

Sygn. akt I C 898/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR del. Michał Jank

Protokolant : staż. Natalia Szczesik

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2019 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P.**

przeciwko (...) **SA w W.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda M. P. na rzecz pozwanego (...) SA w W. kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt: I C 898/16

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 22 listopada 2016 r. skierowanym przeciwko (...) Spółka Akcyjna w W. powód M. P. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 317.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pracownik pozwanego banku (...) w maju 2013 r. przedstawiła powodowi ofertę produktu inwestycyjnego polegającego na zakupie ziemi rolnej ściśle określonej przez bank, tj. stanowiącej działki nr (...) wraz ze współudziałem w działce nr (...) w miejscowości B. (gmina K.), objętych księgami wieczystymi (...) i (...), a następnie po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy jej dalszej odsprzedaży z ponadprzeciętnym zyskiem. Cena działki miała wzrosnąć po 2-3 latach o 200%. Pracownik banku twierdziła, iż oferta jest niezwykle korzystna. Powód nabył w dniu 15 lica 2013 r. nieruchomość w miejscowości B., gmina K. za cenę 195.220 zł. Pomimo upływu terminu wskazanego w ofercie inwestycyjnej, po którym cena m2 działki miała wzrosnąć do 100 zł pozwany nie doprowadził do zbycia nieruchomości nabytych przez powoda. Wartość rynkowa nieruchomości powoda wynosi 12.205 zł. Różnica między minimalną kwotą gwarantowanych przez bank zysków ze sprzedaży nieruchomości, tj. 330.000 zł a wartością rynkową pozostającej własnością powoda nieruchomości wynosi 317.800 zł. Propozycja K. K. (1) stanowiła ofertę w rozumieniu Kodeksu cywilnego, która została przyjęta przez powoda, a tym samym zawarto umowę o treści wynikającej z oferty.

W odpowiedzi na pozew (k. 59-65) pozwany (...) Spółka Akcyjna w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że powództwo jest bezzasadne. W ocenie pozwanego powodowi nie przysługują żadne roszczenia względem pozwanego. Pozwany podkreślił, iż nie złożył nigdy powodowi oferty w rozumieniu

przepisów Kodeksu cywilnego, a jedynie poinformował o możliwości skorzystania z produktów proponowanych przez podmiot trzeci. Co więcej, pozwany nie jest stroną umów zawartych przez powoda. Powód zawał umowę z (...) S.A. w W.. K. K. (1) nie składała powodowi oferty inwestycji w nieruchomość gruntową. Nieprawdą jest, iż pozwany miał sprzedać nieruchomość powoda za cenę 330.000-350.000 zł. Wszelkie nieruchomości znajdują się poza zakresem pojęcia instrumentu finansowego. Powód nie wykazał, aby strony łączyła umowa o treści wskazanej w pozwie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód był klientem pozwanego (...) S.A. w W.. Doradcą powoda była K. K. (1) (obecnie G.).

D. N. był pracownikiem (...) Bank, a w 2012 r. zawarł także umowę o współpracę z (...) S.A.

Klientom pozwanego banku proponowano produkt spółki (...) - sprzedaż nieruchomości rolnych z potencjałem na przekształcenie na działkę budowlaną. Jeśli klient był zainteresowany zakupem nieruchomości jego dane, po uzyskaniu zgody klienta, były przekazywane do (...) S.A. i klient był umawiany na spotkanie z osobą reprezentującą (...) S.A. Przy przedstawieniu oferty pracownik (...) przedstawiał symulację z planowanym zyskiem.

(...) S.A. wchodził w skład grupy kapitałowej (...) Bank. Spotkania z informacjami o możliwości nabycia nieruchomości z pracownikami spółki (...) odbywały się w siedzibie pozwanego banku.

Pracownicy pozwanego Banku współpracowali ze spółką (...) w zakresie oferowania nieruchomości. Pracownicy ci byli motywowani przez swoich przełożonych do oferowania klientom Banku zakupu nieruchomości i zachęcania ich do dokonywania zakupu.

Dowód: zeznania świadków: D. N., P. P. k. 278, A. J. k. 316, Ł. N. k. 322, M. L. k. 576, M. Z. k. 566, umowa o współpracy z dnia 1.07.2012 zawarta pomiędzy D. N. a (...) S.A. k. 389-402, korespondencja elektroniczna – k. 195-229

K. K. (1) poinformowała powoda, iż jest korzystana oferta zakupu nieruchomości gruntowych.

Dowód: zeznania powoda k. 608

Powód uczestniczył w spotkaniu z D. N., które odbyło się w siedzibie pozwanego banku. K. K. (1) przedstawiła D. N. jako osobę, która poprowadzi proces inwestycyjny.

Dowód: zeznania świadka D. N. k. 278

Powód nie oglądał nieruchomości, w którą miał zainwestować, nie sprawdzał ile faktycznie jest warta nieruchomość.

Dowód: zeznania powoda k. 608

W dniu 15.07.2013 r. pomiędzy M. P. a (...) S.A. w W. zostało zawarte porozumienie dotyczące pośrednictwa w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości. M. P. oświadczył, iż na dzień zawarcia porozumienia jest zainteresowany zakupem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 3735 m² nr (...) położonej w miejscowości B., gmina K. wraz z odpowiednimi udziałami w działkach drogowych oraz, iż jest zainteresowany nabywaniem nieruchomości gruntowych na cele inwestycyjne. W (...) umowy wskazano, iż pośrednik informuje klienta, iż inwestowanie w nieruchomości gruntowe, podobnie jak każdy sposób inwestowania obarczone jest ryzykiem nie osiągnięcia założonego celu inwestycyjnego przez klienta, a wszelkie przedstawione w tym zakresie symulacje, wyliczenia, propozycje oraz inne informacje przekazane przez doradców ds. nieruchomości są jedynie zaproszeniem do zawarcia umowy, nie mogą stanowić dla klienta podstawy do oczekiwań co do zysków w przyszłości, ani nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 kodeksu cywilnego. W porozumieniu wymieniono także czynniki ryzyka specyficzne dla inwestycji w nieruchomości gruntowe.

Dow ód: porozumienie dotyczące pośrednictwa w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości z dnia 15.07.2013 r. k. 403-405

W dniu 15 lipca 2013 r. pomiędzy M. P. a (...) S.A. w W. została zawarta umowa pośrednictwa kupna nieruchomości. Za wykonane czynności klient zobowiązał się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości 4,92% ceny transakcyjnej nieruchomości brutto.

Dow ód: umowa pośrednictwa kupna nieruchomości z dnia 15.07.2013 r. k. 406-407

Powód nie czytał dokumentów, które podpisał.

Dow ód: zeznania powoda k.608

W dniu 15 lipca 2013 r. M. P. reprezentowany przez D. N. legitymującego się pełnomocnictwem notarialnym nabył od H. R. niezabudowaną działkę gruntu nr (...) oraz udział wynoszący 1/18 we współwłasności działki gruntu (...) położone w B., gmina K. za cenę 195.220 zł. Cena miała zostać zapłacona przelewem na rachunek bankowy sprzedającej do dnia 19 lipca 2013 r.

Dow ód: umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 15.07.2013 r. k. 26-33

W dniu 16.07.2013 r. (...) S.A. w W. wystawił M. P. fakturę na kwotę 9.604,82 zł brutto za zakup działki na rynku wtórnym w B. za cenę 195.220 zł.

Dow ód: faktura z dnia 16.07.2013 r. nr (...) k. 409

Powód wyraził zgodę na przekazanie jego danych przez pozwany bank (...) S.A.

Dow ód: zgoda na przetwarzanie danych objętych tajemnicą bankową k. 451

Pozwany wprowadził „Politykę Klasyfikacji Klientów w (...) Spółka Akcyjna” zgodnie z którą, klientem detalicznym, jest klient korzystający z najwyższego poziomu ochrony przewidzianej Dyrektywą MiFID oraz polskimi przepisami wprowadzającymi MiFID, 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. Powyższy dokument miał zastosowanie jedynie do produktów inwestycyjnych oferowanych przez pozwanego.

Dow ód: Polityka Klasyfikacji Klientów w (...) Spółka Akcyjna k. 38-41

W dniu 7.08.2015 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy (...) S.A. i (...) S.A. a klientami, zgodnie z którym pośrednik i bank zobowiązali się spowodować, aby w terminie 14 dni roboczych od daty wejścia w życie porozumienia podmiot wskazany przez pośrednika kupił od każdego z klientów nabytą przez niego uprzednio nieruchomość za cenę stanowiącą 119 % kosztów nabycia.

Dow ód: porozumienie z dnia 7.08.2015 r. z aneksami k. 351-388, zeznania świadka M. Ł. k. 456

Pismem z dnia 25.11.2015 r. powód wezwał pozwany bank do zapłaty kwoty 350.000 zł w terminie 7 dni.

Dow ód: wezwanie do zapłaty z dnia 25.11.2015 r. k. 34-36

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany bank wskazał, iż zakup działek odbył się za

pośrednictwem spółki (...) S.A. z siedzibą w W.. Bank nie składał propozycji zakupu nieruchomości.

Dowód: pismo pozwanego banku z dnia 30.12.2015 r. k. 37

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dokumentów zaofiarowanych przez strony, zeznań świadków D. N., P. P., A. J., Ł. N., M. L., M. Z. oraz zeznań powoda.

Zeznania świadków P. P., D. N., A. J., Ł. N., D. T., M. Ł., M. M., M. Z., M. L. Sąd uznał co do zasady za wiarygodne, bowiem były one spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniające i zgodne z dowodami z dokumentów. Należy jednak zaznaczyć, iż osobisty kontakt z powodem w związku z inwestycją w nieruchomość gruntową miał jedynie D. N..

Oceniając zeznania świadka T. J. Sąd miał na względzie, iż świadek znalazł się w podobnej sytuacji co powód, także nabył nieruchomość gruntową obok powoda i toczy równoległy spór z pozwanym bankiem. Był więc on w sposób oczywisty zainteresowany wynikiem niniejszego postępowania, a jego zeznania, pod względem wiarygodności, ocenianić należy równorzędnie z zeznaniami samego powoda. . Zeznaniami tego świadka Sąd dał wiarę w zakresie, w którym nie pozostają w sprzeczności z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym.

Zeznania świadka B. P., iż działki również w B. to była oferta banku są sprzeczne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym dowodami z dokumentów, z których wynika, iż klienci zawierali umowy ze spółką (...). Zeznaniami świadka należy dać wiarę jedynie w zakresie, w którym nie pozostają w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Oceniając zeznania świadka M. S. Sąd miał na względzie, iż świadek również nie miał żadnego kontaktu z powodem, nie znał również świadka K. G., która miała współpracować z powodem w ramach przedmiotowej inwestycji. Sam zresztą nieruchomości położone w B. sprzedawał w 2012 r., a więc długo przed nabyciem przez powoda nieruchomości. Jego wiedza dotycząca przedmiotowej sprawy była więc niewielka i ograniczała się do podania pewnych ogólnych informacji na temat oferowania klientom Banku nieruchomości w celach inwestycyjnych. Przy czym relacje w znacznej części odnosiły się do okresu 2010-2012, a więc wcześniejszego niż czas, w którym powodowi zaofiarowano nabycie nieruchomości. Sąd miał też na uwadze, że świadek zeznał, iż z pełnomocnikiem powoda łączyły sprawy biznesowe, z którym współpracuje odnośnie kredytów denominowanych. Zeznaniami świadka Sąd dał więc wiarę jedynie w zakresie, w którym nie pozostają w sprzeczności z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka K. G. (poprzednio K.), ponieważ mimo wielokrotnych prób wezwania świadka nie udało się uzyskać jej stawiennictwa na rozprawę. Mając na względzie zasadę bezpośredniości Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z protokołów zeznań świadka K. K. (1) złożonych w innym postępowaniu. Jak zgodnie wskazuje się w orzecznictwie sądowym dopuszczenie dowodu z protokołu przesłuchania świadków przesłuchanych w innej sprawie jest możliwe, jednak tylko wtedy, gdy żadna ze stron nie zażądała przeprowadzenia tych dowodów przed sądem orzekającym (tak. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2010 r. II CSK 37/10; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2008 r., III CSK 344/07; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1966 r. I CR 364/65).

Sąd za wiarygodne uznał również częściowo zeznania złożone przez powoda. Powód szczerze przyznał, iż nie czytał podpisywanych dokumentów. Działał w zaufaniu do swojego doradcy – K. K. (1) oraz instytucji banku, w której otrzymał informacje o korzystnej ofercie zakupu nieruchomości gruntowej. Brak było natomiast podstaw do uznania za wiarygodne, że zagwarantowano mu zysk z inwestycji w nieruchomość w wysokości 100%.

Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów wymienionym na rozprawie w dniu 31 stycznia 2019 r., których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego co do wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości była bowiem nieistotna w sytuacji, w której powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie co do zasady.

Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków J. A., M. K., M. A., J. S., E. S., A. P., które miałyby dotyczyć transakcji sprzedaży nieruchomości w gminie T., a zatem nie będącej przedmiotem sporu w niniejszej sprawie. Zeznania powyższych świadków nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i przyczyniłyby się jedynie do przedłużenia postępowania. Nadto wnioski dowodowe traktować należało jako spóźnione i jako takie podlegające oddaleniu z mocy art. 207 § 6 kpc. Strona powodowa zgłosiła wnioski dopiero na ostatniej rozprawie, mimo iż spór trwa od listopada 2016 r. ; powód miał dużo okazji do złożenia wszystkich wniosków dowodowych na wcześniejszym etapie postępowania. Nawet gdyby przyjąć, że wnioski dowodowe wyszły na jaw dopiero po 27 listopada 2018 r. (jak wskazuje powód w piśmie z 31 stycznia 2019 r. – k. 646) to i tak powód dysponował okresem dwóch miesięcy na złożenie tych wniosków.

Odnośnie dowodów złożonych przez powoda na ostatniej rozprawie Sąd miał na uwadze, iż dotyczyły one innego przedmiotu sporu, a więc wnioski o przeprowadzenie dowodu z tych dokumentów były bezprzedmiotowe.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu fonoskopii. W sytuacji zakwestionowania przez stronę pozwaną prawdziwości nagrania, to na powodzie spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności, co wynika z art. 253 kpc w zw. z art. 308 kpc). Powód na tę okoliczność wniosku dowodowego nie złożył, zaś wniosek strony pozwanej, jako pochodzący od niewłaściwej procesowo strony, podlegał oddaleniu.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód wniósł w niniejszym postępowaniu o zasądzenie od pozwanego kwoty 317.800 zł wskazując, iż pozwany bank gwarantował mu, iż minimalny zysk ze sprzedaży nieruchomości wyniesie 330.000 zł, natomiast wartość tej nieruchomości wynosi 12.205 zł.

Zgodnie z przepisem art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przesłankami odpowiedzialności dłużnika są: nienależyte wykonanie zobowiązania, powstanie szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie odpowiada. Ciężar wykazania nienależytego wykonania zobowiązania, powstania szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą obciąża wierzyciela, zaś ewentualny dowód, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada, obciąża dłużnika. W art. 471 k.c. zawarte jest bowiem domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Tym samym na dłużnika przerzucony został obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z reguły oznacza to konieczność wykazania, że taka sytuacja wystąpiła, jako skutek zdarzeń niezawinionych przez dłużnika (vide: wyrok SN z 7 lipca 2005 r., V CK 869/04 LEX nr 150649).

Powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji, w której między stronami została zawarta jakakolwiek umowa o charakterze obligacyjnym. Jednocześnie 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. Przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawowy dłużnika (art. 474 k.c.).

Umowa obejmuje zgodny zamiar stron, który ma wywołać powstanie, zmianę lub ustanie skutków prawnych. Istotne jest więc uzgodnienie oświadczeń woli podmiotów. Przy czym zgodnie z treścią art. 61 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.

W doktrynie przyjmuje się, że oświadczenie woli "ma być złożone innej osobie" wtedy, gdy kształtuje ono lub wpływa na sytuację prawną innej osoby, a zwłaszcza gdy bez jej udziału czynność prawna w ogóle nie może dojść do skutku (Z. Radwański (w:) System Prawa Prywatnego, t. 2, s. 296)

Przez "inną osobę" na gruncie art. 61 k.c. rozumie się podmiot prawa cywilnego zainteresowany w sensie materialnoprawnym oświadczeniem woli do niego kierowanym (vide: post. SN z dnia 17 czerwca 1983 r., IV CR 245/83, OSP 1985, z. 7-8, poz. 133 z glosą J. Panowicz-Lipskiej). Skuteczność oświadczenia woli zależy od zakomunikowania go właściwej osobie, a więc tej, do której jest ono kierowane (vide: wyr. SN z dnia 21 czerwca 1965 r., III PR 18/65, NP 1966, nr 4, s. 531; wyr. SN z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 44/96, Prok. i Pr. 1997, nr 6, s. 30)

Oświadczenia woli kierowane do adresata mogą być także skutecznie składane jego pełnomocnikowi upoważnionemu do ich przyjmowania. Prawo dopuszcza złożenie oświadczenia woli w sposób dorozumiany (per facta concludentia), jednak oświadczenie to nie może nasuwać wątpliwości, co do jego znaczenia. W wielu wypadkach prawo wymaga, aby oświadczenie dotyczące danej czynności prawnej było złożone w szczególnej formie, np. forma aktu notarialnego dla nabycia własności nieruchomości czy też w formie pisemnej, dla celów dowodowych.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2008 roku w sprawie sygn. V CSK 108/08 orzekł, iż także osoba prawna może wyrazić wolę poprzez każde swoje zachowanie, tzw. czynności konkludentne, pod warunkiem jednak, że można je przypisać osobom uprawnionym do jej reprezentowania – w zakresie konkretnej czynności prawnej.

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż stosunek umowny może zostać zawarty także w sposób dorozumiany przez określone zachowanie się strony np. przez przystąpienie do wykonania zobowiązania wzajemnego, z tym, że umowa taka wywiera skutek z chwilą dojścia oświadczenia woli o jej zawarciu do drugiej strony umowy w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). Oświadczenie woli bowiem to każde zachowanie się osoby będące uzewnętrznieniem zamiaru tej osoby wywołania określonych skutków prawnych (ustanowienia, zmiany lub zniesienia stosunku prawnego). Wola osoby składającej oświadczenie musi być ujawniona w sposób dostateczny.

Mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny, Sąd stwierdził, iż między stronami postępowania nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy, z której można by wywodzić odpowiedzialności pozwanego za brak osiągnięcia zysku związanego z przewidywanym wzrostem wartości nieruchomości, który jednak nie nastąpił. Wskazać należy, że powód nie zawarł z pozwanym bankiem żadnej umowy inwestycyjnej, która by zobowiązywała bank do zapłaty po upływie określonego okresu czasu powodowi określonej ceny za nabytą przez niego nieruchomość. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pracownik pozwanego banku K. K. (1) przedstawiła powodowi propozycję nabycia produktu inwestycyjnego innego podmiotu pozostającego z pozwanym bankiem w grupie kapitałowej – (...) S.A. 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 treści zeznań świadków wynika, iż pracownicy pozwanego zobowiązani byli do prezentacji przedmiotowego produktu inwestycyjnego.

W powyższym kontekście podnieść należy, że pozwany - (...) Spółka Akcyjna w W. nie jest stroną umów zawartych przez powoda. Powód zawarł z (...) S.A. w W. umowy z dnia 15.07.2013 r.: umowę dotyczącą pośrednictwa w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości gruntowych oraz umowę pośrednictwa kupna nieruchomości.

Pozwany jako instytucja bankowa nie mogąc samodzielnie oferować produktów inwestycyjnych na rynku nieruchomości współpracował na tej płaszczyźnie ze spółką (...). Pozwany przedstawiał swoim klientom, którzy potencjalnie mogliby być zainteresowani zakupem nieruchomości propozycję przygotowaną przez spółkę (...). Następnie klientów wyrażających wstępne zainteresowanie tego rodzaju inwestycją kierowali do przedstawicieli (...)

Spółka Akcyjna, którzy zajmowali się przedstawieniem oferty i doprowadzeniem do zawarcia umowy. Jednocześnie pozwany nie nadzorował dalszej realizacji inwestycji, a jego rola ograniczała się do przedstawienia propozycji spółki (...) oraz następnie skierowania klienta za jego zgodą do spółki (...).

Również analiza przedłożonej przez powoda korespondencji elektronicznej między pracownikami Banku (k. 195-229) potwierdza powyższe okoliczności i wnioski. Wynika z niej bowiem, że pracownicy Banku byli zobowiązani do oferowania klientom nieruchomości w celach inwestycyjnych i zachęcania do tego typu inwestycji, jednakże na tym kończyła się ich rola. W korespondencji tej (powstałej w 2012 r.) wyraźnie wskazano, że klientów należy informować, że inwestycja jest obsługiwana przez spółkę (...), zaś Bank jedynie współpracuje z tym podmiotem (k. 195). Jednocześnie wyraźnie zakazano pracownikom obarczania Banku odpowiedzialnością za sprzedaż gruntów i sugerowania, że Bank realizuje „(...)” (k. 226). W wiadomości z 2 kwietnia 2013 r. (k. 231) wyraźnie zaś wskazano, że rolą doradcy finansowego jest jedynie wskazanie możliwych pól inwestycyjnych na własne ryzyko klienta ewentualnie umożliwienie odpłatnego wykonania na rzecz klienta usługi pośrednictwa w nabywaniu i zbywaniu nieruchomości przez pośrednika tj. spółkę (...)). Pracownik Banku nie mógł wysyłać klientom żadnych ofert nieruchomości, miał się zajmować tylko działalnością Banku.

Pozwana nie złożyła powodowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Wykorzystując zainteresowanie powoda inwestowaniem w nieruchomości gruntowe przekazała klienta za jego zgodą do spółki (...). Z ramienia (...) sprawą powoda zajmował się D. N., który także podpisał w imieniu powoda u notariusza umowę sprzedaży nieruchomości.

Należy zaznaczyć, iż powód decydując się na inwestycję o wartości prawie 200.000 zł nie czytał żadnych przedkładanych mu umów, podpisał dokumenty bez zapoznania się z nimi. O tym, iż umowę podpisał z innym podmiotem niż bank dowiedział się po zawarciu umowy. Powód poprzestał na informacjach przedstawionych mu przez osoby trzecie, początkowo pracownika banku, a następnie spółki (...). Powód, który był osobą działającą w obrocie prawnym, gospodarczym, podejmującą różne decyzje inwestycyjne winien wiedzieć z kim zawiera umowę. Nawet jeśli pracownicy banku byli równocześnie zatrudnieni w innym podmiocie, tj. spółce (...), a opiekun powoda w pozwanym banku mówił, iż jest to korzystna inwestycja, dokumenty były podpisywane w siedzibie banku to nie oznacza, iż powoda wiązała z pozwanym bankiem jakakolwiek umowa.

Brak jest dowodów, że pozwany bank zobowiązał się wobec powoda, iż po określonym okresie czasu wartość nabywanej przez niego nieruchomości wzrośnie do określonej kwoty zapewniając powodowi konkretny zysk. Sugerowanie opłacalności inwestycji przez pracownika banku nie oznacza, iż bank zobowiązał się do wypłaty określonego zysku powodowi po określonym okresie czasu albo nabycia nieruchomości za określoną cenę. Powód winien się liczyć z ryzykiem inwestycyjnym i sprawdzić wartość kupowanej nieruchomości. Oczywistym jest, iż wzrost wartości nieruchomości powoda był tylko sytuacją prognozowaną, lecz wysoce niepewną, zależną od wielu czynników, niezależnych od powoda czy banku, a zwłaszcza możliwości zmiany przeznaczenia nieruchomości. Należy zaznaczyć, iż w §3 umowy dotyczącej pośrednictwa w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości z dnia 15.07.2013 r. (k. 403-404) wskazano, iż pośrednik informuje klienta, iż inwestowanie w nieruchomości gruntowe, podobnie jak każdy sposób inwestowania obarczone jest ryzykiem nie osiągnięcia założonego celu inwestycyjnego przez klienta, a wszelkie przedstawione w tym zakresie symulacje, wyliczenia, propozycje oraz inne informacje przekazane przez doradców ds. nieruchomości są jedynie zaproszeniem do zawarcia umowy, nie mogą stanowić dla klienta podstawy do oczekiwań co do zysków w przyszłości, ani nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 kodeksu cywilnego. W porozumieniu wymieniono także czynniki ryzyka specyficzne dla inwestycji w nieruchomości gruntowe.

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

Sąd w dalszej kolejności rozważył, ewentualną odpowiedzialność pozwanego na podstawie art. 415 k.c. i 416 kc. W myśl powołanego przepisu, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Delikt stanowi działanie człowieka o charakterze zawinionym, gdy tymczasem przepisy art. 415 i n. k.c. przewidują odpowiedzialność za czyny niedozwolone, a zatem także za szkodę wyrządzoną bez winy człowieka, a nawet za

zdarzenia zasze bez zaangażowania woli ludzkiej. Czyn niedozwolony stanowi zatem pewien fakt lub zespół faktów rodzący odpowiedzialność za szkodę, jeśli da się stwierdzić, iż szkoda jest jego zwykłym następstwem, a zatem jeśli między czynem tym a szkodą występuje adekwatny związek przyczynowy. (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2017, SIP Legalis).

Warunkiem konstruowania odpowiedzialności na tej podstawie (deliktowej) jest uznanie określonego działania (zaniechania) za obiektywnie bezprawne, tj. sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego. Bezprawność stanowi przedmiotową cechę czynu sprawcy. Judykatura wskazuje, że bezprawność zachowania polega na przekroczeniu mierników i wzorców wynikających zarówno z wyraźnych przepisów, zwyczajów, utartej praktyki, jak i zasad współżycia społecznego (wyrok SN z dnia 22 września 1986 r., IV CR 279/86, LEX nr 530539). Bezprawnym zachowaniem się będzie więc takie, które stanowi obiektywne złamanie określonych reguł postępowania, czyli będzie sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym. Przez „porządek prawny” rozumie się nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, ale również nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego. Przyjmuje się, że bezprawność w rozumieniu reżimu deliktowego jest efektem ogólnego, normatywnego zakazu, skutecznego erga omnes, niewyrządzenia sobie nawzajem szkody. Dlatego czyn niedozwolony w znaczeniu art. 415 k.c. może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sprawca szkody naruszył obowiązek powszechny, ciążyący na każdym (por. A. Rzetecka – Gil, Komentarz do art. 415 k.c., Lex stan prawny na dzień 19.01.2011r.)

Dopiero czyn uznany za bezprawny może być rozważany w kategoriach winy. Wina sprawcy może mieć postać winy umyślnej jak i winy nieumyślnej, kiedy sprawca wprawdzie przewiduje możliwość wystąpienia szkodliwego skutku, lecz bezpodstawnie przypuszcza, że zdoła go uniknąć albo też nie przewiduje możliwości nastąpienia tych skutków, choć powinien i może je przewidzieć. Pojęcie niedbalstwa wiąże się z niezachowaniem wymaganej staranności. Przy ocenie postaci winy, decydujące znaczenie ma miernik staranności, jaki przyjmuje się za wzór prawidłowego postępowania, winna to być staranność ogólnie wymagana w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Niedbalstwo polega na niedołożeniu wymaganej w stosunkach danego rodzaju staranności, niezbędnej do uniknięcia skutku, którego sprawca nie chciał wywołać. Ocena miernika postępowania, którego istota tkwi w zaniechaniu dołożenia staranności, nie może być formułowana na poziomie obowiązków niedających się wyegzekwować, oderwanych od doświadczeń uwzględniających reguły zawodowe i konkretne okoliczności, a także określony typ stosunków (art. 355 k.c.) – wyrok SN z dnia 8 lipca 1998 r., III CKN 574/97, niepubl. [w:] por. A. Rzetecka – Gil, Komentarz do art. 415 k.c., Lex stan prawny na dzień 19.01.2011r.)

Samo poinformowanie klienta banku przez jego pracownika o ofercie innego podmiotu nie stanowi o bezprawności czynu. Powód nie wykazał, aby pozwany celowo wprowadzał go w błąd co do oferenta. Współpraca pozwanego z (...) Spółka Akcyjna, jak już wcześniej wspomniano, polegała jedynie na informowaniu klientów potencjalnie zainteresowanych inwestycjami w nieruchomości o bieżących ofertach. Jednocześnie należy wskazać, iż zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Bankowe, nie przewidziano możliwości działalności instytucji bankowych w obszarze pośrednictwa nieruchomości. Nie zostało wykazane, by bank prowadził nielegalną działalność pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Przy zawarciu umów pośrednictwa (...) reprezentowała inna osoba niż opiekun powoda jako klienta pozwanego banku.

Podkreślić też należy, iż żaden dowód w sprawie nie potwierdzał tezy, iż pracownicy Banku, działający w dodatku na jego polecenie, w sposób niezgodny z rzeczywistością wywołały u powoda przekonanie, że nabywana przez niego nieruchomość jest warta tyle, ile za nią zapłacił. Ma duże znaczenie w sprawie biorąc pod uwagę fakt, iż powód wyliczył swoją szkodę jako różnicę między rzeczywistą wartością nieruchomości w dacie jej nabycia a wartością, jaką nieruchomość miała uzyskać po upływie określonego czasu inwestycji.

Istotne jest również, że nie wykazano, po jakim konkretnie czasie powód miał uzyskać zysk takiego rzędu, jaki wskazano w pozwie. Okres ten nie wynika z żadnego dokumentu, z zeznań świadków. Jedynie z zapisu rozmowy (k. 431) z K. K. (1) (G.) – nawet przy założeniu, że taka rozmowa miała rzeczywiście miejsce, co nie zostało wykazane, jak

wskazano powyżej – pojawia się okres 3 lat, jednakże nie można uznać, że jest to wiążące zobowiązanie Banku, skoro w tym zakresie K. K. (1) odsyłała do informacji uzyskanych od pracownika (...) – M. M.

Powód podniósł, iż otrzymał niepełną, nierzetelną oraz wprowadzającą w błąd informację o produkcie przed zawarciem umowy, przez co poniósł szkodę, co miało stanowić 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). Zgodnie z art. 4 ust. 1 tejsze ustawy praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców wobec konsumentów jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny 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 przez to podejmowaną przez konsumenta decyzję, co do tego, czy, w jaki sposób i na jakich warunkach dokona zakupu, zapłaci za produkt w całości lub w części, zatrzyma produkt, rozporządzi nim lub wykona uprawnienie umowne związane z produktem, bez względu na to, czy konsument postanowi dokonać określonej czynności, czy też powstrzymać się od jej dokonania (art. 2 pkt 7 cyt. ustawy).

Jak już wspomniano powyżej, pozwany przekazywał powodowi informacje dotyczące produktu innego podmiotu, nie mógł mieć zatem pełnej wiedzy dotyczącej 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 powód został skierowany. Pozwany nie składał powodowi oferty, zatem nie miał obowiązku informowania go o specyfikacji produktu czy też o ewentualnych ryzykach.

Sąd miał na uwadze, że spotkania powoda dotyczące przedmiotowej inwestycji odbywały się wyłącznie w placówce pozwanego banku, w spotkaniach tych brał udział pracownik banku, powód nie był informowany o jakimkolwiek ryzyku związanym z tą inwestycją, jednakże wszystkie te okoliczności prowadzą jedynie do wniosku, iż rola pozwanego banku odgrywała znaczącą rolę w dotarciu do zainteresowanego i posiadającego odpowiedni zasób finansowy klienta. Miało to również znaczenie dla samego klienta, który mógł mieć poczucie że bank niejako pilotuje i kontroluje całą inwestycję, co wynikało z zaufania do instytucji bankowej tj. iż ta nie podejmowałaby działań ryzykownych. Niewątpliwie zatem udział pracowników banku we wskazanych czynnościach związanych z oferowaniem zakupu nieruchomości mógł w sposób istotny mógł wpłynąć na podjęcie pozytywnej decyzji w tym zakresie przez powoda. Niemniej nadal należy podkreślić, iż przedstawiana powodowi oferta nie była ofertą pozwanego banku, lecz spółki (...), czego powód powinien mieć świadomość, a z całą pewnością taką świadomość by posiadał, gdyby przeczytał istotne dokumenty związane z tą inwestycją. Pozwany nie może więc ponosić odpowiedzialności za ewentualnie nieprawidłowe przekazywanie informacji w sposób wprowadzający konsumenta w błąd, w zakresie ryzyka związanego z inwestowaniem środków pieniężnych w ramach przedmiotowego produktu i wyeksponowanie jedynie korzyści związanych z tą inwestycją. Ewentualnym podmiotem odpowiedzialnym z tego tytułu jest zatem spółka (...), nie zaś pozwany bank.

Powyzsza argumentacja jest także aktualna w zakresie zarzutu popełnienia przez pozwanego 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), 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 działaniami pozwanego nie można przypisać działania na niekorzyść konsumenta czy też naruszenia dobrych obyczajów.

Powód powoływał 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 (...) 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.

Sąd miał na uwadze, że powód złożył (k.430-443) zapis rozmowy, jaka miała mieć miejsce w dniu 14 września 2015 r.. między K. K. (1) – pracownikiem pozwanego a powodem, jednakże jak wskazano powyżej powód nie wykazał autentyczności tego dokumentu. Nawet gdyby jednak przyjąć, że nagranie jest autentyczne i do spotkania i rozmowy i takiej treści faktycznie doszło, to i tak nie może być to dowód odpowiedzialności pozwanego czy to z art. 471 kc czy też 416 kc. Rozmowa miała mieć miejsce 14 września 2015 r. ,a więc ponad dwa lata od nabycia nieruchomości. Zdaniem Sądu rozmowa potwierdza jedynie, że kwestią nabywania nieruchomości i zysku z inwestycji zajmowała się osoba pracująca dla spółki (...) tj. M. M.; K. K. (1) w tym zakresie odsyłała bowiem kilkakrotnie do tej osoby i informacji uzyskanych od tej osoby. Jak wskazano zaś powyżej wewnętrzne polecenia dla pracowników Banku były takie, aby wyraźnie rozgraniczać działalność Banku i spółki (...). K. K. (1) w tym zakresie była w istocie przekazicielem informacji między klientem (powodem) a pośrednikiem nieruchomości. W rozmowie pada wprawdzie wypowiedziane przez K. K. (1) stwierdzenie że „wy załatwialiście z (...), tak więc Was nie interesuje, czy to się nazywa (...), czy (...), czy jakkolwiek”, jednakże w kontekście całego materiału dowodowego nie można uznać tego stwierdzenia za potwierdzenie tego, że Bank zobowiązał się wobec powoda, do wypracowania dla niego zysku na poziomie określonym w pozwie. Zdaniem Sądu to stwierdzenie oznacza jedynie tyle, że rozmowy na temat tej inwestycji zaczęły się z udziałem pozwanego Banku, którego pracownicy mieli przedstawiać ofertę spółki (...). W zapisie tej rozmowy pojawiały się też twierdzenia dotyczące wartości nabytej przez powoda nieruchomości, jednakże to również nie jest dowód na to, że pozwany zobowiązał się do wypracowania takiego zysku dla powoda. Podkreślić należy, że wzrost wartości działek to tylko zamierzenie inwestycyjne, obarczone ryzykiem jak każda inwestycja, z czego powód winien zdawać sobie sprawę i kalkulować to przed podpisaniem umowy mocą której stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. .

O odpowiedzialności pozwanego nie może również przesądzać zawarte między pozwanym a szeregiem klientów Banku porozumienie dotyczące odkupu nieruchomości przez pozwanego od klientów Banku, którzy wcześniej kupili te nieruchomości. Zdaniem powoda świadczy to o tym, że pozwany Bank uznawał swoją odpowiedzialność za oferowany produkt inwestycyjny w postaci nieruchomości i nieosiągnięty zysk. Zdaniem Sądu jednak co najmniej równie logiczne jest stanowisko, iż pozwany Bank zawarł porozumienie tylko z tymi klientami, co do których uznawał swoją odpowiedzialność; do tej grupy nie zaliczał się jednak powód, którego sytuacja prawna mogła być odmienna od tych klientów, z którymi zawarto porozumienie.

Reasumując, powód nie wykazał, iż pozwany odpowiada za szkodę poniesioną przez powoda związaną z zakupem nieruchomości gruntowej w B..

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd w oparciu o art. 471 k.c. oraz art. 415 k.c. a contrario orzekł jak w punkcie I sentencji 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. Sąd zasądził zatem od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 10.800 zł ustalonych w oparciu o § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265, tj.) oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.