

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa E. D. przeciwko Ż. S. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, oraz kwotę 2.214,61 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
2. oddalił powództwo w pozostałej części,
3. nakazał zwrócić z Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi na rzecz radcy prawnego B. C. kwotę 100 zł nadpłaconej opłaty sądowej uiszczonej w dniu 14 czerwca 2011 r. poz. (...) / (...).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, w styczniu lub na początku lutego 2010 r. podczas kolacji w domu pozwanej strony zawarły ustną umowę o pośrednictwo. Celem umowy była zamiana lokali mieszkalnych. Powódka wraz z mężem w celu polepszenia warunków mieszkaniowych chciała zamienić lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) zajmowany przez nią, jej męża M. D. i babcię męża znajdujący się w starym budownictwie, mający status mieszkania kwaterunkowego, a jego najemcą formalnie była babcia męża powódki. W momencie zawierania ustnej umowy i w czasie jej trwania strony nie ustaliły wysokości wynagrodzenia dla biura pozwanej z tytułu umowy pośrednictwa. Pozwana w wykonaniu ustnej umowy o pośrednictwo przedstawiła powódce do zamiany lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...). Był to lokal komunalny, zarządzany przez Administrację (...) Ł. – Ż.. W lutym 2010 r. powódka z mężem, teściową – Z. D. i pracownicą pozwanej – D. S. pojechały obejrzeć mieszkanie przy ul. (...) w Ł.. D. S. poinformowała powódkę o tym, iż mieszkanie jest zadłużone na kwotę 10.000 zł., którą to kwotę powódka zobowiązała się spłacić w związku z zamianą. Powódka wiedziała w jakim stanie znajduje się lokal i jak jest usytuowany. Powódka dokonywała uzgodnień z pozwaną i była informowana, że nie ma żadnych innych przeszkód do dokonania zamiany lokali poza koniecznością spłaty zadłużenia. Dokładny stan zadłużenia pozwana sprawdziła po otrzymaniu od powódki kwoty 10.000 zł na spłatę. W tym celu pozwana pojechała wraz z K. C. do Administracji i w jej obecności sprawdziła kwotę zadłużenia. W dniu 23 lutego 2010 r. powódka wypłaciła ze swojego rachunku w (...) Banku (...) S.A. kwotę 10.000 zł. którą przekazała od razu pozwanej. Na dowód wpłaty powódka otrzymała od pozwanej w późniejszym czasie dowód wpłaty KP. W momencie przekazywania pieniędzy powódka była zapewniana, że po spłacie zadłużenia nie ma innych przeszkód do dokonania zamiany lokali. W dniu 25 lutego 2010 r. pozwana wpłaciła na konto Administracji (...) Ł. (...) kwotę 7.070 zł z tytułu zadłużenia lokalu na nazwisko K. C.. Pozostała kwota z przekazanej przez powódkę kwoty 10.000 zł pozostała u pozwanej w biurze i nie została przez pozwaną rozliczona. W związku z zadłużeniem lokalu nr (...) przy ul. (...) jego najemca K. C. utracił tytuł prawny do lokalu. Warunkiem zamiany zadłużonego mieszkania była spłata zadłużenia i przywrócenie K. C. tytułu prawnego do ww. lokalu. Po spłacie zadłużenia pozwana złożyła w Urzędzie Miasta Ł. dokumenty mające na celu przywrócenie tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...) dla K. C.. Na początku kwietnia 2010 r. okazało się, że w tym lokalu jest zameldowana jeszcze inna osoba – poprzedni najemca, którego należało wymeldować. Pozwana wszczęła procedurę wyjaśniającą i dowiedziała się, że wymeldowanie może potrwać kilka miesięcy. Pozwana poinformowała wówczas powódkę o tym fakcie. Powódka nie przekazałaby pozwanej kwoty 10.000 zł, ani nie wyraziłaby zgody na zamianę przedmiotowych mieszkań gdyby wiedziała, że w lokalu tym zameldowana jest jeszcze inna osoba. Powódka wielokrotnie dzwoniła do biura pozwanej by dowiedzieć się, co dzieje się w sprawie. Pozwana wysyłała wezwania do K. C., żeby stawiała się do jej biura w sprawie zamiany mieszkań, ale bez skutku. Powódka próbowała dodzwonić się do K. C., podejmując próbę odzyskania pieniędzy ale również bezskutecznie. Pismem z dnia 22 września 2010 r. oraz z dnia 25 października 2010 r. pozwana wezwała K. C. do natychmiastowego zwrotu kwoty 7.070 zł wpłaconych w dniu 25 lutego 2009 r. tytułem spłaty zaległości czynszowych lokalu nr (...) przy ul. (...) w ciągu siedmiu dni od daty otrzymania niniejszego wezwania. K. C. pierwsze wezwanie otrzymała w dniu 23 września 2009 r., drugie w dniu 05 listopada 2010 r. Jesienią 2010 r. w biurze pozwanej strony formalnie zawarły na piśmie umowę pośrednictwa. Umowa została podpisana z datą wsteczną 23 lutego 2010 r. i dotyczyła lokalu przy ul. (...) w Ł.. Powódka poinformowała pozwaną, że zamierza wystąpić z roszczeniem. Do jesieni

2010 r. powódka czekała licząc, że dojdzie do zamiany, a ponieważ transakcja nie następowała, powódka odstąpiła od umowy zamiany. Pozwana nie jest wpisana i nigdy nie była wpisana w centralnym rejestrze pośredników w obrocie nieruchomościami jako osoba posiadająca licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o której mowa w art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 210 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). W biurze pozwanej był zatrudniony W. K. posiadający licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nr (...). Pozwana jest przedsiębiorcą. Od dnia 1 stycznia 2009 r. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) Centrum (...), ul. (...). Przedmiotem wykonywanej działalności gospodarczej jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Działalność gospodarcza pozwanej zarejestrowana jest pod nr (...) w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Referat Handlu, Usług i (...) Urzędu Miasta Ł. Delegaturę Ł.. Powódka żądała od pozwanej zwrotu przekazanej kwoty 10.000 zł. Pismem z dnia 18 kwietnia 2011 roku stanowiącym ostateczne wezwanie pełnomocnik powódki formalnie wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 10.000 zł. w terminie 3 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. Pismo niniejsze pozwana otrzymała w dniu 21 kwietnia 2011 roku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w zakresie kwoty 10.000,00 złotych w oparciu o dyspozycję art. 471 k.c. a w pozostałej części jako niezasadne podlega oddaleniu. Sąd wskazał, że powódka zawarła umowę z pozwaną – osobą, która zawodowo prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami od ponad 4 lat. Tym samym powódka powierzając pozwanej podjęcie czynności zmierzających do zawarcia umowy zamiany lokalu miała prawo oczekiwać, powinna się spodziewać i miała prawo liczyć, że pozwana powierzone jej zadania wykona z należytą starannością, w szczególności dokona ustaleń i sprawdzenia w zakresie stanu prawnego lokalu przed zawarciem z powódką umowy. Pozwana tego nie uczyniła przyznając, iż dowiedziała się o fakcie zameldowania osoby trzeciej dopiero w kwietniu 2010 r. po złożeniu dokumentów do Urzędu Miasta o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu. Pozwana tym samym dopuściła się winy nieumyślnej w postaci niedbalstwa. W ocenie Sądu nic nie stało na przeszkodzie, aby takich ustaleń dokonać przed przedstawieniem powódce lokalu przy ul. (...) do zamiany. Podobnie jak w przypadku ustalenia faktycznej wysokości zadłużenia powódka mogła ustalić jaki jest stan prawny lokalu udając się z K. C. do Administracji bądź Urzędu Miasta, lub żądając stosownego zaświadczenia o osobach zameldowanych w lokalu. W ocenie Sądu niewątpliwie kwestia stanu prawnego lokalu miała znaczenie przy decydowaniu się przez powódkę na zamianę lokali. Negatywnie na ocenę zachowania pozwanej rzutuje również fakt, iż pozwana podając powódce jaka jest wysokość zadłużenia lokalu przy ul. (...) oparła się jedynie na twierdzeniu K. C. bez zweryfikowania tego faktu i przyjęła od powódki kwotę 10.000 zł nie wiedząc, jaka jest dokładnie jego wysokość. Pozwana ustaliła jaka jest rzeczywista wysokość zadłużenia dopiero po zawarciu z powódką ustnej umowy oraz po przekazaniu jej przez powódkę kwoty 10.000 zł. Ponadto negatywnie na ocenę zachowania pozwanej, zdaniem Sądu, wpływa fakt, iż pozwana nie zwróciła powódce różnicy między kwotą otrzymaną od powódki a wpłaconą na konto administracji mimo, iż – jak zeznała – cały czas jest skłonna zwrócić powódce kwotę 3.000 zł. W ocenie Sądu, zwrócenia uwagi wymaga również fakt, iż pozwana dla prowadzenia swojej działalności nie musiała posiadać licencji zawodowej pośrednika. Zgodnie z art. 179 ust 1 – 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010 Nr 102 poz. 651) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z powołanym przepisem działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa nieruchomościami może prowadzić zarówno osoba posiadająca licencję zawodową – pośrednik jak i osoba bez licencji. Prowadzenie takiej działalności jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. W niniejszej sprawie co prawda jak ustalił Sąd, w biurze pozwanej był zatrudniony W. K., który posiada licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami, jednak umowę o pośrednictwo zawarła z powódką pozwaną, która podejmowała czynności i działała jako pośrednik mimo, iż licencji nie posiada. Powódka niniejszym pozwem zażądała zasądzenia od pozwanej na kwoty 11.698.90 zł udowadniając w toku procesu zasadność swojego roszczenia co do kwoty 10.000 zł. Pełnomocnik

powódki nie przedstawił natomiast żadnych argumentów dotyczących roszczenia przewyższającego kwotę 10.000 zł. Z tej przyczyny Sąd oddalił powództwo w zakresie kwoty 1.698,90 zł jako bezpodstawne. O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.214,61 zł. O kosztach w pkt. 3 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 13 § 1 w zw. z art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz. U. Nr 167, poz.1398 ze zm).

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w zakresie punktu 1., w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 3.000,00 złotych oraz w zakresie kosztów procesu. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła naruszenie:

- art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 73 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie, przejawiające się w braku uznania za bezwzględnie nieważną umowy o pośrednictwo zawartej między stronami w formie ustnej;

-art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na odmowie uznania za nieważną antydatowanej umowy pisemnej zawartej między stronami jesienią 2010 roku z datą wsteczną jako czynności prawnej zmierzającej do obejścia ustawy a mianowicie do sanowania sankcji nieważności jaką dotknięta była pierwotna umowa ustna;

-art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 180 ust. 3 zd. drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie polegające na braku uznania za nieważną umowy pisemnej zawartej przez osobę niebędącą licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami;

-art. 410 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na braku uznania świadczenia pieniężnego w kwocie 7.000,00 złotych spełnionego przez powódkę na rzecz pozwanej w wykonaniu nieważnej czynności prawnej za świadczenie nienależne w rozumieniu wskazanego przepisu;

-art. 407 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na odmowie stwierdzenia, iż obowiązek zwrotu przedmiotu świadczenia nienależnego nie obciąża pozwanej pomimo faktu, iż nieodpłatnie rozporządziła uzyskaną korzyścią na rzecz osoby trzeciej,

-art. 409 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na odmowie stwierdzenia, iż obowiązek pozwanej zwrotu przedmiotu świadczenia nienależnego nie obciąża pozwanej, pomimo faktu, iż korzyści wyzbyła się w ten sposób, że nie była już wzbogacona, zaś nie musiała liczyć się z obowiązkiem zwrotu.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 3.000,00 złotych oraz orzeczenie o kosztach procesu za I Instancję według zasady stosunkowego ich rozdzielenia oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu za II Instancję wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu (apelacja wraz z załącznikiem – k. 137-143).

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej poparł apelację i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, zaś pełnomocnik powódki wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego oraz złożył głos do protokołu (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 153).

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

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, który nie był także kwestionowany w apelacji.

Zarzuty apelacji odnoszące się wyłącznie do prawa materialnego uznać należało za zasadne jedynie częściowo, nadto jedynie w takim zakresie, który pozostawał bez wpływu na prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Okręgowego, skarżąca słusznie argumentuje, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił, iż umowa zawarta przez strony w lutym 2010 roku jest nieważna już z tej przyczyny, że została zawarta w formie ustnej, gdy tymczasem, zgodnie z dyspozycją art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997.115.741 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie jak i aktualnie, umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Przy czym nie można także tracić z pola widzenia, że za nieważną uznał również Sąd Najwyższy umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawartą z osobą mniemającą, tak jak miało to miejsce w przypadku pozwanej, że posiada uprawnienia do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 roku wydany w sprawie o sygn. akt V CSK 173/10 opublikowanym w OSNC 2011/10/113, Biul.SN 2011/3/15). Odwołując się do wymogu posiadania licencji zawodowej pośrednika w kontekście prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną Sąd I Instancji ewidentnie nie zauważa bowiem, że czym innym jest prowadzenie działalności gospodarczej, a czym innym dokonywanie czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, które, wedle przedmiotowej ustawy, wykonywane być muszą przez pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Trafnie zatem skarżąca wywodzi, że Sąd Rejonowy rozstrzygnął przedmiotową sprawę w oparciu o niewłaściwą podstawę prawną. Niewątpliwie rację ma bowiem apelująca, że stan faktyczny niniejszej sprawy podlegać winien ocenie w kontekście regulacji dotyczącej nienależnego świadczenia, nie zaś na gruncie przepisów o nienależnym wykonaniu zobowiązania. Nie sposób przecież mówić o nienależnym wykonaniu umowy nieważnej. Wedle dyspozycji art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest natomiast nienależne między innymi w sytuacji, gdy czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia, która tom sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Podzielenie stanowiska apelacji w przedmiotowej kwestii, wbrew oczekiwaniom skarżącej, nie oznacza jednak, że rozstrzygnięcie Sądu I Instancji jest nieprawidłowe.

Zważyć bowiem należy, że błędnym jest założenie apelacji, jakoby pozwanej nie obciążał obowiązek zwrotu wartości uzyskanego świadczenia w zakresie kwoty 7.000,00 złotych, którą pozwana wpłaciła na konto Administracji (...) Ł. (...). Nie każde zużycie lub utrata korzyści prowadzi do wygaśnięcia obowiązku zwrotu. O zakresie zwrotu świadczenia nienależnego decyduje wszak, wedle art. 409 k.c., powinność przewidywania obowiązku zwrotu. (...) oznacza zarówno sytuację, w której zobowiązany do zwrotu wiedział, że korzyść mu się nie należy, jak również sytuację, gdy, co prawda, był subiektywnie przekonany, iż korzyść mu się należy, lecz na podstawie okoliczności sprawy obiektywnie powinien się liczyć z możliwością obowiązku zwrotu (tak m. in. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 21 grudnia 2012 roku wydanym w sprawie o sygn. akt ACa 666/12 opubl. w bazie orzecznictwa LEX pod nr (...)). Kwestionując prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia, skarżąca nie zauważa, że wedle stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 20 listopada 1997 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III CKU 67/97 opublikowanym w OSNC 1998 nr 4 poz. 72, przejście obowiązku wydania korzyści na osobę trzecią nie zwalnia od tego obowiązku rozporządzającego, który w chwili wyzbycia się korzyści powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Odpowiada on wówczas nadal, obok osoby trzeciej (art. 407 k.c.). Taka zaś właśnie sytuacja miała właśnie miejsce w rozpatrywanej sprawie. Uwzględnić bowiem należy, że wyzbywając się korzyści majątkowej będącej przedmiotem zainteresowania w niniejszej sprawie, skarżąca niewątpliwie powinna była liczyć się z obowiązkiem jej zwrotu w sytuacji, gdy korzyść tę uzyskała z tytułu zawarcia nieważnej, jak sama argumentuje, czynności prawnej. Tezę tę wzmacnia okoliczność, że pozwaną oceniać należy jako profesjonalistę, gdyż, jak wynika z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń, zawodowo prowadziła ona działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. A skoro tak, powinna mieć zatem świadomość obowiązujących w tym zakresie regulacji.

Powyższe prowadzi do wniosku, że jakkolwiek niektóre z zarzutów apelacji zasługują na uwzględnienie, to jednak argumentacja podniesiona w wywiedzionym środku zaskarżenia nie podważa kwestii zasadniczej, a mianowicie prawidłowości samego rozstrzygnięcia. Powyżej przedstawione rozważania prowadzą bowiem do wniosku, że powództwo w przedmiotowej sprawie, wbrew zapatrywaniom pozwanej, zasługiwało na uwzględnienie, aczkolwiek nie na podstawie wskazanej przez Sąd I Instancji to jest art. 471 k.c., lecz na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c.

W tym stanie rzeczy, skoro rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego ostatecznie odpowiada prawu, a zarzuty apelacji okazały się nieuzasadnione, Sąd Okręgowy w pkt. 1. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w pkt. 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt. 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t. ze zm.).