przez Doradców ds. nieruchomości w jakiegokolwiek formie są jedynie zaproszeniem do zawarcia umowy i nie mogą stanowić dla Klienta podstawy co do zysków w przyszłości, ani nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 k.c.

W porozumieniu przedstawiono specyfikę nieruchomości, której zakupem był zainteresowany powód i wskazano, że jest to nieruchomość rolna, i jako taka została określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; w stosunku do której nie wydano decyzji o warunkach, zabudowy i zagospodarowania terenu i nie uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nadmieniono, iż Rada Gminy, na obszarze której; położona jest nieruchomość podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W sumieniu wyjaśniono także, jakie działania należy podjąć, w celu uzyskania przez nieruchomość statusu działki budowlanej oraz opisano czynniki ryzyka specyficzne dla inwestycji m.in. ryzyko rynkowe, płynnościowe, planistyczne, prawne, legislacyjne, podatkowe, infrastrukturalne i środowiskowe.

Powód oświadczył, iż zapoznał się z ww. informacjami oraz, że ma świadomość ich potencjalnego wpływu na osiągnięcie lub niemożność osiągnięcia danego przez siebie celu inwestycyjnego.

Jednocześnie powód zawarł z (...) umowę pośrednictwa kupna nieruchomości, na mocy której powód, jako osoba zainteresowana kupnem nieruchomości zlecał (...) jako pośrednikowi wykonanie czynności prowadzących do jej nabycia, w tym przedstawienia stosownych ofert sprzedaży. Do obowiązków pośrednika należało przedłożenie ofert sprzedaży nieruchomości, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości, skontaktowanie zbywcy nieruchomości z klientem w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach oraz zapewnienie obsługi (...) transakcji, w tym sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Klient wyraził zgodę na wykonywanie przez pośrednika czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji.

Za wykonanie ww. czynności klient zobowiązywał się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości 4,92% ceny transakcyjnej nieruchomości brutto, na podstawie faktury VAT, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży, została zawarta na czas nieokreślony.

Pod ww. dokumentami podpis złożył powód i P. P., reprezentujący (...) S.A.

Powód podpisał wówczas kolejny egzemplarz oświadczenia o wyrażeniu zgody przekazanie do (...) S.A. przez pozwany Bank danych jego jego osoby, z datą na 26 czerwca 2013 r.

Powodowie przed decyzją o zakupie udali się z D. Z. B. P. na oględziny nieruchomości.

W dniu 22 lipca 2013 r., powodowie E. K. i D. K., poprzez działającego w ich imieniu D. N., zawarli z E. M. T. M. i W. K., umowę sprzedaży, na mocy której powodowie nabyli do majątku objętego wspólnością ustawową, nieruchomości objętą księgą wieczystą nr (...) działkę nr (...) obszaru 0,37 ha oraz udział wynoszący 2/36 części w działce nr (...) obszaru 0,3054 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), za łączną cenę 188.000,00 zł.

W dniu 28 sierpnia 2013 r. (...) w związku z ww. umową pośrednictwa wystawił fakturę VAT, na kwotę 9.249,60 zł brutto, którą poprzedziło wystawienie w dniu 28 czerwca 2013 r. faktury pro forma na ww. kwotę.

W listopadzie 2013 r. powód nabył za pośrednictwem (...) także nieruchomości położoną w W. - działki nr (...), za kwotę 61.480 zł.

W dniu 26 listopada 2013 r. Rada Gminy (...) podjęła uchwałę nr (...), w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)”. Mimo złożenia wniosku o zmianę przeznaczenia działki nr (...) położonej w B. z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, działka, którą nabył powód pozostała działką o przeznaczeniu rolnym. Powyższe uzasadniono tym, że działka (...) jest działką położoną na rozległym terenie otwartym, oderwanym od struktury zurbanizowanej wsi, na którym dopuszczono jedynie pozostawienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Nadto w obliczu pozostałego złoża na znajdującej się w sąsiedztwie kopalni, w której przerwano działalność wydobywczą, postanowiono o zabezpieczeniu możliwości dalszej eksploatacji wyrobiska i uniknięcia potencjalnych konfliktów pomiędzy terenami mieszkaniowymi a kopalnią.

W grudniu 2013 r. powód w wiadomości e-mail zwracał się do Pracownika (...) o informacje, jakie kroki podejmie (...) w celu ratowania inwestycji, która jest zagrożona z uwagi na, niekorzystne położenie działki nabytej przez powoda w pobliżu cieku wodnego i terenów wydobywania kopalni, w związku z czym nieruchomość ta w planie zagospodarowania będzie przeznaczona na działalność rolniczą z zakazem zabudowy.

W „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla rejonu B. P.” działka należąca do powodów została określona jako teren rolniczy.

W piśmie z dnia 25 listopada 2015 r. powodowie wzywali pozwaną (...) Bank Spółkę Akcyjną w W. do zapłaty kwoty 350.000,00 zł w terminie 7 dni od dnia doroczenia pisma.

W piśmie wskazano, iż pracownik reprezentujący pozwaną przedstawi powodom inwestycje w nieruchomości o pewnej stopie zwrotu, wynoszącej 200% ceny sprzedaży w perspektywie 2 lat, co stanowiło ofertę w rozumieniu k.c., która ostatecznie została przez nich przyjęta. Powodowie podali, iż informacje podane przez pracownika Banku stanowiły istotne postanowienia i umowy, a oferta została złożona w sposób stanowczy.

Powodowie jako podstawę szkody wskazali niewykonanie umowy oraz delikt, który stanowi zarówno kwota zainwestowanych w zaproponowany instrument finansowy, jak i nieosiągnięty zysk z inwestycji.

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 30 grudnia 2015 r., pozwana wskazała, iż zakup działek odbył się za pośrednictwem (...) S.A. w W., z którą łączył powodów stosunek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Nadto nadmieniała, iż nie składała im propozycji zakupu nieruchomości i odmówiła wypłaty środków zgodnie z wezwaniem.

Powód miał status klienta detalicznego pozwanego Banku, za którego zgodnie z (...) Bank S.A. uważa się klienta korzystającego z najwyższego poziomu ochrony przewidzianego Dyrektywą (...) oraz polskimi przepisami wprowadzającymi (...), nie należący do kategorii klientów profesjonalnych, ani uprawnionych kontrahentów, w stosunku do którego Bank obowiązany jest określić, czy Instrument finansowy przez niego wybrany odpowiada jego wiedzy i doświadczeniu oraz celom inwestycyjnym, jak również klient profesjonalny albo uprawniony kontrahent, który na swój wniosek uwzględniony przez Bank traktowany jest jak klient detaliczny.

Spółka (...) nieruchomości S.A w W. wchodzi do (...) Bank S.A. Pozwana Spółka jest także powiązana kapitałowo Środkowoeuropejską Grupą Inwestycyjną Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółką z ograniczoną

odpowiedzialnością w W., (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Grupa Inwestycyjna Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Sąd Okręgowy zważył, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie wnosili w niniejszym postępowaniu o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 338.780 zł. Podstawy roszczenia powodowie upatrywali w zaproponowaniu przez pracownika pozwanej możliwości inwestycji w nieruchomości rolne, z możliwością zysku w terminie 2 lat, co miało być możliwe po przekształceniu działek w działki budowlane i ich następcze zbycie. Jako podstawę roszczenia powodowie wskazali art. 471 k.c.

Powodowie podnosili także, że otrzymali niepełną, nierzetelną oraz wprowadzającą w błąd informację o produkcie przed zawarciem umowy, przez co w wyniku niezrealizowania w pełni inwestycji ponieśli szkodę. Powodowie powoływali się na dyrektywę 2004/39/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie instrumentów finansowych, w tym na sekcję 2, art. 19 ust. 1. Nadto zdaniem powodów pozwany dopuścił się również czynu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 184), co w ocenie powodów stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową, w rozumieniu ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 roku o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 3). Zachowanie powoda miało także naruszać dobre obyczaje. Z powyższego należało wnioskować, iż powodowie upatrują odpowiedzialności pozwanego także w art. 415 k.c.

Pozwany wnosił natomiast o oddalenie powództwa podnosząc, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie ponosi żadnej odpowiedzialności, a powództwo jest bezzasadne zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Pozwany podniósł, iż nie wiązała go z powodami żadna umowa związana z obrotem nieruchomościami, co wyklucza odpowiedzialność kontraktową. Nadto brak jest między działaniem pozwanego a brakiem realizacji rzeczowej inwestycji związku przyczynowo - skutkowego. Zdaniem pozwanego powodowie nie wykazali także wysokości szkody.

Sąd Okręgowy wskazał, iż art. 471 k.c. ma zastosowanie do sytuacji, w której między stronami została zawarta jakakolwiek umowa o charakterze obligacyjnym. Jedne dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również którym wykonanie zobowiązania powierza. Przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawowy dłużnika.

Mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny, Sąd I instancji stwierdził, iż między stronami postępowania nie doszło do zawarcia jakiejkolwiek umowy, z której można by wywodzić odpowiedzialności pozwanego za brak następczego zbycia z zyskiem nieruchomości nabytych przez powodów na mocy umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2013 r. Sąd a quo wskazał, że nie sposób przypisać pozwanemu Bankowi woli zawarcia z powodem umowy o treści objętej przedmiotowym e-mailem z dnia 17 czerwca 2013 r., który zresztą pochodził od pracownika spółki (...) i został wysłany ze służbowego e-maila - D. N.. Bez znaczenia była w ocenie Sądu okoliczność, iż D. N. był jednocześnie pracownikiem pozwanego Banku, gdyż jak wynikało z twierdzenia powoda złożonych w trakcie przesłuchania, miał on świadomość, że D. N. prezentując mu propozycję inwestycji w przedmiotowe nieruchomości działał z ramienia (...), a nie pozwanego Banku. Natomiast obsługą powoda w pozwanym Banku zajmował się D. Z., który jedynie przedstawił powodowi możliwość inwestycji w nieruchomości za pośrednictwem (...), pozostającej w jednej grupie kapitałowej z pozwanym Bankiem, i zorganizował, po uprzednim uzyskaniu zgody spotkanie z pracownikiem (...) D. N..

Datowane na 26 czerwca 2013 r. umowa pośrednictwa kupna nieruchomości i porozumienie dotyczące pośrednictwa w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości gruntowych, których przedmiotem było zlecenie czynności zakupu przez (...) na rzecz powoda przedmiotowych działek w B., były w istocie zawierane przez powoda ze spółką (...), a nie pozwanym. Rola pozwanego w procesie zrealizowania inwestycji w nieruchomości rolnej, a następnie ich zbyciu z zyskiem, ograniczyła się jedynie do przedstawienia możliwości realizacji tego rodzaju inwestycji stanowiącej propozycję Spółki (...). Powyższy proces wynikał z faktu, iż pozwany jako Bank nie ma możliwości samodzielnie

prowadzenia działalności z zakresu obrotem nieruchomościami. Zgodnie bowiem z przepisem art. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Prawo bankowe (Dz. U. 2017.1876 j.t.) w katalogu czynności bankowych, do których uprawniony jest bank, nie mieści się obrót i pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Z powyższych względów, możliwość nabycia działek rolnych z prognozowanym zyskiem stanowił produkt (...) S.A., zaś pracownicy Banku ograniczali się na podstawie współpracy pozwanego banku z (...) do prezentacji przedmiotowego produktu inwestycyjnego. Podobnie inne produkty, nie będące produktami Banku, a podmiotu pozostające w grupie kapitałowej, typu obligacji, były prezentowane przez pracowników Banku, produkty bankowe były zaś realizowane przez podmioty z grupy kapitałowej. Pracownicy Banku otrzymywali dodatkowe wynagrodzenie, gdy doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z klientem banku, którego polecili (...) S.A.

W powyższym kontekście podkreślenia w ocenie Sądu I instancji wymagało, że pozwany (...) Bank S.A. w W. nie był stroną ani umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ani porozumienia, datowanych na 26 czerwca 2013 r. nie brał także udziału w zawieraniu przez powodów umowy sprzedaży z dnia -23 lipca 2013 r. Powód natomiast, podpisując w dniu 26 czerwca 2013 r. ww. dokumenty, miał niewątpliwie świadomość, z kim nawiązuje stosunek obligacyjny, zwłaszcza, że uścił na rzecz (...) umowne wynagrodzenie, jak również nabył za pośrednictwem tejże spółki jesienią 2013 r. kolejną nieruchomość. Zaznaczenia wymaga nadto, iż jedynie powód D. K. był klientem pozwanego Banku, nie była nim natomiast powódka E. K.. Powód był zadowolony z usługi private bankingowej świadczonej przez pozwanego Bank.

W 2013 r. na rynku pojawiła się możliwość zakupu nieruchomości rolnych z perspektywą zbycia w przyszłości z prognozowanym zyskiem. Pośrednikiem nieruchomości zajmującym się sprzedażą lokali w przedmiotowym obiekcie był (...) S.A., natomiast pozwany przedstawiał swoim klientom, którzy potencjalnie mogliby być zainteresowani zakupem nieruchomości, propozycję przygotowaną przez tę Spółkę. Następnie, po uzyskaniu zgody na przekazanie danych osobowych, pracownicy pozwanego kierowali klientów wyrażających wstępne zainteresowanie tego rodzaju inwestycją do przedstawicieli (...) S.A., którzy zajmowali się przedstawieniem propozycji i zajmowali się analizowaniem umowy sprzedaży, na mocy której dochodziło do nabycia działek rolnych. Jednocześnie pozwany nie nadzorował dalszej realizacji inwestycji, a jego rola ograniczała się do przedstawienia propozycji (...) S.A., a następnie skierowania klienta za jego zgodą do (...) S.A. Pracownicy pozwanego przy przedstawianiu jako alternatywnej dla tradycyjnych instrumentów finansowych, propozycji (...) S.A. prezentowali jedynie ogólny schemat inwestycji. Powyższy proces był zastosowany w stosunku do powoda i co warto podkreślić szczegóły oferty powodom przesłał już przedstawiciel (...) D. N., a wszelkie materiały przekazane powodom były opisane jako materiały poglądowe nie stanowiące oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

Strona powodowa podnosiła, iż treść e-maila z dnia 17 czerwca 2013 r. przesłanego przez D. N. do powoda, zawierająca powyższe informacje, stanowiła w istocie ofertę w rozumieniu Kodeksu cywilnego. W myśl art. 66 § 1 k.c. oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy. Mając na uwadze powyższe, Sąd I instancji stanął na stanowisku, iż treści przedmiotowego e-maila nie można było uznać za ofertę, gdyż nie zawierała essentialia negotii umowy sprzedaży. Zgodnie z art. 535 k.c. przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

W treści omawianego e-maila brak było w istocie postanowień precyzujących przedmiot sprzedaży (brak określenia nieruchomości), nie była określona cena przedmiotu sprzedaży. Treść e-maila nie odnosiła się bowiem do jednej skonkretyzowanej nieruchomości, informacje tam podane odnosiły się albowiem do średnich cen gruntu, a załączniki do e-maila stanowiły kilka prezentacji dotyczących różnych gruntów. Takich przymiotów nie posiadała nadto informacja podana przez D. Z. w e-mailu do powoda z dnia 6 maja 2013 r.

Równocześnie nawet uznając, że e-mail z dnia 17 czerwca 2013 r. mógłby stanowić ofertę, to ze względu, na wysłanie wiadomości przez pracownika (...) S.A. i w imieniu tej spółki, nie sposób dopatrzeć się tu jakiegokolwiek możliwości związania określonymi w wiadomości treściami pozwanego Banku.

Co więcej trudno było w ocenie Sądu Okręgowego uznać, iż oferta złożona w postaci e-mila przesłanego do powoda wiązała również powódkę, do której nie była adresowana. Nadto powódka nie była nigdy klientem pozwanego Banku, nie była nadto stroną porozumienia i umowy pośrednictwa nieruchomościami zawartej przez powoda z (...), a była jedynie stroną umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2013 r. Trudno zatem było uznać, iż rozciągały się na nią jakiegokolwiek rzekome ustalenia mające miejsce między powodem, a pozwanym.

Na marginesie Sąd I instancji wskazał, iż powód podpisując umowę pośrednictwa nieruchomościami i porozumienie dotyczące pośrednictwa w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości gruntowych został pouczony o możliwych ryzykach, przy realizacji inwestycji. W istocie na gruncie niniejszej sprawy doszło do zaistnienia jednego z tych ryzyk, gdyż w 2013 r. na skutek zmian legislacyjnych doszło do ograniczenia możliwości przekształcenia nieruchomości rolnych w budowlane i ograniczenia swobody obrotu gruntami rolnymi.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd a quo stanął na stanowisku, iż ze względu na brak istnienia pomiędzy stronami stosunku obligacyjnego, pozwany nie ponosi odpowiedzialności za szkodę powodów na podstawie art. 471 k.c.

Sąd w dalszej kolejności rozważył ewentualną odpowiedzialność pozwanego i podstawie art. 415 k.c. W myśl powołanego przepisu, kto z winy swej wyrządza drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Jak wynikało ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a zwłaszcza przesłuchania powoda, miał on wiedzę co do tego, że D. N. działał w imieniu (...) S.A., nie zaś pozwanego Banku. Samo poinformowanie klienta banku przez jego pracownika o ofercie innego podmiotu nie stanowiło o bezprawności czynu. Powodowie nie wykazali nadto, by D. Z. wprowadzał powoda w błąd co do oferenta. Współpraca pozwanego z (...) S.A., jak już wcześniej wspomniano, polegała jedynie na pozyskiwaniu klientów potencjalnie zainteresowanych inwestycjami nieruchomości o bieżących ofertach. Jednocześnie należy wskazać, iż zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Bankowe nie przewidziano możliwości działalności instytucji bankowych w obszarze pośrednictwa nieruchomościami. Nie zostało wykazane, iż Bank prowadził nielegalną działalność pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego wynikało, że powód udzielił pozwanemu zgody na przekazanie jego danych osobowych spółce (...) S.A.

Ponadto jak wynikało z zeznań świadków D. N. i D. Z., o ile spotkanie z powodem odbyło się w oddziale pozwanego Banku, o tyle powód został poinformowany, iż realizacją proponowanej inwestycji w nieruchomości będzie zajmować się (...) S.A., co skutkowało podpisaniem przez powoda, umowy pośrednictwa kupna nieruchomości i porozumienia dotyczące pośrednictwa w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości gruntowych. Powód nadto kontaktował się następnie z (...) w sprawie realizacji inwestycji.

Powodowie podnieśli, iż otrzymali niepełną, nierzetelną oraz wprowadzającą w błąd informację o produkcie przed zawarciem umowy, przez co w wyniku niezrealizowania inwestycji ponieśli szkodę, co miało stanowić nieuczciwą praktykę rynkową, w rozumieniu ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 3). Zgodnie z art. 4 ust. 1 tejże ustawy praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców wobec konsumentów jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istota sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Natomiast poprzez decyzję dotyczącą umowy rozumie się podejmowaną przez konsumenta decyzję, co do tego, czy, w jaki sposób i jakich warunkach dokona zakupu, zapłaci za produkt w całości lub w części oraz czy zatrzyma produkt, rozporządzi nim lub wykona uprawnienie umowne związane z produktem, bez względu na to, czy konsument postanowi dokonać określonych czynności, czy też powstrzymać się od jej dokonania (art. 2 pkt 7 cyt. ustawy).

Jak już wspomniano powyżej, pozwany przekazywał powódce informacje dotyczące produktu innego podmiotu, nie mógł mieć zatem pełnej wiedzy dotyczących tegoż produktu. Rola pozwanego ograniczona była do przekazania powodowi, iż na rynku funkcjonuje przedmiotowa oferta, której dokładne warunki obowiązany był

przekazać pośrednik nieruchomości, do którego ostatecznie powód został skierowany. Natomiast powód o tychże okolicznościach został należycie poinformowany, co też potwierdził. Pozwany nie składał powodom oferty, zatem nie miał obowiązku informowania jej o specyfikacji produktu czy też o ewentualnych ryzykach.

Powyzsza argumentacja jest także aktualna w zakresie zarzutu powodów popełnienia przez pozwanego czynu określonego w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2015 DOZ. 184), także naruszenia dobrych obyczajów. Jak wynika z powyżej powołanych przepisów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. W ocenie Sądu Okręgowego działaniom pozwanego nie można było przypisać działania na niekorzyść konsumenta czy też naruszenia dobrych obyczajów.

Powodowie powoływali się także na dyrektywę 2004/39/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie instrumentów finansowych, w tym na sekcję 2, art. 19 ust. 1. Powoływana dyrektywa znalazła odzwierciedlenie w „Polityce Klasyfikacji Klientów w (...) Bank Spółka Akcyjna”. Niemniej jednak, ze względu na jej przedmiot powołana dyrektywa nie ma zastosowania na gruncie niniejszej sprawy, gdyż dotyczy instrumentów finansowych, do których nie można zaliczyć obrotu nieruchomościami.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia na gruncie niniejszej sprawy był jednak brak związku przyczynowego między działaniami pracownika Banku (...), a szkodą powodów powstałej w istocie na skutek podjęcia w dniu 26 listopada 2013 r. przez Radę Gminy (...) uchwały nr (...), w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)”. Mimo złożenia wniosku o zmianę przeznaczenia działki nr (...) położonej w B. z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, działka, którą nabyli powodowie pozostała działką o przeznaczeniu rolnym. Powyższe uzasadniono tym, że działka (...) jest działką położoną na rozległym terenie otwartym, oderwanym od struktury zurbanizowanej wsi, na którym dopuszczono jedynie pozostawienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Nadto w obliczu pozostałego złoża na znajdującej się w sąsiedztwie kopalni, w której przerwano działalność wydobywczą, postanowiono o zabezpieczeniu możliwości dalszej eksploatacji wyrobiska i uniknięcia powstania konfliktów pomiędzy terenami mieszkaniowymi a kopalnią.

Sąd I instancji stwierdził, że bezpośrednią przyczyną braku realizacji inwestycji, a zatem brak następczego zbycia nabytej przez powodów nieruchomości rolnej wynikał z przyjętych przez Gminę (...) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)” i Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu (...), w których przedmiotowe działki zostały uznane za działki rolne bez możliwości zabudowy. Na powyższe miało wpływ położenie owych działek na rozległym terenie otwartym, oderwanym od struktury zurbanizowanej wsi, na którym dopuszczono jedynie pozostawienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Nadto w obliczu pozostałego złoża na znajdującej się w sąsiedztwie kopalni, w której przerwano działalność wydobywczą, postanowiono o zabezpieczeniu możliwości dalszej eksploatacji wyrobiska i uniknięcia potencjalnych konfliktów pomiędzy terenami mieszkaniowymi a kopalnią. Już z tego powodu został ograniczony prognozowany zysk ze zbycia 1 nieruchomości z uwagi na niemożność przekształcenia na droższe działki budowlane, co pierwotnie zakładano. Nadto w 2016 r. została ograniczona możliwość swobodnego obrotu nieruchomościami rolnymi, co niewątpliwie nie ułatwia obecnie zbycia przez powodów nabytych działek.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można było zatem mówić o zaistnieniu adekwatnego związku przyczynowego między działaniami pracowników pozwanego, a powyższymi zdarzeniami, na które pozwany nie miał żadnego wpływu. Inwestycja w nieruchomości rolne została obciążona ryzykiem, o którym powód został powiadomiony podpisując umowę pośrednictwa kupna nieruchomości i porozumienie dotyczące pośrednictwa w j zakresie nabywania i zbywania nieruchomości gruntowych. Takie inwestycje zawsze są obciążone pewnym stopniem ryzyka i trudno mówić o związku przyczynowym i między szkodą powodów a działaniem pracownika pozwanego Banku.

Zdaniem Sądu a quo, nie doszło również do spełnienia warunku sine qua. Powodowie nie wykazali bowiem, że nie zawarliby rzeczonych umów, gdyby nie działanie pozwanego.

Powodowie wywodzili, że zgodnie z ofertą winni oni uzyskać zysk z planowanej inwestycji w wysokości 350.000 zł. Tymczasem wartość rynkowa nabytej przez nich nieruchomości - według powodów - na dzień wniesienia pozwu wynosiła 11.220 zł. Stąd też różnica między kwotą gwarantowanych zysków ze sprzedaży nieruchomości, a wartością rynkową pozostającą ich własnością nieruchomości stanowiła kwotę 338.780 zł, która była szkodą, jaką ponieśli w związku z inwestycją w nieruchomość rolną. Powodowie podkreślili, iż cena nabycia nieruchomości, jaką uścili nie była adekwatna do rynkowych cen. W ocenie Sądu a quo, wskazywane zyski stanowiły wyłącznie szacunkową możliwość przychodu. Oczywiście było, że kwota ta mogła się różnić od rzeczywiście uzyskanej - której to okoliczności powód był świadom podpisując wskazane powyżej oświadczenie na rzecz (...) S.A. Zatem sam mechanizm wyliczenia szkody przez powodów nie zasługiwał na uwzględnienie, stąd aktualna wartość stanowiącej własność powodów nieruchomości pozostawała w tej sytuacji bez znaczenia.

Z uwagi na brak odpowiedzialności pozwanego za szkodę na podstawie art. 471 k.c. i 415 k.c. Sąd Okręgowy odstąpił od oceny zasadności zarzutu przedawnienia podnoszonego przez pozwanego.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd I instancji w oparciu o art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. oraz art. 415 k.c. w związku z cytowanymi powyżej przepisami zastosowanymi a contrario orzekł jak w punkcie I sentencji zaskarżonego wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez powodów apelacją w całości. Rozstrzygnięciu Sądu I instancji strona powodowa zarzuciła:

a) obrazę przepisów prawa procesowego, mającą istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a przejawiającą się w naruszeniu:

- art. 228 § 2 k.p.c. i art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie i nieuwzględnienie faktów znanych sądowi urzędowo z akt równolegle prowadzonych przezeń spraw (sygn. akt XV C 815/16, XV C 919/16) o zbliżonym stanie faktycznym, jak również poprzez nie uznanie za ustalone faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, podczas gdy można je było wyprowadzić z innych faktów ustalonych w tej, jak i szeregu innych podobnych sprawach, gdzie działano na szkodę konsumentów (m. in. Konstrukcja tzw. piramid finansowych, tożsamość kapitałowa spółek tworzących „inwestycje gruntowe”),

- art. 217, art. 227 oraz art. 231 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych z opinii biegłych na okoliczność określenia wartości rynkowej spornej nieruchomości, dowodów z dokumentów wymienionych w piśmie procesowym strony powodowej z dnia 6 lutego 2019 r. gdy powyższe miały istotne znaczenie w kwestii ustalenia odpowiedzialności pozwanego za szkodę,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że rola pracowników pozwanego Banku ograniczała się tylko do wstępnego zainteresowania klienta ofertą, podczas gdy działania pracowników dalece wykraczały poza przyjęty na rynku tzw. (...), a nadto uznaniu, iż bez znaczenia dla sprawy pozostawało nagranie rozmowy pomiędzy klientami Banku, a jego pracownikiem K. K., chociaż w nagraniu tym pracownica przyznała, że oferta została stworzona, przedstawiona i nadzorowana przez pozwanego, ponadto poprzez błędne przyjęcie, iż porozumienie z dnia 7 sierpnia 2015 r. nie miało związku z przedmiotem sporu, podczas gdy na jego mocy klientom banku wypłacono ponad 347 mln zł w ramach odszkodowania za inwestycje w grunty, poza tym poprzez błędne przyjęcie, że pozwany bank nie świadczył na rzecz klientów doradztwa finansowego i inwestycyjnego oraz przyjęciu, iż o odpowiedzialności pozwanego nie może

świadczyć zawarte pomiędzy pozwanym, a szeregiem klientów porozumienie dotyczące odkupu nieruchomości przez Bank z dnia 7 sierpnia 2015 r.,

b) obrazę przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 60 w zw. z art. 65 § 1 k.c., w zw. z art. 750 k.c. poprzez wadliwą wykładnię oświadczenia woli i błędne uznanie, że strony nie łączył żaden stosunek obligacyjny, podczas gdy pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy, w tym umowy o świadczenie usług: doradztwa finansowego i inwestycyjnego oraz pośredniczenia w zawarciu umowy z podmiotem uprawnionym do pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – tj. umowy nienazwanej, zawartej w sposób dorozumiany,

- art. 4 ust. 1, art. 5 ust. 1 w zw. z ust 3 pkt 2 i ust 4, art. 6 ust. 1 w zw. z ust. 3 pkt 1 i 2, a także art. 7 pkt 14 i 18 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, poprzez błędną wykładnię i niezastosowanie wskazanych przepisów, pomimo wykazania przez powoda, że praktyka rynkowa pozwanego banku była sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształciła lub mogła zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej nieruchomości gruntowych, przy czym pozwany dopuścił się działań oraz zaniechań wprowadzających klientów w błąd poprzez pomijanie istotnych informacji potrzebnych przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy,

- art. 24 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez błędną wykładnię i niezastosowanie wskazanego przepisu w sytuacji, gdzie powód wykazał działanie pozwanej z naruszeniem obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej i pełnej informacji,

- art. 97 k.c. poprzez jego niezastosowania w stosunku do pracowników firmy (...) S.A. przebywających w oddziale pozwanego banku,

- art. 415 w zw. z art. 430 k.c. poprzez ich niezastosowanie i błędne uznanie, że zachowanie pracownika pozwanej nie nosiło znamion bezprawności,

- art. 422 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie w sytuacji gdy zachodziły przesłanki do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej spółki z tej podstawy prawnej, albowiem pracownicy pozwanego banku niewątpliwie byli co najmniej pomocni w wyrządzeniu powodowi szkody, ponadto to na szczeblu kierowniczym obu spółek stworzono ofertę nieruchomości gruntowych,

- art. 474 k.c. w zw. z art. 471 k.c. w zw. z art. 443 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niezastosowanie podczas gdy pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy o świadczenie usług doradztwa finansowego i inwestycyjnego oraz pośredniczenia w zawarciu umowy z podmiotem uprawnionym do pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

- art. 361 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pomiędzy działaniem pozwanego banku, a wystąpieniem szkody w majątku powoda brak było adekwatnego związku przyczynowego.

W związku z powyższym powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 338.780 zł wraz z ustawowymi odsetkami od ww. kwoty od dnia 11 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania za instancje odwoławczą, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według nor przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i czyni je także podstawą własnego rozstrzygnięcia, co tym samym zwalnia z ich ponownego przytaczania. Nie podziela zatem Sąd Apelacyjny zarzutu skarżących dotyczących błędów w tych ustaleniach, a co ich zdaniem miałyby być wynikiem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W orzecnictwie ugruntowany jest pogląd, iż jeżeli z zebranego określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. sygn. IV CK 387/04, Lex nr 177263 oraz z dnia 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906).

Wobec powyższego, skarżący chcąc wzruszyć ocenę materiału dowodowego przeprowadzoną przez Sąd pierwszej instancji winni byli wskazać, które konkretnie dowody zostały przez ten Sąd wadliwie ocenione, i na czym w odniesieniu do poszczególnych dowodów polegało uchybienie zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Tymczasem w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz związanym z nim zarzutem błędu w ustaleniach faktycznych skarżący nie odnoszą się do dowodów, które zostały poddane ocenie Sądu Okręgowego i z których Sąd ten wywiódł określone wnioski, lecz przedstawiają własną wersję wydarzeń. Wersja ta opiera się na akcentowaniu przede wszystkim współpracy pomiędzy pracownikami powodowego banku a pracownikami spółki (...), skutkującej zdaniem skarżących budowaniem piramidy finansowej polegającej na skupie działek, ich sprzedaży wybranym zamożnym klientom, podziale działek na mniejsze oraz dalszej sprzedaży. Działania te miały wypełniać zdaniem skarżących znamiona czynów opisanych w ustawie o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Rzecz jednak w tym, że wobec zakreślonej w pozwie podstawy faktycznej żądania, przedmiotem sporu w niniejszej sprawie nie była kompleksowa ocena określonej strategii banku wobec pewnej specyficznej grupy klientów zainteresowanych korzystnym ulokowaniem środków finansowych, lecz ocena, czy w konkretnej relacji z powodami pozwany nie wykonał zobowiązania umownego (ewentualnie – czy wprowadził powodów w błąd dopuszczając się czynów zabronionych przez ustawę o przeciwdziałaniu nieuczciwej konkurencji bądź w ustawie o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym) narażając ich w ten sposób na szkodę, której naprawienia dochodzili w niniejszym procesie.

Powodowie bowiem formując w pozwie podstawę faktyczną swojego roszczenia prezentowali stanowisko, że skierowana została do nich przez pracowników pozwanego (D. N. i D. Z.) oferta wyrażona w mailu z dnia 17 czerwca 2013 r., która została przez nich przyjęta; doszło w ten sposób do zawarcia umowy polegającej na nabyciu nieruchomości przez powodów, którzy jednak nie osiągnęli zamierzonego zysku z tej inwestycji. Powyższe koreluje także z opisem stanu faktycznego, przedstawionego przez powodów w wezwaniu do zapłaty z dnia 25 listopada 2015 r. (k. 55 i następne).

W związku z powyższym zawarta w apelacji argumentacja wskazująca - w ramach zarzutów w naruszenia prawa procesowego - na nieuwzględnienie przez Sąd a quo materiału znanego mu z urzędu z racji innych postępowań również z udziałem klientów pozwanego banku, w tym aktów notarialnych dotyczących innych osób, nagrania rozmowy pracownicy banku z jego klientami, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Stąd też chybionym było zarzucanie w apelacji Sądowi pierwszej instancji oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przy piśmie powodów z dnia 6 lutego 2019 r.

Z kolei jeśli chodzi o oddalenie przez Sąd wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, to powodowie zgłaszając zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. (k. 468) nie wskazali, jakie przepisy postępowania zostały przez Sąd a quo naruszone, tymczasem w orzecnictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, iż nie jest wystarczające zwrócenie się do sądu o zaprotokołowanie, że strona zgłasza i wnosi

o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Zastrzeżenie będzie skuteczne dopiero wówczas, gdy strona reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wskaże przepisy, które sąd, jej zdaniem, naruszył (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2013 r., sygn. akt: V CSK 544/12 i z dnia 10 sierpnia 2006 r. V CSK 237/06).

Natomiast co do porozumienia z dnia 7 sierpnia 2015 r., którego nieuwzględnienie również skarżący zarzucają Sądowi pierwszej instancji, to nie zostało ono złożone do akt przez żadną ze stron. Wobec tego nie sposób ocenić, na ile jego treść mogła mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia o żądaniu powodów.

Podobnie bez znaczenia jest argumentacja apelacji dotycząca nieuwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji, iż między powodem a pozwanym do zawarcia umowy nienazwanej w postaci umowy o świadczenie usług: doradztwa finansowego i inwestycyjnego oraz pośredniczenia w zawarciu umowy z podmiotem uprawnionym do pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Badając przesłanki odpowiedzialności pozwanego Sąd Okręgowy zobligowany był bowiem zrekonstruować stan faktyczny w odniesieniu do okoliczności, w jakich została zawarta umowa z udziałem powodów, a nie - z udziałem szeregu innych osób, oraz w odniesieniu do zdarzeń, z którymi łączyli oni odpowiedzialność pozwanego.

O ile zaś zamiarem skarżących było naświetlenie pewnej taktyki banku, która ich zdaniem skutkowałą zawarciem niekorzystnej umowy, to koniecznym byłoby wykazanie, że w przypadku powodów po pierwsze - ta właśnie taktyka była przyczyną niekorzystnego ulokowania kapitału, po drugie - że taktykę tę można zakwalifikować jako nienależyte wykonanie zobowiązania, ewentualnie - delikt popełniony na ich szkodę. Innymi słowy - należałoby wykazać, że między tymi kwestionowanymi obecnie działaniami pracowników banku (podejmowanych jednakże w stosunku do powodów), a szkodą, którą w ich ocenie ponieśli, istnieje adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 §1 k.c.

Zaznaczyć jednak na wstępie należy, na co zwrócił już uwagę także Sąd pierwszej instancji, iż powódka nie była klientką jego banku, nie prowadziła rozmów na temat przyszłej transakcji. Powódka brała udział tylko w oględzinach nieruchomości i uczestniczyła w jednym spotkaniu na terenie banku, nie знаła jednak szczegółów planowanej inwestycji z uwagi na fakt, iż sprawami finansowymi w ich małżeństwie zajmował się powód.

Jeśli zaś chodzi o powoda, to w świetle jednoznacznej treści umowy pośrednictwa kupna nieruchomości oraz porozumienia dotyczącego pośrednictwa - oba z dnia 26 czerwca 2013 r. i oba zawarte z (...) Spółką Akcyjną - zarzuty skarżących tak w zakresie błędów w ustaleniach faktycznych i jak w zakresie naruszenia prawa materialnego nie mogą się ostać. Nie sposób uznać, aby pomiędzy powodem a pozwanym bankiem nawiązał się jakikolwiek stosunek zobowiązaniowy, a zarzuty wadliwej wykładni oświadczeń woli art. (zarzut naruszenia art. 60 k.c. w związku z art. 65 § 1 k.c. i art. 750 § 1 k.c.) są nietrafne. Tezom stawianym przez powodów przeczą bowiem nie tylko wspomniane wyżej dokumenty z dnia 26 czerwca 2013 r., ale także mail z dnia 17 czerwca 2013 r. M. ten pochodził od D. N., który wbrew stanowisku powodów bez wątpienia występował wówczas w imieniu (...) Spółki Akcyjnej - wynika to z jego podpisu w końcowej części maila, oraz z adresu mailowego, z którego wiadomość ta została wysłana. M. ten naświetlał szczegóły proponowanej powodowi transakcji, i w którym w jego części końcowej wyraźnie zaznaczono, iż przedstawione w nim obliczenia proponowanych produktów finansowych nie stanowią oferty. Nie sposób także zbagatelizować faktu uiszczenia przez powoda należności z tytułu usługi pośrednictwa na rzecz właśnie (...) spółki akcyjnej, oraz udzielonej przez powoda zgody z dnia 17 czerwca 2013 r. na przekazanie swoich danych do tej właśnie spółki.

Akcentowane przez skarżących okoliczności o wytworzonym u powoda przekonaniu, iż był to produkt banku, oferowany przez bank - a to z uwagi na fakt, iż część spotkań odbywała się na terenie banku, a w oględzinach nieruchomości uczestniczył oprócz przedstawiciela (...) spółki akcyjnej także pracownik banku, nie są wystarczające dla zaakceptowania narracji powodów o nawiązanym w ten sposób stosunku zobowiązaniowym, w szczególności umowy nienazwanej dotyczącej doradztwa finansowego i pośrednictwa w zawarciu umowy z podmiotem uprawnionym do pośredniczenia w obrocie nieruchomościami, a tym samym - aby mogło dojść do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 474 k.c. w związku z art. 471 k.c. i art. 443 k.c. poprzez ich niezastosowanie.

D. Z., jako private banker powoda, wiedząc o zainteresowaniu powoda lokatą środków, czego dowodziły maile wysyłane przez powoda w kwietniu 2013 r., przedstawił mu bowiem ofertę innego podmiotu - uprawnionego do

pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Powód musiał mieć świadomość co do odrębności tego podmiotu i banku. Świadczą o tym przywołane wyżej dokumenty z dnia 26 czerwca 2013 r. , które jednoznacznie wskazują podmiot, z którym powód ostatecznie zawierał umowę; jednoznacznie określają przedmiot umowy i zobowiązania stron (powoda i (...) spółki akcyjnej), szczegółowo określają status planistyczny nieruchomości, która miała być przedmiotem transakcji.

Powód był przy tym klientem od lat korzystającym z usług banku, obracającym znacznymi środkami i w sposób przemyślany decydującym o ich zainwestowaniu, zorientowanym na rynku instrumentów finansowych, o czym świadczy jego korespondencja mailowa z D. Z. z okresu 11 kwietnia 2013 r. - 6 maja 2013 r. (k . 445 – 450). Z tego względu nie sposób przyjąć, aby powód nie miał ogólnej chociażby orientacji co do odrębnych zakresów działalności banków i pośredników w obrocie nieruchomościami. W tej sytuacji nieprzekonujące wydają się jego zeznania złożone podczas przesłuchania w charakterze strony, iż uważał spółkę (...) jedynie za podwykonawcę banku. Nawet jeśli jednak powód miał takie przekonanie, to tym bardziej wskazuje ono na świadomość powoda, iż umowę zawierał z podmiotem innym niż bank, co czyni całkowicie chybionym zarzut naruszenia art. 97 k.c. przez Sąd pierwszej instancji.

Reasumując, zasadnie Sąd Okręgowy nie dopatrywał się podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania, a tym samym zarzuty dotyczące naruszenia art. 471 k.c. nie mogą się ostać, podobnie jak zarzut naruszenia art. 415 k.c.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd prawny Sądu Okręgowego dotyczący wykładni art. 415 k.c. oraz braku podstaw do jego zastosowania w niniejszej sprawie. Informowanie powoda przez pracownika pozwanego o ofercie innego podmiotu, nie stanowi o bezprawności działania banku, a twierdzenia skarżących o wytworzeniu przekonania, jakoby za całą inwestycją stał bank i bank za nią ręczył, nie są wystarczające dla przyjęcia tezy o popełnionym przez pozwanego delikcie, a w dalszej konsekwencji - o związku przyczynowym pomiędzy działaniem pracownika banku a niepowodzeniem transakcji zawartej przez powoda. Z pewnością pracownicy banku odgrywali niebagatelną rolę w dotarciu do zamożnych klientów zainteresowanych lokatą kapitału, to jednak dalsze szczegóły i finalizowanie inwestycji odbywało się z udziałem odrębnego od banku podmiotu, a za sposób działania i przekazywanie informacji klientowi przez ten podmiot pozwanemu nie można przypisać odpowiedzialności. Dla rozstrzygnięcia o roszczeniu powodów nie mają przy tym znaczenia – a na to wydaje się być w dużej mierze ukierunkowana argumentacja apelacji – zasady i strategię działania wszystkich prywatnych bankierów w pozwanym banku ich współpraca z pośrednikami obrotu nieruchomościami; znaczenie miała wyłącznie współpraca pomiędzy D. Z. a D. N., oraz sposób przekazania informacji konkretnie powodowi.

W rozpoznawanej sprawie przeszkodą dla zaaprobowania stanowiska powoda jest porozumienie zawarte przez niego z (...) spółką akcyjną porozumienie z dnia 27 czerwca 2013 r., które nie tylko opisywało szczegółowo obowiązki stron umowy, ale dodatkowo w § 5 precyzyjnie opisywało czynniki ryzyka specyficzne dla tego typu transakcji. W sytuacji zatem, gdy powód otrzymał od podmiotu, z którym ostatecznie zawarł umowę i na rzecz którego uiszczył prowizję, czytelną informację o ryzyku związanym z inwestycją, a także o działaniach, które mogą okazać się konieczne celem przekształcenia nieruchomości w działkę budowlaną (§ 4 ust. 4), a dodatkowo biorąc pod uwagę zorientowanie i świadomość powoda w realiach sektora finansowego, o czym była mowa wyżej, to bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia są wywody skarżących (prezentowane także już podczas postępowania przed Sądem pierwszej instancji) o tworzonej przez pozwanego „piramidzie finansowej” i nieuczciwych praktykach rynkowych. Czyni to chybionym zarzut naruszenia szeregu przepisów ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, podobnie jak zarzut naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji konsumentów.

Z tego samego względu nietrafny jest zarzut naruszenia art. 361 § 1 k.c. , skoro powód otrzymał pisemną, jasną informację o możliwym ryzyku związanym z inwestycją w nieruchomości; dodatkowo nie sposób przypisać pozwanemu odpowiedzialności za zmiany w stanie prawnym zaistniałe od dnia 30 kwietnia 2016 r., na skutek których doszło do ograniczenia obrotu nieruchomości rolnymi (ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz znówelizowana ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r.

o kształtowaniu ustroju rolnego), a także za uchwalone w dniu 26 listopada 2013 r. przez Gminę (...) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, kwalifikujące działkę powodów do terenów rolniczych.

Co do zarzutu naruszenia art. 422 k.c., to pomijając już, iż okolicznościach sprawy nie sposób przypisać pozwanemu statusu podżegacza, pomocnika czy też świadomego korzystania ze szkody powodów, to dla przyjęcia odpowiedzialności osób wymienionych w tym przepisie koniecznym byłoby wykazanie związku przyczynowego pomiędzy ich zachowaniem a wyrządzeniem szkody, tez zaś - jak wielokrotnie wyżej podkreślano – nie zachodzi.

W tym stanie rzeczy Sąd Odwoławczy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną oraz obciążył powodów kosztami postępowania apelacyjnego, o czym orzekł na mocy art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w związku z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

SSO Dorota Majerska-Janowska SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Dorota Gierczak