

**Sygn. akt VI ACa 873/22**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 października 2022 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

przewodniczący - sędzia Ksenia Sobolewska – Filcek

protokolant: Katarzyna Wolszczak

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. W.

przeciwko (...) S.A. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 8 stycznia 2018 r.,

sygn. akt XXV C 1119/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 4.050,00 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 873/22**

## UZASADNIENIE

Powód - R. W. wniósł o zasądzenie in solidum od (...) S.A. w (...) Bank S.A. W. 200.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami - od (...) S.A. od 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, a od (...) Bank S.A. - od 24 marca 2016 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu swoich żądań powód wskazał, że przedstawiciele (...) S.A. zaproponowali jego ojcu – G. W. inwestycję w system condohotel we W., która miała przynieść duże zyski. G. W. podjął decyzję o nabyciu w tym systemie dwóch lokali dla powoda i w tym celu darował mu 484.700,00 zł z przeznaczeniem na tę inwestycję. Ostatecznie jednak obiekt hotelarski „(...)” nie został ukończony, a developer ogłosił upadłość. Zdaniem powoda pracownicy (...) S.A. zataili przed nim problemy finansowe związane z inwestycją. Natomiast pozwany bank dopuszczał się nieprawidłowości w finansowaniu inwestycji spółki (...). Powód wyjaśnił też, że niniejszym pozwem dochodzi części środków, które przeznaczył na tę inwestycję.

Pozwany - (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania. Podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda wskazując, że wszystkie czynności związane ze spornymi lokalami w inwestycji (...) podejmował G. W.. Wywiódł też, że przedstawił ojcu powoda ofertę, która w całości była skonstruowana przez developera i za którą spółka (...) nie ponosi odpowiedzialności. Ponadto, w

dacie prezentowania oferty nic nie wskazywało na to, że inwestycja nie zakończy się sukcesem. Decydując się na zainwestowanie środków, ojciec powoda miał też świadomość, że budowa lokali nie jest ukończona.

(...) Bank S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa zaprzeczając, by wadliwie wykonywał umowę rachunku bankowego łączącą go z developerem oraz, by wiedział o jego złej kondycji finansowej.

Wyrokiem z 8 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) S.A. w W. na rzecz R. W. 200.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz 17.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt I); oddalił powództwo wobec (...) Bank S.A. w W. (pkt II); oraz odstąpił od obciążania R. W. kosztami procesu w stosunku do (...) Bank S.A. w W. (pkt III).

Powyższy wyrok zapadł na gruncie następujących ustaleń faktycznych:

Pozwany (...) S.A. to jedna z firm działających na polskim rynku w branży pośrednictwa nieruchomości, powiązana kapitałowo m. in. z (...) Bank S.A. Od kwietnia 2010 r. spółkę (...), jako pośrednika, łączyła z developerem - (...). G. i R. G. sp. j. w Ł. (później 4 (...) sp. z o.o. SKA) umowa o współpracy w zakresie sprzedaży na rynku pierwotnym nieruchomości z inwestycji hotel „(...)” we W.. W ramach umowy pośrednik zobowiązał się do wykonania na własny koszt czynności organizacyjno-marketingowych oraz czynności mających na celu promocję i reklamę oferty oraz doprowadzenie do podpisania przez kontrahenta i zleceniodawcę stosownych umów.

Spółkę(...) łączyła z (...) S.A. umowa kredytu inwestycyjnego nr 202- (...) z 28 kwietnia 2008 r. oraz umowa kredytu w rachunku bieżącym nr 270 - (...) z 5 października 2007 r. W związku z tymi umowami inwestycja (...) została obciążona hipoteką na rzecz ww. banku.

Zarządcą powstającego hotelu (...) była firma (...) sp. z o.o. we W.. Udziałowcem tej spółki był D. G., którego łączyła z (...) Bank S.A. umowa z 17 kwietnia 2008 r., na mocy której ww. bank udzieli D. G. pożyczki hipotecznej w wysokości 9.000.000 zł, indeksowanej do (...), z przeznaczeniem do kwoty 5.113.237,00 zł na dowolny cel.

W 2011 r. pojawiły się problemy z płynnością finansową developera. Dnia 22 czerwca 2012 r. spółka 4 (...) zawarła z (...) Bank S.A, oraz (...) Bank S.A. w W., jako uczestnikami konsorcjum bankowego, umowę kredytu konsorcjalnego, na podstawie której ww. banki zobowiązały się oddać deweloperowi do dyspozycji kredyt do kwoty 32.442.125,00 zł z przeznaczeniem:

- do kwoty 15.000.000,00 zł na kaucję w rozumieniu art. 102 Prawa bankowego, stanowiącą zabezpieczenie umowy pożyczki hipotecznej nr (...);
- do kwoty 14.833.000,00 zł na refinansowanie i finansowanie kosztów inwestycji „(...)”;
- do kwoty 1.685.000,00 zł na kaucję w rozumieniu art. 102 Prawa bankowego, stanowiącą zabezpieczenie kredytu konsorcjalnego;
- do kwoty 924.125,00 zł na prowizję należną bankom udzielającym kredytu.

Zgodnie z postanowieniami umowy kredytu konsorcjalnego, deweloper zobowiązał się do przelewu na rzecz (...) Bank S.A. przysługujących mu wierzytelności wynikających z zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali w obiekcie hotelarskim „(...)” we W.. Tym samym wszelkie dokonane dotychczas przez nabywców wpłaty tytułem ceny za w/w lokale stały się własnością banku, jako zabezpieczenie m.in. spłaty umowy pożyczki hipotecznej nr DK/P-H./ (...).

W dniu 6 czerwca 2013 r. została zawarta umowa pomiędzy (...) sp. z o.o. S.K.A. w W. i spółką (...) reprezentowaną przez R. C., na mocy której spółka 4 (...) zobowiązała się do wybudowania we W. budynku hotelowego oraz ustanowienia odrębnej własności wybranych przez kupującego ( (...)) 10 lokali, w tym lokalu nr (...) 228 o wartości 165 000 zł i nr 5.244 o wartości 165 000 zł. Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali oraz udziałów we współwłasności miało nastąpić najpóźniej 30 grudnia 2013 r.

Następnie, 7 czerwca 2013 r. spółka (...) zawarła z (...) S.A. umowę pośrednictwa w zbyciu praw z umowy developerskiej nr (...), na mocy której (...) zobowiązał się do pośrednictwa w sprzedaży lokali w inwestycji „(...)”.

Spółka (...) była świadoma ryzyka podjętego przez spółkę (...), związanego z nabyciem 10 lokali w inwestycji „(...)”. Ryzyko to wynikało przede wszystkim z obciążenia nieruchomości hipoteką na rzecz (...) S.A.

Ojciec powoda - G. W. otrzymał dużą kwotę gotówki, którą chciał dobrze zainwestować. W pierwszej połowie 2013 r., spotkał się w siedzibie pozwanego (...), przy ul. (...) II 27 w W., z doradcą (...), która przedstawiła mu propozycję inwestycji w system condohotel we W.. Inwestycja miała polegać na tym, że klient nabywa lokal, który następnie przekazuje w dzierżawę tzw. operatorowi, którym miała być spółka (...). Klient miał otrzymywać raz na kwartał kwotę odpowiadającą ok 7% zysków w stosunku rocznym. Zapewniono go, że deweloper – spółka (...) zarządzana przez D. G. - jest firmą z dużym doświadczeniem, godną zaufania i posiadającą już we W. dobrze prosperujący w tym systemie hotel (...). G. W. został też poinformowany, że gwarancją finansową inwestycji jest (...) Bank S.A., (...) Bank S.A i (...) S.A. G. W. - przy udziale D. J. - dokonał wizji lokalnej, oglądając proponowane apartamenty, które były wówczas na ostatnim etapie wykańczania. Cały obiekt miał być oddany do użytkowania za 6 miesięcy (grudzień 2013 r.).

W dniu 27 czerwca 2013 r. G. W. otrzymał od D. J. maila z krótką notatką podsumowującą spotkanie wraz z załącznikiem w postaci umowy dzierżawy oraz prezentację promującą inwestycję przez (...) J. (poprzednika prawnego spółki (...)). W folderze znajdował się zapis stanowiący odpowiedź na pytanie „jaką mam pewność, że obiekt powstanie, a my nie stracimy naszych pieniędzy?” brzmiąca: „inwestycja realizowana będzie w standardowym dla rynku deweloperskiego cyklu budowy, w którym harmonogram płatności transz powiązany jest bezpośrednio z postępem prac budowlanych, a gwarancją powodzenia są przede wszystkim poprzednie realizacje inwestora”. Następnie, 8 lipca 2013 r. G. W. otrzymał emaila ze wzorami przedwstępnej umowy cesji i umowy o zakazie konkurencji.

Po zapoznaniu się z przesłaną dokumentacją, G. W. podjął decyzję o zakupie dwóch lokali dla syna (powoda) i w tym celu dokonał na jego rzecz darowizny w kwocie 484.700,00 zł. Miała być ona w całości przeznaczona na przedmiotową inwestycję.

R. W. wziął udział w trzech spotkaniach w siedzibach (...) w W.. Zapoznał się z broszurą i prezentacją promującą inwestycję. A w dniu 23 lipca 2013 r. zawarł ze spółką 4 (...), w której imieniu działał R. C., w formie aktu notarialnego, umowę przeniesienia części praw i obowiązków wynikających z umowy z 6 czerwca 2013 r. (Rep. A nr (...)), na mocy której nabył prawa i roszczenia dotyczące lokalu nr (...) 228 za cenę 239.850 zł i lokalu nr (...) 244 za cenę 239.850 zł., łącznie wpłacił na rzecz developera 479 700 zł.

Tego samego dnia R. W. zawarł ze spółką (...), reprezentowaną przez R. C., umowy dzierżawy lokalu nr (...) 228 i nr 5.244 w apartamentowcu „(...)” we W.. Na ich podstawie dzierżawca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wydierżawiającego za każdy z lokali oddzielnego rocznego czynszu w kwocie 18.500 zł, który miał być, niezależnie od przekazania lokalu dzierżawcy, płatny od 23 lipca 2013 r. w kwartalnych ratach: za I kwartał do 31 marca każdego roku 2 220 zł, za II kwartał do 30 czerwca 2 220 zł, za III kwartał do 30 września 5 365 zł i za IV kwartał 8 695 zł, przy czym czynsz za okres od 23 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. ustalono na kwotę 8 093,75 zł.

R. C. był wówczas także Dyrektorem Regionalnym Sprzedaży w (...) S.A.

Zaliczki w kwocie po 60.000 zł na poczet zakupionych lokali R. W. wpłacił 16 lipca 2013 r., a brakujące kwoty uzupełnił w dniu podpisania umowy przeniesienia praw (23 lipca 2013 r.).

We wrześniu 2013 r. sprzedaż lokali w inwestycji „(...)” została wstrzymana, a w listopadzie 2013 r. spółka 4 (...) poinformowała powoda o problemach z ukończeniem budowy w związku z przedłużającą się procedurą udzielenia kredytu przez (...) Bank S.A (...) Bank S.A.

Pismem z 5 czerwca 2014 r. G. W. wezwał spółkę (...) do wykonania umowy, pod rygorem odstąpienia od niej. W braku reakcji developera, powód skierował 2 września 2014 r. do Sądu Rejonowego w Wejherowie pozew przeciwko spółce

(...) z żądaniem zobowiązania jej do złożenia oświadczenia woli. Postanowieniem z 16 lutego 2015 r. postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z 19 września 2014 r. stwierdzającym upadłość spółki (...)

W dniu 27 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Wejherowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał spółce (...) zapłatę na rzecz R. W. 30.833,00 zł wraz z zaległymi odsetkami.

Pismem z 23 listopada 2015 r. R. W. wystąpił do (...) S.A. z zawezwaniem do próby ugodowej. Natomiast pismem z 14 marca 2016 r. skierował do (...) Bank S.A. przedsądowe wezwanie do zapłaty 568.884 zł z tytułu odszkodowania za poniesione straty i utracone korzyści.

Deweloper ogłosił upadłość we wrześniu 2013 r. R. W. do chwili obecnej nie potrzywał, ani aktu własności wykupionego lokalu, ani nie uzyskał żadnych korzyści finansowych z tytułu zawartych umów dzierżawy. Wartość majątku dewelopera jest szacowana na 20 mln zł, podczas gdy wartość zobowiązań – na 180 mln zł.

Powyższe ustalenia faktyczne sąd okręgowy poczynił na podstawie przedłożonych do akt dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała i sąd również nie znalazł podstaw do podważania ich wiarygodności.

Sąd I instancji przesłuchał R. W. w charakterze strony oraz G. W. jako świadka i stwierdził, że w sposób jasny, logiczny i nie budzący wątpliwości przedstawili oni okoliczności nabycia lokali w apartamentowcu (...). Jakkolwiek, zwłaszcza świadek - po części - czerpał swą wiedzę z akt karnych, to co do istotnych okoliczności związanych z oferowaniem mu produktu w postaci lokali, relacjonował swoje własne spostrzeżenia.

Sąd okręgowy, ocenił, że dopuszczenie wnioskowanych przez pozwanych dowodów w postaci przesłuchania kolejnych świadków nie wniosłoby nowych okoliczności do sprawy, a jednocześnie zmierzałoby do wydłużenia procesu.

Sąd okręgowy oddalił powództwo wobec (...) Bank S.A. uznając, że w okolicznościach tej sprawy nie można działaniom banku, ani jego pracowników, przypisać bezprawności. Nie ma również podstaw, by uznać, że bank nieprawidłowo wywiązał się z umowy rachunku bankowego prowadzonego dla dewelopera, ani że świadomie skorzystał ze szkody wyrządzonej osobie trzeciej.

W ocenie sądu okręgowego powództwo okazało się jednak uzasadnione w stosunku do pozwanego (...) SA. Przy czym, skoro powód nabywał wierzytelności dla celów nie związanych ze swoją działalnością gospodarczą, należy stosować w niniejszej sprawie przepisy służące ochronie konsumentów.

Zdaniem sądu okręgowego, zawierając umowę kupna (przelewu) za pośrednictwem pozwanego, powód nabył wierzytelności dotyczące wyodrębnienia lokali w budynku dewelopera oraz przyszłe wierzytelności wynikające z umowy dzierżawy. Zamiarem powoda było więc spowodowanie uszczerbku w swym majątku (zapłacenie ceny) w zamian za przysporzenie w postaci wierzytelności, a docelowo – lokali i czynszu najmu. Ze swej natury wierzytelności tego rodzaju (w odróżnieniu np. od własności lokalu) związane są z pewnym ryzykiem dotyczącym możliwości ich realizacji. Ich wartość zależy od prawdopodobieństwa realizacji. Powód nabywał zaś wierzytelności o przeniesienie własności lokali oraz o przyszłe czynsze najmu jako posiadające perspektywę realizacji bliską 100 %, podczas gdy związane z nimi ryzyko było znacznie większe: wierzytelności te w pełni zasługiwały na miano „toksycznych”. Zapłata ceny wiązała się z ekwiwalentem o znacznie niższej wartości, nie objęty zamiarem powoda. Tak rozumiana szkoda miała wartość zmienną w czasie. Na chwilę zamknięcia rozprawy jednak wysokość szkody powoda odpowiada cenie nabycia wierzytelności – jako różnica pomiędzy wartością oczekiwaną, a rzeczywistą, wynoszącą 0. Zdaniem sądu okręgowego nie ma bowiem obecnie szans na zaspokojenie roszczeń powoda w postępowaniu upadłościowym. Majątek upadłego został oszacowany na 20 mln zł, podczas gdy wysokość roszczeń sięga 180 mln zł, zaś pierwszeństwo zaspokojenia będą miały zabezpieczone hipotecznie należności banków.

Bezprawności działania pozwanego (...) S.A. sąd okręgowy dopatrzył się w naruszeniu ustawy z 23 sierpnia 2007 r. o zapobieganiu nieuczciwym praktykom rynkowym (dalej: u.p.n.p.r.) oraz ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o

gospodarowaniu nieruchomościami (dalej: u.g.n.). Stwierdził, że 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. (art. 4 ust. 1 u.p.n.r.). Nieuczciwa praktyka rynkowa może w szczególności polegać na wprowadzeniu błąd poprzez nieprzekazanie informacji o ryzyku związanym z produktem (art. 5 ust. 3 pkt 2 u.p.n.p.r.). W sprawie niniejszej powód naruszył swoimi działaniami również obowiązujący w dacie zawarcia umowy art. 180 ust. 1 u.g.n. nakazujący pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wykonywanie swoich czynności, m.in. zgodnie z zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których je wykonuje. Przy czym, zdaniem sądu okręgowego, brzmienie tego przepisu ten nie nakazuje działania wyłącznie pod kątem interesu osób, które zawarły z pośrednikiem umowę, ale także ich kontrahentów. Pośrednik miał zatem działać w interesie obu stron transakcji, a więc niejako w celu zapewnienia pewności obrotu. Zatem również z powołanego przepisu u.g.n. płynie obowiązek pośrednika przekazania nabywcy pełnej informacji o nabywanym prawie: także o związanym z nim ryzyku.

Sąd okręgowy stwierdził, że nabycie lokali w budynku „(...)” było przedstawiane jako inwestycja bez ryzyka, zarówno ojcu powoda, jak i samemu powodowi. W ten sposób pracownicy pozwanego zachęcali powoda do zawarcia umowy. Przekazany folder – jakkolwiek sporządzony przez dewelopera – podkreślał finansowanie na zasadzie kontroli inwestycji przez bank, który miał uzależniać wypłatę kolejnej transzy od postępów budowy. Wpis dużej hipoteki na nieruchomości w celu zabezpieczenia kredytu bankowego zdawał się potwierdzać hasła folderu.

(...) S.A. i jego pracownicy musieli sobie zdawać sprawę z rosnącego poziomu ryzyka niepowodzenia inwestycji, już na podstawie towarzyszących jej okoliczności. Po pierwsze - wobec zagrożenia upadłością i zwolnienia tempa robót, wstrzymano sprzedaż lokali jeszcze w roku 2011, na dwa lata przed zawarciem umowy z powodem. Przeprowadzony audyt inwestycji zapewniał o technologicznych możliwościach zakończenia budowy w terminie (k. 400-406). Nie mówił jednak nic o sytuacji finansowej dewelopera, a ta z upływem czasu pogarszała się. W księdze wieczystej nieruchomości pojawiały się przymusowe hipoteki i wzmianki o kolejnych wnioskach dotyczących, nie tylko roszczeń innych nabywców lokali, ale dostawców i podwykonawców (porównanie aktów notarialnych k. 62-85 i 108-118). Treść wpisów w księdze musiała być zaś znana pracownikom pozwanego, którzy na jej podstawie składali oświadczenia do aktów notarialnych.

Kolejnym elementem wskazującym na świadomość zwiększonego ryzyka sprzedawanych produktów był – zdaniem sądu okręgowego - sposób postępowania wobec pierwszego nabywcy – spółki (...). W toku korespondencji (...) S.A. wskazywał na skomplikowaną sytuację inwestycji w chwili sprzedaży (k. 158), przy czym ryzyko było na tyle znaczące, żeby obniżyć cenę o ok. 20.000 zł w porównaniu do zwykłych warunków, co miało pozwolić na rentowność na poziomie 11,2 % rocznie. Na tę obniżkę i przedstawiane ryzyko pozwany powoływał się w toku korespondencji prowadzonej ze spółką po ogłoszeniu upadłości. Skoro więc (...) S.A. wskazywał na ryzyko tej samej inwestycji innemu nabywcy, to nie może obecnie twierdzić, że tego ryzyka nie był świadomy.

Wreszcie, sąd I instancji wskazał na znaną mu z urzędu, a podkreślaną przez powoda okoliczność powiązań osobowych pomiędzy organami pozwanej (...) Bank S.A. Współpraca obu podmiotów nie była przypadkowa - są one członkami jednej grupy kapitałowej. Wiąże się to ze swoistą „unią personalną” obu podmiotów (dla przykładu: K. S. był prezesem (...) S.A. i równocześnie członkiem zarządu G. Bank, A. B. - członkiem zarządu (...) i pracownikiem G. (...) Bank). Bank musiał zaś wiedzieć o znacznym zadłużeniu dewelopera z tytułu innych inwestycji, w szczególności wobec banku (...).P., który ostatecznie złożył wniosek o upadłość. Taka wiedza jest zwykłą pochodną analizy zdolności kredytowej dewelopera, który przecież zadłużenie u innych podmiotów musiał wyjawiać bankowi. Pozwany silnie akcentował, że nie był zdolny do badania wypłacalności, a zwłaszcza nie mógł ubiegać się o uzyskanie informacji objętych tajemnicą bankową (k. 365). Jednak wobec częściowej tożsamości składu organów obu pozwanych, argument ten okazuje nietrafny: osoby wchodzące w skład organów (...) S.A. nie musiały występować o informacje dotyczące dewelopera, gdyż już je posiadały. Co więcej: nie musiały przekazywać tych informacji dalej, ale jedynie wykorzystać je przy podejmowaniu decyzji o sprzedaży lokali.

W ocenie sądu okręgowego z pewnością (...) S.A., jako pośrednik w obrocie nieruchomościami, korzysta z oferty przygotowanej przez podmioty trzecie, np. deweloperów. Nie ma też podstaw, by kwestionować twierdzenie, że pozwany ten nie miał wpływu na treść oferty, w szczególności na warunki umów, standard lokali, etc. Rację ma on również wskazując na ryzyko zmiany wartości lokalu w okresie od nabycia roszczenia do przekazania własności – tego rodzaju niebezpieczeństwo jest nieodłącznym elementem każdej umowy oddzielającej czas zapłaty od otrzymania lokalu. Zarzuty powoda nie dotyczą jednak tych działań pozwanego. Rację ma również pozwany powołując się na charakter umowy pośrednictwa, jako umowy starannego działania, a nie rezultatu (k. 385/386) z tym, że powód nie zawierał umowy pośrednictwa z pozwanym, a brak odpowiedzialności pozwanego za niedojście inwestycji do skutku, czy np. wady lokalu, jest oczywisty. Z tej też przyczyny sąd I instancji oddalił wnioski dowodowe pozwanego wobec wykazania przez niego powyższych okoliczności.

Zdaniem sądu okręgowego nietrafny jest jednak zarzut braku legitymacji po stronie powoda. Istotnie, propozycja nabycia lokali wyszła w pierwszej kolejności do G. W.. Jednak po podjęciu przez niego decyzji o darowiźnie pieniędzy na rzecz syna – R. W., również ten drugi spotkał się z ofertą prezentowaną przez pozwanego. Zasada odpowiedzialności (...) S.A. w sprawie niniejszej jest więc inna: nie odpowiada on za upadłość dewelopera (bo takiej odpowiedzialności na siebie nie przyjął umownie, a nie ma przepisu nakładającego ją z mocy prawa), ale za brak informacji o wyjątkowo dużym ryzyku upadłości dewelopera. Zdaniem sądu okręgowego bowiem, pozwany mając wiedzę o stanie inwestycji, powinien wstrzymać sprzedaż lokali ze względu na zbyt duże ryzyko dla nabywców, a przynajmniej informować ich o podwyższonym ryzyku. Jest dla sądu I instancji oczywiste, że takie działania miałyby negatywny skutek dla pozwanego, w szczególności zmniejszyłyby lub pozbawiły go dochodu z prowizji. Skoro jednak pozwany zdecydował się na własną korzyść (prowizję) i brak informacji o ryzyku, sam przyjął na siebie ryzyko ewentualnych roszczeń odszkodowawczych związanych z nieprawidłowym procesem sprzedaży. C. est commodum, eius est periculum.

Sąd okręgowy zważył, że zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt. 4 u.p.n.p.r., w razie dokonywania nieuczciwych praktyk rynkowych przedsiębiorca zobowiązany jest do naprawienia szkody na zasadach ogólnych. Z kolei, zgodnie z art. 430 k.c., kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności. Przepis ten ustanawia odpowiedzialność na zasadzie ryzyka za zawinione działania osób podległych kierownictwu, w szczególności pracowników. Wina pracowników pozwanego polega zaś na tym, iż godzili się na powstanie szkody w majątku nabywców lokali w wyniku kupna „toksycznych” wierzytelności wobec dewelopera na progu bankructwa. Wina ta ma zatem charakter umyślny. Nie ma przy tym potrzeby wskazywania na zawinienie konkretnej osoby fizycznej, działającej w ramach struktury pozwanego – w judykaturze dopuszczana jest w takich sytuacjach tzw. wina anonimowa (por. wyrok SN z 26 marca 2003 r. w sprawie II CKN 1374/00). Nie musiał być to pracownik bezpośrednio oferujący lokale, należałoby go raczej szukać wśród osób podejmujących decyzje o kontynuacji sprzedaży wobec rosnącego ryzyka dla klientów.

Podsumowując, sąd okręgowy stwierdził, że pozwany (...) S.A. dopuścił się wobec powoda nieuczciwej praktyki rynkowej, a równocześnie naruszył prawne zasady wykonywania pośrednictwa w obrocie nieruchomościami poprzez oferowanie nabywcom roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali od dewelopera zagrożonego upadłością. Wina jego pracowników polegała na godzeniu się na przyszłe straty klientów w razie niepowodzenia inwestycji – mimo posiadanych niepokojących informacji. Związek przyczynowy pomiędzy działaniem pracowników pozwanego, a nabyciem prawa do lokalu przez powoda jest oczywisty: nabycie stanowiło efekt ich działań marketingowych. Sąd okręgowy miał na uwadze, że pozwany nie miał żadnego bezpośredniego wpływu na upadłość dewelopera i prowadzenie postępowania upadłościowego, w szczególności – jak zdaje się wskazywać powód – nie wykazano istnienia porozumienia pomiędzy deweloperem a pozwanym, czy pozwanymi, które musiałoby mieć charakter przestępczy. W świetle powołanych wyżej regulacji nie zwalnia to jednak pozwanego z odpowiedzialności.

A ponieważ pozwany został wezwany do zapłaty już we wniosku o zaważanie do próby ugodowej złożonym w 2015 r., żądanie odsetek od późniejszej daty, tj. od 1 lutego 2016 r., sąd okręgowy uznał za usprawiedliwione.

O kosztach wobec tego pozwanego sąd okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się pozwany (...) S.A. w W., zaskarżając wyrok w zakresie pkt I i III i zarzucając sądowi I instancji:

1. naruszenia przepisów prawa procesowego, tj.:

a. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosków pozwanego o przesłuchanie świadków A. B. i R. C. na okoliczność współpracy pozwanego z deweloperem (...), w tym informacji przekazywanych pozwanemu przez dewelopera, informacji przekazywanych klientom pozwanego, działań podejmowanych przez zarząd pozwanego w celu realizacji umów klientów z deweloperem, a także świadomości pozwanego co do sytuacji finansowej dewelopera, a także wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka D. S. na okoliczność procesu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rzecz powoda oraz procesu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rzecz G. W., a także świadomości pozwanego co do sytuacji finansowej dewelopera - a w konsekwencji ustalenie stanu faktycznego sprawy w zakresie w/w okoliczności wyłącznie w oparciu o tendencyjne twierdzenia powoda oraz jego ojca G. W., bez podjęcia próby skonfrontowania ich z zeznaniami w/w świadków, w sytuacji gdy zeznania w/w świadków są kluczowe dla ustalenia zakresu informacji o kondycji finansowej dewelopera, którymi w pierwszej połowie 2013 r. dysponował pozwany oraz zakresu ich przekazania G. W. oraz powodowi, co stanowi również uniemożliwienie pozwanemu podjęcia środków obrony przed twierdzeniami powoda,

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej, sprzecznej z doświadczeniem życiowym oraz zasadami logicznego rozumowania oceny dowodów a w szczególności poprzez:

i. ustalenie na podstawie treści pisma (...)do (...) z 4 lutego 2014 r., że w okresie przedstawiania oferty dewelopera (...), tj. w pierwszej połowie 2013 r. pozwany był świadomy ryzyka podjętego przez spółkę (...) związanego z nabyciem 10 lokali w inwestycji „(...)”, w sytuacji gdy oświadczenie pochodzące z lutego 2014 r. nie może stanowić dowodu świadomości pozwanego w 2013 r., a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę orzekania polegający na błędnym i nieuzasadnionym przyjęciu, że w okresie przedstawiania oferty dewelopera (...), tj. w pierwszej połowie 2013 r. pozwana była świadoma ryzyka podjętego przez spółkę (...) związanego z nabyciem 10 lokali w inwestycji „(...)”,

ii. ustalenie stanu faktycznego wyłącznie na podstawie zeznań powoda oraz jego ojca, tj. świadka G. W. przy jednoczesnym oddaleniu wniosków dowodowych pozwanego podczas, gdy zeznania powoda oraz w/w świadka są tendencyjne, sprzeczne z doświadczeniem życiowym oraz zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę orzekania polegający na błędnym i nieuzasadnionym przyjęciu, że:

1. ustalenie, że w okresie przedstawiania oferty dewelopera (...), tj. w pierwszej połowie 2013 r., informacje posiadane przez pozwanego uzasadniały podejrzenie, że inwestycja realizowana przez dewelopera charakteryzuje się wyższym ryzykiem niż inne inwestycje realizowane wówczas na rynku deweloperskim,

2. zapewniono powoda, że deweloper jest firmą z dużym doświadczeniem, godną zaufania oraz, że gwarancją finansową inwestycji jest (...) Bank S.A., (...) Bank S.A. oraz (...) S.A. podczas gdy w/w ustalenie wynika tylko z treści uzasadnienia pozwu i nie znajduje potwierdzenia w zeznaniach powoda oraz G. W.,

3. powód brał udział w trzech spotkaniach z pozwanym, podczas gdy z zeznań powoda wynika, że brał udział wyłącznie w dwóch spotkaniach z pozwanym, tj. na spotkaniu pokazowym oraz przy podpisaniu umowy (vide zeznania powoda z 4 września 2017 r. oraz z 8 stycznia 2018 r.),

4. wartość majątku dewelopera jest szacowana na 20 mln zł, zaś wartość zobowiązań na 180 mln zł, podczas gdy informacje te nie mają potwierdzenia w innych dowodach,

5. pozwany poinformował powoda oraz G. W., że zakup inwestycji u dewelopera jest inwestycją bez ryzyka, w sytuacji gdy pracownicy pozwanego informowali, że jest to standardowa inwestycja deweloperska ergo wiąże się ze standardowym ryzykiem,

6. powód oraz G. W. nie mieli świadomości stanu zobowiązań finansowych dewelopera oraz ryzyka z tym związanego podczas, gdy jak wynika z treści umów zapoznali się oni z treścią księgi wieczystej, w której widniały hipoteki, wzmianki oraz wpisy roszczeń osób trzecich dot. nieruchomości zatem powód miał świadomość ryzyka związanego z w/w wpisami do księgi wieczystej,

7. powiązania personalne pozwanego (...) Bank S.A., tj. wykonywanie jednocześnie funkcji w zarządach Pozwanej oraz (...) przez p. S. uzasadnia przyjęcie, że jako członek zarządu banku miał świadomość sytuacji finansowej każdego klienta banku, w tym dewelopera,

8. A. B. zatrudniony był u pozwanego oraz w (...) w okresie oferowania inwestycji powodowi, podczas gdy był on zatrudniony w (...) od stycznia 2008 r. do 20 września 2009 r., zatem nie posiadał dostępu do informacji dot. kondycji finansowej dewelopera,

9. pracownicy pozwanego umyślnie wprowadzili G. W. oraz powoda w błąd, w sytuacji, gdy brak jest jakichkolwiek dowodów wskazujących, na to, że pozwany w pierwszej połowie 2013 r. miał dostęp do informacji dot. kondycji finansowej dewelopera innych, niż przedstawione G. W. oraz powodowi oraz, że zapewniali powoda, że kondycja finansowa dewelopera nie budzi wątpliwości,

10. powód poniósł z winy pozwanego szkodę wysokości 200.000,00 zł podczas, gdy wartość szkody nie została w ogóle udowodniona, tj. nie został sporządzony operat szacunkowy, a w opinii pozwanego, powód, dysponujący roszczeniem względem dewelopera, wobec którego nie zakończono postępowania upadłościowego, nie poniósł jeszcze szkody,

(...). ustalenie na podstawie wiadomości e-mail od D. S. do G. W. o treści „inwestycja realizowana będzie w standardowym dla rynku deweloperskiego cyklu budowy, w którym harmonogram płatności transz powiązany jest bezpośrednio z postępem prac budowlanych, a gwarancją powodzenia są przede wszystkim poprzednie realizacje inwestora”, że pozwany zataił informacje o ryzyku związanym z inwestowaniem w projekty realizowane przez dewelopera i dał gwarancję jej prawidłowej realizacji, podczas gdy z treści w/w wiadomości można wywnioskować jedynie, że inwestycja ta nie różni się od innych inwestycji tego typu i deweloper posiada doświadczenie związane z wykonaniem podobnych inwestycji w przeszłości, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę orzekania polegający na błędnym i nieuzasadnionym przyjęciu, że pozwany zataił informacje o ryzyku związanym z inwestowaniem w projekty realizowane przez dewelopera i dał gwarancję jej prawidłowej realizacji,

(...). dokonanie ustaleń niezajdujących oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę orzekania w zakresie ustalenia, że:

1. nie ma obecnie szans na zaspokojenie roszczeń powoda w postępowaniu upadłościowym dewelopera, podczas gdy postępowania upadłościowe względem dewelopera nie zostało jeszcze prawomocnie zakończone, nie można zatem bez wątplenia stwierdzić, że roszczenie powoda nie zostanie zaspokojone przez dewelopera, który jest w ocenie pozwanego wyłącznie odpowiedzialny za stratę powoda,

2. wstrzymanie przez dewelopera sprzedaży lokali w 2011 r. stanowiło uzasadnioną obawę o realizację przyszłych inwestycji przez dewelopera, np. w 2013 r., podczas gdy w okresie od 2011 r. do 2013 r. działalność dewelopera oraz stan realizacji przez niego inwestycji nie wskazywał, że inwestycja może być zagrożona, co więcej uzyskał dodatkowe finansowanie realizacji inwestycji, a także pod koniec 2011 r. pomyślnie przeszedł audyt realizowanej inwestycji,

iv. nieustalenie istotnych z punktu widzenia ewentualnej odpowiedzialności pozwanego okoliczności takich, jak:



1. które w ocenie sądu informacje posiadane przez pozwanego w 2013 r. uzasadniały podejrzenie, że inwestycja realizowana przez dewelopera charakteryzuje się wyższym ryzykiem niż inne inwestycje realizowane wówczas na rynku deweloperskim,

1. wartość roszczenia o wybudowanie budynku oraz przeniesienie odrębnej własności lokalu nr (...).228 w inwestycji dewelopera nie posiada obecnie żadnej wartości, a zatem powód poniósł szkodę w wysokości dochodzonej niniejszym powództwem,

2. ilość oraz przebieg spotkań pozwanego z powodem oraz G. W.,

3. treści informacji przekazywanych przez pozwanego powodowi oraz G. W. w trakcie spotkań z R. C. oraz D. S.,

4. ustalenie, czy powód lub G. W. korzystali z doradztwa inwestycyjnego w zakresie przystąpienia do umowy z deweloperem,

5. możliwość zaspokojenia roszczeń powoda przez dewelopera, wartości roszczeń o nabycie lokalu nr (...).228, a nie ustalenie wartości szkody, jako rzekomo podniósł powód,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. w przypadku, gdyby sąd apelacyjny podzielił ustalenie sądu okręgowego w zakresie ustalenia, że informacje posiadane przez pozwanego uzasadniały podejrzenie, że inwestycja realizowana przez dewelopera charakteryzuje się wyższym ryzykiem niż inne inwestycje realizowane wówczas na rynku deweloperskim:

i. art. 4 ust. 1 i ust. 2 u.p.n.p.r. i nieuzasadnione przyjęcie, że działanie pozwanego stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że pracownicy pozwanego przekazali powodowi oraz G. W. wszelkie posiadane przez pozwanego informacje dot. dewelopera oraz realizowanej przez niego inwestycji, która nie różniła się od innych inwestycji deweloperskich na rynku,

i. art. 2 pkt u.p.n.p.r. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj. nieprzyjęcie adekwatnego modelu przeciętnego konsumenta, skutkujące uznaniem, że działanie pozwanego wprowadziło w błąd powoda, biorąc pod uwagę znajomość powoda treści książki wieczystej oraz stanu realizacji inwestycji,

b. art. 13 u.p.n.p.r. poprzez jego niezastosowanie i oddalenie wniosków dowodowych pozwanego, które miały na celu wykazanie, że działania pozwanego względem G. W. oraz powoda nie stanowi praktyki wprowadzającej w błąd,

b. art. 180 ust. 3 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pozwaną oraz powoda łączyła umowa pośrednictwa w zakresie nabycia nieruchomości, podczas gdy umowa taka winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zaś z okoliczności sprawy nie sposób domniemać jaki miałyby być zakres czynności pośrednictwa i jakie jest wynagrodzenie pośrednika co stanowi esentialia negotii umowy pośrednictwa zgodnie z przepisami u.g.n.,

c. art. 180 ust. 1 u.g.n., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że niewstrzymanie procesu oferowania lokali przy jednoczesnym umożliwieniu klientowi zapoznania się wszelkimi informacjami dot. inwestycji, m.in. treści książki wieczystej stanowi naruszenie zasady ochrony interesu osób, na rzecz których pozwany wykonywał umowę pośrednictwa, w szczególności gdy przepisy nie zabraniają pośrednikom wykonywania umów pośrednictwa inwestycji, które obarczone są ryzykiem, których klient jest świadomy,

d. naruszenie art. 416 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. przyjęcie, że odpowiedzialność pozwanego za działanie jej pracowników może mieć charakter winy anonimowej, a konsekwencji przyjęcie, że powód nie był obowiązany przedstawić dowodów co do świadomości pozwanego dot. sytuacji finansowej dewelopera oraz bezprawnego działania pozwanego oraz poszczególnych osób działających w jego imieniu, podczas gdy o winie anonimowej można mówić jedynie w przypadku działania organów nie zaś wszystkich pracowników.

Skarżący podniósł też zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powoda w sytuacji, gdy wszelkie czynności faktyczne związane z oferowaniem lokali dewelopera kierowane były przez pozwanego wobec G. W., zaś powód wziął udział wyłącznie w jednym pierwszym spotkaniu z pracownikami pozwanego, a następnie przystąpił już do umowy z deweloperem, nie był adresatem korespondencji e-mail, ani uczestnikiem rozmów pomiędzy R. C., D. S. a G. W., nie sposób zatem przyjąć, aby wobec niego pozwana dopuściła się jakiegokolwiek uchybienia realizacji obowiązków wynikających z umowy.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości. Ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto pozwany wniósł o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. B. i R. C. na okoliczność współpracy pozwanego z deweloperem, w tym informacji przekazywanych pozwanemu przez dewelopera, informacji przekazywanych klientom pozwanego, działań podejmowanych przez zarząd pozwanego w celu realizacji umów klientów z deweloperem, a także świadomości pozwanego oraz jego poszczególnych pracowników co do sytuacji finansowej dewelopera,

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D. S. (dawniej J.) na okoliczność procesu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rzecz powoda oraz procesu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rzecz G. W., a także świadomości pozwanego oraz jego poszczególnych pracowników,

2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. S. na okoliczność współpracy pozwanego z deweloperem, w tym informacji przekazywanych pozwanego przez dewelopera, informacji przekazywanych klientom pozwanego, działań podejmowanych przez zarząd pozwanej w celu realizacji umów klientów z deweloperem, a także świadomości pozwanego oraz jej poszczególnych pracowników co do sytuacji finansowej dewelopera,

3. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D. M. na okoliczność współpracy pozwanego z deweloperem, w tym informacji przekazywanych pozwanego przez dewelopera, informacji przekazywanych klientom pozwanego, działań podejmowanych przez zarząd pozwanej w celu realizacji umów klientów z deweloperem, a także świadomości pozwanego oraz jej poszczególnych pracowników co do sytuacji finansowej dewelopera, wskazując jednocześnie, że w/w wnioski dowodowe nr 1 i 2 zostały bezpodstawnie oddalone przez sąd, zaś ich przeprowadzenie ma kluczowe dla niniejszej sprawy znaczenie, co wynika z analizy uzasadnienia wyroku, zaś konieczność przesłuchania świadków z pkt 3 i 4 pojawiła się dopiero po analizie uzasadnienia wyroku.

W toku postępowania apelacyjnego w niniejszej sprawie, w dniu 4 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem wydanym w sprawie XVII AmA 72/15 oddalił odwołanie (...) S.A. od decyzji Prezesa UOKiK z 28 października 2015 r., NR RGD. 4/2015 stwierdzającej, że stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów określoną w art. 24 ust 1 i 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działania tej spółki polegające na przekazywaniu w trakcie prezentowania cech produktu inwestycyjnego informacji dotyczących możliwości nabycia apartamentu w obiekcie hotelarskim (...) we W. 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, stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, o jakiej mowa w art. 5 ust 3 pkt 2 w zw. z art. 5 ust 1 oraz art. 4 ust 1 i 2 u.p.n.p.r. Zaś w dniu 23 czerwca 2022 r. Sąd apelacyjny w Warszawie wyrokiem wydanym w sprawie VII Aga 526/22 zmienił powyższy wyrok jedynie obniżając wymierzoną (...) S.A. karę pieniężną z uwagi na to, że dopuścił się on zarzucanej praktyki z winy nieumyślnej i oddalił apelację tej spółki w pozostałej części.

W międzyczasie, postanowieniem z 16 października 2020 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie w sprawie XVIII GUp 716/20 ogłosił upadłość (...) S.A., zaś postanowieniem z 7 kwietnia 2022 r. wydanym w sprawie XVIII GUp 225/20 umorzył postępowanie upadłościowe tej spółki wobec braku płynnych funduszy na pokrycie kosztów tego postępowania.

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

#### **Apelacja pozwanego (...) S.A. w W. nie zasługiwała na uwzględnienie, chociaż część zarzutów w niej podniesionych, w dacie jej składania, pozostawała zasadna.**

Jak trafnie podniesiono w apelacji, nie było podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności wobec powoda na podstawie art. 180 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Strony nie zawarły bowiem umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o której mowa w tym przepisie. Pozwany trudnił się natomiast pośrednictwem inwestycyjnym.

Skarżący słusznie też zarzucał sądowi I instancji, że de facto nie przeprowadził postępowania dowodowego co do ustalenia okoliczności popełnienia przez pozwanego czynu nieuczciwej konkurencji. Sąd okręgowy w powyższym zakresie przesłuchał tylko powoda oraz świadka G. W. – ojca powoda – na okoliczności związane z oferowaniem inwestycji w condohotel we W.. Tymczasem pozwany złożył szereg wniosków dowodowych służących wyjaśnieniu tej kwestii, w szczególności z osobowych źródeł dowodowych, które zostały przez sąd I instancji oddalone, gdyż oceniono, iż nie wniosłyby nowych okoliczności do sprawy, a jednocześnie ich przeprowadzenie zmierzałoby do przedłużenia postępowania. Takim działaniem sąd okręgowy w istocie pozbawił pozwanego możliwości udowodnienia swoich twierdzeń, naruszając tym samym przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie postępowania dowodowego, a także art. 13 u.p.n.p.r., zgodnie z którym ciężar dowodu, że dana praktyka rynkowa nie stanowi nieuczciwej praktyki wprowadzającej w błąd spoczywa na przedsiębiorcy, któremu zarzuca się stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej.

Jednak, w obecnym stanie sprawy wyrok sądu I instancji odpowiadał prawu, gdyż na etapie postępowania apelacyjnego uprawomocniła się decyzja nr (...). (...) Prezesa UOKiK (k. 205 – 229), na skutek wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2022 r. sygn. akt VII AGa 526/22 (k. 689). Dopiero z tą datą – 23 czerwca 2022 r. – bez przeprowadzenia postępowania dowodowego w wyżej wskazanym zakresie można przyjąć, że pozwany dopuścił się nieuczciwej praktyki rynkowej, o jakiej mowa w art. 5 ust 3 pkt 2 w zw. z art. 5 ust 1 oraz art. 4 ust 1 i 2 u.p.n.p.r., polegającej na przekazywaniu w trakcie prezentowania cech produktu inwestycyjnego informacji dotyczących możliwości nabycia apartamentu w obiekcie hotelarskim (...) we W. 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. Dlatego argumenty apelacji w zakresie postępowania dowodowego upadają z chwilą uprawomocnienia się ww. wyroku. Wspomniana decyzja Prezesa UOKiK stwierdza też zaniechanie przez skarżącego stosowania nieuczciwej praktyki rynkowej dopiero z dniem 21 września 2013 r.

W uzasadnieniu wyroku z 23 czerwca 2022 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że skarżący dopuścił się nieuczciwej praktyki rynkowej z winy nieumyślnej, co stanowiło zmianę w stosunku do ustaleń Prezesa UOKiK. Niemniej odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w art. 12 ust. 1 pkt 4 u.p.n.p.r. odwołuje się do naprawienia wyrządzonej szkody na zasadach ogólnych, a takie odesłanie oznacza, że dla oceny żądań powoda zastosowanie znajduje art. 361–363 k.c. oraz art. 415 k.c. Oznacza to, że również wina nieumyślna sprawcy rodzi jego odpowiedzialność na podstawie 415 i n. k.c. w zw. z art. 12 ust. 1 pkt 4 u.p.n.p.r.

W ocenie sądu apelacyjnego prawomocność omawianego wyroku z 23 czerwca 2022 r. oznacza, że z mocy art. 365 § 1 k.p.c. wiąże on również sąd orzekający w niniejszej sprawie. Określone w art. 365 k.p.c. związanie stron, sądów i innych podmiotów i osób treścią prawomocnego orzeczenia wyraża zaś nakaz przyjmowania przez nie, że w objętej nim sytuacji stan prawny przedstawiał się tak, jak to wynika z sentencji wyroku (wyrok Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2009 r., II PK 302/08, Legalis; wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, Legalis). Moc wiążąca orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) może być rozważana tylko wtedy, gdy rozpoznawana jest inna sprawa niż ta, w której wydano poprzednie orzeczenie oraz gdy kwestia rozstrzygnięta innym wyrokiem stanowi zagadnienie wstępne (prejudykat). A zatem w kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być ona już ponownie badana. Związanie orzeczeniem oznacza zatem zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego (por. wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 17 listopada 2008 r., III CZP 72/08).

Mając powyższe na uwadze sąd apelacyjny uznał, że wyrok z 23 czerwca 2022 r. zapadły w sprawie VII AGa 526/22 wiąże go w niniejszej sprawie co do ustalenia, iż pozwany dopuścił się nieuczciwej praktyki rynkowej polegającej na przekazywaniu potencjalnym inwestorom w trakcie prezentowania cech produktu inwestycyjnego informacji dotyczących możliwości nabycia apartamentu w obiekcie hotelarskim (...) we W. w sposób wprowadzający konsumentów w błąd w zakresie ryzyka związanego z inwestowaniem środków pieniężnych w ramach przedmiotowego produktu i wyeksponowaniu jedynie korzyści związanych z tą inwestycją. W konsekwencji, zaistniały podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej skarżącego względem powoda (którego statusu konsumenta nie został przez pozwanego skutecznie zakwestionowany) na podstawie art. 12 ust.1 pkt 4 u.p.n.p.r. w zw. z art. 415 i n. k.c., bez konieczności dalszego prowadzenia postępowania dowodowego co do kwestii dopuszczenia się przez niego nieuczciwej praktyki rynkowej, czyniąc na obecnym etapie postępowania zarzuty apelacji co do postępowania dowodowego i skorelowane z nim zarzuty naruszenia prawa materialnego, niezasadnymi.

Ostatecznie, podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego okazały się chybione, a ustalone przez sąd I instancji podstawy faktyczne rozstrzygnięcia – prawidłowe.

Pozwany w toku postępowania argumentował również, że powód mógłby domagać się rekompensaty szkody bezpośrednio od dewelopera - 4 (...) w dotyczącym go postępowaniu upadłościowym. Jednak, z uwagi na upływ czasu (postępowanie apelacyjne było dwukrotnie zawieszane, najpierw z uwagi na trwające postępowanie VII AGa 526/22, a następnie wobec ogłoszenia upadłości pozwanego), w dacie zamknięcia rozprawy przez sąd apelacyjny postępowanie upadłościowe dewelopera zakończyło się likwidacją spółki. Został on wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 4 sierpnia 2022 r. Zatem uzyskanie zaspokojenia z jego majątku w ramach postępowania upadłościowego nie jest obecnie możliwe. Przy czym, to nie powód winien dowodzić okoliczności negatywnej w postaci niemożności uzyskania zainwestowanych środków od dewelopera, a pozwany - chociażby w toku postępowania apelacyjnego - winien wykazywać i dowodzić, że R. W. zaspokojenie takie uzyska. Bowiem, choć faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe), powinien w zasadzie dowieść powód, pozwany winien dowodzić fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda, tamujące oraz niweczące jego twierdzenia i dowody (por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 września 2005 r., III CK 11/05, LEX nr 187030).

W ocenie sądu apelacyjnego, w sytuacji likwidacji dewelopera na skutek jego upadłości, ocena sądu I instancji, że powód poniósł szkodę w postaci utracenia zainwestowanych środków, jest trafna. Wartość roszczenia o przeniesienie na jego rzecz własności lokali jest zerowa, ponieważ ekspektatywa którą nabył, nie ma już szans na przekształcenie w prawo własności wskazanych lokali. Tym bardziej, nie ma możliwości uzyskania dochodu z lokali, w postaci czynszu.

Odnosząc się natomiast do zarzutu braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powoda sąd apelacyjny zważył, że co prawda oferta dewelopera została pierwotnie przedstawiona jego ojcu, niemniej R. W. uczestniczył w spotkaniach (niezależnie od ich liczby), na których oferowano obu panom W. inwestycję w condohotelu we W. i to on ostatecznie był stroną umów mających na celu zainwestowanie przez niego środków finansowych zgodnie z tą ofertą, czego pozwany miał pełną świadomość. Ponadto, powód powołuje się na upoważnienie ojca do działania w jego imieniu, co znalazło potwierdzenie w materiale dowodowym.

Mając powyższe na uwadze, sąd apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 385 k.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.