

Sygn. akt I ACa 1158/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.) SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki (...) w likwidacji w K.

przeciwko M. K. (1) i M. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 3 lipca 2017 r., sygn. akt II C 557/15

- 1) oddala apelację;
- 2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego M. K. (1) 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;
- 3) zasądza od powódki na rzecz pozwanej M. G. 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Ewa Jastrzębska	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
---------------------------	---------------------	----------------------------

I ACa 1158)17

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Spółka komandytowo-akcyjna w likwidacji z siedzibą w K. wnosila o zasądzenie od pozwanych M. G. i M. K. (1) solidarnie kwoty 267 522 zł z ustawowymi odsetkami, a nadto domagała się zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazywała, że w dniu 29 grudnia 2014 r. pozwany, jako pełnomocnik powódki, zawarł z pozwaną M. G. umowę sprzedaży cennych dla powódki nieruchomości, położonych w K. przy ul. (...) po cenach odbiegających od akceptowanych jako minimalne przez powódkę. Dokonane przez pozwanego czynności, polegające na sprzedaży mieszkań, były działaniem na szkodę powódki, ale miały przynieść korzyść dla pozwanego, ze względu na ustalony umową wspólników sposób wykupu jego udziałów w Spółce. Ceny lokali zostały arbitralnie ustalone przez pozwanego, który zataił te transakcje przed wspólnikiem P. N.. Dnia 7 stycznia 2015 r. powódka wypowiedziała pozwanemu pełnomocnictwa i z powołaniem na treść art. 103§1 kc, skierowała do pozwanej M. G. oświadczenie, że nie potwierdza zawartych umów. Powódka poniosła szkodę, polegającą na tym, że nie uzyskała ceny rynkowej za lokale nabyte przez pozwaną. Jako podstawę prawną żądania wobec pozwanego i pozwanej powódka wskazała art. 415 kc i w stosunku do pozwanej dodatkowo art. 422 kc. W ramach podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanego M. K. (1) powódka powołała również kontraktową odpowiedzialność, wynikającą z art. 471 kc.

Pozwana M. G. wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana zaprzeczyła, by pozostawała w konkubinacie z pozwanym. Podała, że w grudniu 2014 r., pozwany skontaktował się z nią i zaproponował sprzedaż lokali, które ostatecznie w wyniku negocjacji nabyła. Lokale zostały nabyte za ceny odpowiadające ich wartości rynkowej, co do standardu i położenia.

Pozwany M. K. (1) wnosil o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany wskazywał, że 23 grudnia 2014 r. wspólnik P. N. zakomunikował mu, że wobec nieosiągnięcia zamierzonych efektów finansowych zamierza rozwiązać z nim współpracę i że nastąpić to ma do końca roku. Polecil jednak sprzedać tak dużo nieruchomości, jak to tylko było możliwe, aby zrealizować zysk. Zgodnie z umową wspólników pozwany był zainteresowany, by sprzedać lokale po jak najwyższych cenach. Pozwany zanegował oszacowaną przez powódkę wartość lokali nr (...) położonych w K. przy ul. (...) oraz to, że umowa z dnia 29 grudnia 2014 r. była w jakikolwiek sposób „oszukańcza”. Zaprzeczył też, by pozostawał w konkubinacie z pozwaną. Kolejno podniósł, że działał zgodnie z udzielonym mu pełnomocnictwem, do przekroczenia którego nie doszło. Wskazał, że nie wyrządził powódce szkody i że pomiędzy umową sprzedaży a ewentualną szkodą brak jest adekwatnego związku przyczynowego. Konkludując, pozwany podniósł, że jego działanie nie może być kwalifikowane jako nienależyte wykonanie zobowiązania i nie stanowi deliktu prawa cywilnego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo; zasądził od powódki na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Katowicach 286,13 zł tytułem kosztów sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że dnia 27 marca 2014 r. pomiędzy pozwanym a panem P. N. zawarta została umowa wspólników. Przedmiotem umowy było ustalenie zasad i warunków dla ich wzajemnej współpracy, przy realizacji przedsięwzięcia polegającego na nabywaniu nieruchomości gruntowych i ich ewentualnym przygotowaniu na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych, nabywaniu lokali mieszkalnych i niemieszkalnych i ich ewentualnym poddawaniu remontom lub modernizacji, a wszystko w celu ich odsprzedaży z zyskiem. Strony uzgodniły wspólne podejmowanie decyzji operacyjnych w przedmiocie nabycia i zbycia każdej nieruchomości. Przy podejmowaniu tych decyzji każda ze stron miała jeden głos, przy czym w razie równości głosów, głos decydujący przysługiwał P. N.. Finansować przedsięwzięcie miał wyłącznie P. N.. Przedsięwzięcie miało być realizowane przez powodową Spółkę. Udział w zysku dla P. N. wynosił 51%, a dla pozwanego 49%. Strony ustaliły również proces wyjścia z przedsięwzięcia. Prawo wykupu akcji/udziałów miało nastąpić za cenę równą ich wartości bilansowej z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego miesiąc złożenia żądania wykupu. Na zabezpieczenie wykonania tego prawa pozwany udzielił P. N. w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym, nieodwołalnego

pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży udziałów, na rzecz P. N. lub dowolnie wybranej osoby trzeciej, w każdym czasie oraz na zasadach według uznania pełnomocnika. Pełnomocnictwo uprawniać miało pełnomocnika do zawarcia czynności prawnej, której sam będzie drugą stroną.

Dnia 31 marca 2014 r. powodowa Spółka udzieliła pozwanemu pełnomocnictwa do zbycia w imieniu powódki, w drodze umowy sprzedaży, nieruchomości położonych w K., stanowiących samodzielne lokale mieszkalne numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...), na warunkach ustalonych przez pełnomocnika.

23 grudnia 2014 r. odbyła się rozmowa między pozwanym M. K. (1) a panem P. N.. P. N. poinformował pozwanego, że zamierza zakończyć z nim współpracę. W trakcie rozmowy zalecił, by pozwany wyprzedał majątek do końca roku, co miało doprowadzić do podzielenia się zyskiem i zakończenia współpracy.

Pozwany dysponował pełnomocnictwami do działania w imieniu powódki w których było zastrzeżenie, że sprzedaż lokalu nie może nastąpić za cenę mniejszą niż określona pełnomocnictwem, także i takimi, które udzielane były na określony czas. Niektóre nieruchomości nie były przeznaczone do sprzedaży – dotyczyło to np. nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), gdyż nie było jednogłębnej zgody wspólników na jej sprzedaż. Pozwany i P. N. określali cenę oczekiwaną ze sprzedaży danego lokalu, ale zdarzało teź tak, że oczekiwana cena sprzedaży za dany lokal nie mogła być osiągnięta i sprzedaż następowała po cenie niższej niż oczekiwana. Była teź taka sytuacja, że P. N. podjął decyzję, by nieruchomość gruntową nabytą przez powódkę sprzedać po cenie nabycia, a nawet po cenie niższej, gdyż nie można jej było sprzedać z zyskiem. Nie było sytuacji, aby Prezes Zarządu powódki, pełniący tę funkcję w 2014 r., nie wiedział, że dana transakcja ma się odbyć. Mógł jedynie nie wiedzieć dokładnej daty transakcji.

W końcu miesiąca grudnia 2014 r., pozwany sprzedał kilkanaście lokali mieszkalnych należących do powódki.

Dnia 29 grudnia 2014 r. pozwany M. K. (1) zawarł z pozwaną M. G. umowę sprzedaży lokali mieszkalnych numer (...) położonych w K. przy ul. (...) za ceny: 35 000 zł i 39 500 zł. Pozwani M. K. (1) i M. G. znali się. Uczestniczyli we wspólnym wyjeździe integracyjnym w lipcu 2014 r. Był to rejs po Morzu (...). W wyjeździe tym uczestniczyły osoby, które współpracowały z P. N..

Wiedza o transakcji z dnia 29 grudnia 2014 r. powzięta została przez ówczesnego Prezesa Zarządu powódki z początkiem stycznia 2015 r. Informacja dotarła do niego w formie skanu aktu notarialnego.

Powódka pismem z dnia 7 stycznia 2015 roku odwołała wszelkie udzielone pozwanemu pełnomocnictwa i upoważnienia, a w szczególności pełnomocnictwa z dnia 23 września 2014 r. i z dnia 27 października 2014 r. W piśmie tym wskazała, że pozwany nie jest już uprawniony do występowania w imieniu powódki w charakterze jej pełnomocnika. Pozwany pismo to otrzymał 7 stycznia 2015 r.

Pismem z dnia 3 lutego 2015 roku powódka oświadczyła pozwanej M. G., że odmawia potwierdzenia umowy sprzedaży nieruchomości lokalowych nr 14 i 21 położonych w K. przy ul. (...). Następnie pismem z dnia 12 czerwca 2015 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 267 522 zł, tytułem zapłaty za szkodę jej wyrządzoną, w związku z zawarciem umowy z dnia 29 grudnia 2014 r. Wezwanie do zapłaty kwoty 267 522 zł. zostało wystosowane przez powódkę również do pozwanego.

W nabytych przez pozwaną lokalach mieszkalnych był prowadzony remont, który wykonywał ojciec pozwanego.

W 2014 r. w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) (prócz lokali nr (...)) został sprzedany lokal nr (...) za cenę czterokrotnie wyższą niż lokale nr (...).

Dnia 31 sierpnia 2016 r. powódka sprzedała lokale mieszkalne w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) za ceny od ponad 20 000 zł za lokal do około 117 000 zł za lokal. Powódka złożyła zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej K.-Zachód w K. o możliwości popełnienia przestępstwa, polegającego na sprzedaży majątku powódki po zaniżonej wartości.

Jeśli chodzi o kamienicę położoną w K. przy ul (...) to ofertę zakupu całej nieruchomości znalazł pozwany w roku 2013. Pozwany zakupił dla powódki całą nieruchomość za łączną cenę 250 000 zł od Syndyka Masy Upadłości Huty (...). W nieruchomości jest 30 lokali. Nieruchomością tą zarządzał syndyk. Budynek przez 60 lat nie był remontowany. Nieruchomość usytuowana jest w centrum miasta, naprzeciwko (...) klubu (...), co stanowi dużą uciążliwość i w związku z tym nie było dużego zainteresowania zakupem lokali w tym budynku. Brak zainteresowania dotyczył również lokali mieszkalnych nr (...), które były oferowane do sprzedaży, jednakże nie było chętnych do zakupu tych lokali po oferowanej cenie. Zainteresowani oczekiwali obniżenia ceny do poziomu około połowy kwoty wyjściowej. Lokal nr (...) położony jest na piątym piętrze (poddasze w bezpośrednim sąsiedztwie dachu), miał bardzo małe okna, był ciemny i zalewany z nieszczelnego dachu. Mieszkanie o numerze (...) położone jest na pierwszym piętrze i było bardzo zaniedbane. W lokalu tym nie dało się zamieszkać – drzwi nie domykały się, nie było możliwości korzystania z łazienki. W tejsze nieruchomości sprzedano jeszcze lokal oznaczony numerem (...), za cenę około 100 000 zł. Stan tego lokalu był zdecydowanie lepszy od stanu lokali nr (...) – była w nim zachowana stara podłoga parkietowa, łazienka nadawała się do korzystania, nie zachodziła potrzeba wymiany okien. Można go było też zaadaptować na lokal użytkowy.

Wartość rynkowa przedmiotowych lokali wynosiła odpowiednio: lokalu nr (...) – 129 700 zł, a lokalu nr (...) – 112 200 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwanemu M. K. (1) nie można przypisać bezprawności działania. Pozwany podjął czynność prawną w formie wymaganej dla tej czynności prawnej, na podstawie ważnego umocowania do działania w imieniu powódki. Pozwany zakresu umocowania nie przekroczył, co jednoznacznie wynika z treści pełnomocnictwa. Pozwany nie naruszył również nakazów i zakazów wynikających z zasad współżycia społecznego, nie naruszył reguł kupieckich w relacji gospodarczej, której był uczestnikiem. Realizował przedsięwzięcie gospodarcze według reguł ukształtowanych umową wspólników, jako jeden ze wspólników. Nadto powódka nie dowiodła, że po jej stronie zaistniała szkoda, polegająca na możliwości zbycia tych lokali w cenie określonej przez powódkę jako cena rynkowa w czasie podjęcia transakcji.

Pozwany zrealizował ważne zobowiązanie, bo dokonał transakcji zbycia lokali mieszkalnych powódki z zyskiem, brak jest więc przesłanki nienależytego wykonania zobowiązania, co czyni o braku odpowiedzialności pozwanego i w ramach odpowiedzialności kontraktowej.

Po stronie pozwanej M. G. nie zaistniało jakikolwiek bezpośrednie zdarzenie sprawcze, mogące stanowić o jej odpowiedzialności na podstawie art. 415 kc. Skoro pozwany M. K. (1) nie dokonał czynu zabronionego, brak jest podstaw, by kwalifikować o odpowiedzialności pozwanej jako pomocnika w rozumieniu art. 422 kc.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła powódka, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Jako żądanie ewentualne zgłoszony został wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżąca zarzucała:

- 1) naruszenie art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez brak dokonania oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegający na braku przypisania poszczególnym dowodom waloru wiarygodności, a w konsekwencji tego oderwanie od materiału dowodowego i nie dające się pogodzić ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a także zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, ustaleń stanu faktycznego;
- 2) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego polegające na pominięciu w ocenie dowodu w postaci umowy wspólników z dnia 27 marca 2014 r. oraz jej załączników w zakresie, w którym umowa ta wprowadza zasadę wspólnego podejmowania przez wspólników decyzji w przedmiocie nabycia i zbycia nieruchomości oraz lokali celem osiągnięcia założonych w przedmiotowej umowie wskaźników

zysku, tj. jak najwyższego zysku, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych polegającym na przyjęciu, że pozwany M. K. (1) nie przekroczył udzielonego mu pełnomocnictwa, realizował przedsięwzięcie gospodarcze według ukształtowanych umową współników reguł oraz nie naruszył reguł kupieckich w relacji gospodarczej, której był uczestnikiem;

3) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na pominięciu w ocenie dowodu z opinii biegłego mgr inż. B. R. z dnia 28 lipca 2016 r., co miało wpływ na błędne ustalenie stanu faktycznego w zakresie ustalenia wartości mieszkania, a w konsekwencji sprzedaży mieszkania z zyskiem.

4) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na pominięciu w ocenie dowodu z zeznań świadka M. K. (2) w zakresie w jakim świadek ten zeznał, że były złożone oferty zakupu przedmiotowych lokali za cenę „trochę powyżej” 50 % ceny żądanej i powódka nie wyraziła zgody na ich sprzedaż po tak niskiej cenie, co miało wpływ na błędne ustalenie stanu faktycznego i przyjęcie, że w stosunku do przedmiotowych lokali nie złożono lepszych ofert zakupu, a w konsekwencji tego P. N. chciał i godził się na sprzedanie lokali za cenę odpowiednio 35 000 zł i 39 500 zł;

5) naruszenie art. 229 kpc poprzez brak ustalenia, że pozwany M. K. (1) nie poinformował P. N. o zamiarze zawarcia transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych ani o warunkach transakcji, w sytuacji gdy okoliczność ta została przyznana na rozprawie w dniu 16 maja 2017 r., co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych, co do tej okoliczności i przyjęcie, że pozwany informował i uzgadniał z P. N. warunki związane z transakcją sprzedaży przedmiotowych lokali, a w konsekwencji tego dokonał ich sprzedaży za cenę uzgodnioną z P. N. i ustalonym z nim zyskiem;

6) naruszenie art. 229 kpc poprzez brak ustalenia, że pozwani pozostawali w bliskich relacjach intymnych i byli życiowymi partnerami, w sytuacji gdy okoliczność ta została przyznana na rozprawie w dniu 16 maja 2017 r., co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych, co do tej okoliczności i w konsekwencji niedokonanie oceny transakcji w tym kontekście;

7) naruszenie art. 233 § 1 kpc polegające na braku wszechstronnego rozważenia i zbadania materiału dowodowego zebranego w sprawie, a w konsekwencji tego wyciągnięcie wniosków nie dających się pogodzić ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a także z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego skutkujące błędnym przyjęciem, że pozwany dokonując sprzedaży przedmiotowych lokali wypełnił postanowienia umowy współników i wolę stron w niej zawartą, tj. dokonał transakcji zbycia lokali osiągając zysk;

8) naruszenie art. 65 § 2 kc poprzez błędne jego zastosowanie polegające na dokonaniu błędnej i niewłaściwej wykładni oświadczeń stron zawartych przede wszystkim w umowie współników z dnia 27 marca 2014 r. wraz z załącznikami oraz innych podejmowanych w trakcie realizacji umowy wzajemnych ustaleń, skutkujące błędnym przyjęciem, że współnik P. N. wyraził na inkryminowane transakcje zgodę i że jego wolą była sprzedaż lokali ewidentnie poniżej ich wartości, nawet za tzw. „przysłowiową złotówkę” oraz przyjęciem, że wykazany z kwestionowanych transakcji zysk jest akceptowalny przez współnika P. N. w sytuacji gdy nie godził się on na sprzedaż rzeczonych lokali za cenę dwa razy wyższą oraz przyjęcie, że każdy zysk osiągnięty przy zawieranych transakcjach powyżej 20% jest zyskiem oczekiwanym/satysfakcjonującym obu współników;

9) naruszenie art. 415 kc w zw. z art. 355 kc poprzez brak uznania, że pozwany, dokonując zbycia przedmiotowych nieruchomości, nie działał z należytą starannością w rozumieniu art. 355 kc i występuje po jego stronie wina, a w konsekwencji brak przyjęcia, że po stronie pozwanego zachodzą przesłanki odpowiedzialności deliktowej;

10) naruszenie art. 422 kc w zw. z art. 415 kc poprzez brak przyjęcia, że pozwana M. G. ułatwiła pozwanemu M. K. (1) dokonanie transakcji sprzedaży przedmiotowych lokali i świadomie skorzystała z wyrządzonej powódce szkody i tym samym odpowiada jako pomocnik;

11) naruszenie art. 103 § 1 kc poprzez brak uznania, że pozwany M. K. (1), zawierając przedmiotowe umowy sprzedaży nieruchomości przekroczył zakres swojego umocowania i do ważności przedmiotowych umów wymagana była zgoda P. N., a w konsekwencji tego brak uznania, że działanie tego pozwanego nosiło cechy bezprawności;

12) naruszenie art. 471 kc poprzez brak uznania, że pozwany M. K. (1) nie dokonał transakcji zbycia lokali mieszkalnych powódki z zyskiem i w konsekwencji nienależycie wykonał zobowiązanie wynikające z umowy współników;

13) naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez niewskazanie materialnoprawnych przesłanek rozstrzygnięcia wyroku, niezachowanie wymagań konstrukcyjnych uzasadnienia, a także chaotyczność i wybiórczość poprzez brak wskazania dowodów, na których Sąd oparł swoje wyrzeczenie, jak również brak wskazania przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, a w konsekwencji powyższego, nie poddawanie się przez przedmiotowy wyrok kontroli instancyjnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie powinna odnieść skutku.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny – z małym uzupełnieniem i korektą – o czym poniżej, podziela, przyjmując również za własny. W części ustalającej znalazły się też i kwestie ocenne np. co do tego czy mieszkania sprzedane zostały z zyskiem (strona 6 uzasadnienia), które nie stanowią elementu stanu faktycznego, nie są więc przedmiotem ustaleń Sądu Apelacyjnego.

Sąd pierwszej instancji zapewne przez omyłkę pisarską podał w ustalonym stanie faktycznym, że przedmiotowe lokale oferowane były za 1 000 000 zł. Jak wynika z przedstawionego materiału dowodowego, w szczególności zeznań powoływanego w samej apelacji świadka M. K. (2), cena oferowana, w okresie poprzedzający inkryminowane transakcje, wynosiła około 100 000 zł. W tym zatem zakresie Sąd Apelacyjny prostuje ustalenia Sądu pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny dodatkowo też ustala:

Komplementariuszem powodowej Spółki była spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym współnikiem był pan P. N.. P. N. i pozwany M. K. (1) byli natomiast jej akcjonariuszami z czego 50,1% należało do P. N., a 49,9 % do pozwanego M. K. (1).

Panowie ci poznali się w 2011 r., kiedy to M. K. (1) pośredniczył w korzystnym zakupie nieruchomości w S., stanowiącej hotel. Pozwany M. K. (1) miał już wówczas doświadczenie na rynku nieruchomości, gdyż pracował w Spółce (...), zajmującej się handlem nieruchomościami. W 2013 r. pozwany doprowadził do zakupu na rzecz powodowej Spółki po atrakcyjnej cenie nieruchomości przy ul. (...) od syndyka Huty (...). Nieruchomość została zakupiona za kwotę 275 000 zł, z czego wartość budynków wynosiła 209 000 zł. Nieruchomość ta położona jest w centrum K., jest to kamienica o dwóch klatkach schodowych, w jej skład wchodzi 30 lokali mieszkalnych. Pozwany zrezygnował z pracy w Spółce (...) na rzecz współpracy z panem P. N..

Ponieważ w apelacji postawiony został zarzut, iż Sąd pierwszej instancji nie ustosunkował się do treści zeznań świadka M. K. (2), to tym zakresie zatem Sąd Apelacyjny uzupełnia ustalenia faktyczne o treść zeznań świadka M. K. (2):

W okresie października-listopada 2014 r. przedmiotowe lokale oferował zainteresowanym pan M. K. (2) – pracownik firmy (...). Prezentował klientom lokale przy ulicy (...) położone na pierwszym i ostatnim piętrze. Zainteresowanie był nieduże z uwagi na stan i lokalizację budynku. Naprzeciwko budynku znajduje się młodzieżowa dyskoteka, budynek jest zaniedbany, panuje tam smród, świadek raz spotkał tam osobę bezdomną, śpiącą na klatce schodowej. W tym okresie nie było zainteresowanych kupnem, gdyż cena była zbyt wysoka. Lokale prezentowane były za cenę około 100 000 zł i żaden z klientów takiej ceny nie przyjmował, były propozycje o wiele niższych cen. Klienci żądali obniżenia ceny

– jak dosłownie podał świadek: „no więcej niż o połowę”. Klienci mówili że jest zbyt wysoki czynsz, że lokale wymagają wysokich kosztów remontu, mówili także o konieczności zainstalowania nowego ogrzewania. Mieszkania wymagały generalnego remontu. Z racji dyskoteki w pobliżu zdarzały się kryminalne incydenty – owa dyskoteka zniechęcała klientów. Okolice budynku nie jest bezpieczna. Cały budynek wymagał generalnego remontu.

- dowód: zeznania świadka M. K. (2) (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 15 marca 2016 r., 01 58 30 – 02 00 19, K-949 ).

(\*\*\*)

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podnoszonych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego, stwierdzić przyjdzie, że nie mogą one skutkować zmianą zaskarżonego rozstrzygnięcia, czy też jego uchYLENIEM, ani też koniecznością uzupełnienia postępowania dowodowego.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc można uznać za uzasadniony jedynie wyjątkowo – gdy wady uzasadnienia są na tyle doniosłe, iż uniemożliwiają kontrolę instancyjną zaskarżonego rozstrzygnięcia. Uzasadnienie Sądu Okręgowego, choć w ocenie Sądu Apelacyjnego dość niespójne i niepełne w części ustalającej, umożliwia jednakże kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku. Z natury rzeczy sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia nie ma wpływu na wynik sprawy, ponieważ uzasadnienie wyraża jedynie motywacje wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Z tego względu zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść motywów orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. Tego typu sytuacja nie zachodzi. Nadto nieprawdą jest jakoby w motywach zaskarżonego wyroku nie wskazano materialnoprawnych przesłanek rozstrzygnięcia wyroku i nie zachowano wymagań konstrukcyjnych uzasadnienia. Wbrew zarzutom skarżącej motywacje zaskarżonego wyroku czynią zadość wymogom formalnym, o których mowa w art. 328 § 2 kpc – zawierają one przedstawienie faktów, które uznane zostały za udowodnione, przytoczenie stanowiących podstawę ustaleń dowodów, i wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Odmianą zupełnie kwestią jest, że powódka nie akceptuje merytorycznej zawartości motywów, nie oznacza to jednak ich formalnej wadliwości.

Jeśli chodzi o licznie postawione zarzuty naruszenia art. 233§1 kpc czy art. 229 kpc to również nie mają one wpływu na treść ostatecznego rozstrzygnięcia, nadto w istocie w dużej mierze sprowadzają się one do kontestowania rozważań prawnych Sądu pierwszej instancji, co wkraczać winno w materię prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

Zarzut pominięcia w ocenie dowodu w postaci umowy spółników z dnia 27 marca 2014 r. jest o tyle chybiony, jako że Sąd pierwszej instancji w części ustalającej dokładnie przyjął, że pozwany M. K. (1) i pana P. N. łączyła owa umowa, przytaczając jej poszczególne postanowienia (strona 4 uzasadnienia). Kwestia natomiast oceny tej umowy pod kątem, czy pozwany „nie przekroczył udzielonego mu pełnomocnictwa, realizował przedsięwzięcie gospodarcze według ukształtowanych umową spółników reguł oraz nie naruszył reguł kupieckich w relacji gospodarczej, której był uczestnikiem” stanowi już materię rozważań prawnych, co wkraczać winno w materię prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

To samo odnosi się do zarzutu braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającego na pominięciu w ocenie dowodu z opinii biegłego mgr inż. B. R.. Sąd pierwszej instancji w części ustalającej ustalił wartość rynkową przedmiotowych lokali właśnie na podstawie opinii biegłej B. R.. Natomiast to, że opinia ta nie dała podstaw ku zasądzeniu na rzecz powódki żądanej kwoty (czy też różnicy wynikającej z opinii biegłej) stanowi również materię prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

Nieuprawniony zarzut „ustalenia przez Sąd pierwszej instancji, iż P. N. chciał i godził się na sprzedaż lokali za cenę odpowiednio 35 000 zł i 39 000 zł”. Takich bowiem ustaleń Sąd pierwszej instancji nie dokonał.

Tak samo całkowicie niezasadny jest zarzut braku ustalenia, że pozwany M. K. (1) nie poinformował P. N. o zamiarze zawarcia transakcji ani o warunkach transakcji. W istocie Sąd pierwszej instancji nie podał ekspressis verbis, że

pozwany nie poinformował pana P. N. o transakcji, niemniej wynika to z całego kontekstu ustaleń, a w szczególności braku podania, że pozwany poinformował swego współnika o zamierzonej transakcji, co jest jednoznaczne z tym, że tego nie dokonał.

Niezasadny jest zarzut braku ustalenia, że pozwani M. K. (1) i M. G. pozostawali w bliskich relacjach intymnych i byli życiowymi partnerami. Sąd pierwszej instancji ustalił jedynie, że pozwani znali się już wcześniej, gdyż wspólnie uczestniczyli w rejsie po Morzu (...). Tylko bowiem takie ustalenie mogło wynikać ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Faktu partnerstwa pozwanych nie potwierdza żaden ze stających świadków, natomiast rodzice pozwanej skorzystali z przysługującego im prawa odmowy zeznań, co nie może dawać asumptu dla dokonania jakichkolwiek ustaleń. Kwestia intymnych relacji pozwanych, które miałyby mieć miejsce w czasie owego rejsu nie ma żadnego znaczenia dla oceny, czy pozwani byli (bądź nadal są) życiowymi partnerami. Rozważania te są zresztą o tyle mało istotne, jako że (co zostanie omówione niżej) bez względu na relacje łączące M. K. (1) z M. G., pozwanej nie można przypisać odpowiedzialności na podstawie art. 415 i nast. kc.

Za całkowicie nieuprawniony uznać należy zarzut „naruszenia art. 233 § 1 kpc polegającego na braku wszechstronnego rozważenia i zbadania materiału dowodowego zebranego w sprawie, a w konsekwencji tego wyciągnięcie wniosków nie dających się pogodzić ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a także z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego skutkujące błędnym przyjęciem, że pozwany dokonując sprzedaży przedmiotowych lokali wypełnił postanowienia umowy współników”. Jak już zostało wyżej podniesione kwestia oceny umowy łączącej pozwanego z panem P. N., a także tego, czy pozwany wypełnił jej postanowienia, stanowi już materię rozważań prawnych, co wkraczać winno w materię prawidłowości zastosowania prawa materialnego. Zarzuty zawarte w punkcie 7) apelacji są więc niespójne, dotyczące (w ocenie skarżącej) błędnych ustaleń, a w istocie oceny tychże. Wskazać należy, iż czym innym jest dokonanie ustaleń stanu faktycznego, a czym innym jego ocena, np. dotycząca przyjęcia, czy pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, bądź też nie wykonał należycie kontraktu. Ta druga kwestia wkracza już w materię rozważań prawnych, co zostanie omówione poniżej.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego zważyć przyjdzie:

Powódka domagała się zasądzenia żądanej pozwem kwoty z tytułu naprawienia wyrządzonej jej szkody, powołując się na bezprawne i zawinione działanie obojga pozwanych, a dodatkowo na nienależyte wykonanie przez pozwanego M. K. (1) zobowiązania.

Szkoda, w rozumieniu art. 415 kc i następnych, czy art. 471 kc w związku z art. 361§2 kc, czyli zarówno przy odpowiedzialności kontraktowej jak i deliktowej, obejmuje rzeczywistą stratę (*damnum emergens*) i utracone korzyści (*lucrum cessans*). Strata wyraża się w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega albo na zmniejszeniu się jego aktywów, albo na zwiększeniu pasywów. Utrata korzyści (*lucrum cessans*) polega na niepowiększeniu się czynnych pozycji majątku poszkodowanego, które pojawiłyby się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Szkoda w postaci utraconych korzyści nie może być całkowicie hipotetyczna, ale musi być wykazana przez poszkodowanego z tak dużym prawdopodobieństwem, że w świetle doświadczenia życiowego uzasadnia przyjęcie, iż utrata spodziewanych korzyści rzeczywiście nastąpiła. Od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojęcie szkody ewentualnej, przez którą rozumie się „utrata szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej”. Różnica wyraża się w tym, że w wypadku *lucrum cessans* hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością, a w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze. Przyjmuje się, że szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu.

W pierwszej kolejności rozważyć należałoby jakiej szkody, w przedstawionym wyżej rozumieniu, naprawienia domagała się powódka. Sama powódka wskazywała na swe utracone korzyści – z treści pozwu oraz zarzutów apelacji wynika, że zarzucała pozwanemu, sprzedaż lokali bez oczekiwanego przez współnika pozwanego (pana P. N.) zysku. Wbrew jednak sugerowanemu stanowisku, szkoda w postaci różnicy między ceną rynkową lokali a ceną za jaką lokale zostały sprzedane stanowi stratę rzeczywistą, polegającą na utracie pewnego składnika majątkowego w zamian za nieadekwatną cenę nabycia. Tu nie ma znaczenia to, czy lokale nabyte zostały za bezcen od syndyka



masy upadłości Huty (...), co w oczach Sądu pierwszej instancji doprowadziło do konstatacji, że lokale sprzedane zostały z zyskiem (strona 6 uzasadnienia). Nawet bowiem gdyby powódka otrzymała kamienicę od syndyka w darowiźnie, utrata składnika majątkowego (czy jego części) stanowi stratę rzeczywistą. W rozpoznawanej sprawie owa hipotetyczna strata wyrażałaby się różnicą pomiędzy ceną sprzedaży, a wartością lokali rozumianą nie jako wartość przy założeniu intratnego zysku (ów intratny zysk ewentualnie mógłby stanowić o utraconych korzyściach, aczkolwiek w okolicznościach sprawy nie jawił się on jako pewny; zob. rozważania powyżej), tylko wartością za jaką lokale mogłyby zostać sprzedane. Naprawienia tak rozumianej szkody, co do samej zasady, powódka mogłaby domagać się. W tym zakresie opinia biegłej B. R. jawiła się jako przydatna, aczkolwiek wymagająca uzupełnienia i dopracowania, w szczególności w świetle zeznań świadka M. K. (2), który podał, że klienci oferowali ceny niższe o „więcej niż połowę” od ceny podawanej przez świadka, a także w świetle transakcji z 31 sierpnia 2016 r., w ramach której powódka sprzedała lokale mieszkalne w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) za ceny od ponad 20 000 zł za lokal do około 117 000 zł za lokal.

(\*\*\*)

W dalszej kolejności rozważań należałoby rozdzielić żądanie pozwu pod kątem oceny odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej.

Przesłanką odpowiedzialności deliktowej, prócz wskazanej już wyżej szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego, jest bezprawne i zawinione działanie sprawcy szkody. Bezprawność – jako przedmiotowa cecha czynu sprawcy – tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Bezprawność jest kategorią obiektywną. Rzecz w tym, czy czyn sprawcy był zgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Źródła owych zasad wynikają z norm powszechnie obowiązujących, jako reguł postępowania wyznaczonych przez nakazy i zakazy wynikające z norm prawa pozytywnego oraz nakazów i zakazów wynikających z zasad współżycia społecznego. Niewątpliwie pozwany, dokonując przedmiotowej transakcji, nie dopuścił się naruszenia obowiązującego prawa. Działał bowiem na podstawie udzielonego mu i obowiązującego pełnomocnictwa. Jednakże, jak już wskazano, bezprawność w kontekście art. 415 kc polega nie tylko na przekroczeniu mierników i wzorców wynikających z wyraźnych przepisów, ale polega także na naruszeniu zasad współżycia społecznego (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1999 r., II CKN 499/98, niepubl.; z dnia 13 czerwca 2001 r., II CKN 532/00, niepubl.; 13 lutego 2004 r., IV CK 40/03, niepubl.; z dnia 20 stycznia 2009 r., II CSK 423/08, niepubl.; z dnia 10 lutego 2010 r., V CSK 287/09, OSP 2012/1095; z dnia 17 lutego 2011 r., z dnia 6 grudnia 2012r., I CSK 559/10, niepubl.; z dnia 1 maja 2012 r., IV CSK 579/11, niepubl.; z dnia 6 lutego 2014 r., I CSK 201/2013, niepubl.). Z tych też względów należy uznać, że w reżimie odpowiedzialności deliktowej na podstawie art. 415 kc (odmiennie niż na podstawie art. 417 kc w jego aktualnym brzmieniu) bezprawnym jest zachowanie sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, przez który rozumie się nakazy i zakazy wynikające z norm prawa, jak również nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów). Zasady współżycia społecznego, czy dobre obyczaje stanowią termin prawniczy oznaczający minimum powszechnie przyjmowanych zasad poprawności i uczciwości w relacjach z innymi osobami. Jest to zwrot niedookreślony, używany zwłaszcza w przepisach regulujących stosunki cywilnoprawne; stosując go, ustawodawca tworzy klauzulę generalną odsyłającą do norm pozaprawnych. To, czy określone zachowanie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego, ocenia się zawsze w odniesieniu do konkretnego przypadku i całości towarzyszących mu okoliczności, czego weryfikacja jest zadaniem sądu.

Analiza okoliczności sprawy nie pozwala na przyjęcie bezprawności działania pozwanego w postaci naruszenia zasad współżycia społecznego. Pozwany M. K. (1) postawiony został w grudniu 2014 r. przed faktem, że kończy się jego współpraca z panem P. N., który w ramach powoływanej już umowy o współpracę posiadał pozycję dominującą, w tym także dominującą możliwość przejścia udziałów pozwanego w powodowej Spółce. Pozwany podjął współpracę z panem P. N., licząc na jej dłuższą kontynuację i dochodowość i dlatego też i porzucił dotychczasowe zatrudnienie w znanej firmie (...). Powódka w żaden sposób nie wykazała, ani nawet nie naprowadziła, że owo zakończenie współpracy miałoby być wynikiem jakichkolwiek negatywnych poczynań pozwanego M. K. (1). Pozwany postawiony też został wobec konieczności sprzedaży do końca roku jak największej liczny nieruchomości. Nie było to jedynie polecenie

dominującego współnika, ale też własny interes, bowiem na podstawie bilansu z ostatniego okresu rozliczany miał być w ramach wyjścia ze Spółki. Z polecenia tegoż pozwany wywiązał się, bowiem w okresie po owej definitywnej rozmowie dokonał sprzedaży (zgodnie oświadczenie pełnomocników stron K-863) 14 lokali, co do sprzedaży których - z wyjątkiem inkryminowanej transakcji - powódka nie zgłosiła zastrzeżeń. Zważywszy krótki okres czasu (od 23 grudnia do 31 grudnia) oraz to, że był to okres świąteczno-noworoczny, należy uznać, że pozwany dokonał swego rodzaju wyczynu w branży sprzedaży nieruchomości. Trzeba też i zwrócić uwagę na to, że pozwany mógł rościć sobie pewne subiektywne prawa do nieruchomości położonej przy ulicy (...) – wszak to pozwany znalazł ofertę kupna tej nieruchomości, a następnie doprowadził do transakcji zakupu jej za bardzo atrakcyjną cenę. Na zakończenie podnieść należy, że cena sprzedaży przedmiotowych lokali nie odbiegała w sposób znaczący od ceny jaką oferowali klienci świadkowi M. K. (2). Na wyraźne zapytanie pełnomocnika powódki, czy klienci oferowali ceny o 20%, czy po połowę niższe od ceny oferowanej (około 100 000 zł), świadek odpowiedział: „no więcej niż o połowę”. W końcu zauważyć przyjdzie, że cena inkryminowanych transakcji nie została zakwestionowana przez Urząd Skarbowy, a w każdym razie powódka nie przedstawiła na to dowodu.

Wszystkie przedstawione okoliczności świadczą o tym, że pozwanemu nie można przypisać bezprawności działania w postaci naruszenia zasad współżycia społecznego.

Powoływane w apelacji naruszenie art. 103 § 1 kc jest całkowicie niezasadne. Przepis ten nie ma w sprawie zastosowania. Pozwany, sprzedając przedmiotowe lokale, działał na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa i nie przekroczył jego zakresu. Tu nasuwa się nieuchronna refleksja, że to rzeczą powódki było udzielenie szczegółowszego pełnomocnictwa, tak jak to miało miejsce w ramach pełnomocnictw dla sprzedaży innych nieruchomości czy lokali mieszkalnych. Kwestia naruszenia postanowień umowy współników omówiona zostanie niżej, w ramach oceny odpowiedzialności kontraktowej pozwanego M. K. (1).

Przyjęcie braku bezprawności działania pozwanego M. K. (1) powoduje, że nie można pozwanej M. G. przypisać odpowiedzialności na podstawie art. 422 kc, stanowiącym m.in. o pomocnictwie.

Już tylko marginalnie podnieść należy, wykraczając poza podstawę faktyczną zarzutów stawianych pozwanej M. G. (pomocnictwo), że samo działanie pozwanej, w oderwaniu od działania M. K. (1), w żadnym razie nie może być uznane za bezprawne. Pozwana otrzymała ofertę sprzedaży lokali, z której to oferty skorzystała. Bez względu na to, jakie są obecnie jej relacje z pozwanym M. K. (1), to jedynie ona jest prawną właścicielką owych mieszkań.

Przedstawione wyżej rozważania prowadzą do wniosku, że powództwo skierowane przeciwko obojgu pozwanym, oparte o przepisy norm dotyczących czynów niedozwolonych, nie znajduje uzasadnienia prawnego.

Jeśli chodzi o odpowiedzialność kontraktową pozwanego M. K. (1), to podstaw jej poszukiwać należy w treści art. 471 kc, stanowiącego o tym, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Powołany przepis nie określa bliżej zasad odpowiedzialności kontraktowej. Kwestii tej poświęcone są trzy kolejne artykuły kodeksu cywilnego (art. 472 – 474 kc) i dlatego też tworzą one swoistą całość normatywną. Z przepisów tych, a w szczególności z art. 472 kc wynika, że dłużnik odpowiada za niezachowanie należytej staranności, inaczej mówiąc za winę w postaci co najmniej niedbalstwa. W naszym systemie prawnym odpowiedzialność kontraktowa oparta jest więc na zasadzie winy dłużnika i to winie domniemanej, czego obalenie spoczywa na zobowiązanym.

Powódka i w pozwie, i w toku całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji, i w apelacji konstruowała jako podstawę faktyczną odpowiedzialności kontraktowej pozwanego M. K. (1) nienależyte wykonanie umowy współników, zawartej dnia 27 marca 2014 r. pomiędzy pozwanym a panem P. N., której przedmiotem było ustalenie zasad i warunków dla ich wzajemnej współpracy i w ramach której to umowy strony uzgodniły wspólne podejmowanie decyzji operacyjnych w przedmiocie nabycia i zbycia każdej nieruchomości.

Rzecz w tym, że umowa ta łączyła pozwanego z panem P. N., gdy tymczasem w niniejszym procesie z powództwem wystąpiła Spółka (...), która nie była stroną powoływanej jako podstawa faktyczna żądania pozwu umowy. O ile

pozwany naruszył postanowienia owej umowy, to nie powodowa Spółka lecz pan P. N. winien wystąpić ze stosowanym roszczeniem, o ile oczywiście poniósł on szkodę. Już tylko z tej przyczyny powództwo winno ulec oddaleniu. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że Sąd związany jest podstawą faktyczną żądania pozwu – odwołując się bowiem do treści art. 321 § 1 kc, należy podkreślić, że sąd jest związany faktami, które przytacza powód i z których wywodzi swoje roszczenia. Sąd nie może bowiem wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Stąd prawidłowe ustalenie na jakich zdarzeniach faktycznych strona powodowa opiera swoje roszczenia powinno być jedną z pierwszych czynności podjętych przez sąd przystępujący do merytorycznego rozpoznania sprawy. Fakty przytoczone przez powoda determinują przedmiot procesu i kierunek prowadzonego postępowania dowodowego, którego celem jest weryfikacja prawdziwości twierdzeń pozwu.

Podstawa faktyczna powództwa została jednoznacznie określona już w pozwie, a następnie w toku procesu była konsekwentnie podtrzymywana. Powódka utrzymywała, że pozwany M. K. (1) nienależycie wywiązał się z umowy współpracy współników. Tak sformułowane i uzasadnione żądanie nie stanowi jedynie przytoczenia podstawy materialnoprawnej, którą są przepisy prawa cywilnego regulujące nienależyte wykonanie zobowiązania (cyt. art. 471 i nast. kc), ale określa również podstawę faktyczną powództwa. Skoro powództwo wytoczone zostało przez powodową Spółkę, a nie stroną powoływanej umowy, winno ono ulec oddaleniu. Tu nasuwają się nieodparte refleksje, że pan P. N. utożsamiał się samodzielnie ze Spółką, której wszak współnikiem był również i pozwany M. K. (1) i że gdyby pan P. N. nawet i zlecił darowanie na swoją rzecz przedmiotowych lokali nie spotkałoby się to z kontestacją powodowej Spółki. Byłoby to nadto zgodne z powoływaną umową współników, która zastrzegła w przypadku różnicy zdań, że głos decydujący przysługiwał P. N. .

Z daleko idącej ostrożności, przy przyjęciu, że podstawą faktyczną powództwa stanowi całość okoliczności przytaczanych przez powódkę, w szczególności powoływanie się na przekroczenie uprawnień wynikających z udzielonego pełnomocnictwa z dnia 31 marca 2014 r. (K. 80-82), Sąd Apelacyjny uznał za stosowne dokonać i oceny działania pozwanego M. K. (1) pod kątem nienależytego wykonania czynności zleconej wskazanym pełnomocnictwem, dotyczącym upoważnienia do sprzedaży dwóch przedmiotowych lokali.

Do pełnomocnictwa stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące umowy zlecenia. Z kolei umowa zlecenia stanowi umowę starannego działania. Zatem osoba, której udzielono pełnomocnictwa nie odpowiada za osiągnięcie określonego rezultatu - jej obowiązek polega na dokonaniu czynności, na które się umówiono. Co ważne, powinna dolożyć należytej staranności, aby osiągnąć określony cel (rezultat). działanie pełnomocnika powinno się rozpatrywać w kontekście art. 355 kc (staranność ogólnie wymagana w stosunkach danego rodzaju, z uwzględnieniem ewentualnego zawodowego charakteru). Wszystko to sprowadza się do zaufania udzielającego pełnomocnictwo, ponieważ samodzielne staranne działanie jest pojęciem nieostrym i ocennym. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 listopada 2012 r. (V CSK 568/11) konsekwencją umocowania pełnomocnika jest powstanie stosunku pełnomocnictwa, łączącego mocodawcę z pełnomocnikiem, którego istota polega na upoważnieniu pełnomocnika do działania w imieniu i ze skutkami dla mocodawcy. U podstaw stosunku pełnomocnictwa leży zaufanie, wyrażające się w założeniu, że podmiot upoważniony do działania w imieniu i na rzecz innej osoby będzie realizował znaną mu wolę tej osoby, a co najmniej działał z zgodzie z jej interesem.

Nawet i oceniając zachowanie pozwanego M. K. (1) pod kątem należytego wykonania czynności na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa, nie można uznać, by dopuścił się on nienależytego wykonania ich poprzez niezachowanie należytej staranności. Powodowa Spółka udzieliła w tym zakresie pełnomocnictwa o bardzo szerokich ramach, pełnomocnictwo to nie ograniczało pełnomocnika w zakresie ceny, znać zatem że. Nie powinno to budzić zdziwienia skoro pozwany był współnikiem powodowej Spółki. O ile zaufanie zostało nadszarpnięte po dokonanej między współnikami rozmowie z dnia 23 grudnia 2014 r., rzeczą powodowej Spółki było uszczegółowienie pełnomocnictwa w zakresie ceny minimalnej, co miało miejsce przy udzielaniu innych pełnomocnictw. Zdawać się też może, że nieograniczone pełnomocnictwo dla sprzedaży lokali przy ul. (...) wynikało również i z przedstawionego wyżej faktu, że to pozwany swym operatywnym działaniem pozyskał dla Spółki kamienicę za wyjątkowo atrakcyjną cenę. Pozwany działał więc na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa, dodatkowo na podstawie polecenia dominującego współnika Spółki, by do końca roku wyprzedać jak najwięcej nieruchomości, a to celem zakończenia

współpracy. W interesie pozwanego było też i uzyskanie jak najwyższych zysków, bowiem rzutowało to na jego rozliczenia w ramach rozwiązania współpracy, zresztą był współnikiem Spółki, której lokale sprzedawał. W tym miejscu powielić też należy przedstawione wyżej rozważania, odnośnie tego, że cena sprzedaży nie odbiegała w sposób znaczący od ceny jaką oferowali klienci świadkowi M. K. (2). Na wyraźne zapytanie pełnomocnika powódki, czy klienci oferowali ceny o 20%, czy po połowę niższe od ceny oferowanej (około 100 000 zł), świadek odpowiedział: „no więcej niż o połowę”; oraz to, że cena inkryminowanych transakcji nie została zakwestionowana przez Urząd Skarbowy, a w każdym razie powódka nie przedstawiła na to dowodu.

Wszystkie te okoliczności świadczą o tym, że pozwany wykazał, że nie dopuścił się nienależytego wykonania obowiązków wynikających z udzielonego mu pełnomocnictwa z dnia 31 marca 2014 r.

Z przedstawionych względów apelacja winna ulec oddaleniu, o czym orzeczono na postawie art. 385 kpc.

Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają normy z art. 108§1 kpc i art. 98 kpc. Apelacja powódki uległa oddaleniu, winna ona zatem ponieść poniesione przez przeciwników procesowych koszty procesu. Koszty te zamykają się kwotami honorariów pełnomocników procesowych pozwanych, ustalonych na podstawie § 2 pkt. 7) w związku z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). Po stronie pozwanych występowało współuczestnictwo materialne jeśli chodzi o zarzucaną odpowiedzialność na podstawie czynów niedozwolonych, nadto pozwany M. K. (1) pozwany został z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Pozwani reprezentowani byli przez osobnych pełnomocników. Dlatego też koszty zastępstwa prawnego zasądzone zostały na rzecz każdego z pozwanych oddzielnie.

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Ewa Jastrzębska SSA Lucyna Świdowska-Pilis