

Sygn. akt I ACa 137/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Łodzi – I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Michał Kłos**

**Sędzia Dariusz Limiera**

**Sędzia Jacek Świerczyński (ref.)**

Protokolant: sekr. sąd. Bartosz Kędziora

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. F.**

przeciwko **M. K. (1)**

o **zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 2 lipca 2019 roku, sygn. akt II C 1120/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a/. w punkcie 1. w ten sposób, że obniża kwotę 90.000,00 złotych do kwoty 79.480,00 (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt) złotych, pozostawiając pozostałe warunki płatności bez zmian,

b/. w punkcie 3. w ten sposób, że oddala powództwo dodatkowo co do kwoty 10.520,00 (dziesięć tysięcy pięćset dwadzieścia) złotych,

c/. w punkcie 4. w ten sposób, że obniża kwotę 10.528,80 złotych do kwoty 8,80 (osiem 80/100) złotych;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od M. K. (1) na rzecz W. F. kwotę 4.050,00 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

(...)

**Sygn. akt I ACa 137/20**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 lipca 2019 roku, w sprawie z powództwa W. F. przeciwko M. K. (1) o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi:

- 1/. zasądził od M. K. (1) na rzecz W. F. kwotę 90.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2011 roku,
- 2/. zasądził od W. F. na rzecz M. K. (1) kwotę 1.588 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
- 3/. oddalił powództwo w pozostałej części,
- 4/. wyrokowi w zakresie kwoty 10.528,80 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności,
- 5/. nakazał pobrać od M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 4.953,50 zł tytułem należnych kosztów sądowych,
- 6/. ściągnął od W. F. z zasądzonych na jej rzecz w punkcie 1. wyroku roszczenia na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 7.747,70 zł tytułem należnych kosztów sądowych.

Przedmiotowy wyrok zapadł na podstawie stanowisk stron, które przedstawiały się następująco:

Pozwem z dnia 24 lipca 2012 r., powódka W. F. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. K. (1) kwoty 230.00 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 16 listopada 2011 r. z zasądzeniem kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwana uznała powództwo w zakresie kwoty 14.428,80 złotych, na wypadek cofnięcia powództwa w tym zakresie wyraziła na powyższe zgodę, w pozostałej części wniosła o oddalenie powództwa.

Na rozprawie w dniu 19 czerwca 2013 roku pozwana zmieniła stanowisko w zakresie uznania powództwa i oświadczyła, że uznaje powództwa w zakresie kwoty 10.528,80zł, wobec tego że odnalazła dowody wypłaty na rzecz powódki kolejnych kwot.

Pismem z dnia 30 stycznia 2014 roku pozwana zgłosiła zarzut potrącenia kwoty 219.471,20 złotych w związku z wykonywaniem zawartej umowy z powódką.

Wzmiankowane rozstrzygnięcie zapadło na podstawie ustaleń faktycznych, z których najistotniejsze przedstawiały się następująco.

Pozwana prowadziła Biuro (...), do którego zgłosiła się powódka i oświadczyła, że chce dokonać zamiany swojego lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) na dwa lokale bez dopłat. Powódka wskazała, że oczekuje lokalu dwupokojowego i jednopokojowego, przy czym mogą być to lokale niewłasnościowe, ale pochodzące z zasobów gminy lub spółdzielni mieszkaniowych. Powódka wykluczyła najem od osób prywatnych w kamienicach. Pozwana potwierdziła gotowość podjęcia czynności zawodowych związanych z pośrednictwem w zamianie i zaproponowała powódce zamianę na lokal nr (...) położony przy ulicy (...) w Ł.. Powódka była zainteresowana lokalami na osiedlu (...) w Ł., wobec tego że jej syn kontynuował naukę w szkole na tym osiedlu. Po uzgodnieniu warunków strony zawarły umowę z dnia 20 lutego 2008 roku, na mocy której pozwana została upoważniona do pośredniczenia w zamianie mieszkania powódki na mieszkanie przy ulicy (...) w Ł.. Umowa nie precyzowała terminu wykonania czynności, ani wynagrodzenia pozwanej. W umowie określono, że na wypadek jednostronnego rozwiązania umowy przez dającą zlecenie, zastrzeżona jest na rzecz przyjmującej kara umowna w wysokości 5.000 złotych.

Pozwana od dnia 3 stycznia 2008 roku miała zawartą z K. G. i J. G. umowę pośrednictwa zamiany prawa najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) na inne dowolne prawo najmu lokalu za dopłatą 80.000 złotych.

W dniu 10 stycznia 2008 roku poświadczono zostało notarialnie pełnomocnictwo udzielne przez J. G. dla pracownicy biura pozwanej A. F. (1) do dokonywania wszelkich czynności związanych z zamianą.

Wobec ustaleń stron co do pozyskania dla powódki dwóch mieszkań, pozwana zaproponowała, lokal p. G. dla córki powódki. W związku z zaakceptowaniem propozycji przez powódkę i jej córkę, w dniu 22 lutego 2008 roku pomiędzy pozwaną działającą w ramach biura a córką powódki S. F. została zawarta umowa której celem było uzyskanie przez S. F. prawa najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). S. F. miała także otrzymać dopłatę w kwocie 15.000 złotych.

Następnie w dniach 28 lutego 2008 roku i 19 marca 2008 roku K. M. zawarła z pozwaną w ramach prowadzonego przez nią biura umowę, której celem była zamiana posiadanego przez nią spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przy ulicy (...) na tożsame prawo przy ulicy (...).

Aneksiem z dnia 27 marca 2008 roku do umowy z dnia 22 lutego 2008 roku, pozwana, powódka i jej córka sprecyzowały zasady wielostronnej zamiany. Powódka miała zamienić posiadane prawo do lokalu na prawo najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), S. F. zobowiązała się zamienić prawo najmu w kamienicy na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przy ulicy (...) należące do K. M., ostatecznie powódka i jej córka miały dokonać zamiany przysługujących im praw do lokalu i powódka miała uzyskać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł., zaś jej córka prawo najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

W dniu 1 kwietnia 2008 roku powódka udzieliła pełnomocnictwa A. F. (1) do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

W dniu 11 czerwca 2008 roku pozwana działająca w imieniu powódki, sprzedała na rzecz małżonków C. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ulicy (...) – przysługujące powódce za kwotę 230.000 złotych i kwotę tę pobrała na własne konto.

W dniu 19 czerwca 2008 roku działająca na rzecz S. F.– A. F. nabyła w celu zamiany lokali, lokal mieszkalny przy ulicy (...). Nabyty lokal był przedmiotem zamiany z małżonkami G., w wyniku czego S. F. uzyskała prawo najmu do lokalu przy ulicy (...).

W dniu 15 września 2008 roku nabyty lokal przy ulicy (...) został sprzedany małżonkom N. za cenę 48.000 złotych.

W związku z zawartą umową, powódka w dniu 1 września 2008 roku zawarła z D. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni 44,7 mkw przy ulicy (...) w Ł.. Lokal został wynajęty, aby możliwa była zamiana pomiędzy trzema osobami, a do lokalu przy ulicy (...) miał się ostatecznie przeprowadzić jeden z kontrahentów. Powódka zobowiązała się do zapłaty czynszu za wymieniony lokal w stawce 6 złotych za m<sup>2</sup>. Powódka nigdy nie wprowadziła się do lokalu przy Lipowej, nie otrzymała do niego kluczy. W związku z umową najmu miała opłacać czynsz przez trzy miesiące do dnia sfinalizowania zamiany lokali. Nigdy nie było ustalone, aby w lokalu miała zamieszkać. Najem był potrzeby dla przeprowadzenia zamiany lokali, ponieważ powódka musiała się legitymować tytułem prawnym do lokalu. Czynsz za lokal opłacała pozwana.

W dniu 19 grudnia 2008 roku Biuro (...) zobowiązało się do zrealizowania zamiany z aneksu z dnia 10 listopada 2008 roku do dnia 31 marca 2009 roku. Na wypadek niezrealizowania zamiany z przyczyn niezależnych od biura, biuro zobowiązało się zakupić na rzecz powódki lokal mieszkalny za kwotę 120.000 złotych. W rekompensacie za utrudniania w realizacji zamiany, pozwana zobowiązała się płacić powódce koszty wynajmu lokalu do kwoty czynszu najmu 1.200 złotych miesięcznie przez okres trzech miesięcy oraz pokrycia kosztów przeprowadzki, zaś na wypadek przedłużania się zamiany, dalszego opłacania czynszu najmu. G. G. (2) wykonał przeprowadzkę i uzgodnił z pozwaną, iż za przechowanie będzie płacona kwota 200 złotych miesięcznie. Powyższe ustalenia wynikały z tego, że nabywcy mieszkania powódki zażądali, aby powódka natychmiast się z niego wyprowadziła, a dalsza zamiana w związku z sytuacją osobistą A. K. (1) nie nastąpiła.

W dniu 19 grudnia 2008 roku powódka wynajęła na okres do dnia 19 marca 2009 roku, lokal mieszkalny położony w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 61,9m<sup>2</sup> za kwotę 1.300 złotych miesięcznie powiększoną o wartość opłat za media.

Powódka pokrywała należności związane z wynajmowanym lokalem.

Powódka otrzymywała od pozwanej comiesięcznie do sierpnia 2012 roku kwotę 1.300 złotych na pokrycie kosztów wynajmu. Pozwana pokryła także koszty przeprowadzki i przechowania mebli powódki.

Powódka podpisała pokwitowanie, że otrzymała od pozwanej kwotę 53.000 złotych ze środków pozyskanych ze sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) na pokrycie kosztów nabycia lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) przez S. F. w związku z dokonywaną zamianą. Podpis pod dokumentem potwierdzającym odebranie kwoty nakreśliła własnoręcznie powódka. Kwotę tę faktycznie pobrała i wydatkowała A. F. (2) przy nabyciu lokalu przy ulicy (...).

Proces zamiany mieszkań został zatrzymany w związku z osadzeniem jednego z kontrahentów mających uczestniczyć w wieloosobowej zamianie, A. K. (1) – dysponenta lokalu przy ulicy (...) w areszcie. Termin realizacji umowy zmiany mieszkań (...) został przesunięty na mocy aneksu do umowy zamiany z dnia 10 listopada 2018 roku, do dnia 28 lutego 2009 roku.

Do umówionego terminu nie udało się pozyskać lokalu dla powódki. Najem lokalu przy ulicy (...) był kontynuowany.

W kolejnych miesiącach pozwana oferowała powódce kilka lokali, jednakże dopiero w 2011 roku doszło do próby sfinalizowania zamiany na lokal przy ulicy (...) w Ł.. Do zamiany ostatecznie nie doszło, wobec braku zgody administracji nieruchomości.

W dniu 31 maja 2012 roku powódka wyraziła zgodę na kolejną zamianę, ale ostatecznie się z niej wycofała. Ostatecznie nigdy nie doszło do pozyskania na rzecz powódki drugiego lokalu.

Powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu przy ulicy (...) w dniu 30 czerwca 2012 roku.

Wezwaniem przedsądowym, powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 230.000 złotych w terminie do dnia 30 listopada 2011 roku z tytułu ceny uzyskanej za sprzedaży lokalu.

Sąd oddalił wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny prawa najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), wobec tego, że prowadzenie wymienionego dowodu nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji dokonał następujących rozważań prawnych.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części. W dacie zawarcia umowy przez strony, czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami były regulowane ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741 z późn.zm.) Zgodnie z art. 180 ust.1-6 w/w ustawy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami 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, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika lub przedsiębiorcy. Art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wykonywane w stosunku do wszelkich nieruchomości, a także na rzecz wszystkich osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

Poza sporem pozostaje, że na skutek zawartej umowy pośrednictwa zamiany mieszkań, pozwana pobrała należną powódce cenę za zbyte w ramach umowy mieszkanie przy ulicy (...) w Ł., którego właścicielką była powódka. W ramach umowy, pozwana miała doprowadzić do zamiany mieszkań w wyniku którego za cenę uzyskaną ze sprzedaży, miał być pokryty koszt pozyskania dwóch niezależnych niewłasnościowych lokali dla powódki i jej córki. Lokale miały pochodzić z zasobów gminy lub spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie Ł.. Powódka oczekiwała lokalu dwupokojowego i jednopokojowego. Czynności związane z dokonaniem zamiany lokali były wykonywane osobiście przez pozwaną i pracowników jej biura, co było zgodne z obowiązującymi przepisami i prawnie skuteczne. Pozwana odpowiadała na mocy w/w przepisów za działania osób u niej zatrudnionych w szczególności A. K. (2), wobec czego treść porozumienia z dnia 19 grudnia 2008 roku jest prawnie skuteczna.

Na mocy aneksu do umowy z dnia 27 marca 2008 roku strony ustaliły, iż powódka otrzyma spółdzielcze lokatorskie prawo lokalu. Stanowiący własność powódki został zbyty na rzecz małżonków C. za kwotę 230.000 złotych. Kwota ta w całości została przelana na konto pozwanej i miała być przeznaczona na cele dokonania zamiany. Lokal miał być wydany nabywcom najpóźniej do dnia 30 sierpnia 2008 roku. W związku z zawartą umową, powódka w dniu 1 września 2008 roku zawarła z D. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni 44,7 m<sup>2</sup> przy ulicy (...) w Ł.. Lokal został wynajęty, aby możliwa była zamiana pomiędzy trzema osobami, a do lokalu przy ulicy (...) miał się ostatecznie przeprowadzić jeden z kontrahentów. Powódka zobowiązała się do zapłaty czynszu za wymieniony lokal w stawce 6 złotych za m<sup>2</sup>. Powódka nigdy nie wprowadziła się do lokalu przy Lipowej, nie otrzymała do niego kluczy. W związku z umową najmu miała opłacać czynsz przez trzy miesiące do dnia sfinalizowania zamiany lokali.

Ostatecznie nigdy nie doszło do pozyskania na rzecz powódki drugiego lokalu.

Z kwoty 230.000zł, pozwana wydatkowała na pozyskanie lokalu dla córki powódki kwotę 80.000 złotych. Kwota 53.000 złotych została wypłacona na nabycie lokalu będącego przedmiotem zamiany przy ulicy (...) za kwotę 48.000 złotych, pokrycie kosztów transakcji. Lokal w wyniku zamiany przypadł małżonkom G.. Małżonkowie G. lokalu nie objęli, ponieważ na mocy udzielonych pełnomocnictw jego dysponentem była pozwana, która ostatecznie zbyła lokal. Dla ustalenia wykonania przez strony zawartej umowy, żadnego znaczenia nie ma wartość prawa najmu służącego córce powódki w dacie zawarcia transakcji, ani w chwili obecnej. Przypomnieć należy, iż w sprawie niniejszej powódka dochodzi zwrotu kwoty, która została przelana na konto pozwanej w związku ze sprzedażą jej lokalu, a przedmiotem badania jest to, w jakim zakresie otrzymana przez pozwaną cena sprzedaży została wydatkowana w związku z wykonaniem umowy, a nie jakiej wartości przysporzenie uzyskała córka powódki. Pozwana zgłosiła zarzut potrącenia. Zgodnie z art. 498 § 1k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2 art. 498 k.c.). Warunkiem dokonania potrącenia jest złożenie zgodnie z art.

499 k.c. oświadczenia drugiej stronie. Z treści pisma pozwanej (k. 244) wynika, że oświadczenie o potrąceniu zostało złożone pełnomocnikowi powódki, a nie powódce, wobec czego jest nieskuteczne.

Nie może jednak ująć uwagę, iż pozwana przedstawiła dokumenty potwierdzające wypłaty w związku z realizacją umowy zawartej przez strony. W tym dokument potwierdzający wypłatę kwoty 80.000 złotych na rzecz małżonków G. w związku z nabyciem prawa najmu lokalu przy ulicy (...) na rzecz córki powódki, dokument wypłaty na rzecz powódki kwot 53.000 złotych, dokumenty potwierdzające dokonywanie pokrywania kosztów najmu lokali przy ulicy (...), kosztów przechowania rzeczy powódki. Zatem ocenie podlegało to, czy umowa zawarta przez strony została wykonana, w całości czy w części, czy też zaszły okoliczności skutkujące uznaniem, że nastąpiło jej nienależyte wykonanie.

Umowa zawarta przez strony, ani ustalenia poczynione w toku postępowania nie pozwalały na precyzyjne ustalenie warunków finansowych nabycia dla powódki dwóch odrębnych lokali, wynagrodzenia pozwanej, kosztów towarzyszących zawieraniu umów służących zrealizowaniu celu umowy. Jednakże z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, że na pozyskanie prawa najmu dla córki pozwanej wydatkowana została kwota 133.000 złotych. Z dokumentów dołączonych do akt sprawy wynika, że powódka deklarowała pokrycie czynszu najmu za wynajmowany lokal przy ulicy (...) przez trzy miesiące. Pozwana z tego tytułu zapłaciła kwotę 971,20 złotych. Z kwoty wymienionej sąd uznał, że kwota 900 złotych obciążała powódkę, wobec ustalenia w dniu 19 grudnia 2008 roku przez strony nowych zasad rozliczeń, w związku z niedojściem do zamiany mieszkania dla powódki i wyprowadzeniem się powódki do wynajmowanego lokalu. Nadto przez okres od dnia 19 grudnia 2008 roku do 31 sierpnia 2012 roku czyli za 43 miesiące, pozwana pokrywała kwotę 1.300 zł za wynajem lokalu na ulicy (...). Strony uzgodniły pokrycie przez pozwaną z tytułu najmu maksymalnie kwoty 1.200 złotych. Mimo znacznego wydłużenia się okresu pozyskiwania dla powódki drugiego lokalu, strony jasno nie sprecyzowały warunków finansowania najmu lokali na rzecz powódki, kosztów przechowania rzeczy. W ocenie sądu do chwili jednoznacznego wskazania przez powódkę, że nie przystąpi do zamiany lokali, należało uznać iż obowiązują zasady zawarte w oświadczeniu z dnia 19 grudnia 2008 roku. Powódka odmówiła przystąpienia do umowy zamiany w sierpniu 2012 roku, wobec czego sąd uznał, iż do lipca 2012 roku obowiązywały zasady finansowania wynikające z oświadczenia. Kwoty regulowane przez pozwaną po tej dacie obciążały powódkę. Powyższe oznacza, że za 44 miesiące powódkę obciążała kwota 100 złotych z tytułu najmu lokalu przy ulicy (...) tj. kwota 4.400 złotych oraz kwota 1.300 złotych za miesiąc sierpień 2012 rok. Pozwana pokryła koszty przechowania rzeczy powódki do dnia 30 września 2012 roku. Miesięczny koszt przechowania wynosił 200 złotych. Powódkę obciążały koszty przechowania za miesiące sierpień i wrzesień 2012 roku tj. kwota 400 złotych.

Mając na uwadze powyższe rozważania, sąd uznał iż wobec wykonania umowy w części, na rzecz powódki podlegała zasądzeniu kwota 90.000 złotych (230.000zł-80.000zł-53.000zł-900zł-4.400zł-1.300zł-400zł)

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

Wobec uznania powództwa do kwoty 10.528,80 złotych, sąd w tym zakresie nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c.

O kosztach sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając.

Powódka wygrała proces w 39%. Każda ze stron poniosła koszty wynagrodzenia pełnomocnika ustalone w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. Nr 163, poz. 1348) t.j. z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 461) powiększone o koszty opłaty od pełnomocnictwa, w związku z czym na rzecz pozwanej zasądzeniu podlegała kwota 1.443,30 złotych. W toku procesu, w związku ze zwolnieniem powódki od kosztów sądowych, powstały nieuiszczone koszty sądowe, obejmujące koszty wynagrodzenia biegłego w kwocie 690,69 zł i 510,51 zł oraz nieuiszczoną opłatę od pozwu w kwocie 11.500 zł. Obowiązkiem ich poniesienia, stosownie do dyspozycji art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 u.k.s.c., należało obciążyć strony, proporcjonalnie do tego w jakiej części każda z nich wygrała i odpowiednio – przegrała proces, co odpowiada kwocie 4.953,50 zł obciążającej stronę pozwaną, natomiast, w pozostałej części, tj. w zakresie kwoty 7.747,70 zł, obowiązek poniesienia kosztów procesu,

tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa, spoczywa na powódce, wobec czego Sąd nakazał ściągnąć wskazaną kwotę z zasądzonego na jej rzecz świadczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.

Apelację od przedmiotowego wyroku wniosła pozwana.

Zaskarżyła orzeczenie formalnie w części, tj. w odniesieniu do punktu 1. w zakresie kwoty 79.471,20 zł zasądzonej od pozwanej na rzecz powódki ponad wartość uznanego przez pozwaną powództwa oraz – w konsekwencji powyższego – również w zakresie punktów 2. i 5., obejmujących rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Zarzuciła zaskarżonemu rozstrzygnięciu:

1/. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, w postaci:

a) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej i wybiórczej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów prywatnych, zeznań świadków oraz zeznań stron, skutkujące nieuzasadnionym przyjęciem, że:

- powódka zobowiązała się do opłacania czynszu za mieszkanie przy ul. (...) w Ł. jedynie przez okres pierwszych 3 miesięcy trwania stosunku najmu, podczas gdy okoliczność ta nie daje się zweryfikować i potwierdzić jakimkolwiek materiałem dowodowym, zaś sama treść zawartej przez powódkę umowy najmu wskazuje jednoznacznie, iż obowiązek ponoszenia kosztów najmu obciąża w całości oraz w sposób nieograniczony czasowo powódkę,

- na pozwanej spoczywał obowiązek ponoszenia kosztów przechowania ruchomości powódki, podjętych z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. po jego przekazaniu przez powódkę na rzecz kupujących, podczas gdy okoliczność ta nie znajduje potwierdzenia w żadnym materiale dowodowym, zaś zeznania pozwanej oraz świadka G. G. (2) - niezainteresowanego wynikiem przedmiotowego postępowania - wskazują jednoznacznie na odmienne ustalenia, aniżeli dowolnie przyjęte przez Sąd meriti,

- pracownik pozwanej, a w toku czynności prawnych - pełnomocnik powódki - A. F. (1), w sposób skuteczny i wiążący dla pozwanej przyjęła obowiązek finansowania czynszu najmu lokalu powódki, do kwoty 1.200 zł miesięcznie, na czas nieoznaczony, bez względu na przebieg dalszych czynności zmierzających do finalizacji transakcji, wbrew treści jednoznacznych i konsekwentnych zeznań pozwanej, wskazujących na brak upoważnienia A. F. (1) do zaciągnięcia w imieniu pozwanej tego rodzaju zobowiązania oraz mimo sygnalizowania powódce przez pozwaną przy kolejnych wypłatach miesięcznych kwot czynszu, iż przekazywane wartości pomniejszają pulę środków powódki, będących w posiadaniu pozwanej, a przeznaczonych na pozyskanie drugiego lokalu mieszkalnego;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego błędne niezastosowanie, polegające na pominięciu w treści pisemnego uzasadnienia wyroku oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, w sytuacji:

- ewidentnej sprzeczności treści zeznań powódki i pozwanej w zasadniczych kwestiach dotyczących zasad wykonywania zawartej umowy, przyczyn niedojścia do skutku pozyskania drugiego lokalu mieszkalnego przez pozwaną, jak i zasad ponoszenia kosztów związanych z zabezpieczeniem, przechowywaniem rzeczy powódki, czynszów najmu lokali przez nią najmowanych oraz innych opłat prowadzących do realizacji umowy,

- rozbieżności zeznań powódki oraz pozostałego materiału dowodowego o charakterze osobowym, w zakresie zasad ponoszenia opłat za przechowanie rzeczy (vide: zeznania G. G. (2)), czy też przyczyn niedojścia do skutku transakcji trójstronnej zamiany mieszkań (vide: zeznania świadka L.),

- udokumentowanego faktu braku wiarygodności zeznań powódki, konsekwentnie kwestionującej pokwitowania pobrania od pozwanej środków w kwocie 53.000,00 zł, wbrew treści jednoznacznej opinii biegłego sądowego specjalisty z zakresu badania pisma,

- braku logicznej spójności oraz związku przyczynowego pomiędzy treścią oświadczenia A. F. (1), a późniejszą praktyką stron, udowodnioną dokumentacyjnie, co sprowadza się do wypłacania kwoty 1.300 zł miesięcznie w miejsce wartości 1.200 zł wskazanej w spornym oświadczeniu, jak i kwitowania pobranych sum przez powódkę, co byłoby bezprzedmiotowe w wypadku intencji przejścia rzeczonych kosztów przez pozwaną;

2/. naruszenie prawa materialnego w postaci:

a) art. 180 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2014 roku, polegające na jego błędnym zastosowaniu oraz niewłaściwej interpretacji, sprowadzających się do przyjęcia założenia, iż odpowiedzialność zawodowa pośrednika, określona w/w ustawą, za czynności pomocnicze wykonywane przez inne osoby (A. F. (1)) jest równoznaczna z odpowiedzialnością materialną za zobowiązania zaciągnięte przez osoby przybrane do czynności pomocniczych, w konsekwencji czego Sąd I Instancji uznał, iż oświadczenie A. F. (1) sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym w dniu 19 grudnia 2008 roku (k. 217 akt sprawy) stanowi samodzielną i skuteczną prawnie podstawę odpowiedzialności za zawarte w oświadczeniu deklaracje, mimo iż przywołany w treści zarzutu przepis prawa materialnego jednoznacznie odwoływał się do odpowiedzialności zawodowej opisanej w art. 181 i nast. ówczesnej ustawy o gospodarce nieruchomościami i mógł dawać jedynie podstawę do zastosowania sankcji dyscyplinarnych w stosunku do pośrednika określonych w art. 183 w/w ustawy w brzmieniu przed 1 stycznia 2014 r.,

b) art. 97 Kodeksu cywilnego, polegające na jego błędnym niezastosowaniu, które przy wnioskowaniu a contrario prowadzić winno do jednoznacznego wniosku, iż wobec złożenia przez pracownika pozwanej - A. F. (1) - oświadczenia z dnia 19 grudnia 2008 roku (k. 217 akt sprawy) nie w lokalu przedsiębiorstwa pozwanej, lecz w kancelarii notarialnej, a nadto - wskutek objęcia treścią czynności prawnych deklaracji i zobowiązań daleko wykraczających poza zwykłe czynności dokonywane w biurach pośrednictwa nieruchomości (podjęcie zobowiązania do bezterminowego pokrywania kosztów najmu do wartości 1.200 zł miesięcznie), zobowiązanie stanowiące element spornego oświadczenia nie może być uznane za czynność prawną dokonaną w imieniu i ze skutkiem wobec pozwanej, co skutkować winno oddaleniem powództwa w zakresie kwoty dalszych 57.200 zł (44 miesiące po 1.300 zł wypłacane za pokwitowaniem do rąk powódki przez pozwaną),

c) art. 61 § 1 zd. 1 k.c. w zw. z art. 498 § 2 k.c. i art. 499 zd. 1 k.c., polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu i uznaniu, że oświadczenie o potrąceniu dokonane przez poprzedniego pełnomocnika pozwanej nie wywołuje skutków prawnych z uwagi na jego skierowanie do pełnomocnika powódki, a nie do niej samej, podczas gdy Sąd Najwyższy w treści uzasadnienia wyroku z dnia 13 stycznia 2016 r., wydanego w sprawie o sygn. akt II CSK 862/14 stwierdził, iż zastosowana przez Sąd meriti ocena jest dopuszczalna o ile pełnomocnik nie przekazał swojemu mocodawcy informacji o dokonanych potrąceniu, co nie było przedmiotem analizy Sądu I Instancji w toku postępowania rozpoznawczego.

W konkluzji apelacji pozwana wniosła o:

1/. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 10.528,80 zł oraz umorzenie postępowania co do kwoty 10.528,80 zł, a zatem faktycznie zaskarżyła orzeczenie co do punktu 1. wyroku w całości (co do całej kwoty 90.000,00 zł),

2/. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na podstawie art. 380 w zw. z art. 381 k.p.c., załączając do niniejszej apelacji dokumenty prywatne, wniosła o przeprowadzenie dowodu z:

a) oświadczenia o dokonanych potrąceniu, skierowanego na adres powódki - na okoliczność skutecznego dokonania potrącenia wzajemnych zobowiązań przez pozwaną,



b) potwierdzona wpłaty środków na konto kancelarii prawnej oraz potwierdzenia przelewu na kwotę 10.528,80 zł - na okoliczność spełnienia przez pozwaną do rąk powódki świadczenia w części uznanego powództwa, co uzasadnia wnioski o umorzenie postępowania w zakresie w/w kwoty.

Wskazując jednocześnie, że przeprowadzenie dowodu z załączonych dokumentów nie spowoduje przedłużenia postępowania, zaś powołanie przedmiotowych dokumentów na wcześniejszym etapie było niemożliwe z uwagi na ich powstanie w etapie międzyinstancyjnym, co uzasadnia przeprowadzenie dowodu na podstawie art. 381 k.p.c.

W trakcie rozprawy apelacyjnej w dniu 30 września 2020 roku pozwana popierając apelację, zmodyfikowała ją w ten sposób, że wniosła o oddalenie powództwa co do kwoty 10.520,00 zł i umorzenie postępowania w tym zakresie, albowiem taką kwotę uiściła na rzecz powódki, a nie kwotę 10.528,80 zł.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja – co do zasady – jako chybiona podlegała oddaleniu, a zmiana wyroku dotyczyła jedynie kwoty 10.520,00 zł uiszczonej przez pozwaną na rzecz powódki po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji, co było między stronami bezsporne, a nadto potwierdzone dowodem wpłaty.

Odnosząc się do wniesionej apelacji należy w pierwszej kolejności przede wszystkim stwierdzić, że Sąd II instancji podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je jako własne. Stąd też ponowne ich przywoływanie w tym miejscu jest bezprzedmiotowe (art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c.).

Dodatkowo jedynie Sąd II instancji ustalił, że pismem z dnia 29 lipca 2019 roku pozwana złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu kwoty 219.471,20 zł (oświadczenie wraz z dowodem nadania – k. 545, 546) oraz dokonała wpłaty na rzecz powódki kwoty 10.520,00 zł (potwierdzenie przelewu – k. 549). Okoliczności te były zresztą między stronami bezsporne (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 584, 585).

Przechodząc do zarzutów apelacyjnych w pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutu naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. (podniesionego zresztą w różnych aspektach), albowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia należy stwierdzić, że jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, iż ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że – co do zasady – sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt

III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Przenosząc powyższe rozważania jurydyczne na kanwę niniejszej sprawy należy stwierdzić, że Sąd I instancji nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w żadnym z kwestionowanych przez skarżącą aspektów.

Po pierwsze, okoliczność, że pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu za wynajem mieszkania dla powódki w Ł. przy ulicy (...) wynika wprost z treści zobowiązania z dnia 19 grudnia 2008 roku spisane u notariusza (k. 217). Bezspornym jest, że zobowiązanie to podpisała pracownica pozwanej A. F. (1), co jednak nie zmienia faktu, iż zobowiązanie to było skuteczne, o czym będzie jeszcze poniżej przy omawianiu pozostałych zarzutów apelacji, dotyczących naruszenia prawa materialnego.

Po drugie, kwestionowanie okoliczności, że to na pozwanej spoczywał obowiązek ponoszenia kosztów przechowywania ruchomości powódki z powołaniem się w tym zakresie na zeznania świadka G. G. (2) nie może przynieść oczekiwanego skutku. Z zeznań tych wynika jednoznacznie, że zostało ustalone z biurem pozwanej, iż będzie otrzymywał pieniądze za przechowywanie rzeczy powódki, że od pozwanej otrzymał pismo, iż nie będzie dalej płacić za przechowywanie rzeczy, wreszcie fakturę za przechowywanie rzeczy również przedstawił pozwanej (aczkolwiek wystawił ją na powódkę) – (k. 353 – 353 odwrót). W tej sytuacji nie można postawić Sądowi Okręgowemu zarzutu, że ustaleń w tym zakresie dokonał na podstawie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów.

Po trzecie, nietrafny okazał się także zarzut, że pracownica pozwanej A. F. (1) nie mogła w sposób skuteczny i wiążący dla powódki przyjąć obowiązku finansowania czynszu najmu lokalu powódki na czas nieoznaczony. Zarzut ten jest w zasadzie zarzutem naruszenia prawa materialnego, albowiem pozwana nie kwestionuje, że jej pracownica takie zobowiązanie podpisała, a wywodzi jedynie, że nie mogło ono wywołać skutku prawnego, a zatem również zostanie on omówiony w ramach rozważań dotyczących naruszenia prawa materialnego.

Chybiony jest także zarzut naruszenia prawa procesowego dotyczący art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego błędne niezastosowanie, polegające na pominięciu w treści pisemnego uzasadnienia wyroku oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Sąd I instancji nie uchybił treści art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia, przez brak wskazania faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć uzasadnienie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny, zrozumienia toku rozumowania sądu, który doprowadził do wydania orzeczenia, gdy sfera motywacyjna pozostaje nieujawniona bądź niezrozumiała lub gdy zawarte w nim rozważania pozostają całkowicie bez związku z rozpoznawaną sprawą. Tylko bowiem w takim przypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy wbrew sugestii skarżącej dostrzegł wszystkie dowody, które było istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i wskazał je w ustaleniach stanu faktycznego, z przywołaniem kart akt sprawy. Można jedynie domniemywać, że zarzut ten bardziej odnosi się do tych okoliczności, z których pozwana wywodziła swoje pretensje finansowe wobec powódki, a które nie zostały uwzględnione przez Sąd I instancji, i w tym zakresie rzeczywiście pisemne uzasadnienie wyroku nie zawiera głębszej (a w zasadzie żadnej) argumentacji co do

odmowy wiarygodności i mocy dowodowej tym dowodom. Należy jednak zwrócić uwagę, że Sąd Okręgowy uznał za bezskuteczny – w zaznaczeniu materialno-prawnym – zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia (o czym będzie poniżej), a w takiej zaś sytuacji zbędne było odnoszenie się do tych dowodów, które dotyczyły kwestii wzajemnych rozliczeń stron, poniesionych przez pozwaną kosztów wykonania umowy, itp., albowiem okoliczności te nie mogły mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, o takim zakresie przedmiotowym, czyli żądania przez powódkę zwrotu kwoty, która została przelana na konto pozwanej w związku ze sprzedażą lokalu powódki.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego również należy podkreślić, że Sąd Apelacyjny – w oparciu o art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. – przyjmuje za własne oceny prawno - jurydyczne Sądu I instancji, a zatem ich ponowne przytaczanie jest także zbędne.

Zupełnie chybiony jest zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 180 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2014 roku, polegający na jego błędnym zastosowaniu oraz niewłaściwej interpretacji, sprowadzającej się do przyjęcia założenia, że odpowiedzialność zawodowa pośrednika, określona w/w ustawą, za czynności pomocnicze wykonywane przez inne osoby (A. F. (1)) jest równoznaczna z odpowiedzialnością materialną za zobowiązania zaciągnięte przez osoby przybrane do czynności pomocniczych, w konsekwencji czego Sąd I Instancji uznał, iż oświadczenie A. F. (1) sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym w dniu 19 grudnia 2008 roku stanowi samodzielną i skuteczną prawnie podstawę odpowiedzialności za zawarte w oświadczeniu deklaracje, mimo że przywołany w treści zarzutu przepis prawa materialnego jednoznacznie odwoływał się do odpowiedzialności zawodowej opisanej w art. 181 i nast. ówczesnej ustawy o gospodarce nieruchomościami i mógł dawać jedynie podstawę do zastosowania sankcji dyscyplinarnych w stosunku do pośrednika określonych w art. 183 w/w ustawy w brzmieniu przed 1 stycznia 2014 roku.

Otóż, rzeczywiście przywołanie tegoż przepisu przez Sąd I instancji jako samodzielnej podstawy odpowiedzialności materialno-prawnej pozwanej jest błędne. Przepis ten bowiem statuuje (statuował) odpowiedzialność zawodową i dyscyplinarną pośrednika w obrocie nieruchomościami. Jednakże mimo błędnego (a w zasadzie niepełnego) uzasadnienia w tym zakresie orzeczenie Sądu Okręgowego odpowiada prawu. Tą podstawą odpowiedzialności jest bowiem art. 474 k.c. dotyczący wykonania zobowiązań i skutków ich niewykonania, zgodnie z którym dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawowy dłużnika.

Natomiast w oparciu o ustalony w sprawie stan faktyczny nie ulega najmniejszej wątpliwości, że A. F. (1) była wówczas pracownikiem zatrudnionym w biurze obrotu nieruchomościami pozwanej i wykonywała czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zlecone i powierzone jej przez pozwaną. To zaś powoduje, że pozwana ponosi odpowiedzialność za jej działania i zaniechania jak za swoje własne działania i zaniechania.

W zasadzie z tych samych przyczyn nietrafny jest zarzut naruszenia art. 97 k.c. cywilnego, polegający na jego błędnym niezastosowaniu, które przy wnioskowaniu a contrario prowadzić powinien do jednoznacznego wniosku, że wobec złożenia przez pracownika pozwanej - A. F. (1) - oświadczenia z dnia 19 grudnia 2008 roku nie w lokalu przedsiębiorstwa pozwanej, lecz w kancelarii notarialnej, a nadto - wskutek objęcia treścią czynności prawnych deklaracji i zobowiązań daleko wykraczających poza zwykłe czynności dokonywane w biurach pośrednictwa nieruchomości (podjęcie zobowiązania do bezterminowego pokrywania kosztów najmu do wartości 1.200 zł miesięcznie), zobowiązanie stanowiące element spornego oświadczenia nie może być uznane za czynność prawną dokonaną w imieniu i ze skutkiem wobec pozwanej, co skutkować winno oddaleniem powództwa w zakresie kwoty dalszych 57.200 zł (44 miesiące po 1.300 zł wypłacane za pokwitowaniem do rąk powódki przez pozwaną).

Otóż, jak wywiedziono wyżej, podstawą odpowiedzialności pozwanej nie jest w tym przypadku art. 97 k.c. (zgodnie z którym osobę czynną w lokalu przedsiębiorstwa przeznaczonym do obsługi publiczności poczytuje się w razie wątpliwości za umocowaną do dokonywania czynności prawnych, które zazwyczaj bywają dokonywane z osobami

korzystającymi z usług tego przedsiębiorstwa), a przepis art. 474 k.c., i nie ma tutaj żadnego znaczenia jurydycznego, że oświadczenia z dnia 19 grudnia 2008 roku zostało spisane i podpisane nie w lokalu biura obrotu nieruchomościami pozwanej, lecz w kancelarii notarialnej.

Nie mógł wreszcie przynieść oczekiwanego przez pozwaną skutku zarzut naruszenia art. 61 § 1 zd. 1 k.c. w zw. z art. 498 § 2 k.c. i w zw. z art. 499 zd. 1 k.c., polegający na ich niewłaściwym zastosowaniu i uznaniu, że oświadczenie o potrąceniu dokonane przez poprzedniego pełnomocnika pozwanej nie wywołuje skutków prawnych z uwagi na jego skierowanie do pełnomocnika powódki, a nie do niej samej, podczas gdy Sąd Najwyższy w treści uzasadnienia wyroku z dnia 13 stycznia 2016 r., wydanego w sprawie o sygn. akt II CSK 862/14 stwierdził, iż zastosowana przez Sąd meriti ocena jest dopuszczalna, o ile pełnomocnik nie przekazał swojemu mocodawcy informacji o dokonanych potrąceniu, co nie było przedmiotem analizy Sądu I Instancji w toku postępowania rozpoznawczego.

W kontekście tegoż zarzutu należy stwierdzić, że uzasadnienie Sądu I instancji jest również niepełne. Otóż, Sąd Okręgowy rzeczywiście skupił się na elemencie złożenia oświadczenia o potrąceniu pełnomocnikowi powódki, a nie samej powódce. Na tym opiera swój zarzut skarżąca. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2016 roku w sprawie o sygn. akt II CSK 862/14 zawiera głębszą argumentację. W orzecnictwie Sądu Najwyższego został wyrażony jednolity pogląd, że oświadczenie o potrąceniu dla swej ważności nie wymaga określonej formy i może być złożone w formie pisma procesowego z tym, że musi ujawniać w dostatecznym stopniu treść i wolę dokonania potrącenia. Nie ma też sporu co do tego, że ustawowa treść pełnomocnictwa procesowego określona w art. 91 k.p.c. daje upoważnienie do podejmowania decyzji i czynności o charakterze procesowym, nie obejmuje natomiast umocowania do ingerencji w materialnoprawne stosunki mocodawcy. Pełnomocnictwo takie nie uprawnia pełnomocnika do złożenia w imieniu mocodawcy materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu, chyba że jego zakres został rozszerzony, jak również nie uprawnia do przyjęcia w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC z 1997 r., nr 12, poz. 191 i wyroki z dnia 20 października 2004 r., I CK 204/04, OSNC z 2005 r., nr 10, poz. 176, z dnia 4 lutego 2004 r., I CK 181/03, z dnia 12 października 2007 r., VCSK 171/07, z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 476/12, nie publ.).

W niniejszej sprawie nie ulega zaś wątpliwości, że pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną swojemu pełnomocnikowi adw. M. K. (2) nie uprawniało pełnomocnika do złożenia w imieniu mocodawcy materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu, a jego zakres nie został rozszerzony (pełnomocnictwo – k. 92, pismo procesowe – potrącenie – k. 244).

To jest właśnie – w ocenie Sąd Apelacyjny – przyczyna nieskuteczności zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Natomiast najjaskrawszym potwierdzeniem nieskuteczności zgłoszenia zarzutu potrącenia w znaczeniu materialnoprawnym jest stanowisko samej pozwanej, która dopiero po wyroku Sądu I instancji (2 lipca 2019 roku) w piśmie z dnia 29 lipca 2019 roku skierowanym do powódki złożyła oświadczenie o potrąceniu, którego to pisma odpis wraz z dowodem nadania na poczcie został załączony do apelacji (pismo – k. 545, dowód nadania – k. 546).

Zresztą również pełnomocnik pozwanej w trakcie rozprawy apelacyjnej w dniu 30 września 2020 roku, popierając wniesioną apelację, ten zarzut apelacji poparł niejako na marginesie (elektroniczny protokół rozprawy – k. 585; 00:02:39 – 00:14:35).

Konstatując zatem, zarzut potrącenia nie został przez pozwaną skutecznie zgłoszony w znaczeniu materialnoprawnym, nie mógł być przeto rozstrzygany przez Sąd Okręgowy, a co za tym idzie zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy były wszelkie kwestie i zgłaszane na tę okoliczność przez pozwaną dowody, które dotyczyły wzajemnych rozliczeń stron, kosztów wykonania umowy przez pozwaną, itp.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe rozważania Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił – co do zasady – apelację pozwanej jako bezzasadną.

Natomiast wyrok podlegał częściowej zmianie, ale jedynie z tej przyczyny, że już po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji pozwana uiszczała na rzecz powódki kwotę 10.520,00 zł i wносиła o umorzenie postępowania w tym zakresie, czyli kwestionowała zaskarżony wyrok w punkcie 1. w całości.

Sąd II instancji nie mógł jednak w tej części uchylić zaskarżonego wyroku i umorzyć postępowania w sprawie w tym zakresie. Stało temu na przeszkodzie stanowisko powódki, która pomimo potwierdzenia wpłaty tej kwoty przez pozwaną wносиła o oddalenie apelacji w całości, argumentując że zapłata została dokonana dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd Okręgowy. Zatem, mimo częściowego zaspokojenia roszczenia powódki w trakcie procesu (aczkolwiek po nieprawomocnym wyroku Sądu I instancji), powódka nie cofnęła powództwa w tej części. Zgodnie zaś z utrwaloną judykaturą w razie zaspokojenia roszczenia powoda przez pozwanego w toku procesu nie dochodzi do umorzenia postępowania, jeżeli powód nie cofnie pozwu, ponieważ w dalszym ciągu istnieje żądanie rozpoznania sprawy i orzeczenia o przedstawionym sporze. Samo zaspokojenie roszczenia bez cofnięcia pozwu wywołuje skutki materialnoprawne, prowadzące do oddalenia powództwa z powodu jego bezzasadności i nie zachodzi przeszkoda w merytorycznym rozpoznaniu sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1999 r., III CKN 936/98, niepubl.).

Konkludując, biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok:

a/. w punkcie 1. w ten sposób, że obniżył kwotę 90.000,00 złotych do kwoty 79.480,00 złotych (90.000,00 – 10.520,00), pozostawiając pozostałe warunki płatności bez zmian,

b/. w punkcie 3. w ten sposób, że oddalił powództwo dodatkowo co do kwoty 10.520,00 złotych,

c/. w punkcie 4. w ten sposób, że obniżył kwotę 10.528,80 złotych do kwoty 8,80.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.050,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Koszty zastępstwa procesowego zostały ustalone według norm przepisanych w wysokości 4.050,00 zł na podstawie § 2 pkt 6 w zw. § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800).

Stosując zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania Sąd II instancji miał na uwadze, że powódka uległa w postępowaniu apelacyjnym tylko co do nieznacznej części swego żądania (art. 100 k.p.c.), tj. w 11%, przy wygranej w 89%, a nadto Sąd Apelacyjny miał w polu widzenia, iż przegrana powódki w postępowaniu apelacyjnym w 11% wynikała li tylko z tego, że pozwana część świadczenia uiszczała po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji.

(...)

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.

12 października 2020 roku