

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 06.08.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. J.**

przeciwko **M. T.**

o zapłatę 778 294, 80 zł

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej **7 217 zł** kosztów procesu.

III. obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Powódka D. J. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej M. T. 100 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 06.11.2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Powódka podała, że zmuszona ciężką sytuacją rodzinną zdecydowała się sprzedać będące jej własnością nieruchomości w gminie S.. Zgłosiła się do pozwanej. Pozwana jest pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. W dniu 22.03.2003 r. powódka zawarła z pozwaną umowę o pośrednictwo. Powódka poleciła pozwanej sprawdzenie statusu prawnego niezabudowanej działki rolnej o pow. 1, 5892 ha, w szczególności sprawdzenie, czy istnieje jakakolwiek możliwość przekwalifikowania działki na działkę budowlaną. W odpowiedzi pozwana poinformowała powódkę, iż nie ma żadnej możliwości przekwalifikowania działki na działkę budowlaną i że sytuacja ta z pewnością nie ulegnie zmianie w przyszłości. W związku z powyższym nie widzi powodu, by czekać ze sprzedażą i że nieruchomość należy sprzedać jako działkę rolną. Powódka nie miała powodu, aby nie wierzyć pośrednicze, była przeświadczona, iż ta działka w jej najlepszym interesie, w związku z czym zrezygnowała z próby przekształcenia działki. Pozwana poinformowała powódkę, że znalazła kupca na działkę. Pozwana zataiła przy tym fakt, iż kupcem tym jest jej matka J. W.. W dniu 25.06.2003 r. doszło do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, która sprzedana została za cenę 7 846 zł. Po sprzedaży J. W. złożyła wniosek do Urzędu Miasta i Gminy S. o przekwalifikowanie zakupionych działek z rolnych na budowlane. Wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony i nieruchomość została przekwalifikowana, a tym samym wielokrotnie zwiększyła swoją wartość. Następnie J. W. sprzedała nieruchomość za cenę gruntu budowlanego, a więc znacznie wyższą niż zapłaciła powódce. Powódka poniosła szkodę w wysokości minimum 100 000 zł. Powódka ma informację, iż nieruchomość została podzielona na mniejsze działki, z których każda została sprzedana za kwoty

ok. 150 000 zł. Gdyby powódka nie została celowo wprowadzona w błąd przez pozwaną, przekwalifikowałyby działkę i uzyskała ze sprzedaży tejże nieruchomości znacznie wyższą cenę. Gdyby powódka miała świadomość, że ziemię tę może przekwalifikować na grunt budowlany, w ogóle nie przystępowałyby do umowy sprzedaży z matką pozwaną, ewentualnie cena sprzedaży byłaby znacznie wyższa, odpowiadająca wartości gruntu budowlanego. Należy przyjąć, że J. W. działała wspólnie i w porozumieniu z pozwaną, której celem było doprowadzenie do niekorzystnego rozporządzenia mieniem przez powódkę. Pozwana wiedziała, iż istnieje możliwość przekwalifikowania działki i celowo wprowadziła powódkę w błąd, by ta sprzedała nieruchomość znacznie poniżej jej wartości. Jednocześnie podstawiała swoją matkę jako kupującego, aby nie wzbudzając podejrzeń powódki nabyć nieruchomość na swoją rzecz, aby następnie ją przekwalifikować i sprzedać uzyskując tym samym podstępnie znaczną korzyść majątkową. Pozwana swoim czynem wyczerpała znamiona art. 415 kc. Pozwana przez czyn niedozwolony wyrządziła powódce szkodę, co skutkuje zaistnieniem po jej stronie odpowiedzialności odszkodowawczej. Zachowanie pozwanej stanowi obiektywne złamanie ogólnie przyjętych reguł postępowania i zasad współżycia społecznego. Jest ono również działaniem bezprawnym naruszającym art. 286 kk. Nie ma żadnej wątpliwości, iż w tym przypadku doszło do przestępstwa oszustwa. Wina pozwanej jest przy tym winą umyślną, gdyż przyjęte przez nią działania były ukierunkowane na wyrządzenie szkody drugiemu.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. T. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że w zawartej z powódką umowie o pośrednictwo wyraźnie przewidziano, że dotyczy ona częściowo działek budowlanych oraz częściowo działek rolnych. Pozwana sprzedała J. W. niezabudowaną działkę rolną nr (...) o pow. 1, 5892 ha. Działka nr (...) powstała z podziału działki nr (...) zatwierdzonego decyzją Burmistrza Miasta i Gminy S.. Podział został wykonany na wniosek powódki w celu wydzielenia nieruchomości rolnej i nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Podział działki nr (...) miał na celu umożliwienie sprzedaży zarówno nieruchomości rolnej, jak i nieruchomości przewidzianych pod zabudowę jednorodzinną. Po przeprowadzeniu przez powódkę podziału części przeznaczonej pod zabudowę wyodrębniono siedem działek budowlanych, które zostały sprzedane przez powódkę za pośrednictwem pozwanej.

Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powódki, iż powódka poleciła jej sprawdzenie możliwości przekwalifikowania działki rolnej na budowlaną. Zaprzeczyła, aby miała poinformować powódkę, iż nie ma żadnej możliwości przekwalifikowania działki na działkę budowlaną i że sytuacja ta z pewnością nie ulegnie zmianie w przyszłości.

Pozwana zauważyła, że skoro powódce zależało na jak najszybszej sprzedaży wszystkich nieruchomości to nielogiczne jest twierdzenie, iż powódka była zainteresowana długą i niepewną co do rezultatu procedurą przekształcania gruntów rolnych.

Powódka od początku chciała sprzedać grunt rolny prowadząc takie rozmowy jeszcze przed zawarciem umowy z pozwaną z osobą, która ten grunt dzierżawiła. Transakcja nie doszła do skutku, gdyż pan Ż. oferował powódce 5 000 zł, a powódka po konsultacji z pozwaną co do wysokości oferowanej ceny wstrzymała się z transakcją.

Pozwana podkreśliła, że do momentu wystosowania wezwania do zapłaty nie zgłaszała roszczeń wynikających z rzekomego informowania, iż nia ma możliwości przekwalifikowania działki na działkę budowlaną. W piśmie z dnia 03.02.2010 r., skierowanym do (...) Stowarzyszenia (...) w (...) złożyła skargę na pozwaną, jednakże skarga dotyczyła wyłącznie problemu drogi (działka nr (...) o pow. 403 m²), która stanowiła własność powódki oraz problemu służebności gruntowej.

Pozwana podniosła, iż niewiarygodne i nieprawdziwe są twierdzenia powódki, iż pozwana zataiła fakt, iż kupcem jest jej matka J. W.. Powódka doskonale wiedziała, iż J. W. jest matką pozwanej. Pozwana razem z mamą od 1994 r. do 1998 r. w miejscu, gdzie znajduje się siedziba pozwanej ((...)) prowadziła jedyny w S. sklep pasmanteryjny, gdzie powódka była stałym klientem. Sklep, a obecnie biuro nieruchomości, znajduje się w odległości kilkudziesięciu metrów

od miejsca zamieszkania powódki. Od 1993 r. do 2005 r. pozwana zamieszkiwała wspólnie z mamą przy ul. (...). Syn powódki S. J. na przełomie 1993 i 1994 r. wykonywał w domu J. W. usługę położenia podłóg.

Grunt zakupiony przez J. W. sąsiadował z jej nieruchomością, a w tym czasie zastanawiała się nad stworzeniem winnicy. Jednakże utrzymujący się tam stan wód był zbyt duży, odatkowo pole było zanieczyszczone. Ostatecznie J. W. z założenia winnicy zrezygnowała. Działak została przekształcona w 10.2005 r. Budowa pierwszego domu na tym terenie miała miejsce w 2006 r., o czym powódka doskonale wiedziała, przechodząc wielokrotnie obok tych nieruchomości.

Pozwana zarzuciła, że w pozwie nie została wykazana żadna z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 kc.

Podniosła także zarzut przedawnienia zgodnie z art. 442¹ § 1 kc po upływie lat trzech.

W piśmie z dnia 10.05.2011 r. powódka podtrzymała roszczenie wskazane w pozwie.

W piśmie z dnia 07.07.2011 r. pozwana podtrzymała stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew.

W piśmie z dnia 14.11.2011 r. powódka podniosła, że na pozwanej ciąży odpowiedzialność deliktowa wskazana w art. 415 kc. Jednocześnie wskazała, że zachowanie pozwanej wyczerpuje również znamiona odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 kc.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej.

Szkoda, jaką powódka poniosła w wyniku działań pozwanej, jest nie mniejsza niż 600 000 zł, czyli kwota już uzyskana przez matkę pozwanej z tytułu częściowej wyprzedaży działek powstałych z podziału nieruchomości rolnej sprzedanej przez powódkę. Matka pozwanej nadal posiada co najmniej dwie działki o pow. ok. 2 000 m² oraz podarowała członkom rodziny dwie kolejne działki. Szkoda w zakresie *lucrum cessans* oznacza udaremnienie zwiększenia się majątku. Oczywisty jest również związek przyczynowy pomiędzy szkodą a działaniami pozwanej. Gdyby nie podstępne i bezprawne działania pozwanej, powódka nigdy nie sprzedałaby nieruchomości o wartości rynkowej ok. 1, 5 mln zł za kwotę niecałych 9 000 zł. Gdyby nie zaufanie pokładane w pozwanej jako profesjonalnym pośredniku i zaufanie do zapewnień pozwanej odnośnie braku możliwości przekształcenia nieruchomości w działkę budowlaną, powódka nigdy nie zdecydowałaby się na dokonanie tak niekorzystnej dla niej transakcji.

Zamiarem powódki, o którym wiedziała pozwana, było spieniężenie nieruchomości za jak najwyższą cenę. Środki ze sprzedaży przeznaczone miały być na leczenie umierającego brata. O tych wszystkich okolicznościach pozwana wiedziała. Strony od wielu lat się znały i pozwana знаła sytuację faktyczną powódki. Pomimo tego pozwana celowo wprowadziła powódkę w błąd i udzieliła jej mylnej informacji na temat braku możliwości przekształcenia nieruchomości rolnej na budowlaną.

W piśmie z dnia 23.01.2012 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Zaprzeczyła istnieniu przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z jakiegokolwiek podstawy prawnej.

Podtrzymała zgłoszony w odpowiedzi na pozew zarzut przedawnienia. Przekształcenie działki rolnej na budowlaną nastąpiło uchwałą Rady Miejskiej w S. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 17.06.2005 r. Uchwała ta została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 26.07.2005 r. Powódka wiedziała o uchwaleniu miejscowego planu także przez fakt, iż pierwsze nieruchomości zostały zabudowane w 2006 r. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa, tym samym powódka nie może się zasłaniać jej nieznaną.

Pozwana nie zgodziła się z twierdzeniem powódki, iż J. W. podjęła niezwłocznie po zakupie nieruchomości czynności mające na celu przekształcenie nieruchomości. Okres kilku miesięcy nie jest terminem, który można uznać za niezwłoczny.

Pozwana podniosła, że wykonała swoje zobowiązanie wynikające z umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości w sposób rzetelny, prawidłowy i zgodny z art. 181 ugn.

W dniu 06.08.2013 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu do kwoty 778 294, 80 zł odpowiadającej aktualnej wartości działki nr (...) oszacowanej przez biegłego w toku procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Umową darowizny z dnia 30.11.2001 r., zawartą przed notariuszem R. B. we W., nr rep. A (...), powódka D. J. nabyła od brata J. C. niezabudowane działki rolne nr (...) o łącznej pow. 4, 0468 ha, objęte księgą wieczystą nr (...).

/ dowód: umowa darowizny – k. 63-64 /

W 2003 r. w związku z ciężką chorobą brata powódka postanowiła sprzedać posiadane działki, tak rolne jak i budowlane. Ponieważ знаła pozwaną M. T. prowadzącą w S. biuro nieruchomości zdecydowała się powierzyć jej sprzedaż nieruchomości.

/ dowód: zeznania świadka W. S. – k. 105-107; zeznania powódki D. J.

– k. 163-164 /

Działkę rolną powódki dzierżawił A. Ż.. Był zainteresowany zakupem działki za 5 000 zł, ale powódka i jej brat nie zgodzili się. Powódka była zainteresowana uzyskaniem wyższej ceny.

/ dowód: zeznania świadków: W. S., A. Ż. – k. 147; zeznania powódki

D. J. /

Brat powódki ok. 1993 r. starał się o przekształcenie działek rolnych na budowlane. Uzyskał zgodę na przekształcenie 2, 5 ha. Charakter rolny zachowały działki o pow. ok. 2 ha. Później w tej kwestii nic się nie zmieniło.

/ dowód: zeznania powódki D. J. /

Podczas jednego ze spotkań między powódką a pozwaną była obecna geodeta E. B.. Pozwana zapytała, czy może ona sporządzić projekt podziału działki powódki na część budowlaną i rolną. E. B. przyjęła zlecenie.

/ dowód: zeznania świadka E. B. – k. 114-115 /

Powódka wystąpiła do Miasta S. o dokonanie podziału działki nr (...), o pow. 2, 4639 ha na 2 działki w celu wydzielenia terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Postanowieniem z dnia 31.02.2003 r. Burmistrz Miasta i Gminy S. wyraził zgodę na podział działki nr (...) – stanowiącej w części południowej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Gminy i Miasta nr (...) z dnia 30.03.1993 r. – w celu wyodrębnienia poszczególnych funkcji tej działki.

Działka nr (...) miała zostać podzielona na działki:

- nr (...) – pow. 1, 5892 ha,

- nr (...)– pow. o, 7135 ha,

- nr (...) – pow. o, 0410 ha,

- nr (...)– pow. o, 1202 ha.

/ dowód: zgłoszenie zmian – k. 153; postanowienie – k. 174, 220; projekt – k. 217; mapa – k. 218-

219 /

Matka pozwanej M. T.J.(...)od 1993 r. prowadziła w S.sklep pasmanteryjny niedaleko domu powódki D. J.. Pozwana pomagała matce w prowadzeniu sklepu.

Powódka bywała w tym sklepie. Widywała w nim także M. T.. Była również raz u J. W. w domu.

Powódka wiedziała, że J. W. jest matką pozwanej.

/ dowód: zeznania świadków: J. W., W. S.; zeznania powódki D.

J. /

W dniu 22.03.2003 r. D. J. oraz M. T. zawarły umowę o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości na wyłączność.

Powódka zleciła pozwanej pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości opisanej jako działki budowlane – 5 ha oraz rolne do rzeki, nr księgi wieczystej (...), pow. 2, 46 ha.

Powódka upoważniła pozwaną do wykonania niezbędnych czynności faktycznych organizacyjno-marketingowych w celu znalezienia i wskazania kontrahenta, a także do podjęcia się czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z należytą starannością.

/ dowód: umowa o pośrednictwo – k. 12-13 /

M. T. poinformowała swoją matkę J. W., że powódka zamierza sprzedać działkę nr (...). J. W. wyraziła zainteresowanie zakupem działki i zgodziła się na cenę 8 000 zł.

/ dowód: zeznania świadka J. W. /

W kwietniu 2003 r. powódka, pozwana i matka pozwanej J. W. spotkały się na działce i uzgodniły, że matka pozwanej zakupi tę działkę. Powódka wskazywała pozwanej i jej matce, że gromadzenie wody na działce jest skutkiem złego działania śluzy, którą trzeba otworzyć, a jak to zrobić, wskaże jej syn S. J..

/ dowód: zeznania świadka J. W.; zeznania pozwanej M. T. /

W dniu 25.06.2003 r. D. J. oraz J. W. zawarły przed notariuszem H. G. we W. umowę sprzedaży, nr rep. A (...).

D. J. jako właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) obejmującej m.in. działkę nr (...) o pow. 1, 5892 ha, powstała z podziału działki nr (...) zatwierdzonego decyzją Burmistrza Miasta i Gminy S. z dnia 05.06.2003 r., sprzedała J. W. tę działkę za cenę 7 846 zł.

Uzgodniona cena 8 000 zł została pomniejszona o koszty wypisów i wrysów.

/ dowód: umowa sprzedaży – k. 8-11; zeznania świadka J. W. /

J. W. zamierzała prowadzić na zakupionym od powódki terenie uprawę winogron, jednakże z uwagi na zalewowy charakter terenu i jego zanieczyszczenia odstąpiła od tych planów. Wystąpiła do Gminy o zmianę przeznaczenia terenu, zamierzając podzielić działkę i sprzedać.

/ dowód: zeznania świadka J. W. /

Na posiedzeniu w dniu 16.10.2003 r. Komisja Budżetowo – Gospodarcza Rady Miejskiej w S.zaopiniowała projekt uchwały na sesję październikową w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie S.działki nr (...)i cz. (...).

Na posiedzeniu w dniu 18.11.2003 r. Komisje Budżetowo – Gospodarcza i Rolnictwa Rady Miejskiej w S.zostały zapoznane z projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie S.działki nr (...)i cz. (...) Projekt przedstawiła M. L.z (...)S..

Na sesji w dniu 27.11.2003 r. Rada Miejska w S.podjęła uchwałę nr (...)w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie S.działki nr (...)i cz. (...).

/ dowód: protokoły – k. 125-130 /

Uchwałą nr (...)z dnia 17.06.2005 r. Rada Miejska w S.uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr (...), część (...), (...).

Działka nr (...)została zakwalifikowana jako tereny (...).

/ dowód: załącznik do uchwały – k. 41 /

Postanowieniem z dnia 30.08.2005 r. Burmistrz Miasta i Gminy S. wyraził zgodę na podział działki nr (...).

/ dowód: postanowienie – k. 40 /

Po dokonaniu podziału działki nr (...) J. W. zaczęła stopniowo sprzedawać poszczególne działki budowlane. Uzyskiwała ceny: 50 000 zł, 75 000 zł, 119 750 zł, 143 300 zł, 140 400 zł. Dwie działki przekazała swoim dzieciom w drodze darowizny. Pierwsze budynki na sprzedanych działkach zostały postawione w 2006 r.

/ dowód: zeznania świadka J. W. /

Działka budowlana powódki również została poddana podziałowi na mniejsze działki, które były stopniowo sprzedawane. W ramach podziału zostały wydzielone także dwie działki pod drogę dojazdową.

Pozwana pośredniczyła także przy sprzedaży przez powódkę działki o pow. 875 m² w 08.2003 r., działek nr (...) w 12.2003 r. oraz kolejnej działki w 01.2004 r.

Powódka ustanawiała na działce pod drogę służebność przejazdu na rzecz nabywców kolejnych działek budowlanych. Jedynie powódka pozostawała bez takiego uprawnienia, wobec czego w 2005 r. pozwana ustanowiła służebność odrębną umową także na jej rzecz. Matka pozwanej nabyła od powódki także udział wynoszący 1/2 w drugiej działce przeznaczonej pod drogę.

/ dowód: faktury – k. 59-61; zeznania pozwanej M. T. /

Decyzją z dnia 10.03.2009 r. zmieniającą wymiar podatku od nieruchomości za rok 2009 Burmistrz Miasta i Gminy S. ustalił D. J. podatek od nieruchomości za budynki mieszkalne – 109 m² oraz grunty pozostałe – 437 m² (uprzednio 34 m²).

/ dowód: decyzja – k. 131 /

Powódka uznała, że decyzja dotyczy gruntu rolnego, którego nie powinna mieć. Udała się do biura pozwanej w celu doebrania dokumentów.

/ dowód: zeznania powódki D. J. /

W dniu 03.02.2010 r. powódka złożyła skargę na pozwaną skierowaną do (...) Stowarzyszenia (...) w (...) we W..

/ dowód: skarga – k. 42-45, 151-152 /

W 10.2010 r. pozwana na stronie internetowej swojego biura wystawiła oferty sprzedaży działek budowlanych o pow. 1 196 m² i 1 404 m² w cenie 120 zł/m² oraz o pow. 1 769 m² i 1 406 m² za cenę 100 zł/m² na nowym osiedlu domków jednorodzinnych przy ul. (...).

/ dowód: oferta – k. 14, 19-20 /

Pismem z dnia 07.10.2010 r., doręczonym dnia 04.11.2010 r., pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty 1000 000 zł do dnia 05.11.2010 r.

/ dowód: pismo – k. 15-18 /

Aktualna wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr (...) – o pow. 1, 5892 ha wynosi:

- przy założeniu wykorzystywania na cele rolne – 107 100 zł,
- przy założeniu wykorzystywania na cele budowlane – 778 294, 80 zł (778 300 zł).

/ dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. C. – k. 196-215, k. 270-274, k. 288-289 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka dochodziła od pozwanej naprawienia szkody, jaką miałyby ponieść wskutek działań pozwanej powodujących, iż powódka w dniu 25.06.2003 r. sprzedała działkę rolną nr (...) w S. matce pozwanej J. W. jako działkę rolną, będąc przekonaną o niemożności przekształcenia tej działki na działkę budowlaną, wobec czego uzyskała znacznie niższą cenę.

Początkowo powódka wywodziła swoje roszczenie przypisując pozwanej odpowiedzialność deliktową z art. 415 kc, później powołała się na także na odpowiedzialność pozwanej wynikającą z zawartej z nią umowy. Konieczne jest zatem rozważenie obu możliwych rodzajów odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do możliwości nienależytego wykonania przez pozwaną zobowiązania kontraktowego.

Strony związane były zawartą dnia 22.03.2003 r. umową o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości.

Pozwana prowadzi działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

1. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości,

2. nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub domu jednorodzinnego,
3. najmu lub dzierżawy nieruchomości,
4. innych niż wymienione wyżej mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Zakres czynności pośrednictwa określa umowa pośrednictwa, zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności – art. 180 ust. 3 ugn.

Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia wyżej wymienionych umów, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia – art. 180 ust. 4 ugn.

Przywołana regulacja wskazuje, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest pozakodeksową umową nazwaną, należącą do kategorii umów mających za przedmiot świadczenie usług. Umowa ta zawierana jest pomiędzy pośrednikiem, a zatem przedsiębiorcą działającym we własnym imieniu i na własny rachunek lub przez przedsiębiorcę prowadzącego działalność na rynku nieruchomości, a zatrudniającego licencjonowanego pośrednika (art. 179 ust. 3 i art. 180 ugn) i zamawiającym, którym może być konsument lub osoba także prowadząca działalność gospodarczą.

Umowa o pośrednictwo jest umową konsensualną, dwustronnie zobowiązującą, a jednostronnie profesjonalną, wzajemną i odpłatną, świadczeniu usługi przez pośrednika odpowiada ekwiwalentne świadczenie zamawiającego w postaci zapłaty wynagrodzenia określonego w umowie o pośrednictwo lub ustalonego na podstawie powszechnie przyjętego zwyczaju.

Umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami należy zakwalifikować jako umowę starannego działania. Zakres obowiązków pośrednika sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy mającej za przedmiot prawo do nieruchomości. Obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert tak, aby mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, „następczeniu sposobności do zawarcia umowy”.

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych. Bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych.

Na takie rozumienie istoty umowy o pośrednictwo oraz ocenianie jej jako umowy starannego działania, a nie umowy rezultatu, wskazuje orzecznictwo sądowe – zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 28.10.1999 r., II CKN 530/98, OSNC 2000/5/68, z dnia 10.06.2003 r., I CKN 414/01, 2004/9/139, z dnia 18.06.2003 r., II CKN 240/01, z dnia 23.11.2004 r., I CK 270/04, z dnia 20.12.2005 r., V CK 295/05, z dnia 24.09.2009 r., IV CSK 138/09, z dnia 29.04.2010 r., IV CSK 464/09.

Istotnym celem zabiegów pośrednika jest z jednej strony wywołanie u potencjalnych kontrahentów stanu gotowości do zawarcia umowy, z drugiej zaś udzielenie profesjonalnej pomocy w prawidłowym przeprowadzeniu transakcji. Pośrednik w obrocie nieruchomości powinien zatem (i tak się z reguły dzieje): ustalić stan prawny nieruchomości i zbadać niezbędną do tego dokumentację (księgi wieczyste, zasoby katastralne, umowy mające za przedmiot nieruchomość, zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowej), a przez to ocenić, czy nieruchomość może być przedmiotem skutecznej prawnie transakcji oraz czy zgłaszający nieruchomość do sprzedaży jest do tego uprawniony lub umocowany. Pośrednik powinien – jeśli działa na rzecz sprzedającego – reklamować i prezentować nieruchomość, przedstawiać informacje o niej potencjalnym zainteresowanym, jeśli działa na rzecz kupującego – ustalić jego preferencje i oczekiwania, wyszukać odpowiednie oferty kierując się wskazanymi mu kryteriami (położenie, wielkość, stan wyposażenia, itp., cena, przeznaczenie), jeśli działa na rzecz którejkolwiek ze stron – przygotować i uczestniczyć w prezentacji, oględzinach nieruchomości, następnie w rozmowach osób zainteresowanych mających za przedmiot

ugodnienie ceny, terminów i innych warunków transakcji, umawiać w tym celu spotkania, przygotować dokumenty i termin zawarcia umowy u notariusza, uczestniczyć ewentualnie w przekazaniu nieruchomości, spisaniu stanu liczników i przeniesieniu na nabywcę praw wynikających z umów o dostawę mediów, itp. Zakres faktycznych czynności wykonywanych przez pośrednika na rzecz jednej lub drugiej strony transakcji, a czasami nawet na rzecz obu stron, może być zatem bardzo szeroki. Poprzez swoje działania pośrednik winien zatem zwiększyć prawdopodobieństwo zawarcia przez zamawiającego umowy głównej. Pośrednik w obrocie nieruchomościami realizuje swoje zobowiązanie wynikające z umowy o pośrednictwo, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia umowy.

Jednakże w pierwszej kolejności czynności pośrednika obejmują czynności faktyczne, polegające na stworzeniu zainteresowanemu możliwości nawiązania kontaktu, a dalej osiągnięcia porozumienia co do przedmiotu i warunków transakcji.

Umową z dnia 22.03.2003 r. powódka zleciła pozwanej pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości opisanej jako działki budowlane – 5 ha oraz rolne do rzeki, nr księgi wieczystej (...), pow. 2, 46 ha. Przedmiot sprzedaży został zatem określony dość ogólnie, aczkolwiek wskazana została księga wieczysta. Brak jest wskazania ilości działek, ich numerów. Lokalizacja też została oznaczona dość hasłowo „do rzeki”. Wyraźnie natomiast zostało oznaczone przeznaczenie nieruchomości wystawionych przez powódkę do sprzedaży. Działki zostały określone jako budowlane oraz rolne. Powódka zatem była świadoma, co sprzedaje.

Umowa z dnia 22.03.2003 r. nie zawiera żadnych postanowień mających za przedmiot powierzenie pozwanej przygotowania działek do rolnych do przekształcenia na budowlane, podjęcia działań zmierzających do takiego przekształcenia, czy nawet uzyskania stosownych informacji na ten temat. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wymaga dla zawarcia umowy o pośrednictwo zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, a zatem jakiegokolwiek ewentualne ustne uzgodnienia pomiędzy powódką a pozwaną dotyczące możliwości zmiany przeznaczenia gruntu nie mogły stanowić przedmiotu umowy o pośrednictwo.

Powódka nie wykazała, że powierzyła pozwanej jakiegokolwiek czynności zmierzające do zmiany przeznaczenia nieruchomości z rolnej na budowlaną, nawet poprzez zasięgnięcie w tym zakresie informacji w Urzędzie Gminy.

Tym samym nie może być mowy o naruszeniu przez pozwaną postanowień umowy o pośrednictwo stanowiącym jej nienależyte wykonanie w rozumieniu art. 471 kc powodujące powstanie obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej powódce. Pozwana wykonała umowę, albowiem wskazała powódce zainteresowanego nabywcę, strony przy pomocy pozwanej uzgodniły warunki nabycia nieruchomości, przede wszystkim cenę, i umowa sprzedaży została ważnie i skutecznie zawarta. Umowa o pośrednictwo została zrealizowana w części dotyczącej sprzedaży działki rolnej nr (...). Została zresztą także zrealizowana w pozostałym zakresie, tj. co do działek budowlanych, co potwierdzają wystawione przez pozwaną i odebrane przez powódkę faktury, a czemu pozwana nawet w ogóle nie zaprzeczała.

Powódce nie przysługuje zatem żadne roszczenie o odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania przez pozwaną umowy o pośrednictwo. Bez znaczenia pozostają zatem rozważania, czy pozwana naruszyła standardy zawodowe, które zresztą – jako zatwierdzone przez Ministra Infrastruktury 18.03.2009 r. – nie obowiązywały ani w dniu 22.03.2003 r. ani w dniu 25.06.2003 r.

Również brak jest podstaw do poszukiwania podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej w art. 415 kc.

Powódka twierdzi, że została przez pozwaną wprowadzona w błąd co do możliwości przekształcenia działki rolnej w budowlaną. Poza zeznaniami samej powódki i jej córki W. S. brak jest jakiegokolwiek dowodu, aby powódka na ten temat z pozwaną rozmawiała i aby uzyskała od pozwanej informację o braku takiej możliwości. Zeznania obu wskazanych osób nie mogą zostać uznane za wiarygodne z kilku względów.

Po pierwsze, sama powódka – jeszcze przed zawarciem z pozwaną umowy o pośrednictwo – występowała o dokonanie podziału działki nr (...) na części budowlaną i rolną. Gdyby miała zamiar prowadzić jakiejkolwiek czynności dotyczące zmiany przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany, podział taki nie miałby żadnego praktycznego zastosowania.

Po drugie, powódka wskazała, że kilka lat wcześniej jej brat ubiegał się o przekształcenie działek, sama przy tym zeznała, że sytuacja nie zmieniła się. Powódka nabyła od brata w darowiźnie działki oznaczone jako rolne w 2001 r. W chwili, kiedy powódka zlecała pozwanej sprzedaż, oraz w chwili, kiedy sprzedaż nastąpiła, działki powódki były objęte planem zagospodarowania przestrzennego pochodzącym z 1993 r. tylko w części, która została wydzielona jako działka nr (...), później podzielona i sprzedana przez powódkę na cele budowlane. Plan ten został uchwalony w 1993 r. Tym samym brat powódki mógł inicjować jakiejkolwiek czynności dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów jeszcze przed 1993 r. Można zauważyć, że w takim wypadku za wadliwy należy opis nieruchomości zawarty w umowie darowizny z 2001 r., gdzie w całości została ona oznaczona jako rolna (być może też treść księgi wieczystej nie została zaktualizowana przed tą transakcją).

Jednakże od 1993 r. do 2003 r. sytuacja mogła ulec krańcowej zmianie z uwagi na istniejący od lat popyt na nieruchomości położone w miejscowościach podwrocławskich. Nie stało na przeszkodzie, aby powódka w 2003 r. podjęła osobiście – jako właściciel nieruchomości – działania zmierzające do zmiany jej przeznaczenia.

Powódka zdaje się nie do końca rozumieć pojęcie przekształcenia działki rolnej w budowlaną. Zmiana przeznaczenia gruntu przede wszystkim może być wynikiem uchwalenia przez radę gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Możliwe jest także rozstrzygnięcie kwestii indywidualnie poprzez wydanie decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej czy też o możliwości zabudowy nieruchomości rolnej o charakterze siedliskowym.

W przypadku działki nr (...), potem (...), przekształcenie nastąpiło z mocy prawa wskutek podjęcia przez Radę Miejską uchwały o przyjęciu dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego przeznaczenie na cele budowlane. J. W. zainicjowała takie postępowanie jeszcze w 2003 r., skoro projekt uchwalenia planu był przedmiotem obrad organów samorządowych w 10.2003 r. i 11.2003 r. Najprawdopodobniej podobne postępowanie prowadził wcześniej brat powódki, skoro uchwalony został częściowy plan miejscowy.

Jednakże tego rodzaju postępowanie nie jest ani szybkie ani proste. Niezależnie od tego, czy z wnioskiem występuje jakakolwiek osoba zainteresowana czy też inicjatywa uchwalenia planu pochodzi od samej gminy, postępowanie w tym przedmiocie obejmuje podjęcie uchwały w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, opracowanie projektu tego planu, konsultacje, obwieszczenia, zgłoszenie i rozpatrzenie ewentualnych zastrzeżeń wobec projektu planu, czy nawet ewentualnie dodatkowo postępowanie sądowo-administracyjne dotyczące podjętej przez gminę uchwały. W zakresie działki nr (...) procedura przyjęcia planu miejscowego trwała dwa lata.

Powódka nie wykazała, w żaden sposób, aby w okresie pomiędzy marcem a czerwcem 2003 r. pozwana wiedziała, albo mogła wiedzieć, że istnieją solidne podstawy do oczekiwania od Rady Miejskiej w S. uchwalenia miejscowego planu dla działki nr (...). Powódka przedstawiła protokoły sesji Rady Miejskiej oraz posiedzeń komisji tej rady, ale nie złożyła ani nie wniosowała o sprowadzenie przez sąd jakichkolwiek dokumentów poprzedzających czynności samorządu z października i listopada 2003 r. W żaden sposób zatem nie można zasadnie twierdzić, że pozwana nawet w dniu 25.06.2003 r. wiedziała o nadchodzącej zmianie planu zagospodarowania przestrzennego i przypisywać jej w związku z tym zamiar celowego działania na szkodę powódki. Powódka zeznała, iż pozwana miałaby ją poinformować o braku możliwości przekształcenia, ale nie podała, czy pytała pozwaną, w jaki sposób doszła do takiego wniosku, czy poszukiwała jakichś informacji w urzędzie gminy. Powódka i jej córka zeznały, że ten aspekt sprawy był omawiany ogólnie.

Niezależnie od zlecenia przygotowania sprzedaży pośrednikowi to również zainteresowany sprzedaż nieruchomości właściciel powinien się stosownie do planowanej transakcji przygotować, tj. np. zgromadzić odpowiednie dokumenty potwierdzające przysługujące mu prawa, tj. odpis księgi wieczystej, ewentualnie także wypis i wyrys z rejestru gruntów

czy też wypis z planu zagospodarowania, choćby po to, aby zawrzeć umowę o pośrednictwo. Powinien też rozważyć, jaką cenę zamierza uzyskać ze sprzedaży.

Nic nie stało na przeszkodzie, aby powódka sama udała się do Urzędu Gminy w celu uzyskania wypisu z planu zagospodarowania i zasięgnęła tamże informacji, czy istnieje możliwość przekształcenia. Nie wykazała, aby taką czynność zleciła pozwanej. Nie da się zatem w żaden sposób zweryfikować, czy pozwana w tym zakresie dokonywała jakichkolwiek czynności i aby na tej podstawie miała udzielać powódce informacji. Powódka sama zeznała, że sytuacja nieruchomości rolnej nie uległa zmianie. Nic nie wskazuje, że to jej przekonanie było wyłącznie wynikiem rozmowy z pozwaną, przeciwnie powódka opierała się na wynikach działań jej brata i uznawała stan sprzed kilku lat za niezmienny.

Nie może być zatem mowy o wprowadzeniu powódki przez pozwaną w błąd co do utrwalenia stanu niezmienności rolnej przeznaczenia działki nr (...) w części północnej. To zaś oznacza brak wskazywanej w pozwie podstawy ewentualnej odpowiedzialności deliktowej pozwanej. Można dodać, że jeżeli powódka uważała, że została wprowadzona w błąd i w ten sposób oszukana, to mogła złożyć zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Ponadto niesporna pomiędzy stronami była okoliczność istnienia po stronie powódki szybkiej potrzeby sprzedaży działek. Zatem nie można było oczekiwać takiego przebiegu procesu sprzedaży, który zakładałby prowadzenie długotrwałego postępowania zmierzającego do przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego postanowienie o zmianie przeznaczenia gruntu. Działki budowlane były sprzedawane stopniowo, ostatnie na początku 2004 r., ale procedura uchwalenia planu zajęła gminie jeszcze ponad rok. Tymczasem powódce zależało na szybkiej sprzedaży i szybkim zgromadzeniu pewnych środków na potrzeby rodzinne. Sprzedaż działki nie była zatem wynikiem sugestii pozwanej, ale wyrazem woli samej powódki, która skorzystała z nadarzającej się okazji.

Nieusprawiedliwione jest zatem przypisywanie pozwanej zawinionego zachowania stanowiącego czyn niedozwolony skutkujący obowiązkiem naprawienia szkody w rozumieniu art. 415 kc.

Niezależnie od powyższego za słuszny należy uznać zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia deliktowego. Zgodnie z art. 442 § 1 kc w brzmieniu obowiązującym do dnia 09.08.2007 r. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia. Za datę powzięcia przez powódkę wiedzy o ewentualnej szkodzie wywołanej zmianą przeznaczenia sprzedanych gruntów należy uznać datę wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czyli dzień 26.08.2005 r. (uchwała weszła w życie po 30 dniach od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) Nr 135, poz. 2755 z dnia 26.07.2005 r.). Uchwała rady gminy jest aktem prawa miejscowego powszechnie obowiązującego, a zatem należy domniemywać powszechną znajomość jej postanowień. Ewentualne roszczenie odszkodowawcze uległo tym samym przedawnieniu z dniem 27.08.2008 r. Ponadto, jak wskazała pozwana, w 2005 r. strony podejmowały czynności dotyczące ustanowienia służebności przejazdu oraz zbycia udziału w stosunku do działek stanowiących drogi dojazdowe. Powódka zatem miała wówczas możliwość pełnego zorientowania się co do stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. Mimo to do 2010 r. powódka nie podjęła żadnych czynności. Uaktywniła się dopiero, gdy otrzymała decyzję o wymiarze podatku od nieruchomości. To zdarzenie nie ma jednakże żadnego związku z działaniami czy zaniechaniami pozwanej. Powódka powinna mieć wiedzę, jakie nieruchomości pozostały jej własnością, jeśli miała wątpliwości, to powinna była po prostu sprawdzić zapisy w księgach wieczystych czy ewidencji gruntów, aby zweryfikować zmiany powierzchni i numeracji działek.

Natomiast przedawnienie nie objęłoby roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej nienależytym wykonaniem zobowiązania kontraktowego. Umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest umową pozakodeksową, ale znajdującą swój normatywny wyraz, a zatem nie znajduje do niej zastosowania przepis art. 751 kc o dwuletnim przedawnieniu roszczeń z umów o świadczenie usług zbliżonych do umowy zlecenia. Roszczenia klienta niebędącego przedsiębiorcą przeciwko pośrednikowi podlegają przedawnieniu na zasadach ogólnych, czyli dziesięcioletniemu.

Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka K. K.. Powódka przedłożyła analizę rynku autorstwa tego rzeczoznawcy majątkowego. Całkowicie zbędne jest przesłuchiwanie dodatkowo autora analizy na te same okoliczności, jakie zostały uwidocznione w jej treści. Sąd oddalił również wniosek o przeprowadzenie dowodu z ustnej opinii uzupełniającej biegłej E. C.. Biegła złożyła na zlecenie sądu pisemną opinię uzupełniającą, w której ustosunkowała się do zastrzeżeń stron. Prawidłowość opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego nie budziła wątpliwości sądu. Niezależnie od tego wobec uznania powództwa za nieusprawiedliwione w samej jego zasadzie zbędne jest precyzowanie i uzupełnianie oszacowania.

Należy jednakże zauważyć, iż powódka pierwotnie określała swoje roszczenie na 100 000 zł. Z opinii biegłej E. C. wynika, że wartość spornej nieruchomości przy założeniu jej rolnego przeznaczenia wynosi aktualnie 107 100 zł, a przy założeniu wykorzystywania na cele budowlane – 778 294, 80 zł (778 300 zł), czyli znacznie powyżej wskazania powódki.

Powódka rozszerzyła żądanie pozwu do wysokości kwoty wskazanej w opinii biegłej E. C.. Szkodą powódki nie byłaby jednakże kwota 778 294, 80 zł, ale różnica pomiędzy wskazanymi sumami, czyli najwyżej 671 200 zł.

Sąd oddalił także wniosek dowodowy pozwanej o zobowiązanie świadka A. Ż. do złożenia umowy dzierżawy, albowiem treść tej umowy nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu pomiędzy powódką a pozwaną.

Sąd uznał zgłoszone przez powódkę żądanie naprawienia szkody za nieusprawiedliwione wynikami przeprowadzonego postępowania dowodowego, wobec czego oddalił je w całości.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 7 200 ustalone według § 6.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Ponieważ powódka została zwolniona od kosztów sądowych, brakujące koszty w postaci opłaty od pozwu i wydatków na wynagrodzenie biegłego obciążają Skarb Państwa – art. 113 uksc w zw. z art. 83 ust. 2 uksc.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.