

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa I. K. przeciwko K. P. o zapłatę kwoty 15.000,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19 października 2012 roku

1. zasądził od K. P. na rzecz I. K.:

a. kwotę 15.000 złotych,

b. odsetki ustawowe od kwoty 9.597,49 zł od dnia 19 października 2012 roku do dnia zapłaty należności głównej,

c. odsetki ustawowe od kwoty 5.402,51 zł od dnia 1 maja 2013 roku do dnia zapłaty należności głównej,

d. kwotę 2.550 złotych z tytułu kosztów procesu;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. nakazał pobrać od K. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwotę 600 złotych z tytułu kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że pozwana prowadzi działalność gospodarczą pod firmą A-Z (...) - (...)Kredyty”, w zakresie której jej pełnomocnikiem jest jej matka, I. P.. I. K. jako najemca lokalu przy ul. (...) w Ł. była zainteresowana zamianą lokalu, w którym zamieszkiwała, na lokal w budynku należącym do Miasta Ł.. Powódka znalazła ogłoszenie prasowe umieszczone przez pozwaną prowadzącą działalność pod firmą A-Z (...) - (...)Kredyty” w sprawie lokalu mieszkalnego. Powódka oglądała mieszkanie przy ul. (...) w obecności pracownika pozwanej, a następnie była w biurze przedsiębiorstwa pozwanej przy ul. (...) w Ł., gdzie rozmawiała z I. P., która poinformowała powódkę, że aby dokonać zamiany na mieszkanie przy ul. (...) w Ł. powódka będzie musiała dopłacić kwotę 35.000 zł na rzecz dotychczasowego najemcy tego lokalu. Z żadnym z uczestników planowanej zamiany mieszkań powódka nie rozmawiała o jakichkolwiek rozliczeniach pieniężnych. W dniu 13 października 2011 roku I. K. w lokalu przedsiębiorstwa pozwanej podpisała przedstawił jej przez I. P. dokument, opatrzony pieczęcią „A-Z K. N. - (...)Kredyty” i podpisem o treści (...), zatytułowany „Przedwstępna umowa przyrzeczenia zamiany”. W dokumencie tym wskazano, że powódka jest najemcą lokalu przy ul. (...) oraz że obejrzała lokal przy ul. (...) „na który dokonuje zamiany”. W punkcie V tego dokumentu zapisano, że „Przedmiotem transakcji jest kwota 35000,00 zł (...) przeznaczona w związku z różnicą standardu zamienianych lokali, w kwocie jest zawarta prowizja dla biura.”. Z kolei w punkcie X dokumentu wskazano, że „gwarantem zdeponowania w/w kwoty i zabezpieczenia transakcji jest A-Z Biuro (...) mieszczące się w Ł. przy ul. (...)”. I. P. powiedziała wówczas powódce, że powinna podpisać wyżej opisany dokument, żeby później nie wycofała się z zamiany. Powódka zdawała sobie wówczas sprawę z tego, że nie uzyska prawa najmu do lokalu przy ul. (...) w Ł. wyłącznie na podstawie zamiany z najemcą tego lokalu, lecz w drodze szeregu powiązanych ze sobą transakcji dotyczących praw najmu różnych lokali. I. P. poinformowała powódkę, że wpłaconą przez nią kwotę 15.000 zł otrzyma dotychczasowy lokator mieszkania przy ul. (...) w Ł.. Powódka została poinformowana przez I. P., że wpłata wyżej wskazanej kwoty jest warunkiem dojścia do skutku zamiany lokali. I. P. poinformowała powódkę, że za mieszkanie przy ul. (...) otrzyma ona ok. 20.000 zł od nowego lokatora tego mieszkania. Przedsiębiorstwo pozwanej umieściło w Internecie ogłoszenia dotyczące lokalu zajmowanego przez powódkę. Pracownicy pozwanej wykonali wcześniej zdjęcia lokalu zajmowanego przez I. K.. W dniu 13 października 2011 roku I. K. przekazała I. P. działającej w imieniu K. P. kwotę 5000 zł, natomiast w dniu 27 października 2011 roku kwotę 10.000 zł. Każdorazowo powódka otrzymywała od I. P. pokwitowanie wpłaty z następującą adnotacją: „Wpłata na poczet zamiany mieszkań przy ul. (...) w Ł.”. M. S. jako najemca lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. złożyła w biurze przedsiębiorstwa prowadzonego przez pozwaną zlecenie zamiany lokalu, była zainteresowana uzyskaniem prawa najmu lokalu przy ul. (...) w Ł.. Pracownicy pozwanej pokazywali lokal przy ul. (...) osobom zainteresowanym jego wynajęciem. W biurze przedsiębiorstwa pozwanej M. S. zapłaciła kwotę 30.000 zł – była

poinformowana, że musi dopłacić do zamiany. M. S. z żadną z osób będących stronami umowy zawartej w dniu 28 października 2011 roku nie dokonywała jakichkolwiek uzgodnień dotyczących rozliczeń pieniężnych. Spośród stron planowanej umowy zamiany lokali jedynie J. i M. K. zawarli umowę pośrednictwa z pozwaną. J. Z. w czynnościach poprzedzających zamianę mieszkań reprezentował swoją siostrę M. Z., która zgłosiła do zamiany lokal mieszkalny przy ul. (...) w Ł.. W biurze pozwanej J. Z. uzyskał informację, że z tytułu zamiany M. Z. uzyska kwotę 25.000 zł z uwagi na wyposażenie mieszkania i to, że było ono w stanie wyremontowanym. O dopłacie tej J. Z. rozmawiał z I. P., natomiast nie rozmawiał na temat z pozostałymi uczestnikami zamiany. W dniu 28 października 2011 roku w Biurze (...) w Ł. doszło do zawarcia umowy między następującymi osobami: I. K. jako najemcą lokalu numer 7a przy ul. (...) w Ł., M. S. jako najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., J. K. i I. P. będącą pełnomocnikiem M. K. – osoby te były wówczas najemcami lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., J. Z., działającym jako pełnomocnik M. Z., będącej najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. Z wyjątkiem I. K. wszystkie wyżej wymienione osoby występowały jako najemcy lokali wynajmowanych przez Miasto Ł.. Strony umowy oświadczyły, że zawierają umowę zamiany polegającą na tym, że: I. K. przenosi należące do niej prawa wynikające z umowy najmu lokalu przy ul. (...) w Ł. na M. Z., M. S. przenosi należące do niej prawa wynikające z umowy najmu lokalu przy ul. (...) w Ł. na I. K., J. i M. K. przenoszą należące do nich prawa wynikające z umowy najmu lokalu przy ul. (...) w Ł. na M. S., M. Z. przenosi należące do niej prawa wynikające z umowy najmu lokalu przy ul. (...) na J. i M. K.. W umowie nie przewidziano jakichkolwiek zobowiązań pieniężnych. Treść wyżej opisanej umowy została przygotowana przez Biuro (...) w Ł., które jest jednostką organizacyjną Miasta Ł.. W trakcie podpisywania tej umowy jej strony nie składały żadnych oświadczeń dotyczących jakichkolwiek dopłat pieniężnych. Pozwana przekazała J. Z. następujące kwoty „na poczet zamiany mieszkań”: w dniu 28 grudnia 2011 roku kwotę 10.000 zł, w dniu 22 czerwca 2012 roku kwotę 1000 zł, w dniu 24 grudnia 2012 roku kwotę 1500 zł, w dniu 13 marca 2012 roku kwotę 2000 zł. Po zawarciu wyżej opisanej umowy doszło do zawarcia przez powódkę umowy najmu z Miastem Ł. dotyczącej wyżej opisanego lokalu przy ul. (...) w Ł.. Ostatecznie, po rozwiązaniu przez wynajmującego umowy najmu lokalu przy ul. (...) w Ł. z powódką, nowa umowa najmu na lokal uprzednio zajmowany przez powódkę została zawarta nie z M. Z. lecz z J. A.. J. A. w biurze przedsiębiorstwa pozwanej rozmawiał z pracownikami pozwanej i w tym samym biurze uiszczył kwotę 23.000 zł, przy czym poinformowano go, że kwota 3000 zł stanowi prowizję biura, a kwota 20.000 zł przysługuje pozwanej z tytułu poczynionych przez nią nakładów na lokal. J. A. nie uzgadniał z I. K. jakichkolwiek kwestii dotyczących rozliczeń pieniężnych. K. P. i I. P. nigdy nie posiadały licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W imieniu powódki skierowano do pozwanej pismo datowane na 16 sierpnia 2012 roku, wzywające do zapłaty kwoty 9.597,49 zł. Pozwana w piśmie datowanym na 29 sierpnia 2012 roku oświadczyła, że żądana przez powódkę kwota stanowiła „rozliczenie pomiędzy pozostałymi kontrahentami biorącymi udział w tej zamianie”.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo w zakresie należności głównej podlegało uwzględnieniu w całości, na podstawie art. 410 § 1 i 2 w zw. z art. 405 k.c. O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Powództwo podlegało oddaleniu jedynie w zakresie roszczenia o zapłatę odsetek ustawowych od kwoty 5.402,51 złotych za okres od dnia 19 października 2012 roku do 30 kwietnia 2013 roku z uwagi na fakt, iż stan opóźnienia w tym zakresie trwał dopiero od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanej odpisu pozwu, to jest od dnia 1 maja 2013 roku. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła błędną wykładnię art. 179 i 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a tym samym błędne zastosowanie art. 58 k.c.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości bądź uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Nadto skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodów w postaci druków Kw na łączną kwotę 18.108,06 złotych która została wypłacona M. K. w toku transakcji oraz kopii umowy cywilnoprawnej z licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami wraz z kopia faktury VAT za m-c październik 2011 roku (apelacja wraz z załącznikami – k. 178-192).

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej, oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji oraz o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu odwoławczym. Pełnomocnik powódki oświadczył przy tym, że koszty te nie zostały opłacone ani w całości ani w części (odpowieź na apelację – k. 207-208).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny.

Wbrew zastrzeżeniom zgłoszonym w apelacji, Sąd I Instancji w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne. Swoje stanowisko nadto przekonująco i wyczerpująco uzasadnił. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу Sądu I Instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do stanowiska przedstawionego w apelacji.

Zarzuty przedstawione w apelacji nie zasługują jednak na uwzględnienie.

Apelacja przede wszystkim nie podważa skutecznie podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności nie można nie zauważyć, że w apelacji skarżąca, pomimo korzystania z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, nie podniosła wprost zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zważyć zaś należy, że Sąd II Instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (tak m. in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 11 września 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III CZ 38/13 opublikowanym w bazie orzecznictwa LEX pod nr (...)). Niemniej jednak, odnosząc się do oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji w kontekście podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego, skarżąca wyraziła zapatrywanie, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie pozwalał Sądowi Rejonowemu na wyprowadzenie wniosku, że „dopłata obejmuje lokal w Ł. przy ulicy (...)”. Przedmiotowy stan rzeczy, uprawnia zatem Sąd II Instancji do rozważenia przedmiotowej kwestii. Stanowisko apelacji w tym względzie jest jednak niezasadne. W świetle przedstawionych dowodów, Sąd Rejonowy miał bowiem podstawy do przedmiotowej konstatacji. Wbrew czynionym w tym względzie sugestiom, na taki stan rzeczy wskazywały nie tylko zeznania powódki, ale także treść dokumentu z dnia 13 października 2011 roku, w którym wyraźnie określono, że powódka obejrzała lokal przy ulicy (...) „na który dokonuje zamiany”, jak też, że przedmiotem transakcji jest kwota 35.000,00 złotych (...) przeznaczona w związku z różnicą standardu zamienianych lokali”, jak i treść kopii pokwitowań, w których wyraźnie zaznaczano: „wplata na poczet zamiany mieszkań przy ul. (...) w Ł.”. Powyższego nie podważa zaś w żaden sposób akcentowany w apelacji fakt, iż powódka niewątpliwie miała świadomość, że „zamiana będzie wielostronna i będzie brało w niej udział kilku najemców.” Niezależnie bowiem od tego ilu najemców brało udział w danej transakcji, różnica standardów zamienianych lokali, mogąca implikować ewentualną dopłatę, w tym przypadku dotyczyć mogła jedynie dwóch konkretnych lokali, to jest lokalu opuszczanego przez powódkę i lokalu, który powódka miała zająć. Zastrzeżenia apelacji w tym względzie były zatem całkowicie bezpodstawne.

Odnosząc się do przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów w przedstawionym wyżej kontekście w pozostałym zakresie, skarżąca w istocie nie kwestionowała poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń, lecz jedynie ich znaczenie w świetle relewantnych przepisów prawa materialnego. W tym stanie rzeczy, jak już powyżej zaznaczono, Sąd Okręgowy, podzielił podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i przyjął ją za własną. Zarzuty apelacji rozważył natomiast w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego do ujawnionych okoliczności sprawy.

Prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia nie podważa również jego analiza w tej płaszczyźnie. Uzasadnienie powyżej opisanych zarzutów apelacji nakazuje bowiem wyprowadzić wniosek, iż wadliwość zaskarżonego

rozstrzygnięcia skarżąca wywodzi w oparciu o twierdzenie, że Sąd Rejonowy niewłaściwie ocenił zaistniały stan rzeczy, gdyż łączyła ją ważna umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z jednym z podmiotów uczestniczących w zamianie, a jej rola w odniesieniu do powódki sprowadzała się jedynie do występowania w charakterze pełnomocnika M. K.. Ocena przedstawiona przez pozwaną nie znajduje jednak oparcia w ujawnionych okolicznościach niniejszej sprawy, co trafnie uzasadnił i opisał już Sąd Rejonowy, którego wywodu w ramach niniejszego uzasadnienia nie ma potrzeby powtarzać. Zwłaszcza zważywszy, że stanowisko apelacji w tym zakresie sprowadza się w przeważającej mierze do powielenia argumentacji prezentowanej przez pozwaną w toku postępowania przed Sądem I Instancji, której niezasadność została już przez ten Sąd wyczerpująco, wnikliwie i trafnie wykazana. Wobec zastrzeżeń zgłaszanych w apelacji, stanowisko Sądu I Instancji uzupełnić należy zatem jedynie poprzez wskazanie, że jakkolwiek zgodzić się należy ze skarżącą o tyle, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu relevantnym w niniejszej sprawie nie nakładały na podmiot prowadzący działalność z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami obowiązku zawierania umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami z każdym z uczestników określonej transakcji, to jednak zgodnie z art. 179 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w okresie relevantnym w niniejszej sprawie, a zatem do dnia 13 października 2011 roku (Dz.U.2010.102.651 j.t. ze zm.) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami było działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w przedmiotowej ustawie, a prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej było możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami były wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Ujawnione okoliczności niniejszej sprawy nie pozostawiają zaś wątpliwości, że rola pozwanej względem powódki, w ramach przedmiotowej transakcji, dalece wykraczała poza wskazywaną w apelacji rolę pełnomocnika innej strony transakcji, a pozwana w ramach prowadzonej przez nią działalności podjęła się czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami względem powódki, niezachowawszy przedmiotowych wymogów. Powyższego stanu rzeczy w żaden sposób nie zmienia zatem ewentualne ustalenie, że pozwaną z innym uczestnikiem przedmiotowej transakcji łączyła ważna umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Nietrafnie zatem apelująca przypisuje Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 405 k.c., 409 k.c., 410 k.c., art. 752 k.c. oraz art. 58 k.c.

Przy czym zaznaczyć również trzeba, że twierdzenia apelacji w powyżej wskazanej kwestii nie znajdują oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, a wnioski dowodowe zgłoszone w tym względzie w apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie z uwagi na jednoznaczną dyspozycję art. 381 k.p.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, że obowiązki wynikające z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. winny być realizowane przez stronę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a przed sądem odwoławczym tylko w drodze wyjątku określonego w art. 381 k.p.c. Nie sposób natomiast dopatrzeć się jakichkolwiek powodów, dla których pozwana nie mogła przedmiotowych wniosków zgłosić w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Usprawiedliwienia w tym zakresie nie mogą bowiem stanowić okoliczności podnoszone w tym względzie w apelacji. Potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być wszak następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Samoistnej podstawy w tym zakresie z pewnością zatem nie może stanowić wydanie niekorzystnego dla strony wyroku. Na taką zaś właśnie przyczynę powołania przedmiotowych dowodów dopiero w apelacji ewidentnie wskazują okoliczności przywołane przez skarżącą. Nie można bowiem zaakceptować tłumaczenia pozwanej jakoby przedłożenie dowodów w postaci druków KW uniemożliwiło jej zgłoszenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. K., który to wniosek pozwana ostatecznie cofnęła, jak też aby nie miała ona potrzeby przedłożenia umowy jaką załączyła do apelacji z uwagi na fakt, że roszczenie powódki nie było oparte o treść ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W tym stanie rzeczy wobec zgłoszonych zarzutów naruszenia prawa materialnego jedynie na marginesie zaznaczyć zatem trzeba, że, wedle dyspozycji art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu mają być fakty mające znaczenie dla rozstrzygnięcia danej sprawy, która to okoliczność musi mieć kluczowe znaczenie dla oceny potrzeby uwzględnienia wniosku zgłoszonego przez stronę. Nie sposób zaś dopatrzeć się takiego waloru w odniesieniu do wniosków

zgłoszonych w apelacji, gdyż wnioski te nie odnoszą się do okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Nie można bowiem przede wszystkim tracić z pola widzenia, że w postępowaniu pierwszoinstancyjnym pozwana utrzymywała, że środki uzyskane od powódki przeznaczone były i przekazane zostały J. Z., nie zaś także i M. K., a możliwość powołania przez stronę nowych faktów jest w postępowaniu apelacyjnym poddana takiemu samemu reżimowi jak opisana powyżej możliwość powołania nowych dowodów (art. 381 k.p.c.).

Uwzględnić także trzeba, że przed Sądem I Instancji pozwana niezgodnie z prawdą twierdziła, że w 2011 roku posiadała licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami (k. 107), gdyż twierdzenia te nie znalazły potwierdzenia w informacji udzielonej Sądowi przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, w której jednoznacznie wskazano, że w centralnym rejestrze pośredników w obrocie nieruchomościami nie znajduje się i w przeszłości nie znajdował się wpis dotyczący Pani K. P. oraz Pani I. P. jako osób posiadających licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Dopiero zaś na rozprawie w dniu 9 października 2013 roku, już po uzyskaniu przedmiotowej informacji, świadek I. P. oświadczyła, że: Biuro (...) zawsze posiadało licencję pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, natomiast ani ona ani córka nie mają takiej licencji i korzystają z licencjonowanego pośrednika, którym jest adwokat A. S..”

Niezależnie jednak od powyższego, dowód mający potwierdzać przedmiotową okoliczność nie miałyby dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nawet takiego znaczenia, jakie nadaje mu skarżąca. Wywody przedstawione w tym względzie w apelacji jak i zgłoszone dowody prowadzą bowiem do wniosku, że w przekonaniu skarżącej dla ważności zawartej przez prowadzone przez nią biuro umowy pośrednictwa wystarczy, aby w ramach prowadzonej przez nią działalności zawarła ona umowę z licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Tego rodzaju zapatrywanie nie znajduje jednak oparcia w dyspozycji art. 179 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w okresie relewantnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Na gruncie przedmiotowej regulacji zawarcie tego rodzaju umowy jedynie uprawniało bowiem do prowadzenia działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osobę, która licencji takiej nie posiadała, co nie zmieniało faktu, że także i w takim przypadku czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wykonywane musiały być przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Nawet zatem ustalenie, że pozwana była uprawniona do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa nieruchomości z uwagi na fakt, że zawarła umowę z licencjonowanym pośrednikiem nie oznaczałoby automatycznie, że zawarła ona w ramach prowadzonej działalności umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami z M. K., a tym bardziej, że umowa ta odpowiada wymogom ustawowym, w tym w szczególności, że została ona zawarta w imieniu pozwanej przez licencjonowanego pośrednika.

Rozważania te mają jednak znaczenie marginalne zważywszy, że, jak wynika z powyżej poczynionych rozważań, nawet ustalenie, że istniała ważna umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarta z M. K., nie miałyby dla rozstrzygnięcia tej sprawy żadnego znaczenia, gdyż nie podważałoby prawidłowości wniosków, które legły u podstaw przedmiotowego rozstrzygnięcia. Wnioski te mogłyby bowiem w ujawnionych okolicznościach niniejszej sprawy podważyć jedynie wykazanie, że czynności opisane w ramach poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń, skarżąca wykonywała zgodnie z wymogami określonymi przez ustawodawcę. Jak jednak przyznaje sama pozwana, nieskutecznie argumentując, iż ujawnione czynności, jakie wykonywała na rzecz pozwanej, nie polegały na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, czynności tych nie dokonywała ona zgodnie z ustawowymi wymogami.

Nietrafnie zatem również skarżąca podnosi zarzut naruszenia art. 179 i 180 przytoczonej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym bardziej, że jak celnie zauważa powódka, w wywiedzionej apelacji pozwana nie tylko nie wskazuje konkretnego błędnie wyłożonego przepisu, ale także nie wskazuje na czym owa błędna wykładnia miałaby polegać.

Reasumując, pomimo obszerności wywodów apelacji, skarżąca nie zdołała przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałby prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powódkę w tym postępowaniu złożyło się jedynie wynagrodzenie jej pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 3 k.p.c., § 19 pkt 1, § 6 pkt. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461), przy uwzględnieniu stawki podatku VAT w wysokości 23 %.