

Sygn. akt II C 346/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Gawlik

Ławnicy:	/
-----------------	---

Protokolant: Hanna Świątek

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 roku w Rybniku

sprawy z powództwa T. M., A. M.

przeciwko K. K. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej: (...) S.A. w S.

o zapłatę

- 1) oddała powództwo;
- 2) zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- 3) zasądza od powodów solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 5.117 zł (pięć tysięcy sto siedemnaście złotych), w tym kwota 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) stanowi zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

II C 346/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. M. i T. M. **wnieśli** o zasądzenie od pozwanego K. K. (1) na ich rzecz kwoty 150 .000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25.02.2011r.

W uzasadnieniu pozwu podali, że z pozwanym K. K. (1), jako pośrednikiem nieruchomości, zawarli umowę w przedmiocie kupna nieruchomości, którą w lipcu 2010r. zobaczyli, gdy dowiedzieli się od mieszkańców, iż jest ona na sprzedaż. Wyłączne prawo do sprzedaży nieruchomości, którą powodowie zamierzali kupić posiadał pozwany, w kontaktach z powodami reprezentowany przez S. K. (1), a ta nie była pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. S. K. (1) zachwalała wobec powodów dom, twierdząc iż jest zadbane i czyste, że ma nowy dach i okazijną cenę. Wobec tego, powodowie w dniu 23.09.2010r. zawarli umowę o pośrednictwie z pozwanym pozyskując na zakup środki ze sprzedaży własnego mieszkania. Na poczet kupna wpłacili zaliczkę w wysokości 4.000zł. Dowiedzieli się również, że w księdze wieczystej jest jeden wpis komorniczy. W dniu 29.09.2010r. podpisali umowę przedwstępną ze sprzedającymi, w obecności S. K. (1), a ta przy spisywaniu umowy występowała bez nadzoru licencjonowanego

pośrednika K. K. (1). Obiecała przy tym powodom, że osobiście dopilnuje uregulowania spłat egzekwowanych przez komornika od poprzednich właściciela nieruchomości, aby powodowie mogli też wziąć kredyt na kupno domu. W dniu spisania umowy przedwstępnej pani K. wraz z poprzednimi właścicielami nieruchomości pojechała do komornika, aby uregulować zaległości obciążające nieruchomość, wpłaciła należne środki dostarczając powodom zaświadczenie o ich spłacie, po czym ci mieli udać się do banku w sprawie kredytu. W banku dowiedzieli się, iż nieruchomość obciążona jest kolejnym wpisem o egzekucji, o czym powiadomili S. K., i co spowodowało, że chcieli wycofać się z umowy. Próby kontaktu bezpośredniego z K. K. lub R. K. (1), celem zainteresowania ich bezpośrednim udziałem w dalszym załatwianiu sprawy nie dały rezultatu. Uniemożliwiono powodom wycofanie się z umowy i zmuszano ich do podpisywania oświadczeń, że z własnej winy rezygnują z kupna domu, a tym samym tracą zadatek. Wszystkie tajemnice domu zostały przed nimi ukryte, a te, zaczęły się ujawniać gdy wyłożyli oni część pieniędzy. Gdyby od początku zostali poinformowani o stanie prawnym domu, o długach właścicieli i wszystkich innych problemach, to by się wycofali. Gdyby wiedzieli, że wpłacając zadatek, po pewnym czasie chcąc się wycofać z umowy z winy sprzedającego, nie będą mogli go odzyskać to nie wpłaciliby tych pieniędzy. Zdaniem powodów zatajono przed nimi, że dom nadaje się do generalnego remontu: kaloryfery rozciekły się, dach był do wymiany, deski spleśniały, był grzyb i łało im się na głowę, pęknięte szambo zalewało jedną ze ścian domu, piwnicę oraz drogę obok. Zarzucili, że pośrednik nigdy nie załatwił im dokumentów potrzebnych do uzyskania kredytu, skutkiem czego zadłużyli się u rodziny i znajomych, by pozyskać środki na zakup domu, bowiem wobec obciążenia nieruchomości egzekucją komorniczą żaden bank nie chciał im przyznać kredytu hipotecznego. Nadto, według umowy przedwstępnej, w domu zameldowanych było 6 osób, a przeciwko jednej – zięciowi właścicieli toczyło się postępowanie administracyjnego wymeldowania, co miało zostać zakończone przed popisaniem aktu notarialnego. Ponieważ tak się nie stało, powodowie musieli uczestniczyć w procedurze administracyjnego wymeldowania jednego z lokatorów. Zdaniem powodów, wszystko zostało tak zaplanowane, aby oni będąc w sytuacji koniecznego opuszczenia własnego mieszkania, które sprzedali, nie mogli wycofać się z transakcji, a w razie wycofania się - nie mieliby gdzie zamieszkać, nadto mieliby sami ponieść koszty zaliczki wypłaconej im przez nowych właścicieli ich dotychczasowego mieszkania wobec niedotrzymania umowy sprzedaży z nimi zawartej.

Zdaniem powodów pracownicy pośrednika, działając bez jego nadzoru, rażąco zaniedbali swoje obowiązki oraz nie spełnili podstawowych założeń umowy przedwstępnej, wprowadzili ich w błąd i narazili na utratę oszczędności życia. Pośrednik nie dopilnował swoich pracowników, wobec czego powodowie wystosowali prośbę do Inspektoratu Inspekcji Handlowej w K. z prośbą o kontrolę biur nieruchomości należącej do pani E. K., która używa licencji K. K. (1) oraz biura R. K. (1). Okazało się, że mimo upływu prawie dwóch lat nadal prowadzą oni działalność gospodarczą łamiąc prawo, w taki sam sposób, jak w ich przypadku.

Wzywając pozwanego do zapłaty pismem z dnia 9 lutego 2011 roku stwierdzili, że żądana kwota ma stanowić odszkodowanie za doprowadzenie przedmiotowej nieruchomości do stanu używalności, to jest przeprowadzenia wszelkich niezbędnych remontów i napraw tak, by użytkowanie nie stanowiło zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców.

W odpowiedzi na pozew pozwany K. K. (1) wniósł o **oddalenie** powództwa oraz o zwrot kosztów postępowania, a również o przypozwanie do niniejszego postępowania (...) Towarzystwa (...) w S.. Podniósł, iż powodowie domagają się odszkodowania zarówno od pozwanego, jak i z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia OC obarczając pośrednika winą za stan techniczny zakupionego budynku. Zarzucił, iż fachowa ocena stanu technicznego budynku, nie należy do zakresu czynności pośrednika, podobnie, jak nie jest czynnością pośrednictwa czynność polegająca na uporządkowaniu stanu geodezyjnego i prawnego nieruchomości, gdyż nie jest to czynność bezpośrednio zmierzająca do jej zbycia. Zatem doradztwo prawne, podatkowe i geodezyjne, wykonanie usług z zakresu ustalania stanów prawnych nieruchomości, nie leży w zakresie wykonywania czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W czynnościach pośrednictwa nie mieści się również ocena stanu technicznego nieruchomości będącej przedmiotem transakcji, a jedynie przegląd stanu technicznego na podstawie cech poszczególnych jego elementów, i to nie w celu jakichkolwiek badań technicznych. Wykonywany przez pośrednika w obrocie nieruchomości opis tychże, ma charakter ogólny, nie zawiera oceny stopnia zużycia elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych, czy

sprawności poszczególnych instalacji. Pośrednik w obrocie nieruchomościami nie oblicza również ewentualnych kosztów rozbudowy, remontów i modernizacji obiektu, gdyż nie jest do tego zawodowo uprawniony. W czasie rozmowy z pracownikiem pozwanego powodowie poinformowani zostali o sytuacji finansowej sprzedających, ale też sami stwierdzili, że wiedzą o niej, gdyż w pobliżu zakupywanej nieruchomości mieszka ich wujek, który opowiedział im o ofercie, jak i o sytuacji sprzedających, przy czym powodowie przyznali, że nieruchomość już oglądali. W takich okolicznościach doszło do zawarcia między stronami umowy pośrednictwa. Powodom kilkakrotnie prezentowano nieruchomość na przestrzeni kilku, w czasie różnych warunków atmosferycznych, w tym, przy konieczności ogrzewania budynku przez sprzedającego. Sprzedający udostępnił powodom wszystkie pomieszczenia w celu oględzin ich nieruchomości. Powodowie mieli zatem świadomość, że kupując budynek kilkudziesięcioletni, winni więc byli wykazać się należyłą ostrożnością i przezornością, mieć świadomość, że budynek taki będzie wymagał remontu. Winni byli, chociażby przed podpisaniem umowy, zlecić sporządzenie opisu stanu technicznego obiektu, co uczynili dopiero po zawarciu umowy pośrednictwa. Pozwany podniósł, że pośrednik przyjmując budynek do sprzedaży opiera się na oświadczeniach sprzedających, które weryfikuje tylko wówczas, gdy wada jest widoczna i zauważalna. Zaprzeczył twierdzeniom powodów, jakoby budynek nie był w stanie do zamieszkania. Podniósł, że sprzedający trzy lata wcześniej przeprowadzili remont budynku wymieniając komin, czy dach. Pozwany powołuje się na decyzję Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej oraz ubezpieczyciela E. Hestia dla wykazania, że strona pozwana dołożyła wszelkiej staranności przy wykonywaniu czynności pośrednictwa i że ze swych zobowiązań, ściśle określonych w umowie pośrednictwa, wywiązała się. Działania pośrednika nie zwalniają klienta od konieczności brania odpowiedzialności za podejmowane przez siebie decyzje.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W lipcu 2010 roku, powodowie zobaczyli sporną nieruchomość położoną w R. i rozmawiali z jej mieszkańcami, dowiadując się, iż jest ona na sprzedaż, a wyłączność na przeprowadzenie sprzedaży ma firma pośrednictwa prowadzona przez pozwanego. O ofercie sprzedaży nieruchomości oraz sytuacji finansowej sprzedających dowiedzieli się wcześniej od swego wujka, który mieszkał w pobliżu.

W dniu 22 września 2010 roku powodowie zawarli z firmą (...) s.c. K. K. (1) R. K. (1) „ umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, powierzając P. podjęcie czynności zmierzających do nabycia przez nich nieruchomości zabudowanej domem, wyrażając zgodę na reprezentowanie przez P. obu stron transakcji. Strony ustaliły, że zakres czynności pośrednictwa obejmuje jedynie czynności zmierzające do wyszukania kontrahenta i aranżowanie oględzin nieruchomości oraz na życzenie Zamawiającego (powodów) udział w negocjacjach i pomoc w sporządzaniu protokołu zdawczo – odbiorczego (§5 umowy). W dniu następnym P. wystawił powodom fakturę zapłaty przez nich zaliczki na poczet kosztów realizacji umowy w kwocie 4.000 zł.

W dniu 29 września 2010 roku powodowie zawarli z (...) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, przy czym kupujący oświadczyli, że stan budynku jest im znany, a sprzedający poinformowali kupujących o prawach i roszczeniach osób trzecich wobec nich, skierowanych wobec nieruchomości. Strony ustaliły, że do zawarcia właściwej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego dojdzie w terminie do dnia 15.01.2011 roku, że uiszczony przez kupujących zadatek w kwocie 26.000 zł przeznaczony zostanie na spłatę zadłużeń sprzedających egzekwowanych przez komornika. Sprzedający zobowiązali się do tego, że w momencie sporządzania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nikt nie będzie zameldowany w budynku, co stanowić miało niezbędny warunek do zawarcia umowy sprzedaży. Mimo, że S. W. – zięć sprzedających wymeldowany został z budynku decyzją Burmistrza Miasta R. z dnia 13 grudnia 2010 roku, to umowę sprzedaży spisano 18.11.2010 roku za cenę nabycia 240.000 zł zaliczając w poczet tej kwoty uiszczony przez kupujących zadatek 26.000 zł i ustalając sposób i termin zapłaty pozostałej kwoty, która niemal w całości miała zostać wpłacona na konto wierzyciela sprzedających celem uwolnienia nieruchomości od obciążeń hipotecznych. Bezspornym jest, że obu stronom transakcji zależało na jak najszybszym jej sfinalizowaniu. Powodowie zainteresowani byli niezwłocznym przejściem nieruchomości, bowiem swoje mieszkanie sprzedali, sprzedający chcieli jak najszybciej uwolnić się od roszczeń swojego wierzyciela G. (...) Banku. Kupujący oświadczyli zatem, że wyrażają zgodę na nabycie nieruchomości z obciążeniem hipotecznym i przed uprawomocnieniem, się postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, przy czym ustalili, że na chwilę spisania umowy do komornika nie wpłynął

żaden wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Sprzedający zobowiązali się wydać nieruchomość kupującym w ciągu najbliższych siedmiu dni powtarzając swoje zobowiązanie do wymeldowania do tego czasu wszystkich domowników, za wyjątkiem zięcia, co do którego toczy się administracyjne postępowanie o wymeldowanie. Powyższe odpowiadało ustaleniom stron z umowy również przez to, że w umowie przedwstępnej zastrzegły one, że wszelkie ewentualne zmiany umowy z dnia 29.09.2010 roku wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Przed spisaniem przyrzeczonej umowy powodowie wielokrotnie oglądali budynek, od wewnątrz, na zewnątrz, rozmawiali z jego właścicielami, byli obecni w różnych sytuacjach pogodowych, również w czasie, gdy budynek był ogrzewany centralnym ogrzewaniem. Sprzedający udostępnił powodom wszystkie pomieszczenia celem dokonania oględzin budynku.

Po zawarciu transakcji kupna powodowie stwierdzili, że standard nabytego budynku nie odpowiada ich wyobrażeniom o nim, w szczególności zgłaszali pretensje pod adresem firmy pozwanego, jakoby budynek nie nadawał się do zamieszkania, że ukryto przed nimi jego wady, że wymaga znacznych nakładów na remont, że nie odpowiada opisowi budynku podanemu w ofercie pośrednika.

Bezspornym również jest, że po zakupie budynku powodowie przystąpili do jego remontu.

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty w postaci umów notarialnych, zeznań świadków R. K., S. K., E. Ś., K. W., M. S., M. K. oraz stron. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powodów, że byli oni zmuszeni do zawarcia przyrzeczonej umowy wobec twierdzeń pracownicy firmy pozwanego odnośnie skutków odstąpienia umowy w zakresie uiszczonego zadatku, bowiem nie znalazło to potwierdzenia w materiale dowodowym. Nie dał też Sąd wiary twierdzeniom powodów, jakoby pozwany przedstawił im stan techniczny budynku niezgodnie z rzeczywistym, skoro powodowie bez ograniczeń byli dopuszczani do oglądania budynku, kontaktowali się bezpośrednio w tym celu z jego właścicielami, rozmawiali z E. Ś. (2) o zakresie koniecznych do wykonania prac przy obiekcie, wiedzieli, że budynek jest zamieszkały, a jego właściciele nie dysponowali środkami finansowymi na czynienie nakładów na podwyższenie standardu nieruchomości, a jedynie zachowywali jej walor użyteczności do zamieszkania. Ostatecznie też winni mieć świadomość, że cena budynku była niewygórowana, adekwatna do jego stanu i znacząco zmniejszona wobec pierwotnie podanej w ofercie przez sprzedających. Nie podzielił Sąd twierdzeń, aby świadkowie byli niewiarygodni, albowiem ich zeznania nie dały ku temu podstaw. Wobec poczynionych ustaleń oraz rozważań jak niżej, dowód z opinii biegłego P. S. nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd zważył co następuje :

Powodowie obarczają pozwanego- pośrednika, z którym zawarli umowę za, niezadawalający ich, stan techniczny zakupionego budynku mieszkalnego powołując się na przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami normujące czynności pośrednictwa i odpowiedzialności zawodowej z tego tytułu.

Istotnie, umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami usytuowana jest poza kodeksem cywilnym, i stanowi nowy typ umowy nazwanej. Zawiera ona wiele cech charakterystycznych tylko dla tej umowy (wyrok SN z 12.01.2007 r, VI CSK 267/06). Jedną z głównych materii mających wpływ na wynik postępowania w tego typu sprawach jest treść zawartej między stronami umowy i określone w niej czynności pośrednictwa. Zgodnie bowiem z art. 180 ustęp 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.651) zakres czynności pośrednictwa określa umowa pośrednictwa, która jest umową dwustronnie zobowiązującą i konsensualną. Pośrednik zobowiązuje się do podjęcia starań o stworzenie sposobności do zawarcia umowy - tu: kupna nieruchomości, w tym przypadku już wskazanej przez przyszłych nabywców, natomiast zamawiający zobowiązuje się do zapłaty umówionego wynagrodzenia w razie zawarcia umowy dzięki staraniom pośrednika. Zgodnie z §5 zawartej między stronami umowy czynności pośrednictwa obejmowały czynności zmierzające do wyszukania kontrahenta i aranżowania oględzin nieruchomości oraz na życzenie zamawiającego udział w negocjacjach i pomoc w sporządzaniu protokołu zdawczo – odbiorczego. Nie jest czynnością pośrednictwa porządkowanie stanu prawnego nieruchomości, doradztwo prawne, czy też czynności z zakresu prawa budowlanego, jak np. fachowa ocena stanu technicznego nieruchomości stanowiącej przedmiot zamierzonej transakcji. Pośrednik dokonuje przeglądu stanu technicznego obiektu na podstawie cech

poszczególnych jego elementów, nie prowadząc w tym celu żadnych badań technicznych. Wykonany przez pośrednika w obrocie nieruchomościami opis ma charakter ogólny, nie zawiera oceny stopnia zużycia elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych czy sprawności poszczególnych instalacji. Pośrednik w obrocie nieruchomościami nie oblicza również ewentualnych kosztów rozbudowy, remontu, modernizacji obiektu, ponieważ nie jest zawodowo uprawniony do wykonywania tego rodzaju czynności, zatem te czynności nie znalazły się w treści umowy jako zobowiązanie pozwanego. Jako że pozwany zawarł umowę pośrednictwa z obiema stronami transakcji, posiadał wiedzę dotyczącą kondycji finansowej sprzedających. Powodowie zarzucają pozwanemu brak należytej staranności w realizacji umowy pośrednictwa, w szczególności brak bezpośredniego nadzoru nad realizacją umowy, podejmowanie czynności jedynie przez pracowników firmy pozwanego. W oparciu o zeznania św. S. K. i R. K. Sąd ustalił, że obaj prowadzący firmę pośrednictwa na bieżąco koordynowali prace swoich pracowników, posiadali aktualną wiedzę dotyczącą prowadzenia sprawy. Świadek S. K., której powodowie zarzucają brak kompetencji do podejmowania czynności związanych z realizacją umowy posiadała na tyle dużą wiedzę i doświadczenie w prowadzeniu tego typu spraw, że wkrótce sama uzyskała licencję zawodową na prowadzenie obrotu nieruchomościami. W czasie kontaktów z powodami nie miała jej, co w niczym nie umniejsza obowiązkowi należytej staranności pośrednika w realizacji umowy, bowiem w myśl art. 180 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami pośrednik wykonuje czynności osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich działalność odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. Zwrócić tu należy uwagę, że zainicjowane przez powodów resortowe kontrole działalności firmy pozwanego w zakresie obrotu nieruchomościami nie wykazały żadnych uchybień z jego strony, które mogłyby mieć wpływ na przebieg i ocenę realizacji przez niego umowy zawartej z powodami.

W kontekście powyższych rozważań oraz poczynionych ustaleń Sąd stwierdza, że oddalone wnioski dowodowe powodów, w tym wniosek o dopuszczenie dowodu z treści ofert sprzedaży nieruchomości nabytej przez nich, a ogłaszanych przez pozwanego na stronach internetowych, nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, a ich uwzględnienie niepotrzebnie przedłużyłoby postępowanie w sprawie.

Strony określiły, że zawierają umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i tak określonej przez nie kwalifikacji umowy odpowiada jej treść. Wyrażony zamiar stron i cel umowy mają decydujące znaczenie przy jej interpretacji i nie pozostawiają wątpliwości, że oczekiwania powodów zgłoszone w pozwie są bezpodstawne, ich argumenty i zarzuty niejednokrotnie mijają się z prawdą, co Sąd podniósł w ustaleniach. Na marginesie rozważań zaznaczyć przy tym można, iż odnośnie dowodu z nagrania rozmowy z przedstawicielką firmy pozwanego, z którego powodowie wywodzą zarzut przymuszenia ich do zawarcia umowy przyrzeczonej pod groźbą utraty zadatku Sąd stwierdza, że dopuścił ten dowód wobec treści tezy wniosku dowodowego w tym zakresie i dla wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, zwłaszcza, że rozmowa powodów z S. K. nie miała charakteru rozmowy prywatnej. Zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie przeważa bowiem daleko idąca ostrożność co do korzystania z potajemnych nagrań na taśmie jako dowodu w sprawach cywilnych. Podzielone są zdania już co do samej zasadności dopuszczania dowodu z nagrań magnetofonowych, sporządzonych bez wiedzy rozmówcy podczas prywatnej z nim rozmowy. Z punktu widzenia podstawowych, konstytucyjnych praw jednostki oraz przepisów procesowych, dokonanie ustaleń w zakresie prowadzenia, bądź też nie, rozmowy w sposób podstępny i wyłączający swobodę wypowiedzi, nie powinno mieć wpływu na dopuszczenie tak uzyskanego dowodu. Z samego sposobu uzyskania takiego dowodu, który związany jest z naruszeniem prawa i zasad współżycia społecznego, wynika jego niedopuszczalność. Realizacja ochrony praw podmiotowych jednej ze stron postępowania nie może następować kosztem wyjęcia spod ochrony praw podmiotowych przeciwnika procesowego (M. K., Potajemne nagranie na taśmie jako dowód w postępowaniu cywilnym, MP (...)).

Skoro powództwo okazało się bezpodstawne Sąd orzekł o jego oddaleniu.

O kosztach w punkcie 2 wyroku orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. w związku z §6 punkt 6 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, a o kosztach w punkcie 3 wyroku (opłata od interwencji ubocznej i koszty zastępstwa procesowego) po myśli art. 107 k.p.c. przy zastosowaniu

stawek ustalonych w rozporządzeniu jak wyżej wobec okoliczności sprawy, w tym wobec zaangażowania interwenienta do udziału w sprawie przez samych powodów podejmowanymi przez nich czynnościami.