

*Sygn. akt II Ca 142/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2014 roku

**Sąd Okręgowy w Szczecinie, Wydział II Cywilny Odwoławczy - w składzie:**

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 lutego 2014 roku

sprawy z powództwa **A. B.**

przeciwko **P. Z.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie

z dnia 10 grudnia 2013r. sygn. akt III C 71/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 300 ( trzystu) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie wydanym w sprawie z powództwa A. B. przeciwko P. Z., o zapłatę uchylił wyrok zaoczny wydany w dniu 8 maja 2013 roku oraz oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 617 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd zaznaczył, że podstawą prawną powództwa był art. 471 k.c., gdyż powód domagał się odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy. Wskazał, że nienależyte wykonanie umowy miało polegać na niedołożeniu przez pozwanego należytej staranności przy wykonywaniu umowy, skutkującym zaoferowaniem powodowi do nabycia lokalu mieszkalnego posiadającego wadę prawną, polegającą na wybudowaniu łazienki w drodze samowoli budowlanej. Zaznaczył, że przesłankami powództwa opartego na treści art. 471 k.c. jest niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, zaistnienie szkody oraz związek przyczynowy między szkodą a niewykonaniem, bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania. Wskazał, że stosownie do art. 472 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik jest odpowiedzialny za niezachowanie należytej staranności, natomiast zgodnie z treścią art. 355 § 2 k.c. staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się mianem szczególnej staranności. Dodał, że szczególna staranność nie oznacza staranności wyjątkowej czy podwyższonej, lecz inny rodzaj staranności dostosowany zarówno do działającej osoby, przedmiotu, którego dotyczy działanie i okoliczności, w których działanie to następuje. Nadto Sąd podniósł, że zgodnie z treścią art. 474 zd. 1 k.c. dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania

i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Dodał, że ta odpowiedzialność za osoby trzecie opiera się na zasadzie ryzyka, co na gruncie przedmiotowej sprawy, wynika również z § 35 Standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami, stanowiących załącznik do Komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 18 marca 2009 r. (Dz. Urz. MI z 2009 r. Nr 13, poz. 14), wydanego na podstawie art. 181 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreślił, że przepis art. 471 k.c. wprowadza domniemanie, że niewykonanie, lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Sąd Rejonowy zaznaczył, że sedno sprawy sprowadzało się do wyjaśnienia, czy pozwany należycie wykonał zobowiązanie wynikające z umowy pośrednictwa z dnia 13 kwietnia 2012 r., a jeśli nie, to czy nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada oraz czy normalnym następstwem tego uchybienia była doznana przez powoda szkoda. Sąd wskazał, że poza sporem między stronami pozostawał fakt zawarcia umowy w dniu 13 kwietnia 2012 r. oraz wysokość ustalonego w umowie i zapłaconego przez powoda pozwanemu wynagrodzenia. Dodał, że pozwany zaprzeczył temu, jakoby miał wykonać swoje zobowiązanie w sposób nienależyty oraz zaprzeczył pozostałym przesłankom jego odpowiedzialności. Podniósł, że ciężar udowodnienia faktu istnienia zobowiązania, jego nienależytego wykonania przez dłużnika, poniesienia szkody w określonej wysokości oraz istnienia związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem umowy a szkodą spoczywał w sprawie na powodzie. Pozwany natomiast w celu zwolnienia się od odpowiedzialności winien był wykazać, że naruszenie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności, że przy realizacji zobowiązania dołożył należytej staranności. Sąd Rejonowy zauważył, że strony zgodnie potwierdziły fakt istnienia zobowiązania. Zaznaczył, że zobowiązanie powinno być wykonane zgodnie z treścią art. 354 § 1 k.c., tj. zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom, a następnie – w przypadku ustalenia, że pozwany wykonał zobowiązanie nienależycie – należało dokonać oceny staranności pozwanego jako dłużnika przy wykonywaniu umowy zawartej z powodem poprzez porównanie podjętych przez niego czynności z wzorcem staranności pośrednika nieruchomości. Sąd zaznaczył, że zobowiązania dłużnika określała umowa zawarta między stronami. Dodał, że z treści §1 umowy wynikał obowiązek pozwanego do wykonania czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia praw do nieruchomości, opisanej w § 17 poprzez wskazanie miejsca jej położenia, powierzchni oraz ceny ofertowej. Podniósł, że żadne inne cechy nieruchomości szukanej przez powoda nie były w umowie zawarte. Sąd dodał, że powód nie wykazał w toku postępowania, aby prawdą były podnoszone przez niego w pozwie twierdzenia, jakoby jednym z jego głównych oczekiwań co do lokalu mieszkalnego było, aby składał się on z osobnego pomieszczenia w postaci łazienki oraz że był to warunek nabycia przez niego lokalu. Zaznaczył, że powód nie wykazał także, że nie był zainteresowany nabyciem lokalu, w którym łazienka zostałaby urządzona poprzez wydzielenie jej z innego pomieszczenia. Wskazał, że powód nie stawiał się na rozprawę bez usprawiedliwienia, co nakazywało pominięcie dowodu z jego zeznań w charakterze strony. Dodał, że z przedstawionych przez powoda dokumentów nie wynikało również, jakie oczekiwania zgłaszał on co do lokalu przed i w chwili zawarcia umowy. Sąd zaznaczył, że z korespondujących ze sobą zeznań świadków oraz przesłuchania pozwanego w charakterze strony wynika, że temat łazienki nie był w ogóle przez strony poruszany. Nadto podniósł, że powód po obejrzeniu mieszkania i zapoznaniu się z księgą wieczystą lokalu, w której łazienka nie była wyodrębniona jako osobne pomieszczenie, podpisał umowę przedwstępną nie dzieląc się żadnymi wątpliwościami i nie zadając żadnych pytań. Wyjaśnił, że materiał dowodowy wskazuje, że powód nie przywiązywał wagi do tego w jaki sposób i na jakich zasadach w lokalu została urządzona łazienka, a zasady doświadczenia życiowego wskazują, że gdyby koncentrował na tym swoją uwagę, z pewnością uczyniłby tę kwestię głównym powodem rozmów z nabywcą. Dodał, że tematem poruszonym przez powoda była natomiast kwestia ceny lokalu, która w wyniku negocjacji została obniżona o 20.000 zł. Sąd zaznaczył, że zeznania świadków J. D. i J. Ż. są w tej mierze wiarygodne, albowiem osoby te mając interes w opisanu sposobu wykonania umowy przez pozwanego w sposób korzystny, aby przedstawić go jako osobę, która dokonała sprawdzenia wszystkich okoliczności dotyczących oferowanego do sprzedaży lokalu, przyznały, że wcześniej nie dostrzeżono braku opisanego łazienki w księdze wieczystej oraz że problem ten wyniknął dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej. Sąd zaznaczył, że lokal przy ul. (...) nie jest dotknięty wadą prawną, gdyż nie spełnia definicji takiej wady, podanej w treści art. 556 § 2 k.c. Dodał, że powód nie wykazał, aby wydzielenie łazienki z pomieszczenia kuchennego było dokonane w drodze samowoli budowlanej, tj. inwestycji przeprowadzonej bez pozwolenia lub bez dokonanego zgłoszenia. Wskazał, że choć sąd cywilny nie jest uprawniony do rozstrzygnięcia w

tej kwestii, to zgodnie z linią orzecniczą sądów administracyjnych wykonanie ścianki nie wymaga ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia, gdyż ścianka działowa nie stanowi sama w sobie obiektu budowlanego ani jego części. Dodał, że także prace polegające na rozbudowie instalacji wewnętrznych nie w każdym przypadku stanowią roboty budowlane, podlegające obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia. Zaznaczył, że pozwolenia na budowę wymaga wykonanie ściany działowej skutkującej powstaniem odrębnego pomieszczenia o charakterze sanitarnym, czyli wydzielenia z danego pomieszczenia nowego pomieszczenia o odmiennej funkcji, ale wstawienie w przedmiotowym lokalu płyty kartonowo- regipsowej, nie stykającej się z sufitem nie doprowadziło do powstania odrębnego pomieszczenia.

Sąd Rejonowy zauważył, że obok treści umowy, w zakresie obowiązków ciążących na pozwanym należy także mieć na uwadze § 18 Standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomości, zgodnie z którym rola pośrednika polega na gromadzeniu i udzielaniu informacji potrzebnych do zawarcia przez inne osoby umów wymienionych w art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym m. in. umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, w zakresie warunków ekonomiczno - rynkowych i sposobu realizacji zamówionej usługi, podejmowaniu czynności zmierzających do wyszukania kontrahenta, kojarzeniu stron, aranżowaniu oględzin nieruchomości oraz, na życzenie zamawiającego, na udziale w negocjacjach, pomocy przy finalizacji transakcji poprzez podjęcie czynności organizacyjnych, chyba że umowa stanowi inaczej. Dodał, że żadne z postanowień umowy między stronami nie wyłączało obowiązku pozwanego do gromadzenia informacji dotyczących stanu faktycznego lokalu w celu zapewnienia powodowi dostępu do rzetelnych informacji na temat walorów i wad lokalu przy u. B. Ś. 46/10, a to gromadzenie informacji mieści się w zakresie czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia nieruchomości. Sąd Rejonowy zaznaczył, że pozwany wykonał swój obowiązek umowny, polegający na skojarzeniu powoda z właścicielką lokalu, zaaranżowaniu oględzin nieruchomości, przeprowadzeniu na prośbę powoda negocjacji cenowych skutkujących obniżeniem ceny lokalu oraz obecności przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Zastrzegł, że pozwany nie wykonał w sposób należyty obowiązku w zakresie dotyczącym informowania powoda o zasadach na jakich urządzono łazienkę w lokalu oraz o braku wpisu łazienki w księdze wieczystej lokalu, gdyż jak sam przyznał, sam tej kwestii przed zawarciem umowy nie zgłębiał. Stwierdził, iż pozwany nie poinformował tym samym powoda o ewentualnym wpływie tej okoliczności na wartość rynkową lokalu oraz o potencjalnym ryzyku związanym z samą możliwością wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie rozbiórki rozbudowanej instalacji wodno-kanalizacyjnej. Zaznaczył, że powód winien był uzyskać od pośrednika w obrocie nieruchomości te informacje, które były możliwe do ustalenia na podstawie dokumentów pozyskanych przez pośrednika w toku wykonywanych przez niego czynności, w tym na podstawie danych zawartych w Dziale I księgi wieczystej, niezależnie od zainteresowania powoda tymi informacjami. Wskazał, iż tym samym pozwany wykonał swoje zobowiązanie w sposób nienależyty. Sąd Rejonowy zauważył, że wzorzec staranności wymaganej od pośrednika w obrocie nieruchomości musi być konstruowany w oparciu o treści art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, tj. przed dniem 1 stycznia 2014 r. Zaznaczył, że zgodnie z tym przepisem, pośrednik jest obowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i ust. 1 a, w tym m. in. czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Zaznaczył, że jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. Podniósł, że ze Standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomości wynika, że pośrednik powinien kierować się zasadami etyki zawodowej wynikającymi z ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych (§ 1) oraz postępować w taki sposób, aby chronić interesy osób, na rzecz których wykonuje czynności pośrednictwa z uwzględnieniem zasady uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji (§ 2). Dodał, że zgodnie z § 3 pośrednik powinien być lojalny wobec osoby, na rzecz której wykonuje czynności i nie zawieść pokładanego w nim zaufania, z kolei zgodnie z § 4 jest zobowiązany do przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych. Podniósł, że jest on też zobowiązany do dokładania szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności pośrednictwa (§ 5), a ogłoszenie, druk, pisemna lub ustna informacja udzielona przez pośrednika powinny być zgodne ze znanym pośrednikowi stanem faktycznym i prawnym (§ 19). Sąd Rejonowy stwierdził, że pośrednik w obrocie nieruchomości ze szczególną

starannością powinien ustalić stan faktyczny i prawny nieruchomości w celu upewnienia się, że interes osoby, na rzecz której wykonuje czynności pośrednictwa nie jest zagrożony oraz lojalnie poinformować tę osobę o dostrzeżonych przez siebie walorach i wadach oferowanej do nabycia nieruchomości oraz o tym w jakim stopniu wpływają one na wartość rynkową nieruchomości. Dodał, że w tym zakresie rola pośrednika wymaga przejawienia przez niego aktywności, bowiem wzorzec staranności pośrednika w obrocie nieruchomościami dotyczy zwiększonego oczekiwania co do jego umiejętności i wiedzy oraz rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania, a także znajomości prawa oraz następstw wynikających z prowadzonej działalności. Zaznaczył, że zachowanie pozwanego polegające na zaniechaniu wnikliwej analizy zasad na jakich w lokalu została urządzona łazienka i nie przedstawieniu powodowi rzetelnej informacji na ten temat jest niezgodne z tak skonstruowanym wzorcem starannego działania. Dodał, że pośrednik nie może poprzestać na stworzeniu osobie na rzecz której działa, możliwości zapoznania się ze stanem faktycznym lokalu i treścią dotyczących go dokumentów. Sąd pierwszej instancji uznał, że poczynione ustalenia nie są jednak wystarczające do przypisania pozwanemu odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania, albowiem powód nie wykazał istnienia związku przyczynowego, między nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanego, a uszczerbkiem w swoim majątku. Wskazał, że w tym zakresie powód winien był wykazać, że gdyby został poinformowany przez pozwanego o okolicznościach związanych ze sposobem urządzenia łazienki w lokalu i możliwych konsekwencjach takiego urządzenia, to nie zawarłby umowy przedwstępnej i nie byłby zobowiązany do zapłaty pozwanemu wynagrodzenia. Pozwany natomiast zaprzeczył istnieniu tego związku podając, iż rzeczywistą przyczyną nie zawarcia przez pozwanego umowy przyrzeczonej było niedojście do skutku transakcji, z której powód miał uzyskać środki finansowe na nabycie przedmiotowego lokalu. Sąd zaznaczył, że wniosek, iż powód nie przywiązywał wagi do sposobu urządzenia łazienki, wynika z całokształtu materiału dowodowego, a zasady doświadczenia życiowego potwierdzają, że znaczna część lokali w „starym” budownictwie ma łazienkę urządzonej w podobny sposób. Dodał, że podana przez powoda przyczyna odstąpienia od umowy w świetle materiału dowodowego nie jawi się jako prawdziwa. Sąd Rejonowy zaznaczył, że brak było potrzeby badania tego, czy związek między nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego a szkodą doznaną przez powoda był adekwatny, skoro w ogóle w sprawie nie dowiedziono związku przyczynowego. Na marginesie jedynie wskazał, że w sprawie związek taki nie zachodził, gdyż rezygnacja z woli nabycia lokalu nie jest normalnym następstwem powzięcia przez osobę zainteresowaną jego nabyciem wiedzy o sposobie urządzenia w tym lokalu łazienki. Sąd pierwszej instancji wskazał, że o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz przy uwzględnieniu treści art. 348 k.p.c. Na koszty procesu składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone w kwocie 600 zł na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz opłata 17 złotych z tytułu pełnomocnictwa.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł powód, który zaskarżył wyrok w całości i wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 3.075 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 3 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powód wniósł ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego za II instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Skarżący zarzucił wyrokowi naruszenie: 1) art. 181 ust. 1 w zw. z art. 180 ust. 1 i ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne przyjęcie, że pozwany świadczył na rzecz powoda usługi według swojej najlepszej wiedzy i woli, uczciwie, rzeczowo i z należytą starannością, 2) art. 355 § 2 k.c. poprzez niezastosowanie i przyjęcie, że dłużnik w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności zrealizował treść stosunku zobowiązaniowego z należytą starannością, 3) art. 355 § 2 k.c. w zw. z art. 181 ust. 1 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że pozwany wykonał umowę pośrednictwa w sposób należyty, a przez to z tytułu wykonania postanowień umowy należne jest pozwanemu wynagrodzenie, 4) art. 471 k.c. poprzez nieuzasadnione uznanie Sądu, że brak jest spełnienia przesłanek uzasadniających odpowiedzialność kontraktową pozwanego, 5) art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z § 3 pkt 11 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zw. z rozdziałem 6 rozporządzenia

poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i przyjęcie, że lokal mieszkalny pozbawiony pomieszczenia pomocniczego, stanowić może przedmiot odrębnej własności.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, iż jego zdaniem Sąd w sprawie mylnie uznał, iż pozwany dokonał w ramach powstałego stosunku obligacyjnego wszelkich czynności zmierzających do nabycia przez powoda prawa do nieruchomości zgodnie ze standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla charakteru tych czynności oraz zgodnie z zasadami etyki zawodowej i przepisami prawa i tym samym błędnie przyjął należyte wykonanie umowy przez pozwanego. Zaznaczył, że art. 181 ust. 1 w zw. z art. 180 ust. 1 i ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami określają wzorzec staranności pośrednika w obrocie nieruchomościami, który w myśl wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2008 r. (I ACa 1040/70) można sprecyzować jako: „zwiększone oczekiwanie co do umiejętności i wiedzy oraz rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania, a także znajomości prawa oraz następstw wynikających z prowadzonej działalności przez pośrednika”. Dodał, że przykładem należytej staranności pośrednika jest np. sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości przez pośrednika. Wskazał, że powód w zaufaniu do pozwanego jako pośrednika nieruchomości, który zapewniał go o braku jakichkolwiek wad prawnych przedmiotowej nieruchomości, zawarł przedwstępną umowę sprzedaży lokalu. Podniósł, że jedynie konsultacja prawna uchroniła go od uniknięcia negatywnych konsekwencji zawarcia docelowej umowy sprzedaży. Wyjaśnił, że powód nie był informowany przez pozwanego o stanie prawnym łazienki, która w jego przekonaniu została wybudowana w drodze samowoli budowlanej. Zdaniem skarżącego, dowodzi to braku profesjonalizmu w wykonaniu przez pozwanego obowiązków wynikających z umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a brak poinformowania powoda o wadzie prawnej nieruchomości oznacza, że pozwany w sposób nienależyty wykonał umowę łączącą go ze stroną. Dodał, że w istocie został świadomie wprowadzony w błąd przez pozwanego. Skarżący zaznaczył, że jego zdaniem Sąd Rejonowy w toku procesu nie dokonał należytej interpretacji treści postanowień umowy między stronami, albowiem podstawowym obowiązkiem pozwanego w tym zakresie było podejmowanie takich działań i czynności, które gwarantowałyby powodowi bezpieczeństwo transakcji w obrocie nieruchomościami. Dodał, że pozwany podjął się pośredniczenia w zawarciu umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wolnego od wszelkich wad przedmiotu sprzedaży, a jego staranność w realizacji umowy musi być rozpatrywana pod kątem miernika podwyższonej staranności, tj. art. 355 § 2 k.c. Zdaniem skarżącego, należyta staranność pozwanego zobowiązywała go, do sprawdzenia, czy osoba zgłaszająca zamiar sprzedaży nieruchomości jest uprawniona do dysponowania nią oraz czy nieruchomość nie ma innych wad fizycznych i prawnych. Dodał, że jak wynika z zeznań świadków, pracownicy pozwanego nie zwrócili uwagi na fakt, iż w księdze wieczystej nieruchomości nie jest wpisana łazienka, a sam problem zdiagnozowali dopiero w czasie, gdy miało dojść do zawarcia umowy końcowej. Zdaniem skarżącego oznacza to, że pozwany nie dokonał wnikliwego sprawdzenia wszystkich dokumentów dotyczących nieruchomości. Zaznaczył, że z faktu wyrażenia przez sprzedawcę zgody na doprowadzenie nieruchomości do stanu zgodnego z prawem w ciągu dwóch godzin wynika, iż zarówno sprzedawca jak i pośrednik posiadali wiedzę o tym, że lokal mieszkalny jest obciążony swoistą wadą prawną. Skarżący wskazał, że w odniesieniu do stosunków o charakterze zawodowym konieczna jest staranność na poziomie wyższym od przeciętnej, wymagana od specjalistów bez względu na to, czy osiągnęli oni odpowiednio wysoki stopień biegłości w drodze uzyskania specjalistycznego wykształcenia zawodowego czy też poprzez praktyczne doskonalenie zawodowe. Dodał, że zarzut naruszenia art. 355 § 2 k.c. może być podnoszony dopiero wówczas, gdy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika obowiązków kontraktowych, wynikających z umowy, a zatem konieczne jest, aby najpierw pojawił się stan niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania obciążającego dłużnika i wynikającego z umowy, a dopiero wówczas można dokonywać oceny tego stanu przy konstruowaniu odpowiedniego wzorca staranności dłużnika. Zdaniem skarżącego nienależyte wykonanie zobowiązania w sprawie polegało na nie dołożeniu należytej staranności w działaniu przez pozwanego w celu zawarcia umowy przez powoda, a wręcz na podjęciu przez pozwanego działań, które zniweczyły możliwość zawarcia takiej umowy. Dodał, że pozwany winien był wnikliwie i precyzyjnie sprawdzić dokumenty oraz skontrolować, czy kontrahent powoda należycie spełnił warunki do zawarcia umowy. Zauważył, że pozwany zaniechał tych działań i nie zainteresował się faktem, że łazienka w przedmiotowym mieszkaniu stanowi samowolę budowlaną, czym w rezultacie wprowadził powoda w błąd. Podniósł, iż doprowadziło to do powstania po stronie powoda szkody, w postaci straty – to jest wartości wynagrodzenia za świadczenie usług uiszczonych na rzecz pozwanego oraz utraconych korzyści – to jest pozbawienia wierzyciela pożytków z rzeczy. Skarżący dodał, że zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z

dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, samodzielny lokal mieszkalny to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Zaznaczył, że zgodnie z § 3 pkt 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pomieszczenie pomocnicze to pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego, służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno – sanitarnej, przygotowywania posiłków, z wyjątkiem zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności. Podniósł, że wobec tego jedynie lokal, w obrębie którego nie brakuje istotnych pomieszczeń pomocniczych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ludzi może być przedmiotem odrębnej własności. Zaznaczył, że powód w niniejszej sprawie nie godził się na to, aby łazienka nie była usytuowana w kupowanym przez niego lokalu, czy też aby stanowiła ona samowolę budowlaną. Dodał, że przeczy temu doświadczenie życiowe, gdyż we współczesnych czasach nikt nie jest w stanie zgodzić się na zakup nieruchomości bez łazienki. Wskazał, że pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien zaoferować lokal w pełni funkcjonalny, a działanie przeciwne stanowi zaprzeczenie wzorca należytej staranności. Podniósł, że gdyby faktycznie klient pośrednika w obrocie nieruchomościami godził się na zakup takiego rodzaju nieruchomości, pośrednik powinien uzyskać od klienta oświadczenie w tym przedmiocie. Dodał, że pozwany tego rodzaju oświadczenia powoda nie przedstawił. Skarżący zauważył, że niczym nieuzasadnione są twierdzenia świadków, jakoby bezpośrednią przyczyną odstąpienia przez powoda od umowy był brak pieniędzy na zakup przedmiotowej nieruchomości. Zaznaczył, że są to jedynie przypuszczenia świadków i nie mogą być uznane przez Sąd Rejonowy jako fakty przyznane. Podkreślił, że jedyną przyczyną nie zawarcia przez powoda umowy sprzedaży, był fakt wprowadzenia go w błąd i zatajenie przez pozwanego istniejącej wady prawnej lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi na apelację, pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że wyrok Sądu Rejonowego, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu. Zaznaczył, że powód powołując się na nie poinformowanie przez pozwanego o wadzie prawnej kupowanego lokalu, nie wykazał, aby łazienka w przedmiotowy lokalu była urządzona w drodze samowoli budowlanej lub stanowiła wadę prawną nieruchomości. Dodał, że równie bezpodstawne są argumenty powoda dotyczące tego, że przedmiotowy lokal nie może być uznany za samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, a zatem że nie może być przedmiotem odrębnej własności. Zaznaczył, że przeciwne wnioski można wywieść choćby z faktu, iż własność tego lokalu została ujawniona w księdze wieczystej dla niego prowadzonej, a powód nie przedstawił dokumentów pozwalających na obalenie domniemania z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pozwany zaznaczył, że nie podziela stanowiska Sądu Rejonowego, jakoby w sposób nienależyty wykonał zobowiązania z zawartej z powodem umowy. Wskazał, że § 8 umowy wprost stanowił, że dokonanie przez pozwanego na rzecz powoda dodatkowych czynności niezwiązanych bezpośrednio z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, takich jak badanie stanu technicznego oferowanych do nabycia nieruchomości, opracowanie ekspertyz bądź doradztwo w zakresie rynku nieruchomości następowało w drodze odrębnej umowy. Powołał się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego w którym wskazano, że obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, „następczaniu sposobności do zawarcia umowy”. Wskazał, że powód nie wykazał, aby pomiędzy rzekomym nienależytym wykonaniem zobowiązań przez pozwanego, a doznanym przez powoda szkody występował normalny i adekwatny związek przyczynowy, gdyż mieszkania o charakterystyce zbliżonej do lokalu zaoferowanego powodowi są wykorzystywane przez ich właścicieli do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz stanowią przedmiot obrotu. Dodał, że powód nie wykazał, aby warunkiem zawarcia przez niego umowy nabycia lokalu było posiadanie przez taki lokal łazienki w postaci wydzielonego i samodzielnego pomieszczenia, lecz przeciwnie, do kwestii tej nie przywiązywał wagi, mimo zapoznania się ze stanem technicznym lokalu oraz z księgą wieczystą nieruchomości.

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

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że skarżący w swojej apelacji sformułował w zasadzie jedynie zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd pierwszej instancji prawa materialnego. W uzasadnieniu apelacji skarżący zakwestionował jednak uznanie przez Sąd za przyznany fakt, iż przyczyną nie zawarcia umowy przez powoda był w rzeczywistości brak po jego stronie środków finansowych na zakup nieruchomości. Tym samym skarżący pośrednio zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 230 k.p.c. Argumentacja skarżącego nie zasługuje jednak na uwzględnienie. Opisując bowiem stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy nie podał w nim przedmiotowej okoliczności jako ustalonego faktu. Z uzasadnienia Sądu Rejonowego wyraźnie wynika, iż dokonywał on analizy tej kwestii pod kątem ciężących na stronach obowiązków wykazania faktów, z których wywodzily one skutki prawne. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że z uwagi na kwestionowanie przez stronę przeciwną prawdziwości przyczyny, dla której powód nie przystąpił do umowy sprzedaży lokalu, winien on był prawdziwość tej przyczyny wykazać odpowiednimi dowodami. Wynika z tego, że Sąd Rejonowy uznał, iż powód nie zdołał udowodnić podawanej przez siebie rzeczywistej przyczyny odstąpienia od umowy, natomiast nie wynika, aby Sąd ten jako prawdziwą przyczynę działania powoda wskazywał na brak po jego stronie gotówki na poczet płatności z tytułu umowy. Sąd pierwszej instancji w ogóle nie badał tej kwestii, albowiem ustalenie istnienia związku przyczynowego w niniejszej sprawie, między rzekomym nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego, a szkodą doznaną przez powoda, wymagało jedynie zweryfikowania prawdziwości podawanej przez powoda przyczyny jego działania, a nie ustalenia przyczyny prawdziwej. Podobnie z końcowego fragmentu uzasadnienia apelacji wynika, iż skarżący stawia Sądowi Rejonowemu zarzut błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, który miałby się wyrażać m. in. uznaniem, że o stanie prawnym powód został w sposób należyty poinformowany przez pośrednika. Warto podkreślić, że w istocie zarzut ten dotyczy błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy i jest chybiony z uwagi na to, że Sąd pierwszej instancji ustalenia takiego nie poczynił. Przeciwnie, Sąd ten dokonując oceny prawnej zachowania pozwanego, zakwestionował staranność działań podejmowanych przez pośrednika w stosunku do powoda, wskazując właśnie na nieodpowiednie informowanie go o stanie nieruchomości. Powoływanie przez skarżącego w treści apelacji na błędną ocenę przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego, a więc pośrednie zarzucanie Sądowi naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., również nie mogło przynieść skutku, albowiem zarzut naruszenia przedmiotowego przepisu musi wskazywać na konkretne błędy w ocenie przez Sąd konkretnych dowodów, nie może natomiast ograniczać się do ogólnego zakwestionowania poczynionych przez Sąd rozważań, gdyż w tym zakresie ustalenia sądu znajdują się pod ochroną wynikającej z przywołanego przepisu zasady swobodnej oceny dowodów. Dlatego też odnosząc się do stanu faktycznego sprawy, ustalonego przez Sąd pierwszej instancji Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zebrał materiał dowodowy i poddał go analizie, w toku której dokonał właściwych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Przechodząc do rozważenia podniesionych przez skarżącego zarzutów naruszenia prawa materialnego w pierwszym rzędzie należy odnieść się do ostatniego z nich. Zarzut ten okazał się nietrafny. Z faktu bowiem, iż łazienka, zgodnie § 3 pkt 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jest pomieszczeniem o charakterze pomocniczym nie wynika, że samodzielnym lokalem mieszkalnym na gruncie art. 2 ustawy o własności lokali jest tylko taki lokal, który owo pomieszczenie posiada. Przeciwnie, z definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego, zawartej w art. 2 ust. 2 przywołanej ustawy wynika, że za taki lokal może być uznana nawet wyłącznie jedna izba przeznaczona na stały pobyt ludzi, o ile tylko jest ona wyodrębniona trwałymi ścianami w obrębie budynku. Istnienie pomieszczeń o charakterze pomocniczym nie jest więc konstytutywnym elementem wyodrębnienia lokalu jako samodzielnego, a brak tego rodzaju pomieszczeń nie wpływa na status lokalu. Jest więc oczywiste, że również lokale nie posiadające kuchni, mogą być uznane za lokale samodzielne, a po ustanowieniu odrębnej własności takiego lokalu mogą być przedmiotem odrębnej od nieruchomości własności i mogą być dowolnie zbywane, żaden przepis prawa bowiem nie wyłącza obrotu tego rodzaju lokalami. Na marginesie tylko należy zaznaczyć, że również doświadczenie życiowe potwierdza dopuszczalność tego rodzaju praktyki i – na co wskazywał Sąd Rejonowy – jej powszechność w przypadku obrotu lokalami usytuowanymi w zabudowie o charakterze zabudowy „starej”, typowej dla centrum miasta S..

Również inne podniesione przez apelującego zarzuty okazały się niezasadne, albowiem w istocie nie kwestionują one stanowiska zaprezentowanego przez Sąd Rejonowy. Zarzuty opisane w apelacji w pkt 1 – 3 (stanowiące właściwie jeden zarzut) zmierzają do wykazania, że Sąd pierwszej instancji w sposób niezasadny przyjął, iż

pozwany wykonał swoje zobowiązanie z należytą starannością. Tymczasem Sąd Rejonowy tak nie stwierdził. Przeciwnie, Sąd ten zakwestionował staranność pozwanego przy wykonywaniu przez niego zobowiązania i stwierdził nienależyte jego wykonanie. Tym samym stawianie tego rodzaju zarzutów rozstrzygnięciu Sądu pierwszej instancji jest bezprzedmiotowe, a wynika zapewne z faktu, iż apelacja od zaskarżonego orzeczenia została wywiedziona wprost, bez złożenia uprzedniego wniosku o jego pisemne uzasadnienie. Tym też zapewne również należy tłumaczyć ogólnikowość zarzutu zamieszczonego w pkt 4 apelacji. Mimo, iż zarzut ten mógłby dotyczyć istoty niekorzystnego dla apelującego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, to jednak nie znalazł on dalszego rozwinięcia w treści uzasadnienia apelacji, poza ponownym odwołaniem się do kwestii należytej, zawodowej staranności, jakiej powinien dochować pozwany przy realizacji wynikającego z umowy zobowiązania. Tym samym, zarzut ten treściowo nie odbiegał od zarzutów opisanych w pkt 1 – 3 apelacji i podobnie jak tamte, pozostawał nieadekwatny do rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, albowiem w istocie rozstrzygnięcia tego nie kwestionował. W tej sytuacji apelacja nie mogła być uznana za zasadną, skoro zawarte w niej argumenty nie zmierzały do zakwestionowania wydanego wyroku. Jednakże należy mieć na uwadze, że w polskim systemie zaskarżania wyroków sądów cywilnych wydanych w pierwszej instancji, sąd odwoławczy jest nie tylko sądem kontrolnym, ale także sądem prawa. Sąd ten bada bowiem sprawę pod kątem naruszeń prawa materialnego z urzędu, bez powoływania się przez strony na konkretne uchybienia sądu pierwszej instancji. Nietrafna apelacja może zatem prowadzić do zmiany bądź uchylenia zaskarżonego orzeczenia, w przypadku ujawnienia się niepodnoszonego przez strony naruszenia prawa materialnego. Jednocześnie trzeba jednak zaznaczyć, że przepis art. 505<sup>12</sup> § 3 k.p.c. wprowadza szczególne ograniczenia w zakresie reformatoryjnego i kasatoryjnego orzekania sądu odwoławczego w sprawie, która prowadzona była w postępowaniu uproszczonym. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu: Sąd drugiej instancji oddala apelację również wtedy, gdy mimo naruszenia prawa materialnego lub przepisów postępowania albo błędnego uzasadnienia zaskarżony wyrok odpowiada prawu. Sąd odwoławczy zauważa, że tego rodzaju sytuacja wystąpiła także w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu drugiej instancji, wydany wyrok odpowiada prawu, zatem konieczne było oddalenie apelacji. Należy dostrzec, że Sąd Rejonowy poczynił zasadne rozważania w kwestiach dotyczących okoliczności jakie strony powinny wykazać w niniejszej sprawie oraz zasad rozkładu ciężaru dowodu, jakie w tym zakresie ciążyły na stronach. Zdaniem Sądu Okręgowego jednak, Sąd pierwszej instancji w sposób niedostateczny ustalił zakres zobowiązania strony pozwanej w niniejszym postępowaniu, a w konsekwencji dokonał nietrafnej analizy kwestii należytego wykonania przez nią zobowiązania i poziomu staranności, jakiej pozwany w tej mierze dochował. Trzeba zauważyć, że zawarta przez strony umowa, była umową o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Umowa ta ma charakter umowy nazwanej, która uregulowana została w art. 179 -181 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej – u.g.n.), w brzmieniu ustawy obowiązującym na dzień zawarcia umowy przez strony niniejszego postępowania. Zgodnie z art. 180 ust. 1 u.g.n., pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: nabycia lub zbycia nieruchomości, nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, najmu lub dzierżawy nieruchomości, innych mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części lub ich części. Z kolei art. 180 ust. 4 określa elementy przedmiotowo istotne umowy, wskazując iż: przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia. Na tle tej ogólnikowej regulacji, próby bliższego scharakteryzowania umowy były podejmowane w orzecznictwie i piśmiennictwie. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 kwietnia 2010 r. (sygn. akt: IV CSK 464/09): Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu. Definiując zakres obowiązków pośrednika, który można wywieść z samej ustawy, wskazywano, iż sprowadza się on do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości, a obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, "następczeniu sposobności do zawarcia umowy" (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2003 r., II CKN 240/01, z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04). W wyroku z dnia 24 września 2009 r. (sygn. akt: IV CSK 138/09) Sąd Najwyższy podkreślił, że przy oszczędnej regulacji ustawowej, zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Znajduje to też wyraz w art. 180 ust. 3

u.g.n., stanowiącym, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zawarta - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej. Umowa jest podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika, przy czym strony mogą swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek umowny, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Zatem w niniejszej sprawie, dla odtworzenia konkretnych obowiązków pozwanego, wynikających z zawarcia umowy pośrednictwa kupna nieruchomości, konieczna była dokładna wykładnia treści umowy z dnia 13 kwietnia 2012 r., zawartej między powodem a pozwanym. Przy tym należało pamiętać, że treść tej czynności prawnej, określała w pierwszej kolejności umowa, z której wynikają skutki czynności prawnej wyrażone w niej samej, a dookreślają ją elementy wymienione w art. 56 k.c. Treść czynności prawnej winna być w pełni zrekonstruowana w wyniku zastosowania właściwych reguł wykładni, określonych w art. 65 k.c. Wypada zaznaczyć, że w orzecznictwie stosuje się tzw. kombinowaną metodę wykładni oświadczeń woli, która przyznaje pierwszeństwo znaczeniu, jakie obie strony mu nadawały w chwili złożenia (art. 65 § 2 k.c.), a w braku porozumienia stron co do treści oświadczenia woli, jego znaczenie odtwarza się według obiektywnego wzorca wykładni (art. 65 § 1 k.c.). Na to, jak strony rozumiały oświadczenie woli może wskazywać również zachowanie stron po złożeniu oświadczenia woli (por. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95. Słusznie Sąd Rejonowy odtwarzając treść dokonanej przez strony czynności prawnej zaznaczył, że obowiązki pośrednika określał § 1 umowy, który wskazywał, iż pozwany miał wykonać czynności zmierzające do zawarcia umowy nabycia praw do nieruchomości. Jednocześnie Sąd trafnie zaznaczył, że cechy nieruchomości, której odnalezienia miał podjąć się powód nie zostały bliżej opisane, a jedynie w § 17 umowy, w rubryce zatytułowanej „lista wskazań adresowych”, strony wpisały nieruchomość położoną przy ulicy (...), podając jej powierzchnię i cenę ofertową. Dalej również słusznie Sąd wskazał, że okoliczności zawarcia umowy oraz dalszy, wynikający z materiału dowodowego rozwój wypadków wskazują, iż kwestia sposobu urządzenia łazienki w poszukiwanym przez powoda lokalu nie miała dla niego znaczenia, a dalsze zobowiązania pośrednika, objęte umową stron, dotyczyły kwestii negocjacji ceny za przedmiotowy lokal mieszkalny. Wszystkie te rozważania Sądu Rejonowego Sąd odwoławczy podziela. Trzeba jednak zauważyć, że nie doprowadziły one Sądu pierwszej instancji do należytego pogłębienia treści czynności prawnej dokonanej przez strony, na tle zasad doświadczenia życiowego i zachowań stron podjętych po zawarciu umowy. Należy zaznaczyć, że faktem notoryjnym na terenie S. jest, iż budynki usytuowane w obrębie dzielnicy (...), są to w przeważającej mierze dawne kamienice, pochodzące z końca XIX i z początku XX w. Również notoryjnym faktem jest, że mieszkania w tego typu obiektach mogą odbiegać standardem od lokali współcześnie powstających, głównie z uwagi na fakt, iż w dawnej zabudowie ciągi kanalizacyjne często konstruowane były jako wspólne dla mieszkańców jednej klatki, jak też dlatego, że w drugiej połowie XX w. tego typu mieszkania były często dzielone na mniejsze, co pozbawiało je dostępu do wszystkich pomieszczeń pomocniczych przynależnych do dawnego- większego lokalu. Odnosząc te ogólne rozważania do niniejszej sprawy trzeba podkreślić, że okoliczności zawarcia między stronami umowy wskazują, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że kwestie sposobu urządzenia łazienki w mieszkaniu poszukiwanym przez powoda, a w konsekwencji również niższy standard tego lokalu, nie miały dla niego znaczenia. Trzeba podkreślić, że doświadczenie życiowe związane z zawieraniem umów o pośrednictwo nieruchomościami wskazuje, że pośrednik prezentuje zleceniodawcy co najmniej kilka lokali mieszkalnych, mieszczących się w określonym przez zleceniodawcę standardzie i w podanej przez niego cenie. Tymczasem w niniejszej sprawie strony oglądały tylko jedno mieszkanie, położone przy ulicy (...). Potwierdza to fakt, iż kwestią decydującą dla powoda przy wyborze lokalu mieszkalnego, był aspekt cenowy – wskazuje na to także dalsze zlecenie przez powoda pośrednikowi negocjacji ceny mieszkania i jej obniżenie do kwoty 90.000 zł. Ta bowiem kwota została wskazana w treści umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 28 kwietnia 2012r. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że w istocie zakres obowiązków pośrednika wynikający z umowy pośrednictwa zawartej między stronami, od początku sprowadzał się nie do dokonania czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia nieruchomości o cechach odpowiadających podanemu przez powoda standardowi, ale do dokonania czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia konkretnej nieruchomości, wybranej przez powoda i położonej przy ul. (...). Strony w ramach umowy pośrednictwa, zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r., oglądały bowiem tylko jedno mieszkanie. Powód zapoznał się z lokalem, miał możliwość nie tylko samodzielnej oceny jego stanu technicznego i sposobu urządzenia łazienki, ale również – jak wynika z zeznań świadków, były wówczas obecne osoby przybrane do pomocy w celu ułatwienia mu podjęcia decyzji co do rezerwacji lokalu. Jednocześnie, dla podjęcia takiej

decyzji dla powoda istotna była jedynie kwestia ceny mieszkania. Powód, po skutecznym przeprowadzeniu przez pośrednika negocjacji dotyczących ceny lokalu, już w dniu 14 kwietnia 2012 r. podpisał „umowę rezerwacyjną na zakup lokalu”, za cenę ok. 2325 zł za metr<sup>2</sup>, łącznie 90 000 zł. Trzeba podkreślić, że powód decydując się na rezerwację przedmiotowego lokalu miał świadomość jego lokalizacji, atrakcyjności ceny. Przyrównując go do wzorca przeciętnego konsumenta dokonującego zakupu mieszkania to okoliczności tej konkretnej sprawy, już choćby z uwagi na rozmieszczenie i urządzenie pomieszczeń, w tym usytuowania łazienki w mieszkaniu wskazywały na fakt nietypowego jej zlokalizowania (tj. za kuchnią, przy jedynym oknie dostępnym w pomieszczeniu), niepełne jej oddzielenia od pomieszczenia kuchennego (poprzez pozostawienie wolnej przestrzeni między ścianą dzielącą kuchnię i łazienkę od sufitu) oraz pośrednio także niezwykle korzystna cena lokalu. Jednocześnie dysponując tą wiedzą powód zdecydował się na zakup lokalu i związał swoją wolą pośrednika w tym sensie, że warunkując decyzję o zakupie mieszkania od osiągnięcia niezwykle korzystnej ceny, sam „narzucił” standard poszukiwanego przez siebie lokalu i standard ten bez zastrzeżeń zaakceptował. Trzeba zatem podkreślić, że pozwany w niniejszej sprawie od początku zobowiązany był jedynie do przygotowania transakcji sprzedaży lokalu, wybranego przez powoda pod kątem jedynie kryterium ceny. W tym kontekście należy dokonać oceny jego dalszych czynności w sprawie. Sąd Rejonowy słusznie przy ocenie tych dalszych czynności pośrednika w obrocie nieruchomościami powołał się na Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami, stanowiące załącznik do Komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami, które to standardy w § 17 (a nie jak błędnie podał Sąd I instancji § 18) uszczegóławiają zakres obowiązków pośrednika w ten sposób, że określają jego rolę jako polegającą m. in. na gromadzeniu i udzielaniu informacji potrzebnych do zawarcia przez inne osoby umów wymienionych w art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie warunków ekonomiczno-rynkowych i sposobu realizacji zamówionej usługi. Jednakże przenosząc te standardy na grunt niniejszej sprawy Sąd ten niesłusznie podniósł, że rolą pozwanego było więc zebranie informacji na temat urządzenia łazienki w przedmiotowym lokalu i poinformowanie powoda o tym, a przede wszystkim zwrócenie mu uwagi na fakt, iż w księdze wieczystej dla danego lokalu łazienka nie jest opisana. Trzeba zauważyć, że zakres informacji, których zgromadzenie jest obowiązkiem pośrednika, nie może być rozumiany dowolnie szeroko. Pośrednictwo bowiem nie może zastępować doradztwa prawnego czy doradztwa technicznego w zakresie nieruchomości oferowanych do sprzedaży, tego rodzaju funkcje wymagają bowiem innej wiedzy fachowej. Oczywiście rola pośrednika w zakresie gromadzenia informacji na temat lokalu będącego przedmiotem sprzedaży musi być aktywna, jednak nie może wykraczać poza zwyczajowo przyjęte ramy i bez wyraźnego życzenia klienta nie może obejmować pozyskiwania takich informacji, których odnalezienie wymagałoby zastosowania ponadstandardowych środków. Doświadczenie życiowe wskazuje, że zwyczajowo przyjęte czynności pośredników w tym zakresie sprowadzając się do weryfikacji księgi wieczystej lokalu będącego przedmiotem sprzedaży, ustalenia zgodności wpisu w księdze z treścią tytułu prawnego do lokalu przedstawianego przez zbywcę, czy z dopilnowaniem spełnienia procedur wymeldowania z lokalu oraz przedstawienia zaświadczenia o niezaleganiu w płatnościach za czynsz. W tej sytuacji, zdaniem Sądu odwoławczego, wymaganie od pozwanego aby pozyskiwał informacje na temat sposobu urządzenia łazienki w przedmiotowym lokalu w sytuacji, gdy powód nie zgłaszał w tym zakresie żadnych wątpliwości, a okoliczności wskazywały przeciwnie – że nie przywiązuje do tego faktu wagi, byłoby rozszerzaniem zobowiązań pozwanego ponad treść zawartej umowy i ponad istniejące w tej mierze standardy zachowań. Należy podkreślić, że nie bez znaczenia dla sprawy pozostawało, że pozwany sam działał w zaufaniu do innego pośrednika nieruchomości, bowiem przedmiotowy lokal pozostawał w ofercie innej agencji pośrednictwa, a przy tym również ze strony tej agencji nie pojawiły się żadne sygnały dotyczące możliwych problemów związanych ze sposobem urządzenia łazienki. Zdaniem Sądu odwoławczego w tej sytuacji jako ewentualnie zasadny, należałoby jedynie rozważyć stawiany pozwanemu przez Sąd Rejonowy zarzut niepoinformowania powoda o treści księgi wieczystej. Sąd pierwszej instancji bowiem wskazał, że tego rodzaju zaniechanie, przy założeniu aktywnej roli pośrednika w obrocie nieruchomościami w zmierzaniu do finalizacji transakcji między stronami, było niedołożeniem należytej staranności w relacjach między stronami, bez względu na to, w jaki sposób powód wiedzę tę by wykorzystał i czy była mu ona niezbędna. Oczywiście jest, że standard czynności podejmowanych przez pośrednika ocenia się z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru jego działalności, a miernik ten musi być zobiektywizowany, zgodnie z treścią art. 181 ust. 1 u.g.n. oraz art. 355 § 2 k.c. Opisując wzorzec należytej staranności Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 stycznia 2013 r. (sygn. akt: VI ACa 1077/12) zaznaczył, że: Wzorzec należytej staranności nie

jest oparty na indywidualnych cechach i właściwościach dłużnika, w szczególności na zapobiegliwości, jakiej sam on przestrzega, lecz na oczekiwaniach społecznych wobec osób, które znalazły się w określonej sytuacji. Miernik należytej staranności jest więc obiektywizowany, a ta obiektywizacja wzorca chroni interes wierzyciela, jego zaufanie, że dłużnik zachowa się zgodnie ze społecznymi oczekiwaniami w danej sytuacji. Z kolei próbując zdefiniować wzorzec staranności pośrednika w obrocie nieruchomościami Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 stycznia 2008 r. (sygn. akt: I ACa 1040/07) wskazał, że: Wzorzec staranności pośrednika w obrocie nieruchomościami dotyczy zwiększonego oczekiwania co do umiejętności i wiedzy oraz rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania, a także znajomości prawa oraz następstw wynikających z prowadzonej działalności. Nie oznacza to jednak, że miernik staranności może być skonstruowany w oderwaniu od okoliczności konkretnej sprawy. Przeciwnie, podane kryteria służą wyznaczeniu abstrakcyjnego, minimalnego standardu zachowań strony zobowiązanej, które muszą zostać przełożone na konkretne uwarunkowania danego stosunku zobowiązaniowego. Każdorazowo zatem miernik staranności musi być dostosowany do okoliczności zawarcia konkretnej umowy, jej treści, oczekiwań kontrahenta i zachowania się stron. W niniejszej sprawie miernik staranności pośrednika musiał więc być ustalany przede wszystkim z uwzględnieniem zgłaszanych przez powoda oczekiwań, co do spodziewanego celu umowy, tj. oczekiwań co do poszukiwanego lokalu mieszkalnego. Trzeba podkreślić raz jeszcze, że w istocie obowiązująca między stronami umowa sprowadzała rolę pozwanego do dokonania czynności zmierzających do zakupu wyłącznie jednego lokalu, z którego standardem powód się zapoznał i którego standard zaakceptował, uzależniając decyzję o zakupie jedynie od obniżenia ceny lokalu. Jednocześnie pozwany nie zaniedbał staranności w wykonaniu zobowiązania – przed podpisaniem przez powoda umowy przedwstępnej zapoznał się z treścią księgi wieczystej przedmiotowego lokalu oraz porównał dane zawarte w księdze z treścią aktu notarialnego, na mocy którego sprzedająca uzyskała własność tego lokalu. Pozwany więc dokonał odpowiednich czynności w celu zbadania stanu prawnego nieruchomości przy ulicy (...) i w istocie zagwarantował pod tym kątem prawidłowość transakcji. Owa bowiem wada prawna budynku – na którą powoływał się skarżący w pozwie i apelacji – jak słusznie stwierdził Sąd Rejonowy za taką wadę nie może być uznana, gdyż w żaden sposób nie odpowiada definicji wady prawnej, zawartej w art. 556 § 2 k.c. Nadto pozwany, jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej, zapoznał powoda raz jeszcze z przedmiotową nieruchomością oraz przedstawił mu wypis z księgi wieczystej, w którym nieruchomość ta została opisana bez łazienki. Co więcej, również w umowie przedwstępnej, którą powód przecież czytał i którą podpisał, opisano lokal w sposób zgodny z treścią księgi wieczystej. Zdaniem Sądu odwoławczego, zdecydowanie i szybkość, z jaką powód dążył do zakupu lokalu, dokładne zapoznanie się z jego stanem nie tylko samodzielne, ale też w obecności innych „doradców”, wyjątkowa atrakcyjność osiągniętej w wyniku negocjacji ceny zakupu i notoryjność faktu specyficznego statusu łazienek w mieszkaniach tego rodzaju każą przyjąć, iż pozwany wykonując wskazane wyżej czynności dochował standardów rzetelności w zakresie obsługi przeprowadzanej transakcji, mógł bowiem zasadnie zakładać, że powód jest zorientowany co do tego, że łazienka w przedmiotowym lokalu nie jest jego „oryginalnym” elementem, lecz że powstała w celu lepszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Pozwany zasadnie mógł również zakładać, że fakt ten nie ma dla powoda żadnego znaczenia. W tej sytuacji Sąd odwoławczy nie podzielił tego fragmentu uzasadnienia Sądu Rejonowego, w którym Sąd ten uznał, że pozwany w sposób nienależyty wywiązał się z zawartego zobowiązania. Zdaniem więc Sądu Okręgowego pozwany wykonał przedmiotowe zobowiązanie właściwie, w sposób odpowiedni do treści i celu umowy oraz do oczekiwań stron, a zatem na gruncie stanu faktycznego sprawy nie może być mowy o ziszczeniu się przesłanki odpowiedzialności kontraktowej w postaci nienależytego wykonania zobowiązania. Tym samym, nie ma potrzeby badania dalszych przesłanek tej odpowiedzialności, choć Sąd Okręgowy podziela poczynione w tym zakresie przez Sąd Rejonowy rozważania.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 505<sup>12</sup> § 3 k.p.c. orzekł jak w pkt I sentencji orzeczenia.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy kierował się wynikającą z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą to strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest na żądanie strony przeciwnej zwrócić jej koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zważając na to, że w rozpoznawanej sprawie apelacja strony powodowej została oddalona, to apelujący winien był zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty. Z uwagi na to, iż koszty te wiązały się z reprezentowaniem strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym przez adwokata, o wysokości tych kosztów Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 2 ust. 1, § 6 pkt 3 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z

dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.