

sygn. akt II Ca 1220/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik SO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa A. T.

przeciwko A. B. i I. B.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 25 lipca 2014 roku, sygn. akt I C 370/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **w punkcie 1. – zasądza od pozwanych A. B. i I. B. solidarnie na rzecz powódki A. T. kwotę 10.000 (dziesięć tysięcy) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 14 lipca 2012r. do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

b) **w punkcie 2. – znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

sygn. akt II Ca 1220/14

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, po rozpoznaniu sprawy z powództwa A. T. przeciwko A. B. i I. B., o zapłatę kwoty 22.755 zł, wyrokiem z dnia 25 lipca 2014 r. oddalił przedmiotowe powództwo (pkt I) i zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 2.400 zł tytułem kosztów procesu (pkt II).

**Powyższy wyrok Sąd Rejonowy oparł na następującym stanie faktycznym i prawnym.**

Powódka A. T. prowadzi od 1995 r. działalność gospodarczą pod firmą (...), w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

J. P. w 2009 r. zamieszczała w internecie i w gazetach ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w P.. Pracownik powódki zgłosił się wówczas do J. P., proponując zawarcie umowy o pośrednictwo w sprzedaży tej nieruchomości. W dniu 15 stycznia 2010 r. A. T. i J. P. zawarły umowę o pośrednictwo, której przedmiotem było podejmowanie przez powódkę czynności mających na celu wyszukanie i wskazanie kontrahenta gotowego nabyć nieruchomość stanowiącą działkę numer (...), obręb P., gmina P.. W § 2 umowy wskazano, że umowa ma charakter otwarty i obowiązuje jedynie w przypadku zrealizowania transakcji z klientem skontaktowanym ze zleceniodawcą przez zleceniobiorcę. W § 3 umowy przewidziano prowizję w wysokości 5 % + VAT od ceny nieruchomości gruntowej.

J. P. chciała sprzedać nieruchomość gruntową za cenę 40 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Powódka A. T. uzyskała wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikało, że zagospodarowanie tej nieruchomości jest ograniczone, ze względu na jej położenie w strefie ograniczeń wokół cmentarza.

Powódka знаła pozwanego A. B., gdyż strony miały sąsiadujące ze sobą działki w S.. Wiedziała ona, że pozwany pracuje w Starostwie Powiatowym w P. i może jej pomóc odpowiedzieć na pytanie, czy strefa ograniczeń wokół cmentarza uniemożliwia zabudowę działki J. P.. W styczniu 2010 r. przy okazji spotkania z pozwanym w S. powódka przekazała mu informację, że ma problem z nieruchomością w P., położoną w strefie ograniczeń wokół cmentarza, w aspekcie możliwości zabudowy tej nieruchomości. Wówczas strony umówiły się na spotkanie w Starostwie Powiatowym w P.. Podczas tego spotkania powódka przekazała pozwanemu dokumenty dotyczące nieruchomości w P., w tym mapki, wypisy, odpis z księgi wieczystej. W przekazanych dokumentach był adres J. P., nie było jej numeru telefonu. Pozwany miał się dowiedzieć jak istniejąca strefa ograniczeń wokół cmentarza wpływa na możliwość zabudowy nieruchomości i czy można w jakiś sposób wykorzystać tę nieruchomość na cele budowlane. Pozwany kilka razy oglądał tę nieruchomość, w tym raz z żoną, powódka wydała mu klucze do tej nieruchomości.

W dniach 18 stycznia 2010 r., 16 lutego 2010 r. i 3 marca 2010 r. powódka zawarła umowy o pośrednictwo z R. M., R. G. i Z. S., których przedmiotem było podejmowanie przez powódkę czynności mających na celu kupno przez te osoby ww. nieruchomości gruntowej położonej w P.. W umowach tych wskazano prowizję należną powódce w wysokości 5 % ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej plus VAT, za wyjątkiem umowy z R. M., w której wskazano prowizję w wysokości 3 % ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej plus VAT. Zgodnie z zawartymi umowami zleceniodawcy zobowiązali się do zapłaty prowizji przy podpisywaniu aktu notarialnego lub połowy prowizji przy podpisywaniu umowy przedwstępnej albo innego dokumentu wiążącego obie strony, a resztę przy umowie właściwej. W umowach ustalono, że powódka ma prawo do prowizji również wtedy gdy transakcja pomiędzy klientami została zawarta po upływie terminu obowiązywania umowy o pośrednictwo. Dotyczyć to miało osób skontaktowanych ze sobą za pośrednictwem powódki, a także przekazania przez te osoby informacji o nieruchomości osobom trzecim.

A. T. w wykonaniu umowy zawartej z J. P. uzyskała odpis z księgi wieczystej, przygotowała wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej roszczenia o zawarcie umowy, przesłała J. P. ten wniosek, który ta podpisała i złożyła do Sądu, a powódka uiściła opłatę od wniosku. Ponadto powódka uzyskała wypis z rejestru gruntów, przygotowała na jego podstawie wniosek o ujawnienie scalenia działek nr (...) w działkę nr (...) w księdze wieczystej, przesłała ten wniosek J. P., która złożyła go do Sądu.

Powódka uzyskała również wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikało, że nieruchomość miała poważne ograniczenia w zakresie zagospodarowania, gdyż częściowo znajdowała się w strefie ograniczeń wokół cmentarza.

Po jakimś czasie pozwany przekazał powódce informację, że sam jest zainteresowany kupnem nieruchomości w P.. Pozwany przedstawił swoje warunki zakupu tej nieruchomości, które powódka telefonicznie przedstawiła J. P.. Oboje

pozwani spotkali się z powódką w jej w biurze, co najmniej jeden raz, prowadząc z powódką rozmowy dotyczące kupna nieruchomości. Powódka przedstawiła pozwanym projekt umowy o pośrednictwo, zaproponowała swoją prowizję, którą mieliby zapłacić pozwani, w kwocie 10.000 zł. Pozwani nie podpisali z powódką umowy o pośrednictwo, ale deklarowali przesłanie powódce niezbędnych danych do jej podpisania. Ostatecznie danych tych powódce nie przesłali. Około czerwca 2010 r. pozwany przekazał powódce informację, że jednak nie kupią z żoną nieruchomości w P..

Gdy pozwany A. B. pierwszy raz skontaktował się telefonicznie z J. P., powiedział jej, że numer telefonu do niej dostał od mieszkańca P.. Pozwany uzyskał od J. P. pełnomocnictwo między innymi do dokonania podziału nieruchomości w P..

W dniu 24 czerwca 2010 r. A. B. złożył w Sądzie wniosek o odpis z księgi wieczystej nieruchomości w P., który odebrał w dniu 1 lipca 2010 r.

W dniu 20 grudnia 2010 r. J. P. zawarła z pozwanymi I. B. i A. B. przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której zobowiązała się sprzedać pozwanym własność nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...), położonej w P..

W dniach 14 lutego i 28 marca 2011 r. J. P. zawarła z pozwanymi umowy sprzedaży, na mocy których pozwani nabyli własność nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki numer (...), położonej w P..

Pismem z dnia 22 lutego 2011 r. J. P. poinformowała powódkę, że wycofuje ofertę sprzedaży nieruchomości w P., z uwagi na sprzedaż nieruchomości.

W dniu 11 sierpnia 2011 r. pozwani I. i A. B. złożyli w Starostwie Powiatowym w P. wniosek o pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego położonego na nieruchomości gruntowej w P. wraz z oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W dniu 16 sierpnia 2011 r. Starosta (...) wydał decyzję w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwanym pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, położonego na nieruchomości gruntowej w P..

Pismem z dnia 9 września 2011 r. powódka wezwała J. P. do przekazania jej danych nabywcy nieruchomości w P., wskazując, że według jej przypuszczeń transakcja nastąpiła na skutek pośrednictwa powódki, co uzasadnia należność powódki z tytułu prowizji.

Pismem z dnia 17 września 2011 r. J. P. odmówiła powódce ujawnienia danych nabywcy nieruchomości, wskazując, że nabywca nieruchomości znalazł ofertę sprzedaży nieruchomości na portalu internetowym, gdzie J. P. zamieściła ogłoszenie. Ponadto wskazała, że powódka nie przekazała jej żadnych danych potencjalnego klienta czy też ofert, co w jej ocenie świadczy o tym, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z klientem skontaktowanym czy wskazanym przez powódkę.

Pismem z dnia 4 lipca 2012 r. powódka wezwała pozwanych I. i A. B. do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 22.755 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych kosztem powódki, polegającego na uzyskaniu od niej usługi pośrednictwa – wyszukaniu i wskazaniu kontrahenta gotowego sprzedać nieruchomość.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Zdaniem tego Sądu całokształt okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wyklucza przyjęcie, iż powódka wykazała podstawę odpowiedzialności pozwanych, czy to z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, czy z czynu niedozwolonego.

Powódka roszczenie sprowadziła do wartości swojej usługi wyrażającej się w prowizji, jednak nawet nie uzgodnionej z pozwanymi (bo prowizja miała wynosić 10.000 zł według przesłuchania powódki), tylko w wysokości jak w stosunku do innych klientów 5 % ceny nieruchomości plus podatek VAT.

Sąd Rejonowy podkreślił - uznając, że ma to znaczenie przy kwalifikacji zachowania pozwanych z punktu widzenia bezpodstawnego wzbogacenia lub czynu niedozwolonego - iż powódka przekazała pozwanemu informacje dotyczące nieruchomości, w tym dane jej właścicielki J. P., już podczas spotkania z pozwanym w Starostwie Powiatowym w P., gdy żadna ze stron nie miała względem siebie zamiaru zawarcia umowy o pośrednictwo. Powódka wówczas przyszła do pozwanego w innym celu, sama i dobrowolnie przekazała pozwanemu dokumenty dotyczące tej nieruchomości oraz dane adresowe J. P.. Zatem z tą datą pozwany powziął już informacje o położeniu nieruchomości do sprzedania i o właścicielu nieruchomości chcącym ją sprzedać. Skoro powódka z własnej woli przekazała pozwanemu informacje o tej nieruchomości, to od tej daty pozwany nie był zobowiązany do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości za pośrednictwem powódki. Takiego wymogu nie kreuje żadna podstawa prawna. Następnie powódka pokazywała pozwanemu nieruchomość, pozwany wyraził wolę zakupu tej nieruchomości, strony prowadziły rozmowy na ten temat, miała być podpisana umowa o pośrednictwo, której ostatecznie strony nie podpisały. Gdyby strony podpisały umowę pośrednictwa, to powódka zobowiązałaby się na podstawie tej umowy do „podejmowania czynności mających na celu wyszukanie i wskazanie kontrahenta gotowego podpisać umowę sprzedaży nieruchomości w P.”. Tymczasem już znacznie wcześniej, to jest w styczniu 2010 r. powódka spotykając się z pozwanym w Starostwie Powiatowym w P. przekazała pozwanemu wszelkie dane co do położenia nieruchomości i jej właściciela. Pozwanemu w zasadzie brakowało jedynie kontaktu telefonicznego z J. P., który uzyskał od mieszkańca P.. Powódka przekazując pozwanemu informacje dotyczące właściciela nieruchomości i położenia nieruchomości w styczniu 2010 r., działała na własne ryzyko gospodarcze, że pozwany te informacje może wykorzystać dla własnych celów, to jest do zakupu nieruchomości przez siebie. Wszelkie czynności, które powódka wskazywała w pozwie, jakich dokonała w związku z tą nieruchomością, aby ją sprzedać, czyniła w ramach stosunku zobowiązaniowego z J. P., a nie dla pozwanych, zatem te okoliczności były obojętne z punktu widzenia ewentualnej odpowiedzialności pozwanych. Po wyrażeniu przez pozwanego woli zakupu nieruchomości nie podejmowała żadnych czynności mających na celu wyszukanie i wskazanie kontrahenta gotowego podpisać umowę sprzedaży nieruchomości w P.. Brak jest podstaw do stwierdzenia bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych w postaci uzyskania wartości usługi pośrednictwa. Przyczyną wejścia przez pozwanego w posiadanie informacji o nieruchomości i jej właścicielce nie było świadczenie usługi przez powódkę na rzecz pozwanych w wykonaniu nieważnej umowy pośrednictwa (brak zachowania wymaganej prawem formy pisemnej), ale znacznie wcześniejsze podanie pozwanemu informacji o nieruchomości, podczas spotkania w Starostwie Powiatowym w P.. W ocenie Sądu Rejonowego, to, że pozwani mieli zamiar zawarcia umowy pośrednictwa i wykorzystali informacje uzyskane od powódki do zawarcia umowy nabycia nieruchomości nie kreuje bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych, w rozumieniu art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. Niezależnie od powyższego, za oddaleniem przedmiotowego powództwa przemawiał brak wykazania wysokości roszczenia, a więc wartość bezpodstawnego wzbogacenia. Odwołanie się powódki do typowego wynagrodzenia jakie przewidywała z klientami w tym zakresie (5% ceny nieruchomości gruntowej plus podatek VAT) nie było uzasadnione. Należałoby wykazać wartość usługi, którą pozwani mieli uzyskać bez podstawy prawnej, co niekoniecznie musi odpowiadać wysokości prowizji przewidzianej w umowach z innymi klientami. Należałoby w tym zakresie odwołać się do dowodu wykazującego wartość usługi na rynku i do tej wartości sprowadzić wysokość roszczenia. Takiego dowodu jednakże powódka nie zaoferowała.

Okoliczność, że pozwani nie zawarli ostatecznie z powódką umowy pośrednictwa i samej umowy nabycia nieruchomości za pośrednictwem powódki, nie oznacza, że ich zachowanie należy ocenić jako bezprawne w rozumieniu art. 415 k.c., czyli niezgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego. Pozwany uzyskał od powódki dane dotyczące nieruchomości i jej właścicielki nie w wykonaniu usług pośrednictwa świadczonych przez powódkę, lecz znacznie wcześniej. Powódka na własne ryzyko już w styczniu 2010 r. przekazała pozwanemu dane dotyczące nieruchomości i jej właścicielki, a to, iż pozwany ostatecznie z tej informacji skorzystał, ustalając jednocześnie numer telefonu do J. P., nie świadczy o bezprawnym zachowaniu pozwanych, które miałyby kreować ich odpowiedzialność do zapłaty odszkodowania odpowiadającego prowizji, nawet w wysokości ostatecznie niezgodnionej przez strony.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka A. T., zaskarżając go w całości i podnosząc zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego, przez:

- niezastosowanie art. 11 ust. 1 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji poprzez przyjęcie, że pozwany mógł wykorzystać dla swoich celów informacje o nieruchomości, stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa powódki;
- niezastosowanie dla czynności wykonywanych przez powódkę na rzecz pozwanych art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w styczniu 2010 r. i przyjęcie, że według umowy miały one polegać tylko na przekazaniu pozwanym danych nieruchomości, jak również poprzez nieuwzględnienie w sprawie, że regułą w czynnościach pośrednika jest działanie na korzyść obu stron, dlatego regułą również jest zawieranie umowy pośrednictwa z obiema stronami;
- naruszenie art. 405 k.c. poprzez przyjęcie, że przepis ten nie ma zastosowania, gdyż powódka dobrowolnie przekazała pozwanym informacje, które umożliwiły im uzyskanie korzyści jej kosztem;
- niezastosowanie art. 286 k.k. w związku z art. 415 k.c. mimo wykazania, że pozwani wprowadzili powódkę w błąd, co do zamiaru zawarcia umowy pośrednictwa oraz co do możliwości usunięcia przeszkód prawnych w zabudowie nieruchomości, czym doprowadzili do świadczenia przez powódkę na ich rzecz usługi pośrednictwa mimo braku umowy i do wstrzymania świadczenia tej usługi na rzecz innych jej klientów;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. polegające na:

- błędzie w ustaleniach faktycznych i przyjęciu, że wszystkie czynności, które powódka wykonała żeby sprzedać nieruchomość czyniła w ramach stosunku zobowiązaniowego z J. P. oraz że po wyrażeniu przez pozwanego woli zakupu powódka nie wykonywała już dla niego żadnych czynności;
- niedokonaniu oceny dowodów - bilingów telefonicznych, które wykazywały, że pierwszy kontakt pozwanych z właścicielką nieruchomości odbył się za pośrednictwem powódki;
- niewłaściwej ocenie dowodów, tj. umów pośrednictwa zawartych z R. M., R. G. i Z. S. - klientami zainteresowanymi zakupem nieruchomości, poprzez zbyt wąskie określenie ich zakresu jako wyszukanie i wskazanie kontrahenta i pominięcie aspektu osiągnięcia gotowości do sprzedaży na rzecz konkretnego klienta;
- nieuwzględnieniu przy ocenie stanu faktycznego, że dane nieruchomości stanowiły tajemnicę przedsiębiorstwa, mimo iż wskazują na to zasady doświadczenia życiowego;
- pominięciu przy ocenie wartości bezpodstawnego wzbogacenia stawek stosowanych przez powódkę i wykazanych umowami, a także przyjęcie, że nie stanowią one cen rynkowych, a co za tym idzie nie są miernikiem wartości wzbogacenia;
- niewłaściwej ocenie działania pozwanych, poprzez przyjęcie, że nie było ono bezprawne, mimo że pozwani wykorzystali tajemnicę przedsiębiorstwa powódki, wprowadzili ją w błąd co do zamiaru zawarcia umowy w celu uzyskania od niej usługi pośrednictwa oraz co do istnienia przeszkód do zabudowy i nie dopuścili do wykonania tej usługi na rzecz innych klientów biura.

Powołując się na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także przyznanie powódce od pozwanych solidarnie zwrotu kosztów procesu w postępowaniu przed sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że pozwani skorzystali z usług pośrednictwa, gdyż od powódki dowiedzieli się o istnieniu nieruchomości na sprzedaż, za pośrednictwem powódki doszło do pierwszych kontaktów z właścicielką oraz do przekazania pozwanym informacji co do jej oczekiwania. Z materiału dowodowego wynika, że J. P. długo próbowała sprzedać nieruchomość, ale bez powodzenia i dopiero działania powódki to zmieniły. Zamiar zawarcia umowy pośrednictwa i zapłaty za usługę jest przy tym bardzo istotny, ponieważ dzięki jego zadeklarowaniu powódka traktowała pozwanego jako swojego klienta, jak gdyby umowa już była zawarta i działała w jego interesie uwzględniając

jego potrzeby i możliwości. Bezpodstawne wzbogacenie wynika z faktu, że pozwani uzyskali od powódki informację o atrakcyjnej nieruchomości, a następnie zawarli umowę sprzedaży nieruchomości pozostającej w ofercie biura nieruchomości. Nie można odmawiać ochrony prawnej powódce, twierdząc, że działała ona na własne ryzyko. Wystarczające ryzyko ponosi ona na co dzień, pobierając wynagrodzenie dopiero w chwili zawarcia umowy sprzedaży, chociaż w ogromnej ilości przypadków zależy to od wielu niezwiązanych z jej pracą czynników. Trudne do udźwignięcia jest też ryzyko uwarunkowań rynkowych i rosnącej konkurencji. Nie należy już dodatkowo obciążać powódki skutkami nieuczciwych działań kontrahentów, wprost przeciwnie - Sąd powinien przedsiębiorcę przed nimi chronić, piętnując praktyki wykorzystywania czyjejś działalności bez zapłaty za nią, zwłaszcza, że powódka nie ograniczała się do kontaktowania stron, ale pomagała im również w wyjaśnieniu stanu prawnego nieruchomości i dążyła do usunięcia przeszkód prawnych. Powódka miała prawo oczekiwać, że informacje stanowiące jej tajemnicę nie zostaną wykorzystane przez pozwanego, który był wysoko postawionym urzędnikiem i jej znajomym. Uczciwie wykonywała ona swoją pracę i pozwanego też postrzegала jako człowieka uczciwego. Powódka jest przedsiębiorcą i ma określone stawki, co wykazała umowami z innymi klientami. Pozwany zdecydował się na skorzystanie z jej usługi, a nie usługi innego pośrednika, powinien więc zwrócić przysporzenie według wartości jaką miała ona dla powódki, bo zawierając umowę sprzedaży z pominięciem powódki zaoszczędził wydatku, jaki poniósłby na pośrednictwo u niej. Pozwani nie mieli wyboru między innymi możliwymi wydatkami, ponieważ tę konkretną nieruchomość w swojej ofercie miała tylko powódka. Powódka nie składała wniosku o opinię biegłego, ponieważ stawki za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami są zbliżone do siebie i powszechnie znane. Doświadczenie życiowe i praktyka sądowa jest wystarczająca dla oceny wartości usługi podanej przez powódkę.

Pozwani I. B. i A. B. w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

W ocenie Sądu Odwoławczego za zasadne należało uznać zarzuty naruszenia art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 405 k.c., a także zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., polegającego na błędnej ocenie dowodów, prowadzącej do nieprawidłowego przyjęcia, że stron nie łączy zobowiązanie, którego źródłem jest bezpodstawne wzbogacenie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, czyniąc je integralną częścią niniejszego uzasadnienia, a w konsekwencji również podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że pozwani o ofercie sprzedaży nieruchomości położonej w P. dowiedzieli się od powódki, z którą nie zawarli pisemnej umowy pośrednictwa, jednakże informacje uzyskane od powódki wykorzystali do zawarcia umowy nabycia ww. nieruchomości. O ile w pełni należy podzielić powyższe ustalenia, o tyle na aprobatę nie zasługuje ocena prawna Sądu pierwszej instancji, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło do zdarzenia prawnego kreującego stosunek zobowiązaniowy stron, jakim jest bezpodstawne wzbogacenie.

Ponieważ postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy i wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych i samoistnych ustaleniach faktycznych i prawnych (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 17 maja 2013 r., I CSK 509/12) Sąd Okręgowy dokonał w niniejszej sprawie własnej analizy materiału dowodowego i uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, które następnie samodzielnie ocenił z punktu widzenia prawa materialnego.

W oparciu o dowody z przesłuchania powódki A. T. (k.171v-172), z zeznań świadków J. G. (k.90-91) i K. T. (k.91-94 oraz dowody z dokumentów, tj. wykazu rozmów telefonicznych (k.169-170) i wydruku meila (k.22) Sąd Okręgowy ustalił, że powódka spotykała się z pozwanym i jego żoną, jeździła do P. w celu umożliwienia pozwanym wejścia na teren nieruchomości i obejrzenia jej, udostępniała klucze pozwanym w celu samodzielnego wejścia na grunt, kontaktowała się z pozwanymi również telefonicznie i meilowo. Powódka prowadziła uzgodnienia ze sprzedającą z uwzględnieniem

sytuacji pozwanych, którzy nie dysponowali kwotą odpowiadającą cenie sprzedaży, rozważali nabycie nieruchomości wraz z innymi osobami, chcieli zawrzeć umowę przedwstępną z rocznym terminem umowy przyrzeczonej.

Przed przystąpieniem do zasadniczej części rozważań dotyczących oceny prawnej roszczenia zgłoszonego w pozwie, dla uporządkowania wyводу należy na wstępie zauważyć, że zgodnie z art. 180 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 518, ze zm. – dalej jako u.g.n.), zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W kwestii nieruchomości położonej w P. strony porozumiewały się w pierwszej połowie roku 2010, a zatem w czasie obowiązywania art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz.651 – dalej jako u.g.n.), stanowiącego, iż pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, w tym nabycia lub zbycia praw do nieruchomości (ust. 1 pkt 1). Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (ust. 3). Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której 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 w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia (ust. 4).

Istota zobowiązania pośrednika sprowadza się zatem do tego, że poprzez swoje działania pośrednik ma zwiększać prawdopodobieństwo zawarcia umowy głównej.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że aktywność powódki mieściła się we wskazanym w art. 180 ust. 1 pkt 1 u.g.n. zakresie przedmiotowym pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Powódka bowiem dokonywała czynności zmierzających do zawarcia umowy zbycia (nabycia) prawa własności nieruchomości położonej w P.. W ramach wykonywania tych czynności powódka nawiązała kontakt z pozwanym. Również po zadeklarowaniu przez pozwanych zamiaru nabycia przedmiotowej nieruchomości, powódka dokonywała na ich rzecz czynności zmierzających do skojarzenia kontrahentów i zawarcia przez nich umowy. Powódka bowiem kontaktowała się z pozwanymi bezpośrednio, telefonicznie i meilowo, prowadziła uzgodnienia ze sprzedającą z uwzględnieniem sytuacji pozwanych, którym z braku gotówki zależało na przesunięciu terminu transakcji.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że pozwani skontaktowali się z właścicielką nieruchomości za pośrednictwem powódki, gdyż to od niej powzięli informację o ofercie sprzedaży. Co istotne, pozwani wiedzieli, że powódka jest pośrednikiem przy sprzedaży tej nieruchomości. Pozwani nie twierdzili, że o ofercie sprzedaży nieruchomości dowiedzieli się w inny sposób, np. z ogłoszenia w Internecie. Przeciwnie, A. B. w trakcie przesłuchania w charakterze strony zeznał (k.172v), że po raz pierwszy o tej nieruchomości dowiedział się od powódki, która poprosiła go o poradę w związku z uwarunkowaniami formalno-prawnymi działki. Pozwany nie przeczył również, że powiedział powódce, iż jest zainteresowany nabyciem tej nieruchomości.

Pozwani nabyli nieruchomość, o ofercie sprzedaży której dowiedzieli się od powódki, występującej w roli pośrednika w sprzedaży tej nieruchomości. Nie można zatem uznać, że do nabycia nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań pozwanych, niezwiązanych z czynnościami powódki. Powódka przekazując informację o nieruchomości oferowanej do sprzedaży stworzyła pozwanym warunki do zawarcia umowy nabycia. Pozwani faktycznie skorzystali z usługi powódki, gdyż dzięki uzyskanej od niej informacji zawarli umowę nabycia nieruchomości, nie płacąc jednak pośrednikowi należnego wynagrodzenia.

W tych okolicznościach, zdaniem Sądu drugiej instancji, zważywszy na to, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy pośrednictwa, która dla swej ważności wymaga formy pisemnej, roszczenie powódki należało ocenić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, tj. art. 405 k.c.

Powyższy przepis stanowi, iż 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.

Bezpodstawne wzbogacenie stanowi samoistne źródło zobowiązania. Powstaje ono niezależnie od tego, w jaki sposób lub za czyją sprawą ktoś uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 152/07). Między zubożeniem i wzbogaceniem musi zachodzić tego rodzaju zależność, aby można było uznać, że są to dwie strony tego samego przesunięcia jakiejś wartości z jednego majątku do drugiego. Chodzi tutaj o interakcje pomiędzy sferą interesu prawnego (zarówno majątkowego, jak i niekiedy osobistego) osoby zubożonej i osoby wzbogaconej jej kosztem.

Formuła bezpodstawnego wzbogacenia jest szeroka i należy ją rozumieć jako ogólną zasadę, że nikt nie powinien się bogacić bezpodstawnie kosztem drugiego. Jedną z funkcji norm prawnych, jest między innymi taka reglamentacja życia społecznego i gospodarczego aby możliwe było osiągnięcie pewnej równowagi i stabilności oraz zaufania w stosunkach majątkowych, aby oceniane przesunięcia majątkowe następowały w drodze zgodnej z uznawanymi zasadami. Niemożność dochowania zasad przewidzianych w ustawie, czy niedoskonałość ustanowionych zasad nie może prowadzić do akceptacji przesunięć majątkowych, czy też uzyskania korzyści pozbawionych uzasadnienia ekonomicznego, czy też moralnego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2007 r., I CSK 458/06, LEX nr 253397).

Katalog postaci bezpodstawnego wzbogacenia jest bardzo rozbudowany. Wzbogacenie może przybrać formę zarówno nabycia rzeczy lub praw, jak i korzystania z cudzych usług; polega ono nie tylko na zwiększeniu aktywów wzbogaconego, lecz także na zmniejszeniu jego pasywów lub zaoszczędzeniu wydatków.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że pozwani zawierając umowę sprzedaży nieruchomości z pominięciem powódki, jako pośrednika, uzyskali korzyść majątkową kosztem powódki. Wzbogacenie pozwanych polegało bowiem na skorzystaniu z usługi pośrednika i zaoszczędzeniu wydatku na jego wynagrodzenie (prowizję), zaś zubożenie powódki - na nieuzyskaniu należnej od pozwanych prowizji za wykonaną usługę.

Zdaniem Sądu Okręgowego bez znaczenia jest akcentowana przez Sąd Rejonowy kwestia, że powódka z własnej inicjatywy przekazała pozwanemu informację o oferowanej do sprzedaży nieruchomości. Jak już wyżej wskazano, w judykaturze przyjmuje się, że bezpodstawne wzbogacenie może być skutkiem różnego rodzaju przyczyn, w tym także działania osoby zubożonej (vide: także wyrok Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2007 r., IV CSK 221/06, LEX nr 369185; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1998 r., II CKN 58/98).

W niniejszej sprawie istotne jest to, że pozwani dzięki aktywności powódki, jako pośrednika w obrocie nieruchomościami, powzięli informację o ofercie sprzedaży, że to powódka stworzyła im warunki do zawarcia umowy nabycia nieruchomości.

Należy podkreślić, że powódka podczas spotkania z pozwanym w styczniu 2010 r. ujawniła pozwanemu dane nieruchomości nie po to, by pozwany mógł nabyć ją bez pośrednictwa powódki. Powódka udała się do pozwanego w ramach wykonywania czynności o charakterze zawodowym (jako pośrednik w obrocie nieruchomościami) właśnie dlatego, że zależało jej na tym, aby zarobić na pośrednictwie przy sprzedaży nieruchomości. Pozwany zdawał sobie z tego sprawę, gdyż wiedział, jaki zawód wykonuje powódka oraz dlaczego zwróciła się do niego z prośbą o poradę.

Pomimo braku pisemnej umowy o pośrednictwo powódka traktowała pozwanych jak swoich klientów i wykonywała czynności pośrednictwa, gdyż zachowanie pozwanych wskazywało na ich gotowość do podpisania umowy. Ponadto znajomość z pozwanym, jego wysoka pozycja zawodowa, wreszcie zaoferowana atrakcyjna prowizja, niższa od standardowej, w ocenie powódki stanowiły gwarancję lojalności pozwanych wobec niej.

Sąd Okręgowy podziela ugruntowany w orzecznictwie pogląd, że w razie niezachowania formy pisemnej umowy pośrednictwa nie można przyjmować swoistego rodzaju konwersji nieważnej umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w inne, skuteczne porozumienie o świadczenie usług, odpowiadające treściowo tej pierwszej



umowie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2013 r., IV CNP 78/12, LEX nr 1365706). Cel powołanych przepisów art. 180 u.g.n sprzeciwia się przyjęciu, że między stronami mogło dojść do jakiejś postaci umowy o świadczenie usług, obejmującej wykonywanie pośrednictwa w rozumieniu art. 180 § 1 pkt 1 u.g.n.

W niniejszej sprawie nie występuje szczególny przypadek bezpodstawnego wzbogacenia, uregulowany w art. 410 § 2 k.c., polegający na tym, że czynność prawna zobowiązująca powódkę do świadczenia - z uwagi nie niedochowanie formy zastrzeżonej ad solemnitatem - była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Przepisy ogólne o bezpodstawnym wzbogaceniu mają zastosowanie jeśli przesunięcie majątkowe nie jest efektem świadczenia między stronami lub roszczenie kierowane jest do innego podmiotu niż strona stosunku prawnego. Natomiast gdy do wzbogacenia doszło w wyniku świadczenia, przypadek taki musi być analizowany pod kątem nienależnego świadczenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i doktrynie przyjmuje się, iż podział na przypadki nienależnego świadczenia i bezpodstawnego wzbogacenia w inny sposób, ma charakter ścisły i z jednego zdarzenia między tymi samymi podmiotami może powstać albo roszczenie ogólne z art. 405 k.c. albo kondykcja z art. 410 k.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 r., V CSK 483/10, Lex nr 1102551).

Jak już wyżej wskazano treścią umowy o pośrednictwo jest zobowiązanie pośrednika do dołożenia należytej staranności przy działaniu w celu doprowadzenia do zawarcia umowy głównej oraz zobowiązanie zamawiającego do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi.

Z zeznań świadka K. T. oraz powódki wynika, że powódka negocjowała z pozwanymi warunki umowy, w tym swoje wynagrodzenie, proponując kwotę 10.000 zł.

Stosownie do art. 72 § 1 k.c. jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji.

W sprawie niniejszej nie zostało ustalone, że strony powzięły wolę we wszystkich kwestiach będących istotnymi postanowieniami umowy pośrednictwa, w szczególności, że uzgodniły wysokość należnego powódce wynagrodzenia. Tym samym nie można uznać, że umowa pomiędzy stronami była zawarta, lecz z uwagi na brak wymaganej formy nie była ona ważna. Wstępne porozumienie pomiędzy stronami należy faktycznie uznać jako czynność prawną nieistniejącą (negotium non existens).

Znamiennym jest, że powódka w niniejszej sprawie domagała się zasądzenia kwoty 22.755 zł. Gdyby strony istotnie umówiły się na prowizję w wysokości 10.000 zł, to powódka dochodziłaby wartości swego zubożenia w takiej właśnie kwocie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka wykazała wartość jej zubożenia w zakresie kwoty 10.000 zł. Powódka bowiem z jednej strony przedstawiła dowody w postaci umów o pośrednictwo dotyczących tej samej nieruchomości, w których prowizje ustalono na kwoty 5% i 3% wartości nieruchomości gruntowej, plus podatek od towarów i usług, z drugiej zaś twierdziła, że oferowała pozwanym wynagrodzenie w kwocie 10.000 zł. Powódka w sposób przekonujący wyjaśniła, dlaczego w stosunku do pozwanych zastosowała mniejszą od standardowej stawkę wynagrodzenia. Opust ten wynikał z tego, że pozwani byli znajomymi powódki, pozwany był zatrudniony w Starostwie Powiatowym w P., a położenie nieruchomości wiązało się z pewnymi ograniczeniami i ryzykiem, co mogło zniechęcać do jej nabycia potencjalnych klientów.

Skoro zatem powódka w związku z wykonywaniem usługi pośrednictwa na rzecz pozwanych liczyła na otrzymanie wynagrodzenia w wysokości 10.000 zł, to obecnie nie może uznawać, że jej zubożenie przewyższa tę kwotę.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z którymi jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia chociażby nie poniósł żądanej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Przepisy regulujące instytucję bezpodstawnego wzbogacenia nie określają terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia. Nie można też wyznaczyć tego terminu, odwołując się do natury zobowiązania, z którego świadczenie wynika. W tym stanie za uzasadniony uznać należy pogląd, że zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76, niepubl. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 93). Oznacza to, że termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez zubożonego.

Wezwanie pozwanych do zapłaty należności w terminie 7 dni zostało nadane przesyłką poleconą w dniu 4 lipca 2012 r. (k.35). Z tego względu Sąd zasądził odsetki od należności głównej przyjmując jako termin, od którego biegło opóźnienie zobowiązanych do zapłaty, jedenaście dni po nadaniu ww. wezwania, a zatem zgodnie z żądaniem pozwu - od dnia 14 lipca 2012 r.

Wobec zmiany wyroku dokonanej w wyniku uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 405 k.c. za zbędne i bezprzedmiotowe należy uznać odnoszenie się do pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, zwłaszcza w świetle rozważań dotyczących niewykazania przez powódkę wysokości dochodzonego roszczenia ponad kwotę 10.000 zł.

Natomiast bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W judykaturze przeważa pogląd, w myśl którego strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). Ponadto zarzut naruszenia powyższego przepisu byłby skuteczny tylko wtedy, gdyby skarżąca wykazała, że wadliwości uzasadnienia miały wpływ na wynik sprawy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97, OSNAPiUS 1998/4/121). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie wymagane przez ustawodawcę elementy. W oparciu o treść uzasadnienia Sąd Okręgowy mógł przeprowadzić kontrolę instancyjną i dlatego brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 10.000 zł wraz ze wskazanymi odsetkami. W pozostałym zakresie, z przyczyn, o których była już mowa wyżej, apelacja powódki podlegała oddaleniu, stosownie do treści art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zdanie 1 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Sąd Okręgowy podziela utrwalony w orzecznictwie pogląd, że podstawy do wzajemnego zniesienia kosztów będą zachodziły wówczas, gdy żądanie zostanie uwzględnione w około połowie, przy mniej więcej równej wysokości kosztów poniesionych przez każdą ze stron.

W niniejszym postępowaniu drugo instancyjnym obie strony były zastępowane przez zawodowych pełnomocników, powódka poniosła nieco większe koszty tego postępowania, uiszczając opłatę od apelacji w kwocie 1.138 zł, jednakże żądanie apelującej zostało uwzględnione w około 44 %. Rezultat uzyskany przez powódkę w wyniku wywiedzenia apelacji pozwala na przyjęcie, że obie strony częściowo wygrały i zarazem przegrały postępowanie apelacyjne, co przy nieco wyższych kosztach powódki, a zarazem jej przegranej w nieco więcej niż połowie, uzasadniało wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego.