

Sygn. akt I ACa 914/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Krzysztof Depczyński

Sędziowie : S A Joanna Walentkiewicz – Witkowska (spr .)

del . S O Krzysztof Kacprzak

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **E. G.**

przeciwko **A. G.**

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej **Towarzystwa (...)**
i (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 18 lutego 2016 r. sygn. akt II C 1860/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej A. G. na rzecz powódki E. G. kwotę 3.321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych brutto tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygnatura akt I ACa 914/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w sprawie II C 1860/14 z powództwa E. G. przeciwko A. G. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Towarzystwa (...) Spółki Akcyjnej w W.:

1. zasądził od A. G. na rzecz E. G. kwotę 101 014zł. z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 12 lutego 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od A. G. na rzecz E. G. kwotę 3 600zł. tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu;

4. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 5 794,74zł. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd meriti ustalił, że:

na mocy zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowy z dnia 10 marca 2005r. powódce przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 40a położonego w Ł. przy ul. (...), co związane było z uiszczeniem przez nią wkładu mieszkaniowego w kwocie 31.160zł.

Pismem z dnia 11 marca 2011r. spółdzielnia poinformowała powódkę, że z uwagi na uprawomocnienie się uchwały Rady Nadzorczej z dnia 27 stycznia 2011r. o wykreśleniu z rejestru członków spółdzielni utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu i zmuszona jest go opuścić. Pozbawienie powódki członkostwa w spółdzielni spowodowane było występującymi zaległościami w opłatach za lokal.

W dniu 20 stycznia 2012r. powódka zawarła z pozwaną, prowadzącą Biuro (...)C. (...) Biuro Z. umowę, na mocy której uzyskać miała w zamian za prawo do lokalu nr 40a przy ul. (...) w Ł. tytuł prawny do lokalu komunalnego nr (...) przy ul. (...). Zastrzeżono, że z tytułu zamiany powódka otrzyma „dopłatę w wysokości 30 000zł.”, przy czym kwota ta podlegać miała pomniejszeniu o „zadłużenie czynszowe”, „koszt opłat w (...) 550zł.”, „koszt prowizji biura – 2 000zł.”; „koszt przeprowadzki max 350zł.”, opłatę za operat – 350zł.

Umowę tę powódka zdecydowała się zawrzeć po rozmowie z prezesem spółdzielni, w trakcie której poinformował ją, że wchodzącymi w rachubę rozwiązaniami są albo zamiana dotychczasowego mieszkania na inne, albo też oczekiwanie na eksmisję. Powódka w obawie przed eksmisją wybrała pierwsze z nich i skierowano ją do biura pozwanej, która w przeszłości wielokrotnie już pośredniczyła w transakcjach zamiany mieszkań dokonywanych z udziałem zadłużonych członków spółdzielni (...).

Przypadającą powódce do zwrotu kwotę 30 000zł. przedstawiono, jako dopłatę mającą wynikać z różnicy między metrażem lokalu przez nią zwalnianego, a metrażem lokalu, który ostatecznie miał zostać przez nią zasiedlony. Powódce wyjaśniono, że skoro różnica ta wynosi 10m² na korzyść jej starego mieszkania, cena zaś m² wynosić ma 3 000zł., to z racji uzyskania przez nią lokalu o 10m² mniejszego należeć będzie się jej właśnie 30 000zł. Powódka wychodziła z założenia, że proponowane rozwiązanie jest jedynym realnie dostępnym. Różnicę powódka otrzymać miała najpóźniej w dniu przeprowadzki. Zawierając umowę powódka nie zdawała sobie sprawy z aktualnej wysokości wkładu mieszkaniowego związanego z prawem do zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego.

W dniu 2 lutego 2012r. powódka wniosła do spółdzielni podanie o wyrażenie zgody na zamianę jej lokalu mieszkalnego na lokal komunalny przy ul. (...) w Ł., o ponowne przyjęcie jej na czas trwania zamiany lokali w poczet członków spółdzielni i „przełanie wkładu mieszkaniowego na konto w banku”. Powódce udzielono takiej zgody pod warunkiem uregulowania całości wynoszącego 12 642,88zł. zadłużenia wobec spółdzielni. Dla potrzeb dokonania zamiany lokalu powódki sporządzony został operat szacunkowy, określający wartość rynkową jej lokalu na dzień 13 lutego 2012r. na kwotę 132 200zł. Powódki nie zapoznano z treścią operatu, po jego sporządzeniu trafił on bezpośrednio do pozwanej.

W dniu 28 lutego 2012r. powódka oraz dotychczasowy najemca lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. – J. C. (1), który również miał problemy z regulowaniem czynszu, złożyli w Biurze (...) w Ł. zgodne wnioski o zamianę swoich lokali, o czym biuro to pismem z dnia 19 marca 2012r. poinformowało spółdzielnię.

Zadłużenie powódki wobec spółdzielni spłacone zostało w dniu 3 kwietnia 2012r. W dniu 16 marca 2012r. powódka zawarła z J. C. (1) umowę nazwaną umową zamiany lokali mieszkalnych, na mocy której miała ona dokonać przeniesienia na J. C. (1) przysługującego jej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr 40a przy ul. (...) w Ł. w zamian za przysługujące J. C. (1) prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W związku z uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...) powódka w dniu 17 kwietnia 2012r. wpłaciła na rzecz Administracji (...) Ł. (...), w zasobach której pozostaje powyższy lokal, kwotę 2 031,29zł. tytułem kaucji mieszkaniowej. J. C. (1) nie zasiedlił ostatecznie lokalu powódki, nie był bowiem nigdy zainteresowany uzyskaniem tytułu prawnego

do niego, zależało mu natomiast na uzyskaniu najmu mieszkania w komunalnej kamienicy. Najem taki J. C. (1) uzyskał ostatecznie w kamienicy przy ul. (...) w Ł. po uprzednim uzyskaniu tytułu najmu do innego, położonego w prywatnej kamienicy mieszkania. Ponieważ zajmowany przez J. C. (2) lokal przy ul. (...) był zadłużony, dokonana przez niego zamiana połączona została ze spłatą zadłużenia powyższego lokalu, dokonaną przy pomocy środków finansowych wpłaconych przez M. K. (1). W związku z dokonywaniem zamiany na rzecz J. C. (1) tytułem spłaty jego zadłużenia uiszczona została kwota 50 000zł., a na rzecz innej jeszcze osoby zaangażowanej w powyższą operację – 30 000 – 35 000zł. Środki te pochodziły od M. K. (1), która ostatecznie zasiedliła zwolniony przez powódkę lokal mieszkalny. W rozmowach z M. K. (1) powódka wyrażała przekonanie, że swoje docelowe mieszkanie otrzyma w zamian za wkład mieszkaniowy.

Wcześniej, bo w dniu 27 marca 2012r. powódka wystosowała do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podanie o dokonanie przelewu przysługującego jej wkładu mieszkaniowego w kwocie 132174zł. na wskazany przez nią w podaniu rachunek bankowy pozwanej. Wysokość wkładu mieszkaniowego, związanego z prawem do zwalnianego przez nią lokalu powódka poznała w chwili składania podania. Spółdzielnia mieszkaniowa zrealizowała jej dyspozycję. Składając ją powódka zdawała sobie sprawę, że wypłacony przez spółdzielnię wkład mieszkaniowy trafi na rachunek pozwanej, wiedziała też od pracownic spółdzielni, że docelowo wkład ten ma powrócić do spółdzielni. Na skutek docierających z otoczenia informacji powódka uznała, że 132 174zł. nie należy się jej. Uzyskane przez pozwaną środki finansowe posłużyły do sfinansowania wkładu mieszkaniowego związanego z prawem do zwalnianego przez powódkę lokalu mieszkalnego, które to prawo w wyniku zamiany uzyskała ostatecznie M. K. (1).

W dniu 12 kwietnia 2012r. pozwana wypłaciła powódcie tytułem różnicy pomiędzy określoną w umowie z dnia 20 stycznia 2012r. na 30 000zł. „dopłatą”, a wyszczególnionymi w tej samej umowie należnościami ją pomniejszającymi, kwotę 14.110zł. W dniu 17 kwietnia 2012r. powódka zawarła z Miastem Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

W dniu 17 kwietnia 2012r. powódka zawarła z Gminą Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Lokal powyższy nie może zostać przez powódkę wykupiony, bo utraciła tytuł prawny do niego w związku z wypowiedzeniem umowy najmu wobec zaległości czynszowych. Niezależnie od powyższego, na przeszkodzie w wykupie lokalu stał fakt prowadzenia postępowania sądowego zmierzającego do podważenia tytułu prawnego Gminy Ł. do całej nieruchomości.

W związku z przeprowadzoną transakcją Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w obecności powódki wystawiła informację o przychodzie, jaki powódka uzyskać miała z tytułu „wypłaty wartości lokalu” w roku 2012 określając go na kwotę 101 014zł. Kwotę powyższą wyliczono jako różnicę pomiędzy wpłaconym przez powódkę wkładem mieszkaniowym w kwocie 31 160zł., a wkładem wypłaconym w dniu 5 kwietnia 2012r. w kwocie 132 174zł. W chwili podpisywania przez powódkę oświadczenia o wysokości uzyskanego wkładu mieszkaniowego w związku ze zwolnieniem lokalu przy ul. (...), które przesłane miało zostać do urzędu skarbowego, wysokość tego wkładu nie była jeszcze wskazana.

Pozwana zatrudnia na umowę o pracę osobę posiadającą licencję zawodowego pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Tak poczynione ustalenia faktyczne skłoniły Sąd Okręgowy do uznania powództwa za zasadne.

Sąd uznał, że nie można mówić o nieważności umowy łączącej strony z powodu naruszenia zasad słuszności kontraktowej, wynikającej z rażącej nieekwiwalentności świadczeń, bowiem nie została wykazana w toku procesu wartość prawa najmu, jakie powódka uzyskała w zamian za prawo lokatorskie. Natomiast Sąd meriti przyjął, że zawarta między stronami umowa jest nieważna z przyczyn formalnych, bowiem umowa nie ani nie została zawarta z ramienia pozwanej przez osobę legitymującą się licencją, (pozwana sama faktu posiadania przez siebie licencji nie wykazała), ani też w swojej treści nie zawiera obligatoryjnych składników wskazanych w art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Skoro pozwana zawarła umowę w imieniu własnym, jako osoba prowadząca działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, to wymaganie posiadania licencji odnosiło się do pozwanej, jako podmiotu zawierającego w obrocie gospodarczym umowy o pośrednictwo.

Także ominięcie postanowień umownych, jakie z mocy prawa winny zostać wyrażone w formie pisemnej stanowiło, zdaniem Sądu, samodzielną przesłankę uznania nieważności umowy.

Konsekwencją nieważności zawartej z powódką umowy jest z kolei brak podstawy dla spełnionego przez nią świadczenia w postaci zapłaty na rachunek pozwanej kwoty 132 200zł. Zasadności żądania zwrotu zapłaconej przez powódkę należności nie niweczy przy tym fakt późniejszego rozdysponowania nią przez pozwaną, stosownie bowiem do brzmienia przepisu art. 409 k.c. obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Względy słuszności wymagają, aby nie nagradzać tego, kto tracąc korzyść, powinien mieć świadomość, że mu się ona nie należy. Świadomość taka w ocenie Sądu I instancji towarzyszyć winna pozwanej, która musiała liczyć się z tym, że uzyskała korzyść na podstawie umowy o pośrednictwo sprzecznej z bezwzględnie obowiązującymi wówczas przepisami regulującymi prowadzenie tego typu działalności.

W świetle wskazanej wyżej okoliczności, zarzuty strony pozwanej, że powódka zdawała sobie sprawę z mechanizmu transakcji, w której przyszło jej uczestniczyć i godziła się na niego, ocenić należało jako pozbawione znaczenia.

Sąd Okręgowy przyjął dalej, że nawet nie podziеляjąc stanowiska co do nieważności zawartej umowy zgłoszone przez powódkę żądanie pozwu ocenić należałoby jako zasadne. Stosownie do obowiązującego w dacie jej zawierania przepisu art. 181 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. pozwana, jako pośrednik zobowiązana była kierować się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonywała czynności. Zdaniem sądu w sprzeczności z przedstawionym wyżej wymogiem pozostawało postawienie powódki w sytuacji, w której obecnie ciąży na niej obowiązek podatkowy od przychodu w kwocie 101 014zł., którego faktycznie nie uzyskała. Już chociażby w ten sposób pozwana naruszyła obowiązek wynikający z art. 181 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., czyli dopuściła się deliktu na szkodę powódki, skutkującego powstaniem odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie pozwanej. Nie bez znaczenia wreszcie dla oceny zasadności żądania pozwu pozostaje fakt, że aranżując nie tylko nieważną, ale również niekorzystną dla powódki umowę z dnia 20 stycznia 2012r. pozwana pozbawiła powódkę korzyści związanych z posiadaniem prawa do wkładu mieszkaniowego w zwaloryzowanej wysokości. Nawet po pomniejszeniu wartości rynkowej wkładu o zadłużenie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej powódka znajdowałaby się w daleko lepszej sytuacji, niż ma to miejsce obecnie, byłaby bowiem w stanie opłacić kaucję mieszkaniową za wynajem lokalu jak również w momencie zasiedlenia nowego mieszkania dysponowałaby środkami znacznie wyższymi od tych, które ostatecznie uzyskała w wykonaniu zawartej z pozwaną umowy o pośrednictwo.

Odsetki za opóźnienie w zapłacie zasądzonej kwoty zostały uwzględnione za okres od dnia 12 lutego 2015r., to jest od dnia następnego po doręczeniu pozwanej odpisu pozwu, dalej zaś idące żądanie pozwu podlegało oddaleniu, jako pozbawione usprawiedliwionych podstaw.

Rozstrzygnięcie o należnym stronie powodowej wynagrodzeniu pełnomocnika zapadło zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, a wysokość wynagrodzenia pełnomocnika określono zgodnie z § 2 ust. 3 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461).

Uwzględniając fakt, że nieuiszczone w sprawie koszty sądowe w postaci opłaty od pozwu oraz kosztów opinii biegłych wyraziły się kwotą 5 794,74zł., Sąd orzekł o pobraniu tej należności od pozwanej na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana zaskarżając go w części tj . w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt 1, 1a, 1b, 3 i 4.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 98 § 1 k.p.c., poprzez:

a. uznanie w konkluzji uzasadnienia, wbrew zgromadzonemu w sprawie materiałowi dowodowemu oraz wbrew poczynionym w tym zakresie ustaleniom faktycznym, że korzyścią majątkową podlegającą zwrotowi powódce winna być kwota 101.014 zł, jako kwota bezpodstawnego wzbogacenia, pomimo że jedyną korzyścią majątkową, a tym samym wzbogaceniem po stronie pozwanej A. G., jakie ta uzyskała w związku z przeprowadzoną zamianą lokali przy ulicy (...) było wynagrodzenie w kwocie 2000 zł,

b. pominięcie w treści uzasadnienia okoliczności, że wkład mieszkaniowy do pełnej wysokości ustalonej w operacie szacunkowym biegłego S. W. z dnia 13 lutego 2012 roku wpłaciła M. K. (2), a nie powódka E. G., która nie poniosła żadnych wydatków w powyższym zakresie, a także faktu, że kwota wkładu mieszkaniowego wypłacona na rachunek pozwanej A. G., poza wynagrodzeniem przewidzianym w treści umowy z dnia 20 stycznia 2012 roku, posłużyła na sfinansowanie całości transakcji w zakresie opisanym na stronie 4 uzasadnienia zaskarżonego wyroku .

c. w związku z treścią rozstrzygnięcia obciążenie pozwanej kosztami procesu.

2. naruszenia prawa materialnego, a mianowicie:

a. art. 405 k.c. poprzez jego zastosowanie i art. 65 § 1 k.c. poprzez brak zastosowania pomimo:

- braku spełnienia przesłanki uzyskania korzyści majątkowej, a więc wzbogacenia majątku po stronie pozwanej A. G.
- w zakresie, w jakim określa to sentencja zaskarżonego wyroku,

- istnienia podstawy prawnej do przelewu kwoty stanowiącej równowartość wkładu mieszkaniowego przynależnego do lokalu przy ulicy (...) w postaci oświadczenia woli powódki E. G. z dnia 27 marca 2012 roku, w którym zobowiązała S.M. C. do wypłaty tej kwoty na rachunek pozwanej A. G., a w tym zakresie umocowania pozwanej do wypłaty poszczególnych kwot niezbędnych do umożliwienia powódce sfinalizowania transakcji zamiany lokalu przy ulicy (...) na lokal przy ulicy (...),

b. art. 409 k.c. przy założeniu, że kwota 101.014 zł w całości stanowi bezpodstawne wzbogacenie po stronie pozwanej poprzez jego niezastosowanie, pomimo że pozwana rozdysponowując kwotę wkładu mieszkaniowego działała zgodnie z wolą powódki, a więc w dobrej wierze,

c. art. 180 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia 20 stycznia 2012 roku, poprzez uznanie, że z uwagi na brak w treści umowy z dnia 20 stycznia 2012 roku wskazania pośrednika w obrocie nieruchomościami, numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu oc, umowa jest nieważna, podczas gdy z literalnego brzmienia w/w przepisu wynika, że ustawodawca wiąże rygor nieważności takiej umowy jedynie w przypadku niezachowania formy pisemnej (umowa z dnia 20 stycznia 2012 roku była sporządzona w formie pisemnej), nie zaś w przypadku braku wyżej wskazanych postanowień umownych.

Apelująca wniosła o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa,
2. zmianę wyroku w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu poprzez zasądzenie kosztów postępowania za postępowanie przed sądem I instancji oraz obciążenie powódki nieuiszczonymi kosztami,
3. zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Interwenant uboczny poparł apelację pozwanej.

Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił:

Powódka nie była w stanie opłacać całości kosztów związanych z utrzymaniem lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. W związku z tym zostało wszczęte wobec niej postępowanie o eksmisję, w toku którego powódce przyznano prawo do lokalu socjalnego w budynku przy ulicy (...) w Ł.. Powódka od początku października 2016 roku tam zamieszkuje. (umowa najmu lokalu socjalnego k- 501-504 akt, okoliczności bezsporne)

Sąd Apelacyjny odmiennie ustalił:

Wkład mieszkaniowy za zwolniony przez powódkę lokal uiściła M. K. (1), a nie powódka. Kwota wkładu mieszkaniowego powódki, wpłacona na rachunek pozwanej–poza wynagrodzeniem przewidzianym w umowie–posłużyła na sfinansowanie całości transakcji. (zeznania świadka M. K. (1) k- 288 v akt, zeznania pozwanej złożone w toku rozprawy w dniu 4 lutego 2016 roku w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami na k- 288 akt)

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Częściowo zasadne okazały się zarzuty naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. Już na etapie rozważań, dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia Sąd wyliczył, że korzyścią majątkową pozwanej jest kwota 101.014 złotych. Apelująca zaś twierdzi, że jedyną korzyścią, jaką uzyskała w związku z przeprowadzoną zamianą było wynagrodzenie w kwocie 2.000 złotych, Wkład mieszkaniowy za zwolniony lokal uiściła M. K. (1), a nie powódka. Apelująca przyznaje natomiast, że kwota wkładu mieszkaniowego powódki, wpłacona na rachunek pozwanej–poza wynagrodzeniem przewidzianym w umowie– posłużyła na sfinansowanie całości transakcji.

Te twierdzenia apelującej potwierdzają tylko trafność rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, choć Sąd ten przyjął odmiennie, że sfinansowanie całości transakcji nastąpiło ze środków wpłaconych przez M. K. (1), a wypłata wartości wkładu przysługującego powódce została przeznaczona na pokrycie wkładu wymaganego od M. K. (1) w związku z uzyskaniem przez nią tytułu do lokalu powódki. M. K. (1) zeznała dwukrotnie, że kwotę około 130.000 złotych wpłaciła na konto pozwanej, co ta przyznała. Także wkład powódki został przelany na konto pozwanej. Które środki zostały przeznaczone na wkład M. K. (1), a które na sfinansowanie wszystkich pozostałych transakcji nie ma w ostatecznym rozrachunku większego znaczenia i zwalczanie ustaleń Sądu Okręgowego w tym zakresie nie prowadzi do podważenia zasadności powództwa. Nie ma wątpliwości, że M. K. (1), uzyskując tytuł prawny do dotychczasowego lokalu powódki miała obowiązek uiścić wymagany wkład, natomiast powódka nie miała obowiązku sfinansowania całości transakcji. Pozwana przyznała, że wkład powódki został przeznaczony na zaspokojenie potrzeb innych stron transakcji - J. C. (1) otrzymał 50.000 złotych, B. W. 30.000-35.000 złotych. Pozwana przyznała, że zawierając umowę z powódką wiedziała już kto będzie uczestniczył w całej zamianie, wiedziała kto i w jakiej wysokości otrzyma dopłatę, natomiast nie był znany wtedy sponsor tej zamiany. Ostatecznie okazało się, że sponsorem całej wieloramiennej transakcji była powódka i to wbrew jej woli.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia Sądu Okręgowego.

Najistotniejszy nurt rozważań obejmuje zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Zgodzić się należy z apelującą, że Sąd Okręgowy w sposób nieuprawniony przyjął nieważność umowy łączącej strony z przyczyn formalnych, a to w związku z interpretacją obowiązującego w dacie zawarcia umowy art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U Nr 102 z 2010 poz. 651), który wymagał zastosowania dla potrzeb zawarcia umowy o pośrednictwo formy pisemnej pod rygorem nieważności, jak również wskazania w powyższej umowie pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności

cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zdaniem Sądu Okręgowego umowa z dnia 20 stycznia 2012 roku nie spełniała określonych wyżej wymagań, gdyż ani nie została zawarta z ramienia pozwanej przez osobę legitymującą się licencją, pozwana bowiem powołując się na posiadanie licencji jedynie przez swego pracownika sama faktu posiadania przez siebie licencji nie wykazała, ani też w swojej treści nie zawierała obligatoryjnych składników wskazanych w art. 180 ust. 3 ustawy.

Nie można zapominać, że powszechnie przyjmowano dwie formy działalności pośredników: jako przedsiębiorcy, prowadzącego działalność na własny rachunek, albo jako osoby zatrudnionej u przedsiębiorcy, prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa.

Pozwana wykazała, że sama, nie mając wymaganej wówczas licencji, zatrudniała jednocześnie posiadającego taką licencję pracownika E. K.. Zgodzić się należy z pozwaną, że interpretacja powołanego przepisu prowadzi do wniosku, że rygor nieważności zastrzeżony został dla formy pisemnej, której strony dochowały. Redakcja powołanego przepisu w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy nie przewidywała skutku nieważności dla braku wskazania pośrednika, numeru licencji i polisy ubezpieczenia OC. Nie ma wątpliwości, że umowa miała braki w zakresie tych elementów, tyle że one nie skutkowały nieważnością umowy. Niezależnie od tego pozwana zatrudniała licencjonowanego pośrednika i była objęta obowiązkowym ubezpieczeniem w zakresie OC. Była także uprawniona, wbrew twierdzeniom powódki, do powoływania numeru licencji swego pracownika.

Pozostałe zarzuty apelacji okazały się bezzasadne.

Umowa zawarta w dniu 20 stycznia 2012 r. pomiędzy powódką, a działającą w charakterze pośrednika w (...) służyła doprowadzeniu do zamiany należącego do powódki lokalu nr 40a, znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł. na lokal komunalny nr (...), mieszczący się w Ł. przy ul. (...). Treść tej umowy nie wskazywała w żaden sposób, nawet pośrednio, na konieczność przeprowadzenia dodatkowych transakcji służących osiągnięciu celu w niej przewidzianego. W szczególności nie dawała podstaw do przyjęcia, że niezbędne będzie dokonanie dalszych zamian mieszkań między J. C. (1), M. K. (3) i B. W., a w konsekwencji poniesienie przez powódkę wynikających z tego kosztów. Postanowienia w tym zakresie należałyby do istotnych elementów umowy i winny zostać wprost w niej zawarte. Uprawnienia pozwanej do przeprowadzenia wieloramiennej umowy zamiany w celu realizacji umowy z powódką nie mogło nastąpić w drodze wykładni wyrażonego w niej oświadczenia woli, tj. z zastosowaniem art. 65 § 1 k.c. Umowa z dnia 20 stycznia 2012 r. normowała przy tym w katalogu zamkniętym koszty, o które miał zostać pomniejszony przysługujący powódce wkład mieszkaniowy, wymieniając wśród nich koszty z tytułu spłaty zadłużenia, koszty opłat ponoszonych w Biurze Z. Mieszkań, koszty prowizji, koszty przeprowadzki i opłata za operat. Powódka знаła wartość swego zadłużenia, a pozostałe z wymienionych kwot zostały określone pod względem wysokości w umowie i podane powódce do wiadomości najpóźniej z chwilą jej podpisania. Analizowana umowa nie jest czystą konstrukcją umowy o pośrednictwo, uregulowanej w art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wykracza poza jej ramy przedmiotowe, ma w sobie elementy umowy zlecenia. Nadto zawiera także arbitralne ustalenie wartości dopłaty dla powódki z tytułu dokonywanej zamiany. Ustalenie wartości dopłaty, która winna być pochodną wartości wkładu nie mogło nastąpić na podstawie wiedzy powódki, czy raczej przewidywać co do wartości przysługującego jej prawa. Zbyt daleko idące jest wnioskowanie, że powódka była świadoma wyników wyceny wkładu mieszkaniowego. Niezależnie od powyższego, rezygnacja powódki w dniu zawierania umowy z pozwaną z objętej jej świadomością nadwyżki pozostającej po odliczeniu w/w wydatków od wartości wkładu mieszkaniowego nie byłaby racjonalna. Wynika z tego, że powódka działała w zaufaniu do pozwanej i wskazaną w umowie kwotę 30.000 zł traktowała za oddającą wartość jej prawa, a w każdym razie za nie odbiegającą istotnie od mającej nastąpić wyceny przysługującego jej wkładu mieszkaniowego. Była przeświadczona, że będzie to wartość nominalnie zrównana z wartością wkładu uiszczonego poprzednio- w 2005 roku (31.160), natomiast 30.000 złotych wynikało faktycznie z różnicy metrażu pomiędzy jej lokalem – większym, a lokalem komunalnym, do którego prawo uzyskiwała w drodze zamiany. To nie postanowienie umowne, określające przysługującą powódce należność na kwotę 30.000 zł, tylko wycena wartości wkładu mieszkaniowego dokonana przez rzeczoznawcę była obiektywnym miernikiem tego prawa i to dla obu stron. Pozwana de facto musiała liczyć się z tym, że rzeczywista wartość prawa powódki jest większa, niż określona w umowie, skoro dokonywała w celu realizacji umowy z dnia 20 stycznia 2012 r. dodatkowych i generujących

dalsze koszty transakcji, a koszty te wykraczały poza określoną w umowie wartość prawa powódki. Z drugiej strony na takim właśnie poziomie pozwana określiła w umowie wartość tego wkładu, przez co zasadnie można przypuszczać, że działała wówczas z nastawieniem na niewiedzę powódki co do rzeczywistej jego wartości, by wywołać przeświadczenie o pełnym pochłonięciu jej wkładu przez koszty, które była zobowiązana z niego pokryć, a w rezultacie zataić przed nią fakt powstania nadwyżki, którą zamierzała bez wiedzy i zgody powódki rozdysponować. W tej sytuacji strategia obronna pozwanej, ukierunkowana na zaprzeczenie okolicznościom utwierdzenia powódki w przeświadczeniu, że wartość przysługującego jej prawa wyczerpuje kwota wskazana w umowie oraz informowania jej o większej wartości tego prawa jawiła się jako nieprzekonująca, zwłaszcza że z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że powódka powzięła informację o rzeczywistej wartości rynkowej jej wkładu mieszkaniowego nie od pozwanej, tylko z danych ze Spółdzielni, a ostatecznie PIT-u, który skłonił ją do wytoczenia powództwa.

Treść umowy z dnia 20 stycznia 2012 roku wskazywała na to, że zakres czynności, do których pozwana została upoważniona był ograniczony do prostej zamiany lokalu spółdzielczego, znajdującego się w Ł. przy ul. (...), oznaczonego numerem 40a na lokal komunalny mieszczący się w Ł. przy ul. (...), oznaczony numerem 2. Jednocześnie tylko w pkt. 3 umowy określone zostały koszty, do których poniesienia z należnego jej wkładu mieszkaniowego została zobowiązana powódka. Wobec tego zastosowany przez pozwaną sposób realizacji umowy świadczył o nienależytym wykonaniu umowy, a także o braku prawa do pokrycia powstałych wówczas kosztów z wkładu mieszkaniowego powódki. Umowa wcale nie uprawniała pozwanej do swobodnego dysponowania wkładem mieszkaniowym, a cel przyświecający umowie nie uzasadniał każdego sposobu jej realizacji. Tym samym pozwana była uprawniona do odliczenia tylko tych wydatków, poniesionych w związku z przeprowadzeniem zamiany mieszkań, które wynikały z literalnego brzmienia umowy, nie zaś ze wszystkich faktycznie dokonanych czynności. Te działania pozwanej, które nie wynikały z umowy, nie zostały objęte uzgodnieniami, a nawet wiedzą powódki, wygenerowały nieuzasadnione koszty, stanowiąc o doprowadzeniu do szkody powódki i przesądzając istnienie adekwatnego związku przyczynowego między nimi, a tak postrzeganą szkodą. Nie mogły one obciążać powódki i podlegać rozliczeniu w sprawie, a więc odliczeniu od ustalonej wartości wkładu mieszkaniowego. Z tego też względu prawidłowo nie zostały przez Sąd Okręgowy uwzględnione. Jeszcze raz należy podkreślić, że umową stron objęte były kroki zmierzające do zamiany dwóch lokali, a nie sfinansowania całego łańcucha zamian. Dyspozycja dokonania przelewu wkładu na rachunek bankowy pozwanej nie zwalniała jej z obowiązku dokonania rozliczenia z powódką w zakresie wszystkiego co pozwana uzyskała w ramach rozliczeń Spółdzielni z powódką (art. 840 k.c.). W takiej konfiguracji podstaw odpowiedzialności pozwanej można doszukiwać się w przepisie art. 471 k.c. (podobnie Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie I ACa 1607/15).

Apelująca, jako źródło swego uprawnienia, wskazuje podanie o przelanie wkładu mieszkaniowego powódki na jej rachunek. Zważywszy na okoliczności faktyczne sprawy, w tym sytuację życiową i majątkową powódki, nie można nadać temu dokumentowi znaczenia uwzględniającego zupełną dowolność pozwanej w dysponowaniu wkładem, z całkowitym pominięciem interesu powódki. Sposób, w jaki pozwana rozdysponowała wkład mieszkaniowy powódki, całkowicie dowolny, daleko odbiegał od woli powódki i dbałości o jej interesy, a wręcz pozostawał w sprzeczności z tymi interesami, a także z zasadami współżycia społecznego i był oczywistym nadużyciem nieporadności życiowej powódki. O nieporadności życiowej powódki świadczy –wbrew wywodom apelacji – i to, że w krótkim czasie utraciła tytuł prawny do lokalu przy ulicy (...).

Analizowany stan faktyczny wskazuje na istnienie zbiegu podstaw odpowiedzialności. Powódka wskazywała także na to, że działania pozwanej doprowadziły ją do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, wypełniając tym samym znamiona czynu niedozwolonego. Argumentacja w tym zakresie także zasługiwała na uwzględnienie. Wreszcie odpowiedzialności pozwanej można doszukiwać się, w razie odpadnięcia wskazanych wyżej podstaw i uznania nieważności umowy z dnia 20 stycznia 2012 roku z uwagi na nieekwiwalentność świadczeń (podzielając szeroki wywód zawarty w odpowiedzi na apelację), ewentualnie braku znamion czynu niedozwolonego, w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Przy takiej podstawie odpowiedzialności Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że spełnione zostały przesłanki z art. 405 i 409 k.c. Dokonując wykładni przepisu art. 409 k.c. Sąd Okręgowy trafnie podkreślił, że „powinność” w rozumieniu tego przepisu oznacza zarówno sytuację, w której zobowiązany do zwrotu wiedział, że korzyść mu się nie należy, jak

również sytuację, gdy co prawda był subiektywnie przekonany, że korzyść mu się należy, lecz na podstawie okoliczności sprawy obiektywnie powinien się liczyć z możliwością obowiązku zwrotu. Świadomość taka- także w ocenie Sądu Apelacyjnego - towarzyszyć winna pozwanej. Rozporządzając uzyskaną od powódki korzyścią pozwana, występująca jako profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego, musiała liczyć się z tym, że korzyść tę uzyskała bez podstawy w odniesieniu do regulacji umownej, a to na niej spoczywał obowiązek rozliczenia się ze wszystkiego co uzyskała (art. 840 k.c.). Należne jej wynagrodzenie to jedynie ustalona prowizja. Uprawniony był wniosek, że pozwana była wzbogacona w zakresie przyjętym przez Sąd Okręgowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny oddalił apelację zgodnie z art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz § 2, 3, 4 oraz § 8 pkt. 6 w zw. z § 16 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015 poz. 1801).