

Sygn. akt VIII GC 197/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Protokolant : sekretarz sądowy Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2014 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko E. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej E. P. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 96746 zł (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 7 kwietnia 2010r,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. rozstrzyga, że koszty procesu w całości ponosi pozwana i pozostawia ich szczegółowe rozliczenie Referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Sygn. akt VIII GC 197/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 marca 2012 roku powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej E. P. kwoty 96.746 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 kwietnia 2010 roku do dnia zapłatami oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwana wystawiła jej fakturę VAT numer (...) na kwotę 96.746 zł tytułem „usługi pośrednictwa zgodnie z umową z dnia 15.10.2008 r.”. Umowa taka nie znajduje się jednak w dokumentach spółki. Pozwana pomimo wezwania nie wskazała jakie konkretnie czynności wykonała na rzecz powódki, a jedynie zaznaczyła, że zawarła stosowną umowę i z tytułu jej realizacji wystawiła fakturę. Powódka wskazała, że umowa ta została prawdopodobnie spreparowana z udziałem pozwanej oraz poprzedniego prezesa powódki P. Z.. Pozwana odmówiła zwrotu kwoty uiszczonej jej z tytułu wystawiania wymienionej faktury.

Powódka wskazała, że umowa pośrednictwa z dnia 15 października 2010 roku została zawarta pomiędzy pozwaną a P. Z., tymczasem powinna być ona podpisana przez pośrednika odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie. Odwołując się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomości powódka wskazała, że umowa ta została zawarta przez osobę, która nie posiada licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami, a zatem jest ona bezwzględnie nieważna.

Powódka podniosła, że podstawę prawną jej żądania stanowią przepisy o nienależnym świadczeniu, w tym art. 410 § 2 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma pozwana podniosła w pierwszej kolejności zarzut przedawnienia. Wskazała, że roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia mogą być kwalifikowane jako pozostające w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej i w konsekwencji przedawniają się z upływem lat trzech. W przypadku przyjęcia zasadności argumentacji powódki odnośnie nieważności umowy z dnia 15 października 2008 roku skutek w postaci nienależnego świadczenia powstał w dniu zapłaty za fakturę i od tego dnia rozpoczął swój bieg termin przedawnienia, ewentualnie zaś od dnia 11 marca 2009 roku – czyli od daty zmiany w składzie zarządu spółki. Trzyletni termin przedawnienia upłynął w dniu 11 marca 2012 roku, zaś powództwo wniesione po dniu 3 maja 2012 roku.

Ponadto pozwana podniosła, że zawarła z powódką umowę pośrednictwa, przy czym w dacie zawarcia umowy, zgodnie z art. 179 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami prowadzić mogli wszyscy przedsiębiorcy. Ustawodawca wymaga jedynie tego, by strictly czynności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami były wykonywane przez osoby legitymujące się licencją zawodową. Pozwana wykonywała swoją działalność przy pomocy licencjonowanego pośrednika, na co zezwalała art. 179 u.g.n. do wypłaty należnej pozwanej prowizji doszło na skutek wykonania umowy.

#### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. prowadzi działalność w zakresie wznoszenia budynków i budowy, przygotowywania terenu pod budowę, wykonywania instalacji budowlanych, wykonywania robót wykończeniowych itp.

E. P. prowadzi działalność gospodarczą z zakresu sprzedaży hurtowej żywności, włączając ryby, skorupiaki i mięczaki, oraz w zakresie hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania. Pozwana prowadzi działalność gospodarczą min. w G. przy Al. (...). Zgodnie z Centralną Ewidencją i Informacją o Działalności Gospodarczej, jest to również jej adres dla doręczeń.

Dowód: odpis z KRS – k. 56 - 57, odpis z wyszukiwarki podmiotów – k. 58, odpis z (...) k. 59

P. Z. sporządził pismo adresowane do E. P., w którym wskazał, że ze względu na jej rozległe kontakty w kraju oraz za granicą, zwraca się do niej z prośbą o pomoc w sprzedaży nieruchomości będącej w posiadaniu spółki. Pismo zostało opatrzone datą 3 października 2008 roku oraz pieczęcią imienną P. Z. (z oznaczeniem, że jest on prezesem zarządu M. & S.) i jego podpisem, nie było natomiast opatrzone pieczęcią spółki.

Dowód: pismo – k. 39

P. Z. i E. P. podpisali umowę pośrednictwa na wyłączność, na mocy której P. Z. zlecił pozwanej za wynagrodzeniem podejmowanie czynności pośrednictwa zmierzających do zawarcia umowy zbycia nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). W umowie zawarto zapis, że zamawiający (P. Z.) udziela pozwanej wyłączności w pośrednictwie dotyczącym umowy zbycia nieruchomości do dnia 15 czerwca 2009 roku. Wskazano, że wyłączność polega na tym, iż zamawiający powstrzyma się od korzystania z usług pośrednictwa innych podmiotów w zakresie objętym umową, jak również nie będzie podejmował działań zmierzających do zawarcia umowy bez uzgodnienia ich z przedsiębiorcą (pозwaną).

W umowie pozwana oświadczyła, że przy wykonywaniu umowy posługuje się osobą posiadającą licencję zawodową uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami o numerze (...). Zgodnie z § 5 mowy P. Z. zobowiązał się zapłacić pozwanej wynagrodzenie w wysokości 5% ceny z umowy zbycia nieruchomości.

Umowa została opatrzona datą 15 października 2008 roku.

Dowód: umowa – k. 40 – 43

Od dnia 1 października 2008 roku pozwaną łączyła D. B. (1) umowa zlecenia, w której wskazano, że pozwana jako zleceniodawca w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zamierza incydentalnie prowadzić usługi z zakresu pośrednictwa nieruchomości. Na mocy umowy pozwana zleciła D. B. (2) wykonywanie czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów dotyczących obrotu nieruchomościami. W umowie przewidziano, że tytułem wynagrodzenia za wykonywanie umowy zleceniodawca zapłaci zleceniobiorcy kwotę 3500 zł za każdy przypadek wykonywania przez zleceniobiorcę czynności pośrednictwa zakończony sfinalizowaniem transakcji.

D. B. (2) posiada licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami numer (...) od dnia 20 kwietnia 2006 r.

Dowód: umowa z dnia 1 października 2008 r. – k. 44, świadectwo – k. 45, zeznania świadka D. B. (2) – k. 154 - 156

W dniu 15 października 2008 roku P. Z. jako reprezentant (...) sp. z o.o. zawarł z P. R. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) reprezentowanym przez E. C. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dotyczącą nieruchomości przy ul. (...) w S..

W umowę zawarto zapis, że prowizja przysługująca firmie (...) – nieruchomości z tytułu umowy wynosi 2,5 %.

Ponadto w umowie zawarto zapis, że pośrednikowi przysługuje prawo wyłączności w pośredniczeniu w zawarciu umowy, której dotyczy pośrednictwo na podstawie umowy pośrednictwa w okresie 12 miesięcy od zawarcia tej umowy. Zamawiający zobowiązał się w powyższym okresie do niezawierania z innymi pośrednikami umowy pośrednictwa w zawarciu umowy, której dotyczy umowa pośrednictwa.

Biuro (...) otrzymało od powódki zapłatę tytułem usługi pośrednictwa w sprzedaży budynku przy ul. (...) w S.. Należność ta była dochodzona na drodze sądowej, jak również było prowadzone postępowanie egzekucyjne, w celu jej wyegzekwowania.

Umowa ta została wypowiedziana.

Dowód: umowa pośrednictwa – k. 52 – 55, zeznania świadka K. Z. – k. 178 – 180, zeznania świadka P. P. – rozprawa z dnia 3.06.2014 r., od 00.08.13

W dniu 15 stycznia 2009 roku E. P. wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT numer (...) na kwotę 96.746 zł tytułem „usługi pośrednictwa zgodnej z umową z dnia 15.10.2008”.

W dniu 28 stycznia 2009 roku z rachunku bankowego powódki przelano na rzecz pozwanej kwotę 96746 zł.

Dowód: faktura nr (...) – k. 14, wyciąg z rachunku bankowego – k. 28 – 32, zeznania świadka T. M. M. – rozprawa z dnia 2.09.2013 r. – od 00.18.17, zeznania reprezentanta powódki D. T. M. – k. 01.18.05

W dniu 11 marca 2009 w siedzibie Kancelarii radcy prawnego J. K. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w czasie którego podjęto uchwałę numer 1 w przedmiocie odwołania P. Z. z zarządu spółki, w tym z funkcji prezesa zarządu. Jednocześnie na prezesa zarządu został powołany D. M.. P. Z. pełnił funkcję prezesa zarządu powodowej spółki od 2006 roku.

Dowód: protokół nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników – k. 49 – 51 , zeznania świadka T. M. M. – rozprawa z dnia 2.09.2013 r. – od 00.18.17, zeznania reprezentanta powódki D. T. M. – k. 01.18.05

Do kwietnia 2009 roku w zakresie obsługi prawnej, powódka współpracowała z radcą prawnym J. K., zaś po tej dacie z K. Z.. W związku z powyższym, w dniu 9 kwietnia 2009 roku J. K. przekazał K. Z., znajdujące się w jego posiadaniu dokumenty dotyczące spółki (...) sp. z o.o. Dokumenty te znajdowały się w kilku kartonach, a z czynności

ich przekazania spisano protokół, w którym pobieżnie wymieniono zawartość kartonów. Szczegółowe przejrzanie przekazanych dokumentów trwało kilka tygodni.

Wśród tych dokumentów nie było umowy z dnia 15 października 2008 roku zawartej pomiędzy powódką reprezentowaną przez P. Z., a pozwaną.

Dowód: protokół przekazania dokumentów – k. 15 – 18, zeznania świadka K. Z. – k. 178 – 180, zeznania świadka T. M. M. – rozprawa z dnia 2.09.2013 r. – od 00.18.17, zeznania reprezentanta powódki D. T. M. – k. 01.18.05

Księgową spółki (...) w okresie od 20 kwietnia 2007 roku do 20 maja 2010 roku była A. S.. Wypowiadając umowę na usługi księgowe, łączącą ją z powodową spółką, A. S. w dniu 17 maja 2010 roku przekazała spółce dokumentację znajdującą się w jej posiadaniu. Przejrzanie przekazanej dokumentacji trwało kilka tygodni. Wśród tych dokumentów nie było umowy z dnia 15 października 2008 roku zawartej pomiędzy powódką reprezentowaną przez P. Z., a pozwaną.

Jeszcze przed przekazaniem dokumentacji w dniu 17 maja 2010 roku, K. Z. dokonał przejrzania dokumentacji znajdującej się w posiadaniu A. S. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 1 marca 2010 roku, w którym został upoważniony do przejrzania i odebrania dokumentów znajdujących się w posiadaniu A. S.. Podczas przeglądania tej dokumentacji K. Z. odnalazł fakturę VAT numer (...) wystawianą przez pozwaną, stwierdzając jednocześnie brak jakichkolwiek innych dokumentów świadczących o zawarciu i wykonaniu umowy z dnia 15 października 2008 roku. K. Z. informował D. T. M. i T. M. o zaistniałej sytuacji i podjął próby wyjaśnienia z pozwaną przyczyn wystawienia wskazanej faktury.

Dowód: wypowiedzenie umowy – k. 19, lista przekazanych dokumentów z dnia 17.05.2010 – k. 21 – 22, kopia pełnomocnictwa – k. 20, zeznania świadka K. Z. – k. 178 – 180, zeznania świadka A. S. – k. 181 – 182

Pismem z dnia 6 marca 2010 roku K. Z., działając jako pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 111.011 zł, zawierającej min., należność główną w kwocie 96.746 zł. W piśmie wskazał, że roszczenie dotyczy nienależnego świadczenia wynikającego z faktury numer (...), jak również wskazał, że zapłata wymienionej kwoty powinna nastąpić w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 7 kwietnia 2010 roku pozwana wskazała, że w dniu 30 marca 2010 roku po raz pierwszy otrzymała od K. Z. pismo dotyczące transakcji z 2009 roku. Wskazała, że zawarła umowę z P. Z. i z powodu jej zrealizowania została wystawiona przez nią faktura VAT

Dowód: pismo z dnia 6.03.2010 r. – k. 23, pismo z dnia 7.04.2010 r. – k. 25

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowiły przepisy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. Przepisy te stanowią, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości (art. 405 k.c.). Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu stosuje się w szczególności do nienależnego świadczenia. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410 § 2 k.c.).

W zakresie przytoczeń faktycznych powódka oparła swoje roszczenie na twierdzeniu, że pozwana bez podstawy prawnej uzyskała przysporzenie majątkowe jej kosztem. Poprzedni prezes zarządu powódki P. Z. wypłacił jej kwotę dochodzoną pozwem tytułem czynności, które rzekomo podjęła w związku z pośrednictwem przy zbyciu nieruchomości przy ul. (...) w S.. Zdaniem powódki umowa łącząca ją z pozwaną (podpisana przez P. Z.) była

nieważna, gdyż pozostawała w sprzeczności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie wymagań stawianych pośrednikom w obrocie nieruchomościami.

Pozwana w pierwszej kolejności podniosła zarzut przedawnienia, zaś co do meritum sprawy wskazała jedynie, że zawarła z powódką umowę pośrednictwa i w wyniku wykonania tej umowy doszło do wypłaty należnej pozwanej prowizji. Nadto poznawana wywodziła, że umowa łącząca ją z powódką nie była nieważna, gdyż pozwana wykonywała swoją działalność przy pomocy licencjonowanego pośrednika.

W kontekście stanowisk stron prezentowanych w toku postępowania należy zatem w pierwszej kolejności rozważyć, czy umowa z dnia 15 października 2008 roku podpisana przez P. Z. z pozwaną w ogóle była zawarta, po drugie – czy była ważna i wykonywana, a dalej czy zachodzą podstawy do uznania spełnionego na rzecz pozwanej świadczenia za świadczenie nienależne i wreszcie rozważyć argumenty pozwanej co do przedawnienia roszczenia, co powinno nastąpić w ostatniej kolejności ze względu na niezgodność poglądów stron co do początku biegu terminu przedawnienia i sposobu liczenia tego terminu.

W ocenie Sądu Okręgowego zachodzą istotne wątpliwości co do tego, czy umowa podpisana w dniu 15 października 2008 roku w ogóle rodziła jakiegokolwiek zobowiązania po stronie pozwanej (podjęcia czynności pośrednictwa) i powódki (zapłaty ustalonej prowizji), a więc czy w ogóle była zawarta z wolą wykreowania określonego stosunku zobowiązaniowego.

Z materiału dowodowego zaoferowanego przez powódkę w postaci faktury numer (...), protokołów przekazania dokumentacji powodowej spółki, pisma pozwanej z dnia 7 kwietnia 2010 roku i umowy zawartej przez P. Z. w imieniu powódki z firmą (...), a także zeznań świadków i reprezentanta powódki wynika, że nie ma żadnego dowodu na istnienie takiej umowy. Powyższe oczywiście nie przesądza automatycznie o jej nieistnieniu, należy jednak kwestię tę ocenić w płaszczyźnie postawy procesowej pozwanej, która nie zaoferowała żadnych twierdzeń faktycznych ani dowodów w zakresie dotyczącym zawarcia i wykonania spornej umowy.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody.

Obowiązek (ciężar procesowy) przedstawiania okoliczności faktycznych i dowodów (art. 3 i 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c.) spoczywa na stronach, których aktywna postawa ma istotne znaczenie w przebiegu procesu cywilnego.

Przepis art. 3 k.p.c. zobowiązuje strony zarówno do wyjaśnienia okoliczności sprawy (ciężar przytoczenia) i przedstawienia dowodów na tę okoliczność (ciężar dowodu), jak i nakłada na nie obowiązek mówienia prawdy. Z obowiązkiem mówienia prawdy związana jest także powinność zupełności, czyli kompletności wyjaśnień, wyrażająca się w tym, że strona ma obowiązek przedstawienia wszystkich okoliczności sprawy, a więc również tych niekorzystnych.

Zgodnie z ogólnymi zasadami procesu - strony obowiązane są zaoferować sądowi dowody potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, a ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciążącego na niej obowiązku. W judykaturze uwypukla się również, że fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się pozwany nie zgadza powinien on wskazać, jeśli ma to służyć obronie jego racji, powinien się on ustosunkować do twierdzeń strony powodowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r. III CSK 341/08, Lex nr 584753).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy wskazać należy, że pozwana pozostała całkowicie bierna jeśli chodzi o przedstawienie okoliczności faktycznych i dowodów na fakt zawarcia i wykonania umowy z dnia 15 października 2008 r. Przedłożyła jedynie samą umowę, ale nie zaoferowała już żadnych twierdzeń, z których wynikałoby jakie czynności w jej wykonaniu podjęła, jaki był ich skutek, czy doprowadziła do zawarcia umowy zbycia nieruchomości, na jakich zasadach doszło do ustalenia prowizji w wysokości aż 5 % w sytuacji, gdy pozwana nie zajmowała się zawodowo

pośrednictwem w obrocie nieruchomościami itd. Sama umowa nie stanowiła wystarczającego dowodu na okoliczność powstania węzła obligacyjnego zwłaszcza, że powódka od początku procesu podnosiła, iż taka umowa ani jakiegokolwiek inne dokumenty związane z jej wykonaniem, nie znajdowały się w dokumentacji spółki.

Należy także zwrócić uwagę, że również przed procesem pozwana, pomimo istnienia poważnych wątpliwości co do zasadności spełnienia na jej rzecz świadczenia w kwocie dochodzonej pozwem, nie wyjaśniła powódce jakie czynności podjęła w wykonaniu tej umowy mimo, że powódka zwracała się o to na piśmie. Pozwana zaś wskazała jedynie lakonicznie, że zawarła stosowną umowę i z powodu jej zrealizowania została wystawiana przez nią faktura VAT.

Wątpliwości w zakresie istnienia umowy i jej wykonania dodatkowo potęguje okoliczność zawarcia przez P. Z. dokładnie w dniu 15 października 2008 roku umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z firmą (...), przy czym podkreślenia wymaga, że obie umowy – zarówno zawarta z firmą (...) jak i posiana z pozwaną, były umowami na wyłączność. Oznacza to, że P. Z. w imieniu powódki zobowiązał się względem dwóch różnych podmiotów do tego, że w zakresie sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) nie będzie korzystał z usług innego pośrednika. W obu umowach przewidziane są sankcje za niedochowanie przyjętego na siebie obowiązku niekorzystania z usług innego pośrednika. W umowie z firmą (...) wskazano wręcz, że zbycie nieruchomości w okresie wyłączności bez udziału pośrednika firmy (...) będzie poczytywane jako spowodowane działaniami pośrednika, a co za tym idzie rodziłoby także obowiązek zapłaty prowizji.

Z zeznań świadka P. P. wynika co prawda, że przedmiotowa umowa została wypowiedziana, jednak zdaniem Sądu Okręgowego kwestia ta nie mogła mieć wpływu na ocenę okoliczności sprawy. W szczególności nie ma dowodu na to, że umowa została faktycznie wypowiedziana, zaś przeprowadzenie takiego dowodu leżało z pewnością w interesie pozwanej. P. P. nie brał bezpośrednio udziału ani w zawarciu umowy ani w czynnościach z nią związanych, a wiedzę o wypowiedzeniu umowy miał szczątkową i pochodzącą od innej osoby. Po drugie nie wiadomo w jakiej dacie doszło do wypowiedzenia umowy, co ma istotne znaczenie dla ustalenia w aspekcie ustalenia czy do wypowiedzenia tego nie doszło już po wypłaceniu pozwanej pieniędzy (lub tuż przed), gdyż mogłyby to sugerować, że wypowiedzenie takie nastąpiło jedynie w celu uwiarygodnienia wypłacenia kwoty dochodzonej pozwem.

Zaznaczyć również należy, że ostatecznie powódka zapłaciła firmie (...) prowizję wynikającą z wykonania tej umowy. Prowizja ta była dochodzona na drodze sądowej i została skutecznie ściągnięta.

Kolejnym argumentem przemawiającym na rzecz tezy o barku umowy i nie wykonywaniu przez pozwaną jakiegokolwiek czynności zmierzających do zbycia nieruchomości są okoliczności w jakich doszło do jej podpisania. W aktach sprawy znajduje się pismo P. Z. skierowane do pozwanej, w którym wskazał on, że ze względu na rozległe kontakty pozwanej w kraju oraz za granicą zwraca się z prośbą o pomoc w sprzedaży nieruchomości, oraz wskazał, że liczy na współpracę i jest skłonny podpisać umowę „na zasadach ogólnie obowiązujących w przypadku tego rodzaju transakcji”.

Również w swoich zeznaniach P. Z. dość lakonicznie wskazał, że zwrócił się do E. P. z prośbą o pomoc w sprzedaży nieruchomości, gdyż wiedział, że ma ona bogate kontakty w (...) i sądził, że skoro nieruchomość została kupiona przez osoby zagraniczne, to sprzedaż nastąpi także na rzecz takich osób. Wyjaśnienie to jest jednak nieprzekonujące.

Wskazać należy, że na rynku obrotu nieruchomościami działa mnóstwo przedsiębiorców bezpośrednio, zawodowo zajmujących się wyłącznie pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jest przy tym oczywiste, że przedsiębiorcy tacy posiadają rozległe kontakty i ogromne doświadczenie, a przede wszystkim zgłaszają się do nich nie tylko zbywcy nieruchomości lecz także potencjalni nabywcy.

Z kolei pozwana nie zajmowała się zawodowo obrotem nieruchomościami, a jej główny przedmiot działalności był zupełnie inny. Nawet w umowie zawartej z D. B. (2) wskazano, że pozwana ma zamiar incydentalnie prowadzić usługi z zakresu pośrednictwa. Dziwi zatem w kontekście powyższego przyczyna, dla której P. Z. zwrócił się akurat do pozwanej z prośbą o pomoc w sprzedaży nieruchomości, nie tylko nie wyjaśniając skąd pozwana miałaby znać potencjalnych kupców nieruchomości, skoro nie działała na tym rynku, ale także dlaczego w takiej sytuacji umowa z nią

była umową na wyłączność, a przewidziana w niej prowizja była dokładnie o połowę wyższa niż prowizja przewidziana w umowie z firmą (...) (która jak należy wnioskować z faktu, że firma ta zajmuje się stale pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, była na poziomie przeciętnej stawki rynkowej).

Dalej należy także zwrócić uwagę na kwestie związane z korzystaniem przez powaźną z usług licencjonowanego pośrednika w (...).

Świadek ten zeznał, że w dalszym ciągu wiąże go z pozwaną umowa na dokonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a jednocześnie od 2008 roku do dnia przesłuchania z jego udziałem doszło rzekomo do zawarcia tylko tej jednej umowy sprzedaży nieruchomości, wokół której oscyluje spór w niniejszej sprawie.

Należy także zwrócić uwagę, że dołączona do akt umowa łącząca pozwaną ze świadkiem datowana jest na 1 października 2008 roku, a świadek zeznał, że jego współpraca z pozwaną trwała około dwóch lat przed dniem zawarcia umowy zbycia nieruchomości należącej do powódki. Świadek jednocześnie nie wyjaśnił, na jakich zasadach współpracował z pozwaną w okresie dwóch lat przed zawarciem umowy, skoro jak sam zeznał, rzekomo doszło do zawarcia tylko jednej umowy z jego udziałem. Skoro zatem od tak wielu lat świadek jest związany z pozwaną umową, to budzi wątpliwości, że w tak długim okresie czasu doszło do zawarcia z jego udziałem tylko jednej umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd odmówił waloru wiarygodności zeznaniom świadka D. B. (2), ze względu na ich niezgodność z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Wreszcie należy wskazać na ostatecznie podważający wiarygodność stanowiska pozwanej argument. M. z akt sprawy wynika, że pozwana i P. Z. mieszkają razem. Co prawda pozwana w toku całego postępowania wskazywała jako adres dla doręczeń W. (...), jednak jak wynika z zaświadczenia Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej adresem dodatkowego miejsca wykonywania przez pozwaną działalności oraz jej adresem dla doręczeń jest Al. (...), (...)-(...) G.. Pod tym adresem zamieszkuje również P. Z., co wynika z jego pisma z dnia 22 stycznia 2013 roku (k. 161) w którym wskazał (zarówno w piśmie jak i na kopercie), adres Al. (...), (...)-(...) G.. Świadek w toku postępowania ani razu nie odebrał osobiście korespondencji kierowanej do niego pod adres (...) S. (korespondencję odbierała matka świadka), zaś pozwana już na początku 2010 roku wysyłała korespondencję do K. Z. z G. (k. 26). Powyższe wskazuje, że pozwaną i świadka P. Z. łączą nieujawnione w toku procesu kontakty, czy też zachodzi wspólność jakiś interesów skoro podają identyczny adres korespondencyjny, co rzutuje w sposób istotny na ocenę wiarygodności zarówno przedłożonej przez pozwaną umowy z dnia 15 października 2010 roku jak i zeznań świadka (który notabene nie wskazał, jakie łączą go z pozwaną kontakty, które prowadzą do posiadania jednego adresu) i ostatecznie - linii obrony pozwanej sprowadzającej się (poza zarzutem przedawnienia) do lakonicznego stwierdzenia, że pozwana wykonywała jakiegokolwiek czynności w związku z umową z dnia 15 października 2018 roku.

Powyższe w ocenie Sądu pozwala na postawienie tezy, że w dniu 15 października 2008 roku powódka nie zawarła z pozwaną żadnej umowy, a podpisany dokument miał na celu jedynie uwiarygodnienie wypłaty pozwanej kwoty dochodzonej pozwem, rzekomo tytułem prowizji za pośrednictwo w zbyciu nieruchomości. Niezależnie zaś od tego, nie ma w sprawie żadnego dowodu na to, że pozwana taką umowę (o ile by nawet przyjąć, że umowa taka była zawarta) w jakikolwiek sposób wykonywała, to jest że podjęła jakąkolwiek czynność zmierzającą do zawarcia umowy sprzedaży, która by doprowadziła do skojarzenia kupca ze sprzedawcą. Z zeznań nabywcy nieruchomości świadka P. M. wynika, że nie kojarzy w ogóle pozwanej, oraz, że nie pamięta kto skojarzył go z powódkę jako zbywcą nieruchomości.

W konkluzji biorąc pod uwagę, że pozwana w ogóle nie podjęła się obowiązków procesowych w zakresie przytaczania i udowadniania okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy, nie wносиła nawet o przeprowadzanie dowodu ze swojego przesłuchania, który mógłby wiele kwestii wyjaśnić, a zaoferowane przez nią dowody są w zasadzie pozbawione waloru wiarygodności (umowa z dnia 15.10.2008 r. – ze względu na wymienione wątpliwości co do jej zawarcia i towarzyszących temu okoliczności i zeznania świadka P. Z.), należało uznać za nieudowodnione jej twierdzenia w zakresie istnienia i wykonywania umowy z dnia 15 października 2008 roku. To z kolei powodowało, z uwzględnieniem inicjatywy dowodowej powódki konieczność uznania, że żadna umowa z pozwaną w dniu 15

października 2008 roku nie była zawarta, a pozwana nie podjęła na rzecz powódki żadnych czynności pośrednictwa, których podjęcie mogłoby skutkować wypłatą prowizji w kwocie dochodzonej pozwem.

Ze względu na powyższą konkluzję szczegółowe rozważanie twierdzenia powódki, że umowa z dnia 15 października 2008 roku była nieważna, ze względu na to, że pozwana nie posiada licencji zawodowego pośrednika w obrocie nieruchomościami, jest zbyteczne. Należy jedynie krótko wskazać, że w tym zakresie rację ma pozwana odwołująca się do treści art. 179 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 15 października 2008 roku (a więc w dacie, w której umowa została rzekomo podpisana) stanowił, iż pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników (ust 1). Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ustawy (ust 2). Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami (ust 3).

Zatem z literalnego brzmienia tego przepisu wynikało jasno, że pozwana mogła podpisać taką umowę byleby tylko czynności z zakresu pośrednictwa były wykonywane przez licencjonowanych pośredników. W umowie z dnia 15 października 2008 roku przewidziano, że takie czynności będzie wykonywał licencjonowany pośrednik, umowa taka nie byłaby zatem nieważna.

Przechodząc zatem do rozważania zarzutu przedawnienia należy wskazać, że argumentacja pozwanej jest pozbawiona podstaw.

Pozwana wywodziła mianowicie, że gdyby przyjąć, iż umowa była nieważna, to obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia powstał już w dacie jego spełnienia, a maksymalnie od dnia 11 marca 2009 roku kiedy to D. M. został prezesem zarządu spółki. Przyjmując taki początek biegu terminu przedawnienia, roszczenie przedawniło się 11 marca 2009 roku.

Argumentacja ta jest bezzasadna.

Roszczenie powódki ma związek z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą, nie ulega zatem wątpliwości, że termin przedawnienia wynosi 3 lata.

Jednocześnie, stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Ponieważ termin spełnienia świadczenia z bezpodstawnego wzbogacenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania (art. 455 k.c.) przeto zwrot bezpodstawnie uzyskanej korzyści powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania i od tej chwili biegnie termin przedawnienia.

Jednakże zgodnie z art. 120 § 1 zd. 2 k.c. jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy należy wskazać, że powódka (reprezentowana przez D. T. M.) dowiedziała się o istnieniu faktury numer (...) roku wystawionej przez pozwaną w marcu 2010 roku. Faktura ta bowiem znajdowała się w dokumentach księgowych A. S., z którymi w marcu 2010 roku zapoznawał się K. Z.. W trakcie przeglądania tych dokumentów, jeszcze przed ich protokolarnym przekazaniem w maju 2010 roku K. Z. odnalazł fakturę numer (...), która nie miała żadnego oparcia w jakichkolwiek innych dokumentach będących w posiadaniu spółki i niezwłocznie, bo już 6 marca 2010 roku wezwał pozwaną do zapłaty, wyznaczając jej w tym celu siedmiodniowy termin. Z pisma pozwanej z dnia 6 kwietnia 2010 roku stanowiącego odpowiedź na wezwanie do zapłaty wynika, że otrzymała je w dniu 30 marca 2010 roku. Zatem termin przedawnienia może być liczony najwcześniejszym od dnia 7 kwietnia 2010 roku, co wobec wniesienia powództwa w maju 2012 roku niewątpliwie oznacza, iż nie doszło do przedawnienia roszczenia.



Nie można się zgodzić z pozwaną, że bieg terminu przedawniania należy liczyć od dnia wykonania na rzecz pozwanej przelewu kwoty dochodzonej pozwem (29 stycznia 2009 roku) czy też najpóźniej od dnia 11 marca 2009 roku (zmiana w składzie zarządu spółki).

Jest oczywiste, że w dacie wykonywania przelewu spółką zarządzał P. Z., a ze względu na wątpliwości co do jego stosunków z pozwaną i co do wiarygodności umowy, jego wiedza o dokonaniu przelewu nie może być miarodajna dla ustalenia rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia. Nawet gdyby przyjąć, że umowa była nieważna, to i tak moment wykonania przelewu nie potwierdzałby terminu zdrewnienia roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia, który rozpoczyna swój bieg dopiero od chwili wezwania do spełnienia świadczenia, w razie braku wezwania, od chwili w której w najwcześniejszym możliwym terminie wierzyciel mógł wezwać dłużnika do świadczenia. Zatem żadna z podawanych przez pozwaną dat nie wyznaczała początku biegu terminu przedawnienia.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów i osobowych źródeł dowodowych. Sąd przypisał walor wiarygodności wszystkim dokumentom złożonym przez powódkę, natomiast oceny wiarygodności dokumentów złożonych przez pozwaną została przedstawiona wcześniej.

Za wiarygodne uznano zeznania świadków K. Z., J. K. A. S. i T. M., oraz D. M. przesłuchanego w charakterze reprezentanta powódki, gdyż korespondowały ze sobą, były spójne i logiczne.

Co prawda świadek K. Z. wskazał, że w dokumentach przekazanych przez S. znalazł fakturę po kilku tygodniach, zaś z materiału dowodowego wynika, że przekazanie miało miejsce 17 maja 2010 roku, zaś wezwanie do zapłaty w marcu 2010 roku, jednak najwyraźniej świadek odnalazł fakturę w trakcie przeglądania tych dokumentów w oparciu o pełnomocnictwo z dnia 1 marca 2010 roku, a więc jeszcze przed ich przekazaniem. W sposób niezbity wynika z zeznań tego świadka i świadka A. S., która w żaden sposób nie była zainteresowana określonym rozstrzygnięciem sprawy i nie była związana z żadną ze stron, że ta faktura znajdowała się w dokumentacji księgowej. Należało zatem przyjąć, że świadek K. Z. przedstawił okoliczności sprawy wiarygodnie, tak jak pamiętał, zaś jego zeznanie, że faktura została odnaleziona dopiero po przekazaniu dokumentacji przez A. S. wynika raczej z niepamięci powodowane upływem czasu i tym, że świadek w tamtym czasie przeglądał liczne dokumenty spółki, z jednej strony przekazane przez księgową, z drugiej przez radcę prawnego J. K..

Sąd natomiast nie czynił ustaleń faktycznych co do chwili odnalezienia faktury w oparciu o zeznania T. M. ani D. M., gdyż osoby te znają sprawę jedynie z relacji K. Z., nie brały bezpośrednio udziału w tych zdarzeniach i z całą pewnością bardziej miarodajnym źródłem dowodowym należało w tym zakresie uczynić zeznania A. S. i K. Z..

Sąd pominął w zakresie ustaleń faktycznych zeznania świadka P. P. i P. M., gdyż świadkowie nie wnieśli nic istotnego do sprawy. Pominięto także zeznania świadka P. Z., gdyż istniały poważne wątpliwości co do ich wiarygodności, której Sąd zeznaniom tym ostatecznie odmówił, z przyczyn wcześniej już wyluszczonej (w szczególności ze względu na niejasne tłumaczenie przyczyn zlecenia pozwanej pośredniczenia w zbyciu nieruchomości, z zwłaszcza zatajenie osobistych powiązań z pozwaną).

Nie czyniono także ustaleń faktycznych w zakresie sytuacji finansowej spółki w dacie zbycia nieruchomości i przyczyn, dla których P. Z. zdecydował się na zbycie tej nieruchomości. Materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwala jednoznacznie rozstrzygnąć jaka była sytuacja finansowa spółka, oraz czy miała wierzycieli, których należało niezwłocznie zaspokoić. Ponadto kwestia ta nie ma istotnego znaczenia dla sprawy, gdyż sporem nie było objęte to czy nieruchomość była zbyta zasadnie (w kontekście sytuacji finansowej spółki), a jedynie to czy w związku z jej zbyciem pozwanej przysługiwało jakiegokolwiek wynagrodzenie.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia rzeczywistej daty sporządzenia umowy z dnia 15 października 2008 roku, gdyż jak wynika z informacji uzyskanych od biegłych oraz od Instytutu (...), przeprowadzanie takiego dowodu nie doprowadziłoby do ustalenia dokładnej daty powstania dokumenty, a wręcz mogłoby być całkowicie niemożliwe w odniesieniu do dokumentów starszych niż 18 miesięcy (k. 335 i nast.).

W konkluzji Sad doszedł do przekonania, że wypłata na rzecz pozwanej kwoty 96.746 zł została dokonana bez podstawy prawnej. Powódka świadczyła na rzecz pozwanej mimo, iż nie była do świadczenia zobowiązana.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. od dnia 7 kwietnia 2010 roku. Z okoliczności sprawy (omówionych przy zarzucie przedawniania) wynika, że pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty w terminie 7 dni, w dniu 30 marca 2010 roku, a zatem termin spełniania świadczenia upłynął w dniu 6 kwietnia 2010 roku. Oznacza to, że powódka mogła się domagać odsetek za opóźnienie dopiero od dnia 7 kwietnia 2010 roku, nie zaś od dnia 6 kwietnia 2010 roku. Zatem w zakresie żądania odsetek za ten jeden dzień, powództwo zostało oddalone.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 i 108 k.p.c. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.