



Sygn. akt IV CSK 138/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Bjorn J.

przeciwko Michałowi K.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej

Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji "WARTA" SA w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 września 2009 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 7 listopada 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok, z wyjątkiem orzeczenia  
o oddaleniu zażalenia interwenienta ubocznego i przekazuje  
sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2008 r. Sąd Okręgowy w G. zasądził od Michała K., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami „P.” G., na rzecz Bjorna J. kwotę 3600 zł z odsetkami, odpowiadającą wysokości prowizji i oddalił powództwo w części obejmującej kwotę 120 tysięcy zł z tytułu odszkodowania oraz kwotę 4900 zł z tytułu zwrotu kosztów zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony w dniu 6 października 2004 r. zawarły, w języku angielskim, umowę „pośrednictwa sprzedaży lokalu”, na podstawie której pozwany zobowiązał się do wyszukania i pośredniczenia w nabyciu przez powoda lokalu mieszkalnego, a powód zobowiązał się między innymi do zapłaty określonej prowizji.

Pozwany wskazał powodowi lokal przy ul. F. [...] w G., co do którego w dniu 30 września 2004 r. zawarł umowę pośrednictwa w jego sprzedaży z mężczyzną legitymującym się dowodem osobistym [...] na nazwisko Krzysztof S. i podającym się za jego właściciela, na podstawie okazanego wypisu aktu notarialnego (umowy kupna lokalu) z dnia 22 kwietnia 2004 r. W tym ostatnim dokumencie numer dowodu osobistego Krzysztofa S. był inny, niż dowodu, którym legitymował się u pośrednika, a następnie u notariusza. Udostępnił on wskazany lokal pośrednikowi i powodowi oraz przedstawił dokument poświadczający, że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Pracownica biura sprawdzała stan prawny nieruchomości w księdze wieczystej i w spółdzielni mieszkaniowej, a także ustaliła, że w lokalu jest zameldowana jedna osoba. W dniu 6 października 2004 r. powód zawarł z osobą przedstawiającą się jako Krzysztof S. notarialną umowę przedwstępną; w umowie tej zbywca zobowiązał się do wymeldowania się z lokalu. W dniu 15 października 2004 r. powód i mężczyzna podający się za Krzysztofa S. zawarli notarialną umowę kupna sprzedaży lokalu. Pracownica pozwanego w dniu zawierania umowy uzyskała we właściwym urzędzie wiadomość, że w lokalu nadal jest zameldowana jedna osoba, jednak przy zawieraniu umowy sprzedający okazał jej zaświadczenie o wymeldowaniu.

W dniu 3 listopada 2004 r. powrócił do swojego mieszkania jego rzeczywisty właściciel, Krzysztof S. Zawiadomił on policję i prokuraturę o popełnieniu

przestępstwa oszustwa, lecz w postępowaniu przygotowawczym nie wykryto jego sprawcy. Wyrokiem z dnia 30 maja 2006 r. Sąd Okręgowy w G. w sprawie z powództwa Krzysztofa S. ustalił, że jemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu.

Sąd Okręgowy oceniając roszczenie powoda w sprawie niniejszej na płaszczyźnie art. 415 k.c., stwierdził, że powód nie wykazał, aby szkoda została mu wyrządzona z winy pozwanego. Według Sądu, „pozwany dokonał wszystkich czynności wymaganych podczas pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości – zarówno podczas podpisywania umów pośrednictwa, przedwstępnej, jak i umowy stanowczej”.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 listopada 2008 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i zasądził od pozwanego na rzecz powoda dalszą kwotę 124900 zł z odsetkami, stosownie do tego orzeczenia orzekł o kosztach procesu oraz oddalił zażalenia pozwanego i interwenienta ubocznego (zakładu ubezpieczeń występującego po jego stronie) od rozstrzygnięcia o kosztach.

Sąd Apelacyjno częściowo uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Stwierdził, że pozwany (pracownicy jego biura, za które odpowiada) nie zażądał okazania oryginału umowy nabycia lokalu z dnia 22 kwietnia 2004 r., poprzestał na nadesłanej kserokopii oraz nie wyjaśnił przyczyn, dla których podający się za Krzysztofa S. mężczyzna w krótkim odstępie czasu posługiwał się, przy zawieraniu umów, różnymi dowodami osobistymi. Ponadto, Sąd Apelacyjny ustalił, że przy zawieraniu umowy stanowczej w dniu 15 października 2004 r. poprzestano na oświadczeniu „sprzedającego”, że wymeldował się z lokalu, pomimo iż pracownicy pozwanego, obecnej przy zawieraniu umowy, było wiadome, że jeszcze tego samego dnia przed południem w lokalu nadal była zameldowana jedna osoba i pomimo, że o wadze tego faktu świadczyło zamieszczenie stosownego zastrzeżenia w umowie przedwstępnej. Te okoliczności, rozwinięte i szeroko omówione przez Sąd Apelacyjny, miały – w jego ocenie - zasadniczy wpływ na kwalifikację działania pozwanego pod kątem zachowania/niezachowania należytej staranności przez pozwanego. Zaniechanie wyjaśnienia przyczyn legitymowania się przez podającego się za właściciela różnymi dowodami osobistymi oraz zaniechanie zwrócenia przy zawieraniu umowy stanowczej uwagi

notariuszowi i nabywcy na doniosły fakt niewykazania, że w lokalu nikt już nie jest zameldowany, uzasadniało – zdaniem Sądu Apelacyjnego - konkluzję, że dwóch czynności istotnych w danym przypadku „(...) niewymagających szczególnych środków, czy metod, a pozwalających na uniknięcie szkody, zaniechano, co rodzić winno odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego na zasadzie art. 471 k.c.”.

W związku z tym, że strony łączyła umowa pośrednictwa i że szkoda jest wynikiem nienależytego wykonania umowy przez pozwanego, podstawę roszczenia stanowi art. 471 k.c. Nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem przestępczego działania osoby trzeciej, jednak dla rozstrzygnięcia o roszczeniu skierowanym przeciwko pozwanemu zasadnicze znaczenie ma ocena, jakich aktów staranności pozwany winien był i mógł dokonać, by zwolnić się z odpowiedzialności za wynik transakcji. Pozwanego obciążał bowiem ciężar udowodnienia, że do nienależytego wykonania zobowiązania doszło wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Pozwany zawarł umowę powodem w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, co oznacza, że – stosownie do art. 355 § 2 k.c. – ocena należytej staranności wymaga uwzględnienia zawodowego charakteru działalności. Z art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji z dnia 28 listopada 2003 r. (jedn. tekst Dz.U, 2004 Nr 141, poz. 1492 ze zm.) wynika, że pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tej działalności i zasadami etyki zawodowej oraz jest zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz działa. Sąd podkreślił, że na podstawie art. 181 ust. 6 ustawy pośrednik został wyposażony w uprawnienia do wglądu do określonych zbiorów dokumentów.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że podstawowym obowiązkiem umownym, jaki przyjął na siebie pozwany w związku z przyjęciem zlecenia od powoda, było podejmowanie takich działań i czynności, które gwarantowałyby powodowi bezpieczeństwo transakcji w obrocie nieruchomościami. Ponadto stwierdził, że wykonanie zobowiązania umownego przez pozwanego miało polegać na

dostarczeniu powodowi prawnie wolnego, w stanie bez zameldowanych tam lokatorów, określonego lokalu mieszkalnego i doprowadzenia do zawarcia umowy notarialnej nabycia tego lokalu przez powoda.

Podwyższona staranność wymagała sprawdzenia, czy osoba, która zgłasza się z zamiarem sprzedaży nieruchomości jest uprawniona do dysponowania nią. Szczegółowa analiza wszystkich czynności dokonanych przez pozwanego, przy uwzględnieniu wskazanych wyżej zaniechań w wyjaśnieniu okoliczności wzbudzających wątpliwości, nie pozwala uznać za wykazane, że niewykonanie zobowiązania ze szkodą po stronie powoda nastąpiło z przyczyn, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności. Należyta dbałość o interesy klienta nakazywała wnikliwe i precyzyjne sprawdzenie dokumentów oraz skontrolowanie, czy kontrahent powoda należycie spełnił warunki do zawarcia umowy; były to czynności, które pozwoliłyby na uniknięcie szkody przez powoda.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 471 k.c. uznał żądanie powoda za uzasadnione w całości.

Pozwany oparł skargę kasacyjną na podstawie naruszenia prawa materialnego przez błędne zastosowanie art. 56 § 1 i 65 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego i art. 181 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przez niezastosowanie art. 180 ust. 3 i 4 w zw. z art. 180 ust. 1 w zw. z art. 179 ust. 3 tej ustawy, czego skutkiem było przyjęcie, że treścią zobowiązania pozwanego było dostarczenie powodowi prawnie wolnego, w stanie bez zameldowanych tam lokatorów, określonego lokalu mieszkalnego i doprowadzenia do zawarcia umowy notarialnej nabycia tego lokalu przez powoda, weryfikacja rzetelności realizacji umowy przedwstępnej przez kontrahenta, weryfikacja tożsamości sprzedawcy i drobiazgowa analiza treści dokumentów prawnych określających podstawę nabycia przez niego lokalu, pomimo, że umowa pośrednictwa o ustalonej przez sądy treści nie przewidywała tego rodzaju obowiązków oraz pomimo, że obowiązki te nie wynikają z obowiązujących przepisów prawa.

Na tej podstawie skarżący wniósł uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie o uchylenie

wyroku i oddalenie powództwa, ze stosownym orzeczeniem o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy rozważył, co następuje.

Łącząca strony umowa pośrednictwa jest umową nazwaną, uregulowaną w art. 179 -181 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do 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. Według art. 180 ust. 4, 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 są podejmowane w orzecznictwie i piśmiennictwie. Syntetycznie można je ująć w następujący sposób.

Zakres obowiązków pośrednika, który można wywieść z samej ustawy, sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości; obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, „następczo sposobności do zawarcia umowy” (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2003 r., II CKN 240/01, z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04 i z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 295/05, niepublikowane).

Przy tak oszczędnej regulacji ustawowej, zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma umowa. 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 14), 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.).

W piśmiennictwie podkreśla się, że przy dużym zróżnicowaniu umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w określaniu zakresu czynności, do których zobowiązał się pośrednik, zasadniczo pośrednictwo występuje w dwóch głównych formach: jako wskazywanie zamawiającemu sposobności do zawarcia umowy albo jako pośredniczenie przy zawarciu umowy. Stwierdzenie zakresu umówionych obowiązków pośrednika jest wyjściową przesłanką do oceny, czy umowa została przez niego wykonana.

Tak więc, ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika następuje po ustaleniu treści danego stosunku zobowiązaniowego, w tym zakresu czynności pośrednika. Wykonanie jego zobowiązania jest oceniane przy uwzględnieniu umownie określonych obowiązków i ogólnych kryteriów wskazanych w art. 354 § 1 k.c., a wymagany stopień staranności jest zdeterminowany zawodowym charakterem działalności pośrednika (art. 355 § 2 i art. 181 ust. 1 zd. 1 u.g.n.). Przy ocenie wykonania umowy przez pośrednika należy też mieć na względzie obowiązek szczególnej lojalności i sumienności wobec zamawiającego, wynikający wprost z art. 181 ust. 1 u.g.n., nakładającego na pośrednika obowiązek kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których działa.

Wobec tego, że ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika musi być poprzedzona jednoznacznym ustaleniem zakresu jego obowiązków, konieczne jest przede wszystkim zbadanie treści konkretnego zobowiązania, przy uwzględnieniu swobody umów, i określenie świadczenia, które powinien spełnić dłużnik.

Podstawowe znaczenie ma treść czynności prawnej, która wyznacza powinne zachowania stron i inne następstwa prawne. Treść tę określa 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. Ustalone według tych reguł znaczenie

oświadczenia woli będzie stanowić miarodajną podstawę określenia praw i obowiązków stron oraz wynikających stąd skutków prawnych.

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, OSNC 1995, nr 12, poz. 168 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162 i z dnia 15 czerwca 2007 r., V CSK 63/07, OSNC 2008, nr 10, poz. 116).

Jak wcześniej wskazano, pierwszorzędne znaczenie przy rozpoznawaniu roszczenia opartego na twierdzeniu o niewłaściwym wykonaniu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ma ustalenie znaczenia oświadczenia woli stron takiej umowy, gdyż tylko na tej podstawie może być dokonana ocena, czy zobowiązanie zostało wykonane właściwie i zgodnie z jego treścią. Sąd Apelacyjny nie podjął jednak czynności w tak określonym porządku. Skoncentrował się na ostatnim etapie – ocenie wykonania zobowiązania, nie poprzedzając tego prawidłowym, dokonaniem według wskazanych wyżej zasad, zrekonstruowaniem treści stosunku zobowiązaniowego łączącego strony.

Umowa została sporządzona w języku angielskim, a Sąd nie skorzystał z przewidzianej w art. 256 k.p.c. możliwości zażądania, aby została ona przetłumaczona przez tłumacza przysięgłego, pomimo, że był to istotny dowód w sprawie. Można z tego wnosić, że Sąd nie miał żadnych wątpliwości co do językowego znaczenia umowy.

Jednocześnie, Sąd ani nie przytoczył, ani w żaden sposób nie odniósł się do dosłownego brzmienia umowy. Umowa stron charakteryzuje się tym, że szczegółowo określa obowiązki potencjalnego nabywcy i skutki ich naruszenia, a nie precyzuje obowiązków pośrednika. Poza tym, że używa się w niej określonej nazwy („*a contract of the real estate dealing*”) oraz że zawiera pozycję dotyczącą opisu poszukiwanego obiektu („*a description of the search property*”), w której



zaznaczono rubrykę „mieszkanie” i „2 pokoje”, brak postanowień konkretyzujących obowiązki pośrednika.

Sąd dysponował zatem wyjściowo lakonicznym przepisem ustawy i lakoniczną umową. W tej sytuacji specjalne znaczenie miała rekonstrukcja treści czynności prawnej. Nie mogą jej zastąpić stwierdzenia odnoszące się do treści zobowiązania, którym nie towarzyszy wyjaśnienie podstaw, na których zostały oparte. Widoczny jest przy tym kontrast pomiędzy wątlą treścią umowy, a stopniem szczegółowości w określeniu konkretnych obowiązków, które – zdaniem Sądu – obciążały pośrednika

Relacjonując ustalenia Sądu pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny podał, że „pozwany zobowiązał się do wyszukania i pośredniczenia w nabyciu przez powoda lokalu mieszkalnego”. W ramach własnych rozważań stwierdził, że „pozwany podjął się określonego w umowie z dnia 6.10.2004 r. działania mającego polegać na pośredniczeniu w zawarciu umowy” oraz że „wykonanie zobowiązania umownego przez pozwanego polegać miało na dostarczeniu powodowi prawnie wolnego, w stanie bez zameldowanych lokatorów, określonego lokalu mieszkalnego i doprowadzeniu do zawarcia umowy notarialnej nabycia tego lokalu przez powoda”.

Nie jest wiadome, jaka była podstawa takiego określenia treści zobowiązania, z którego następnie Sąd Apelacyjny wyprowadził liczne i konkretne obowiązki, obciążające pozwanego, a nawet szczegółowo wskazał, w jaki sposób powinny być wykonane.

Sąd nie przytoczył ani nie rozważał brzmienia umowy. Nie wyjaśnił, w jaki sposób strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego składania, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy oraz czy i na jakiej podstawie taka zgodna wola mogła być odtworzona. Nie wyjaśnił też, czy i z jakich przyczyn uznał to za niemożliwe i w jaki sposób przeprowadził proces rekonstrukcji treści oświadczenia woli według obiektywnego wzorca wykładni.

Sąd Apelacyjny trafnie akcentował podwyższone kryteria staranności wymagane od pośrednika w obrocie nieruchomościami, wynikające z art. 355 § 2 k.c. i art. 181 ust. 1 u.g.n., jak i okoliczności dotyczące sposobu wykonania zobowiązania. Te ostatnie mogły mieć znaczenie dla określenia zakresu

zobowiązania pozwanego, a te pierwsze – przy ocenie zachowania wymaganej staranności na etapie jego wykonania. Nie mogły one natomiast zastąpić określenia zakresu konkretnego zobowiązania pozwanego, wynikającego z ustawy i z umowy.

Z omówionych względów zarzuty naruszenia art. 65 i 56 k.c. oraz art. 180 ust. 1, 3 i 4 u.g.n. nie mogły zostać uznane za bezpodstawne.

Odnosnie do znaczenia art. 180 ust. 6 u.g.n., należy zgodzić się ze skarżącym, że przewidziane w nim uprawnienia nie wyznaczają treści zobowiązania pośrednika, ale mają na celu ułatwienie mu podejmowania czynności w zakresie objętym konkretną umową.

Wskazane okoliczności uzasadniały orzeczenie jak w sentencji, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.

