

Sygn. akt **V Ca 310/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Wiśniewska
Sędziowie:	SSO Bożena Miśkowiec SSR del. Joanna Radzyńska-Głowacka (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J. i G. J.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w W.

z dnia 6 października 2016 r., sygn. akt I C 2467/15

1. oddala apelację;

2. zasądza solidarnie od A. J. i G. J. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 1.800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 311/17

UZASADNIENIE

W dniu 29 czerwca 2015 r. A. J. i G. J. wnieśli do Sądu Rejonowego dla Warszawy M. pozew o zasądzenie na ich rzecz od:

1. pozwanego (...) S.A. w W. kwoty 60.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za wadliwą obsługę transakcji,;

2. pozwanego (...) S.A. w W. kwoty 60.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za szkody w postaci utraconego zadatku w kwocie 30.000 zł oraz utraconego prawa do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości o wartości 30.000,00 zł;

3. zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany (...) S.A. w W. także wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w dniu 6 października 2016 r. wydał wyrok, w którym zasądził od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz powodów kwotę 30.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 29 sierpnia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Ponadto Sąd Rejonowy orzekł o kosztach postępowania w ten sposób, że zasądził je od pozwanego (...) S.A. w W. na rzecz powodów w kwocie 1.508,50 zł, natomiast od powodów na rzecz pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. zasądził koszty procesu w kwocie 3.617 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach:

A. J. i G. J. (klienci) w dniu 30 kwietnia 2012 r. zawarli z (...) S.A. z siedzibą w W. (pośrednikiem) – dawniej (...) S.A. - umowę pośrednictwa kupna nieruchomości. W § 1 umowy, „nieruchomość” zdefiniowano jako: prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, nieruchomość gruntową, prawo użytkowania wieczystego. § 1 ust. 2 umowy stanowił, że klient jest zainteresowany kupnem nieruchomości i w związku z tym zleca pośrednikowi wykonanie czynności zmierzających do jej nabycia, w tym przedstawienia klientowi stosownych ofert sprzedaży.

Obowiązki pośrednika opisane zostały w § 2 ust. 1 umowy jako: a) przedłożenie ofert sprzedaży nieruchomości klientowi, b) dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości klientowi, c) skontaktowanie zbywcy nieruchomości i klienta w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach oraz d) zapewnienie obsługi organizacyjnej transakcji, w tym sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. W § 2 ust. 3 umowy wskazano, że pośrednik może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji, na co klient wyraża zgodę. W myśl §3 umowy, za ww. czynności klient zobowiązał się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości (...) ceny transakcyjnej nieruchomości brutto ((...) netto). (umowa pośrednictwa k. 7-7v). Osobą odpowiedzialną zawodowo za pośrednictwo wynikające z powyższej była zatrudniona w (...) S.A. w W. E. B.. Pośrednik posiadała licencję zawodową nr (...) oraz ubezpieczenie OC za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowe ubezpieczenie zostało udzielone przez (...) S.A. z siedzibą w W.. Przy wykonywaniu czynności pośrednictwa E. B. korzystała z pomocy podległego jej służbowo pracownika (...) S.A. K. Z..

W dniu 30 kwietnia 2012 r. P. Ż. (klient) zawarła z (...) S.A. z siedzibą w W. (pośrednikiem) umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. W § 1 umowy opisano nieruchomość: „rodzaj nieruchomości: udział, nr księgi wieczystej: (...), powierzchnia: 56 m2, położenie: ul (...), (...)-(...) W.”. W myśl § 2 ust. 3 umowy pośrednik mógł wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji. § 8 umowy stanowił, że osobą odpowiedzialną zawodowo za wykonywane pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była E. B..

E. B. w dniu 30 kwietnia 2012 r. zorganizowała spotkanie powodów z P. Ż., w celu zawarcia przez nich umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w nieruchomości należącego do P. Ż.. E. B. osobiście przygotowała treść powyższej umowy, w tym zapis § 6. E. B. nie zapoznawała się szczegółowo z umową zawartą pomiędzy (...) S.A., a powodami, uważając, że nie ma takiej potrzeby, skoro umowa ma standardową treść.

Podczas powyższego spotkania powodowie (jako kupujący) zawarli z P. Ż. (jako sprzedającą) umowę przedwstępną sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i udziału w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość. P. Ż. zobowiązała się sprzedać powodom, za cenę 435.000 zł, wolny od wszelkich obciążeń udział wynoszący (...) części we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem

(...) o obszarze 510 m², położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz taki sam udział we współwłasności usytuowanego na tej działce budynku wielkomieszkańcowego, w ramach którego P. Ż. użytkuje lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 56,32 m², komórkę lokatorską K-1 o powierzchni 6,14 m² i miejsce postojowe nr 15 w wielostanowiskowym garażu podziemnym. W §3 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że najpóźniej do dnia 14 maja 2012 r. kupujący zapłacą sprzedającej zadatek w kwocie 30.000 zł, a reszta ceny zostanie zapłacona najpóźniej w terminie siedmiu dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W § 1 ust. 1 umowy przedwstępnej P. Ż. oświadczyła, że zbywany udział nie jest obciążony prawami osób trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, nie istnieją żadne przeszkody prawne do zawarcia niniejszej umowy, a do chwili obecnej nie były zawierane żadne inne umowy mające na celu jego zbycie lub obciążenie. Ponadto, w § 1 ust. 1 ww. umowy przedwstępnej wskazano m.in., że w dziale III ww. księgi wieczystej w dniu 30 kwietnia 2012 r. został zarejestrowany wniosek nr (...) (...). E. B. wiedziała o dokonaniu powyższego wpisu, jednak nie sprawdziła, czego dotyczy. E. B. nie poinformowała powodów przed podpisaniem ww. umowy przedwstępnej, że wniosek ten może dotyczyć np. zajęcia egzekucyjnego udziału należącego do P. Ż..

W § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej powodowie oświadczyli, że zakup ww. udziału będzie finansowany z kredytu udzielonego na ten cel i ze środków własnych. W § 5 ust. 1 umowy strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ww. udziału najpóźniej w terminie do dnia 29 czerwca 2012 r. W § 6 ust. 1 umowy powodowie oświadczyli, że znają stan prawny i faktyczny nabywanego udziału i nie zgłaszają z tego tytułu żadnych zastrzeżeń do sprzedającej, a w szczególności nie będą wnosić żadnych roszczeń do sprzedającej z tytułu nieudzielenia im przez bank kredytu na zakup przedmiotowego udziału.

W dniu 30 kwietnia 2012 r. pozwany (...) S.A. w W. wystawił powodom fakturę na kwotę (...) zł tytułem wynagrodzenia za pośrednictwo, zgodnie z § 3 umowy. Powodowie uiścili ww. prowizję za wykonanie umowy w dniu 10 maja 2012 r. Tego samego dnia powodowie zapłacili na rzecz P. Ż. kwotę 30.000 zł tytułem zadatku, zgodnie z ww. umową przedwstępną.

W dniu 8 czerwca 2012 r. (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. odmówił powodom udzielenia kredytu mieszkaniowego w kwocie 330.000 zł na zakup udziału objętego umową przedwstępną z dnia 30 kwietnia 2012 r.. Przyczyną takiej decyzji banku był nieakceptowalny stan prawny nabywanej nieruchomości, brak akceptacji nieruchomości na zabezpieczenie, brak możliwości ustalenia, czy zbywcy przysługuje prawo własności lokalu i wpisane w księdze wieczystej nieruchomości ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z udziału P. Ż..

W dniu 11 czerwca 2012 r. doradca finansowy powodów z firmy (...) - poinformowała A. J. i G. J., że żaden z banków, do których występowała o udzielenie kredytu mieszkaniowego nie chce się zabezpieczyć na udziałach, które powodowie chcą kupić od P. Ż.. Doradca finansowy poinformował powodów, że do uzyskania kredytu koniecznym jest wyodrębnienie lokalu przez P. Ż. i założenie dla niego odrębnej księgi wieczystej.

Z uwagi na nieuzyskanie kredytu bankowego - pomiędzy powodami a P. Ż. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów ani w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej sprzedaży (tj. 29 czerwca 2012 r.), ani późniejszym okresie.

W dniu 30 czerwca 2012 r. powodowie oświadczyli P. Ż., iż odstępują od przedwstępnej umowy sprzedaży. Ponadto powodowie złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w trybie art. 84 k.c., wskazując, że zawarcie przez nich umowy przedwstępnej nastąpiło pod wpływem błędu wywołanego niezgodnym z prawdą zapewnieniem P. Ż., że udziały będące przedmiotem umowy nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Powodowie zażądali od P. Ż. zwrotu na ich rzecz zadatku w podwójnej wysokości. P. Ż. odmówiła zwrotu zadatku, powołując się na zapis § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej sprzedaży.

Pismem z dnia 30 czerwca 2012 r. powodowie oświadczyli (...) S.A. w W., że odstępują od umowy pośrednictwa kupna nieruchomości z dnia 30 czerwca 2012 r. Powodowie wskazali, iż przyczyną odstąpienia jest nienależyte wykonanie

przez pracowników (...) S.A. w W. umowy w części dotyczącej zapewnienia obsługi organizacyjnej transakcji i sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, naruszenia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomości. Powodowie wezwali pozwanego (...) S.A. w W. do zwrotu uiszczanego mu przez powodów wynagrodzenia w kwocie (...) zł. W odpowiedzi na powyższe pismo (...) S.A. w W. poinformował powodów, że oświadczenie o odstąpieniu potraktowane zostało jako wypowiedzenie umowy pośrednictwa kupna nieruchomości w trybie § 10 ust. 2 tej umowy oraz uznała roszczenie powodów dotyczące zwrotu wynagrodzenia w wysokości 50% żądanej kwoty. Ostatecznie, po interwencji Miejskiego Rzecznika Konsumentów, (...) S.A. w W. uwzględnił żądanie powodów także co do zwrotu pozostałej części prowizji.

Powodowie złożyli skargę na niezachowanie przez E. B. należytej staranności przy wykonywaniu czynności pośrednika w obrocie nieruchomościami. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, Minister Infrastruktury i Rozwoju decyzją z dnia 31 grudnia 2013 r. nr (...) (...) (...) (...) (...) orzekł o zastosowaniu wobec E. B. kary dyscyplinarnej w postaci zawieszenia licencji zawodowej na okres 3 miesięcy..

Powodowie zgłosili szkodę związaną z nienależytym wykonaniem umowy pośrednictwa pozwanemu (...) Towarzystwo (...) na (...) S.A. w W. drogą elektroniczną w dniu 28 lipca 2014 r. Po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego pozwany odmówił uznania roszczeń powodów.

Istniejąca w dniu 30 kwietnia 2012 r. wzmianka w dziale III ww. księgi wieczystej o wniosku nr (...) (...) dotyczyła zajęcia tego udziału dokonanego w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko P. Ż. Przedmiotowa wzmianka została wykreślona w dniu 15 maja 2012 r. o godzinie 12:49:15s, ale w dniu 29 czerwca 2012 r. postanowienie Komornika Sądowego o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z ww. udziału było nieprawomocne.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w części.

Sąd Rejonowy wskazał, że możliwość uznania roszczeń powodów za uzasadnione wymagała ustalenia okoliczności będących podstawą odpowiedzialności deliktowej E. B., która posiadała ubezpieczenie u pozwanego (...) S.A. w W., a także odpowiedzialności (...) S.A. w W.. Ponadto koniecznym było ustalenie występowania związku przyczynowego pomiędzy szkodą, a działaniem lub zaniechaniem tegoż sprawcy.

Sąd pierwszej instancji ustalił że, E. B., na podstawie art. 415 k.c., ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powodów za utratę przez nich kwoty 30.000 zł zapłaconej P. Ż. tytułem zadatku w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży udziałów z dnia 30 kwietnia 2012 r. W konsekwencji, powyższą odpowiedzialność wobec powodów ponosi także pozwany ubezpieczyciel (...) S.A. w W. - w oparciu o dyspozycję przepisu art. 822 § 1 k.c. i w związku z określonym w polisie OC zakresem ubezpieczenia, obejmującym odpowiedzialność za szkody mogące wynikać w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, o których mowa w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Motywując to stanowisko Sąd Rejonowy przyjął, że do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zawartej pomiędzy stronami niniejszego sporu zastosowanie znajdują przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - dalej u.g.n. - w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2014 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm). Podniósł następnie, iż na gruncie art. 179 ust. 3 u.g.n. również przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. W ocenie Sądu pierwszej instancji taka sytuacja miała miejsce na gruncie niniejszej sprawy, albowiem E. B. - licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami - wykonywała wszelkie czynności z zakresu obrotu nieruchomościami przewidziane w zawartej przez powodów z (...) S.A. umowie. Kolejno Sąd Rejonowy przyjął, że działanie E. B. polegające na przedstawieniu powodom oferty sprzedaży udziału w nieruchomości i pośrednictwo w zawarciu przez nich umowy przedwstępnej sprzedaży stanowiło nienależyte wykonanie umowy pośrednictwa, skutkujące odpowiedzialnością za szkodę poniesioną przez powodów na skutek ww. działania pośrednika. Podkreślił, że zgromadzony materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż E. B. wykonując zleczone jej czynności z zakresu pośrednictwa nieruchomościami nie dochowała wymogów należytej staranności i profesjonalizmu. Wśród ustalonych uchybień Sąd Rejonowy wskazał przede wszystkim na to, że E. B. przedstawiła powodom ofertę sprzedaży udziału

w użytkowaniu wieczystym gruntu i udziału w budynku, wiedząc, że uzyskanie kredytu bankowego na zakup takich udziałów jest w praktyce niemożliwe, a co najmniej bardzo utrudnione, jak również mając świadomość, że powodowie zamierzają uzyskać środki pieniężne na zakup ww. udziałów właśnie z kredytu bankowego. Ponadto podkreślił, iż E. B. przygotowała powodom do podpisania umowę przedwstępną sprzedaży ww. udziałów, działając jednocześnie jako pośrednik drugiej strony tej umowy (P. Ż.), zamieszczając w treści tej umowy oświadczenie powodów w przedmiocie zrzeczenia się przez nich roszczeń wobec sprzedającej z tytułu nieudzielenia powodom przez bank kredytu na zakup przedmiotowego udziału (§ 6 umowy). Następnie Sąd pierwszej instancji wskazał, że E. B. zaniechała także zweryfikowania treści wpisanej do księgi wieczystej wzmianki o wniosku, który dotyczył wszczęcia postępowania egzekucyjnego w stosunku do należącego do P. Ż. udziału, będącego przedmiotem umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu Rejonowego było to równoważne z nienależytym wykonaniem z określonego w § 2 ust. 1 litera d umowy pośrednictwa kupna nieruchomości obowiązku sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości. W świetle tak poczynionych ustaleń Sąd Rejonowy przyjął, że faktyczną przyczyną nie zawarcia przez powodów z P. Ż. umowy przyrzeczonej sprzedaży ww. udziałów było nieuzyskanie przez powodów kredytu bankowego z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, którą zamierzali nabyć oraz z obciążenia udziałów w tej nieruchomości zajęciem egzekucyjnym. Z tych przyczyn Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że pomiędzy nienależytym wykonaniem przez E. B. zawartej z powodami umowy pośrednictwa kupna nieruchomości, a szkodą powodów w postaci utraty wpłaconego przez nich zadatku istnieje normalny związek przyczynowy. Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że powstała w majątku powodów szkoda wyniosła 30.000 zł, tj. odpowiadała wysokości uiszczonego przez powodów na rzecz P. Ż. zadatku. Mając powyższe na względzie Sąd częściowo uwzględnił powództwo A. J. i G. J..

Sąd Rejonowy uzasadniając zaskarżone rozstrzygnięcie odniósł się także do przyczyn dla których w pozostałej części oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że w świetle art. 394 k.c., obowiązek zapłaty przez P. Ż. na rzecz powodów dwukrotnej wartości zadatku nie powstałby nawet w przypadku należytego wykonania umowy pośrednictwa przez E. B.. Jak bowiem ustalono powodowie nie wywodzili swoich roszczeń z twierdzenia, że to P. Ż. ponosiła wyłączną winę za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów. W ocenie Sądu Rejonowego tylko powyższy przypadek uzasadniałby w świetle ww. przepisów żądanie przez powodów od sprzedającej zapłaty podwójnej wartości zadatku. Wobec tego Sąd przyjął, że nienależyte wykonanie umowy pośrednictwa przez E. B., niebędącą przecież stroną umowy przedwstępnej sprzedaży, nie stanowi w żadnym razie podstawy do obciążenia P. Ż. odpowiedzialnością za nie zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży.

Ponadto w ocenie Sądu Rejonowego oddaleniu podlegało powództwo przeciwko (...) S.A. w W. z uwagi na brak legitymacji procesowej biernej po jego stronie. U podstaw takiego rozumowania legł fakt, iż (...) S.A. w W. tylko organizował pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, które było wykonywane przez licencjonowanych pośredników. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy ocenił, iż uwzględniając art. 429 k.c., (...) S.A. w W. nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe przy wykonywaniu czynności przez ww. pośredników, w szczególności E. B.. Wskazał, że E. B., jako licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami, niewątpliwie była osobą, która w zakresie swej działalności zawodowej trudniła się wykonywaniem zawodowo czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Tym samym Sąd rozpatrujący sprawę w pierwszej instancji przyjął, że odpowiedzialność pozwanego (...) S.A. w W. wobec powodów za nieprawidłowe działania E. B. była ograniczona do obowiązku zwrotu wynagrodzenia zapłaconego przez powodów na rzecz (...) S.A. w W., co nastąpiło jeszcze przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w W. z dnia 6 października 2016 r., sygn. akt I C 2467/15 wnieśli powodowie A. J. i G. J.. Powodowie zaskarżyli przedmiotowy wyrok w części, w której Sąd Rejonowy oddalił powództwo wobec pozwanego (...) S.A. w W., co do kwoty 30.000 zł wraz z odsetkami, wnosząc o zmianę wyroku w tym zakresie i zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w W. przedmiotowej kwoty, jak również o zasądzenie od tego pozwanego kosztów procesu na ich rzecz.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja nie może skutkować zmianą ani uchyleniem zaskarżonego orzeczenia wobec jego prawidłowości, oraz bezzasadności jej zarzutów. Po wtóre Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną poczynione przez Sąd Rejonowy.

Przede wszystkim należy podzielić wnioski Sądu pierwszej instancji odnośnie tego, że szkoda w majątku powodów ograniczała się do sumy 30.000 zł, a zatem kwoty, którą przekazali na rzecz P. Ż. tytułem zadatku. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych nie ma bowiem wątpliwości co do tego, że do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło na skutek nie udzielenia A. J. i G. J. kredytu przez jakikolwiek bank. Odmowa ta zaś wynikała z nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, którą powodowie mieli nabyć, jak też z obciążenia udziałów w tej nieruchomości zajęciem komorniczym. Co równie znamienne Sąd Rejonowy wskazał, iż takiego stanu rzeczy można było uniknąć, gdyby E. B. dochowała należytej staranności w wykonaniu zawartej z powodami umowy pośrednictwa. Tym samym zasadnym było ustalenie, że niedbałe działanie E. B. pozostawało w związku przyczynowym ze szkodą majątkową, której doznali powodowie i rodziło odpowiedzialność odszkodowawczą po stronie pozwanego (...) S.A. w W. Jednakże nie sposób przyjąć, by poniesiona przez powodów szkoda w majątku przekraczała już zasadzoną kwotę. Wskazać należy bowiem, że zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 361 § 1 i § 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialności tylko za normalne następstwa działania, z którego szkoda wynikła, zaś naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby szkody mu nie wyrządzono. W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, jak też poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń, zasadnym było ustalenie, iż rzeczywista szkoda poniesiona przez powodów w sprawie niniejszej sprowadzała się tylko do uiszczonej kwoty, nie zaś jej dwukrotnej wartości. Jak bowiem trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji dyspozycja art. 394 § 1 k.c. stanowi, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Na gruncie niniejszej sprawy nie można zatem przyjmować, że kwota podwójnej sumy uiszczonego zadatku, stanowi rzeczywiście poniesioną przez powodów stratę, czy odpowiada korzyściom, które mogliby uzyskać. Dostrzec bowiem należy, że gdyby powodom szkody nie wyrządzono, to w ogóle nie mogliby wnosić o zwrot podwójnej kwoty zadatku. Jak bowiem ustalił Sąd pierwszej instancji, szkoda wyrządzona powodom sprowadzała się w istocie do niestaranego wykonania umowy pośrednictwa przez E. B., skutkującego nie zawarciem umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości, pomimo uiszczenia P. Ż. zadatku w wysokości 30.000 zł. Tym samym prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, iż dochodzona przez powodów kwota odszkodowania, nie odpowiadała rzeczywiście poniesionej przez nich szkodzi. W ocenie Sądu Okręgowego nie można również przyjmować, by utrata możliwości żądania zwrotu zadatku w podwójnej kwocie stanowiła korzyść utraconą. Jak bowiem zasadnie podniósł to Sąd I instancji przy uwzględnieniu dyspozycji art. 394 k.c. obowiązek zwrotu dwukrotności uiszczonego P. Ż. zadatku, nie ziściłby się nie tylko w zaistniałej na gruncie niniejszej sprawy sytuacji, lecz również w przypadku dochowania należytej staranności przez E. B. przy wykonaniu umowy pośrednictwa. Dostrzec bowiem należy, że w przedmiotowej sprawie powodowie nie opierali swoich roszczeń na tym, że P. Ż. była wyłącznie odpowiedzialna za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. Tymczasem tylko w tym wypadku zaistniałyby się okoliczności, które uprawniałyby do żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Po wtóre, jak zasadnie wywodził Sąd pierwszej instancji, nawet gdyby przyjąć, że powodom należny był zwrot zadatku w podwójnej wysokości, to mimo wszystko, nie byłby uprawniony wniosek, iż świadczenie to winien spełnić pozwany (...) S.A. w W., który udzielał ochrony ubezpieczeniowej E. B.. Wskazać bowiem należy, że zapisy umowy przedwstępnej z dnia 30 kwietnia 2012 r. niwelowały możliwość dochodzenia tylko tych roszczeń, które powstały na skutek nieudzielenia A. J. i G. J. kredytu na zakup udziałów w nieruchomości stanowiących własność P. Ż.. Tym samym zakładając, że do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło z winy P. Ż., to właśnie na niej, a nie na ubezpieczycielu E. B., ciążyłby obowiązek zwrotu zadatku w podwójnej kwocie.

Z tych względów prawidłowym było oddalenie powództwa o zasądzenie od pozwanego Towarzystwa (...) S.A. odszkodowania w kwocie przenoszącej wartość rzeczywiście uiszczonego zadatku.

Wobec tego należało orzec tak jak w punkcie 1. wyroku.

Uwzględniając zasadę odpowiedzialności za wynik procesu o kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zobowiązując powodów A. J. i G. J. do zwrotu na rzecz pozwanego (...) S.A. kosztów procesu w instancji odwoławczej.