

Sygnatura akt VIII Ga 91/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Górski

Sędziowie: SO Agnieszka Woźniak

SR (del.) Jarosław Łazarski (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Monika Stachowiak

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B. (1)

przeciwko D. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 12 listopada 2013 roku, sygnatura akt V GC 763/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Agnieszka Woźniak SSO Krzysztof Górski SSR (del.) Jarosław Łazarski

Sygn. akt VIII Ga 91/14

UZASADNIENIE

Powódka E. B. (1) w dniu 5 lipca 2013 r. wniosła pozew przeciwko D. S. o zapłatę kwoty 33.185,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazano, że strony zawarły umowę pośrednictwa, na mocy której powódka zobowiązała się do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży obiektów położonych w M. za kwotę 174.000 zł – 1 połowa domu w zabudowie bliźniaczej. Pozwany na mocy tej umowy zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 2,9% netto ceny transakcyjnej. Powódka wykonała swoje zobowiązanie, albowiem w wyniku jej czynności doszło do zawarcia umowy pomiędzy pozwanym, a Z. M. i M. M., M. I., S. S. i E. S., z którymi pozwany zawarł umowy przedwstępne sprzedaży oferowanych nieruchomości. Za dokonane czynności powódka wystawiła fakturę VAT. Pozwany mimo upływu terminu, płatności nie uregulował.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, podnosząc, iż kwestionuje swoją odpowiedzialność co do zasady. Jednocześnie podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powódki. Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.06.2003 r.. I CKN 414/01 pozwany wskazał,

że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług i w związku z tym znajduje zastosowanie art. 751 pkt 1 k.p.c., według którego roszczenia o wynagrodzenie za spełnione czynności osoby trudniącej się w zakresie swojego przedsiębiorstwa czynnościami danego rodzaju przedawniają się z upływem 2 lat. Pozwany podniósł, że z faktury załączonej do pozwu wynika, że termin jej płatności upływał w dniu 13 lipca 2010 r. a więc zdaniem pozwanego roszczenie uległo przedawnieniu w lipcu 2012 roku. Ponadto zdaniem powoda powódka nie udowodniła podstaw swojego roszczenia, a w szczególności nie dołączyła umowy pośrednictwa jaka miała łączyć ją pozwanym.

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim V Wydział Gospodarczy oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając powyższy wyrok Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 08 lutego 2010r. E. B. (2) zawarła z A. Z. umowę pośrednictwa w procesie pozyskania do zakupu nieruchomości wymienionych w załączniku numer 1 umowy pośrednictwa to jest nieruchomości w M. położonej na działce numer (...). Powódka zamieściła ofertę sprzedaży domu w zabudowie bliźniaczej położonego w M. o powierzchni 83m⁽⁽²⁾⁾ w portalu (...) oraz (...). W dniu 16 marca 2010 r. D. S. zawarł z Z. M. umowę przedwstępną na budowę i sprzedaż domu w zabudowie bliźniaczej o numerach budowlanych (...) wraz z udziałami w działce numer (...). Cenę sprzedaży określono na 372.600 zł. W dniu 19 marca 2010 r. D. S. zawarł z M. I. umowę przedwstępną na budowę i sprzedaż 1/2 domu w zabudowie bliźniaczej o numerze budowlanym B1 wraz z udziałami w działce numer (...). Cenę sprzedaży określono na 189.780 zł. W dniu 29 kwietnia 2010 r. Z. I. potwierdził przedwstępną umowę sprzedaży podpisaną przez M. I.. W dniu 19 marca 2010 r. D. S. zawarł ze S. S. i A. S. umowę przedwstępną na budowę i sprzedaż 1/2 domu w zabudowie bliźniaczej o numerze budowlanym B2 wraz z udziałami w działce numer (...). Cenę sprzedaży określono na 189.780 zł. W dniu 08 lipca 2010 r. E. B. (2) wystawiła S. firmie developerskiej w G. W.. fakturę VAT tytułem prowizji za pośrednictwo - sprzedaż domów w zabudowie bliźniaczej w M., działki numer (...). Faktura ta opiewała na kwotę 33.185,02 zł, jako termin płatności podano dzień 13 lipca 2010 r.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne. Sąd I instancji na początku rozważań zaznaczył, że nie miał możliwości weryfikacji umowy łączącej strony, albowiem powódka nie dołączyła jej do akt sprawy. Tym samym zdaniem Sądu nie było podstaw zarówno do ustalenia zapisów wiążącej strony umowy, a także sposobu wyliczenia dochodzonego wynagrodzenia. Sąd podkreślił, że dowód ze świadków nie jest dopuszczalny na te okoliczności, gdyż rozważaną umowę zawartą między stronami postępowania należało sklasyfikować jako umowę pośrednictwa nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a umowa taka powinna być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie, albowiem przepis art. 180 ust. 3 u.g.n. stanowi, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Ponadto Sąd I instancji wskazał, że chociaż umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest w zasadzie umową o świadczenie usług, to takie jej zakwalifikowanie nie przesądza o tym, jakiego rodzaju jest to umowa z cywilistycznego punktu widzenia. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy stwierdził, że istotę umowy pośrednictwa wyraża art. 180 ust. 4 u.g.n., który stanowi, że przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w art. 180 ust. 1 u.g.n., a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Biorąc to pod uwagę Sąd I instancji podkreślił, że umowa pośrednictwa jest umową starannego działania o charakterze wzajemnym i konsensualnym, przy czym wzajemność polega na tym, że jedna strona (pośrednik) obowiązana jest wykonać określone czynności, a druga strona zapłacić wynagrodzenie. Mając to na uwadze Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że czynności objęte umową pośrednictwa są jedynie co do zasady odpłatne, a zobowiązanie pośrednika do dokonywania czynności nie jest tożsame z obowiązkiem doprowadzenia do zawarcia umowy. W ocenie Sądu I instancji dopiero wprowadzenie przez strony do takiej umowy postanowień uzależniających obowiązek zapłaty wynagrodzenia od doprowadzenia do zawarcia umowy przez klienta z nabywcą zamienia tę umowę w umowę rezultatu, przy czym wprowadzenie takich postanowień do umowy nie zmienia jednak charakteru umowy pośrednictwa wynikającego z omawianych przepisów.

Sąd Rejonowy stwierdził nadto, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi nowy typ umowy nazwanej, do którego nie stosuje się art. 750 k.c., ponieważ umowę tę regulują przepisy odrębne znajdujące się w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Natomiast skoro przepisy tej ustawy, normując dany rodzaj stosunku prawnego pośrednictwa, nie przewidują szczególnego terminu przedawnienia poszczególnych czy wszystkich roszczeń wywodzących się z tego stosunku prawnego, to znajduje zastosowanie 3-letni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c.

Ponadto Sąd Rejonowy podniósł, że nawet gdyby przyjąć hipotetycznie, że umowa pośrednictwa – pomimo jej niezłączenia do akt sprawy – istniała, to Sąd nie miał możliwości ustalenia czy umowa była ważna, jakie było wynagrodzenie i w jaki sposób płatne oraz jakie były prawa pozwanego i od czego uzależniono wypłatę wynagrodzenia. W tym zakresie pozostały tylko twierdzenia powódki. Dlatego też Sąd uznał, że powódka nie miała podstawy do dochodzenia swoich roszczeń w tak ukształtowanym dowodowo procesie, gdyż nie przedstawiła dokumentu obejmującego umowę pośrednictwa, w sytuacji gdy przepisy wymagają dla takiej umowy formę pisemną pod rygorem nieważności, ograniczając się jedynie do twierdzeń i przedłożenia faktury VAT, która jest tylko dokumentem księgowym i nie została nawet podpisana przez pozwanego.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł, stosownie do treści przepisu art. 98 k.p.c. oraz 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, zasądając od powódki na rzecz pozwanego tytułem kosztów procesu kwotę 2.417 zł

Od powyższego wyroku apelację wywiodła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

- naruszenie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. poprzez ich niezastosowanie jako podstawy prawnej orzeczenia o obowiązku zwrotu przez pozwanego na rzecz powódki nienależnie spełnionego przez powódkę świadczenia,
- naruszenie art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z § 4 umowy z dnia 18 stycznia 2010 r. poprzez ich niezastosowanie jako podstawy prawnej orzeczenia,
- naruszenie art. 230 k.p.c. przez jego niezastosowanie, mimo że pozwany podniósł jedynie zarzut przedawnienia oraz zarzut nieudowodnienia podstawy prawnej roszczenia,
- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że powódka bez jakiegokolwiek zlecenia ze strony pozwanego spełniła na jego rzecz świadczenie odpowiadające czynnościom z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Powódka ponadto załączyła do apelacji odpis umowy z 18 stycznia 2010 r. wnosząc o przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu na okoliczność jej zawarcia, jej treści oraz wykonania przez powódkę.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że w niniejszej sprawie pozwany w odpowiedzi na pozew ograniczył się do postawienia zarzutu przedawnienia oraz jedynie formalnie wskazał, iż pozwana nie udowodniła podstaw swojego roszczenia, bowiem nie dołączyła do pozwu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Natomiast w kolejnym akapicie, pozwany przyznał, iż z załączonej faktury wynika, że strony łączył jakiś stosunek prawny. Mając to na uwadze powódka zarzuciła, że wbrew ustaleniom Sądu I instancji, pozwany wprost nie zakwestionował, iż zlecił powódce wykonanie czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a nadto nie zakwestionował, że pozwana je wykonała, oraz nie zakwestionował wartości spełnionego przez powódkę świadczenia. W dalszej kolejności powódka stwierdziła, że w kontekście pozostałych dowodów przeprowadzonych w postępowaniu przed Sądem I instancji, w tym w szczególności zeznań świadka T. D. i przedstawionych przez powódkę umów przedwstępnych, nie powinno być

wątpliwości, iż pozwany zlecił podjęcie tych czynności powódce, powódka je wykonała i na tej podstawie domagała się od pozwanego zapłaty należnego jej wynagrodzenia. Powódka zaznaczyła przy tym, iż w jej ocenie, wbrew treści uzasadnienia Sądu I instancji, powódka mogła uzyskać informacji o ofercie pozwanego wyłącznie od niego, bowiem były to nowe oferty dotyczące domów w budowie. Odnosząc się do wartości spełnionego świadczenia, powódka podała, iż z załączonej do pozwu faktury oraz umów przedwstępnych wynika, że powódka określiła je na poziomie 2,9 % netto od cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości, co jest w jej ocenie standardową stawką stosowaną w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Tym samym powódka wywiodła, że nawet jeżeli przyjąć, iż w ramach dowodów przeprowadzonych przed Sądem I instancji umowa zawarta pomiędzy pozwanym a powódką była nieważna, to Sąd I instancji mógł i powinien zastosować alternatywną podstawę prawną roszczenia - zwrotu nienależnego świadczenia w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Zdaniem powódki Sąd I instancji mógł się w tym zakresie powołać zarówno na pozytywnie przeprowadzone dowody oraz fakt braku stanowiska pozwanego. Następnie powódka stwierdziła, że w pozwie oprócz powołania się na fakt zawarcia umowy, wskazała również na wykonanie czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz wskazała i wykazała w procesie wartość tych czynności, która ma charakter rynkowy, co wynika chociażby z załączonej do pozwu umowy. Tym samym powódka podniosła, że wskazała, jako podstawę faktyczną żądania pozwu, okoliczności, które w przypadku ustalenia nieważności zawartej przez powódkę i pozwanego umowy, pozwalały na zastosowanie, jako alternatywnej podstawy roszczenia, konstrukcji świadczenia nienależnego, a zatem zastosowanie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 §1 k.c. Powódka stwierdziła nadto, że w związku z tym, że pozwany nie zakwestionował faktu spełnienia przez powódkę opisanego w pozwie świadczenia oraz jego wartości, to Sąd powinien powództwo w całości uwzględnić. Bez względu na to powódka podniosła, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami została ukształtowana jako umowa starannego działania, co oznacza, iż samo wykonanie czynności określonych w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niezależnie od rezultatu, uprawnia pośrednika do żądania zapłaty wynagrodzenia.

Wniosek o przeprowadzenie dowodu z umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 18 stycznia 2010 r. powódka tłumaczyła tym, że art. 381 k.p.c. wprowadza dla Sądu II instancji możliwość, ale nie obowiązek, pominięcia nowych faktów i dowodów niezgłoszonych przed Sądem I instancji. Mając to na uwadze strona powodowa wskazała, że do pominięcia umowy z dnia 18 stycznia 2010 r. jako załącznika do pozwu doszło z uwagi na przekazanie przez powódkę kilku spraw o zapłatę, które to sprawy były ze sobą powiązane i wszystkie dokumenty zostały przekazane w jednym pliku. Dalej strona powodowa wyjaśniła, że asystentka pełnomocnika, rozkładając dokumenty do poszczególnych teczek, przez pomyłkę, do akt sprawy przeciwko pozwanemu, włożyła również umowę z dnia 8 lutego 2010 r., a pełnomocnik uzupełniając w pozwie dane umowy omyłkowo wpisał datę umowy z dnia 8 lutego 2010 r., nie przypuszczając, że w aktach może być umowa zawarta z inną niż pozwana osobą. Dodatkowo strona powodowa podniosła, że potrzeba powołania tego dowodu wynika z postawionego przez pozwanego, na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku, zarzutu nieważności umowy, który to zarzut nie był postawiony w odpowiedzi na pozew.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za instancję odwoławczą. W uzasadnieniu pozwany podzielił ustalenia Sądu I instancji oraz podkreślił, że przeprowadzona przez Sąd I instancji analiza materiału dowodowego została dokonana w sposób rzetelny i szczegółowy oraz mieści się w ramach swobodnej oceny dowodów. Niemniej jednak pozwany stwierdził, że dochodzone przez powódkę roszczenie powinno ulec przedawnieniu w terminie dwóch, a nie trzech lat, gdyż do tego roszczenia, na podstawie art. 750 k.c., stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przechodząc do analizy zarzutów apelacyjnych wskazać przede wszystkim należy, iż Sąd odwoławczy rozpoznaje ponownie merytorycznie materiał dowodowy i dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej, w granicach zakreślonych wniesioną apelacją, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji, bez ich ponownego przytaczania. Nie budzi bowiem zastrzeżeń, że dokonana przez Sąd I

instancji ocena dowodów odpowiada treści przepisu art. 233 § 1 k.p.c., co spowodowało, że Sąd uwzględnił i rozważył cały zgromadzony materiał dowodowy i oparł na nim ustalenia faktyczne.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu powódki dotyczącego niezastosowania przepisów regulujących instytucję bezpodstawnego wzbogacenia i świadczenia nienależnego, wskazać należy, że stosownie do art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, natomiast zgodnie z art. 187 § 2 pkt 2 k.p.c. pozew powinien zawierać przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że Sąd rozpoznając merytorycznie powództwo jest limitowany treścią żądania pozwu i przytoczoną w nim podstawą faktyczną, co powoduje, że Sąd nie może samodzielnie (bez zmiany podstawy faktycznej żądania) orzekać w oparciu o przybraną przez siebie podstawą faktyczną. Takie działanie, nie mające podstawy w przepisach proceduralnych, prowadzić mogłoby również do naruszenia zasady równości, powodując uprzywilejowanie jednej ze stron. Nadto, sąd orzekając w oparciu o podstawą faktyczną nie wskazaną przez stronę powodową (a tym samym nie znaną przeciwnej stronie) mógłby ją pozbawić prawa do obrony, bowiem kierunek dowodzenia strony pozwanej co do stawianych zarzutów jest uzależniony od przedstawionych twierdzeń i dowodów strony powodowej.

Skarżący w trakcie postępowania przed Sądem Rejonowym i nie powoływał się na okoliczności faktyczne uzasadniające zastosowanie w sprawie art. 405 k.c. i nast., w tym w szczególności na to, iż pozwany bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową jej kosztem. Powoływanie się przez powódkę na te okoliczności na etapie postępowania apelacyjnego jest niedopuszczalne, biorąc pod uwagę nie tylko treść art. 321 § 1 k.p.c., ale także art. 383 k.p.c. wprowadzającego ograniczenie dopuszczalności przedmiotowej zmiany powództwa w postępowaniu apelacyjnym. Dlatego też na etapie postępowania apelacyjnego nie jest dopuszczalne dokonywanie zmiany powództwa, zarówno przez zmianę podstawy faktycznej dochodzonych pierwotnie roszczeń, czy też przez wskazanie nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania, wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego, wskazanego jako nowa podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia.

W przedmiotowej sprawie, skoro powódka nie uzasadniała zgłoszonego roszczenia okolicznościami faktycznymi wskazanymi w art. 405 k.c., czy w art. 410 k.c., lecz powoływała się na umowę z dnia 8 lutego 2010 r., to powyższe jej twierdzenia i wnioski wyznaczały ostatecznie zakres rozpoznania sprawy przez Sąd I instancji. Podkreślić nadto trzeba, iż przez całe postępowanie przed Sądem Rejonowym strona powodowa nie tylko nie dowodziła, lecz nawet nie twierdziła, aby jej kosztem pozwana została wzbogacona bez podstawy prawnej. Dlatego też zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu w sprawie w której powódka uzasadniła swoje żądanie okolicznością odpłatności umowy i na tę okoliczność przytaczała fakty byłoby niedopuszczalnym orzeczeniem przez Sąd Rejonowy ponad żądanie. (por.. wyrok SN z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 38)

Niezależnie od tego wyjaśnienia wymaga, że wydanie wyroku w oparciu o inny przepis prawa materialnego (w tym dotyczącego bezpodstawnego wzbogacenia) niż ten, na który powoływała się strona powodowa jest dopuszczalne, lecz uzależnione jest od tożsamości okoliczności faktycznych dla obu podstaw prawnych, na tle konkretnego stanu faktycznego ustalonego w rozpoznawanej sprawie. Konieczne jest więc to, aby w okolicznościach sprawy podstawa faktyczna roszczenia o wynagrodzenie umowne nie różniła się w sposób istotny od podstawy świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Powyższe ma za zadanie nie tylko zapewnić realizację przepisu art. 321 §1 k.p.c. lecz ma na celu także zachowanie równej pozycji procesowej stron tak, aby środki obrony zastosowane przez pozwanego stosownie do zgłoszonego przez powoda roszczenia o wynagrodzenie z tytułu wykonania umowy, umożliwiały mu obronę także przed niezgłoszonym, a przyjętym przez sąd roszczeniem z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2010 r. I CSK 64/10).

Niezależnie od tego podkreślić należy, że zasądzeniu na podstawie art. 405 i nast. k.c. podlega w zasadzie zwrot wzbogacenia aktualnego, istniejącego w chwili wyrokowania, natomiast w razie oparcia odpowiedzialności pozwanego na umowie, istotnego znaczenia nabiera nie tylko określenie wysokości należnego wynagrodzenia umownego, lecz także chwili jego wymagalności. Inne zatem okoliczności faktyczne są w takiej sytuacji przedmiotem dowodu i ustalenia, gdyż w przypadku bezpodstawnego wzbogacenia rolą powoda jest wykazanie wartości wzbogacenia

pozwanego, a w przypadku roszczenia o zapłatę wynagrodzenia umownego obowiązkiem powoda jest udowodnienie, że świadczenie wzajemne (warunkujące zapłatę wynagrodzenia) zostało przez niego spełnione. W niniejszej sprawie powódka w żaden sposób nie udowodniła natomiast, że doszło po stronie pozwanego do wzbogacenia się jej kosztem, a tym bardziej w jakiej to nastąpiło wysokości.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu stwierdzić należało, że Sąd Rejonowy prawidłowo sklasyfikował umowę, na którą powoływała się w pozwie powódka, jako umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, o której stanowi art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami i która – zgodnie z art. 180 ust. 2 u.g.n. wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powódka bowiem w pozwie podała, że łączyła ją z pozwanym umowa pośrednictwa, mocą której powódka zobowiązała się do dokonywania na rzecz pozwanego czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży określonych nieruchomości. Dlatego też w przypadku niedostarczenia przez powódkę przedmiotowej umowy o pośrednictwo nie było możliwości ustalenia czy strony postępowania rzeczywiście łączył odpowiadający treści twierdzeniom powódki - stosunek prawny, oraz do czego w związku z tym stosunkiem zobowiązany był pozwany.

Zgodnie natomiast z art. 73 § 1 k.c. w przypadku niezachowania formy pisemnej dla czynności prawnej, dla której przepis ustawy wymaga takiej formy pod rygorem nieważności, czynność taka jest nieważna. Przepis ten jest o tyle istotny w toku postępowania cywilnego, że w myśl art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

Z tego powodu, oparcie się wyłącznie na twierdzeniach strony powodowej, zeznaniach świadka będącego jej matką, treści umowy zawartej między powódką a innym podmiotem niż pozwany, czy też treści umów przedwstępnych (z których w żaden sposób nie wynika, aby zostały one zawarte z osobami wskazanymi przez pośrednika), bez wątpienia prowadziłby do naruszenia przytoczonych przepisów. Wobec powyższego Sąd I instancji nie mógł zastosować przepisów odnoszących się do wynagrodzenia z umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, gdyż dokument w postaci takiej umowy nie został przez strony załączony do akt sprawy, w sytuacji gdy zgodnie z przytoczonymi przepisami tylko za pomocą środka dowodowego w postaci przedmiotowej umowy możliwe było ustalenie treści łączącego strony stosunku prawnego, na który w pozwie powoływała się powódka.

Jedynie marginalnie, niezależnie od braku wykazania przez stronę powodową treści łączącego strony stosunku prawnego, wskazać należy, że zgodnie z umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zawartą między powódką a A. Z. (która to umowa miałaby być analogiczna w swojej treści do umowy zawartej z pozwanym) powódce należało się wynagrodzenie w przypadku zawarcia umowy, na podstawie której doszło by do zakupu nieruchomości przez zamawiającego, a nie na skutek zawarcia umowy przedwstępnej. W niniejszej sprawie powódka natomiast załączyła do akt wyłącznie umowy przedwstępne, nie przedstawiając umów sprzedaży nieruchomości. W takiej sytuacji – niezależnie od pozostałych przedstawionych twierdzeń – roszczenie powódki powinno podlegać oddaleniu jako przedwczesne, gdyż nie wykazano, aby doszło do sprzedaży nieruchomości, co z kolei stanowiło przesłankę wymagalności przedmiotowego roszczenia.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 230 k.p.c., który w ocenie strony powodowej miałby przejawiać się w tym, że brak stanowiska pozwanego w zakresie twierdzeń powódki dotyczących zlecenia powódce czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ich wykonania przez powódkę oraz wartości spełnionego przez powódkę świadczenia, czy też przyznanie przez pozwanego, że strony mógł łączyć jakiś stosunek prawny, powinno być odczytane jako potwierdzenie przez pozwanego, że zlecił powódce wykonanie przedmiotowych czynności, powódka je wykonała i związku z tym należy jej się za to wynagrodzenie zgodne z treścią faktury i umów przedwstępnych, które jej zdaniem jest wynagrodzeniem rynkowym. W odpowiedzi na pozew pozwany natomiast zawarł sformułowanie, że „zaprzecza wszystkim twierdzeniom powódki, poza wyraźnie przyznanymi” oraz wniósł o oddalenie powództwa w całości. Ponadto pozwany w tym piśmie podniósł dwa zarzuty: przedawnienia oraz niewykazania roszczenia przez powódkę. Oba te zarzuty są najdalej idące, gdyż ich zasadność zawsze powoduje oddalenie powództwa, tym samym nie było po stronie pozwanego potrzeby, żeby szczegółowo odnosić się do twierdzeń powódki w zakresie czynności,

które powódka miałaby wykonać, czy tym bardziej wartości tych czynności, w szczególności gdy sama powódka nie przedstawiła na te okoliczności stosownych dowodów. Dlatego też za bezzasadny uznać należało zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 230 k.p.c., gdyż brak było jakichkolwiek podstaw do tego, aby na skutek postawy strony pozwanej, uznać twierdzenia strony powodowej za przyznane.

Bezzasadny okazał się również kolejny zarzut powódki, polegający na tym, że w jej ocenie Sąd I instancji wbrew zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu, przyjął że powódka bez jakiegokolwiek zlecenia ze strony pozwanego spełniła na jego rzecz świadczenie odpowiadające czynnościom z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W ocenie Sądu Okręgowego, po analizie treści uzasadnienia Sądu I instancji nie sposób uznać, aby Sąd Rejonowy ustalił, że strony nie łączył żaden stosunek prawny, ani tym bardziej, że powódka spełniła jakieś świadczenie na rzecz pozwanego bez uprzedniego zlecenia, lecz stwierdził, że stosunek prawny, na który powołała się powódka w pozwie stanowi umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a wobec braku przedłożenia przez strony tej umowy, niemożliwe okazało się ustalenie treści łączącego strony stosunku, a tym samym weryfikacja twierdzeń powódki w zakresie żądanego przez nią wynagrodzenia, które z tej umowy miałyby wynikać. Trzeba tym samym zauważyć, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar dowodu wykazania, że strony łączył stosunek prawny, na który się powoływała. Kontrydiktoryjność procesu cywilnego wymaga, aby strony wskazywały dowody dla wykazania swoich twierdzeń. Nie jest natomiast rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). W efekcie, jeżeli materiał dowodowy zgromadzony przez strony nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z nieudowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie twierdzeń. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał.

Zawnioskowany przez stronę powodową w postępowaniu apelacyjnym dowód z umowy z dnia 18 stycznia 2010 r. został pominięty na podstawie art. 381 k.p.c., zgodnie z którym sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Co prawda przepis ten nie nakłada na Sąd obowiązku ich pominięcia, lecz przyznaje w tym zakresie jedynie kompetencję, to interpretując ten przepis wziąć należy pod uwagę jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, tj. zasadę koncentracji materiału procesowego, wyrażoną m.in. w art. 3 k.p.c., 6 k.p.c. oraz 207 k.p.c. Zasada ta obowiązuje również w toku postępowania odwoławczego, gdyż stosownie do art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. powołanie nowych faktów i dowodów wymaga wykazania, że ich powołanie w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie było możliwe albo że potrzeba powołania się na nie wynikła później.

Skorzystanie przez sąd drugiej instancji z uprawnienia określonego w art. 381 k.p.c. wymaga więc dokonania uprzedniej, łącznej oceny wystąpienia dwóch, ale odrębnych ustawowych przesłanek określonych przywołanym przepisem:

- możliwości powołania nowych faktów i dowodów już przed sądem pierwszej instancji, oraz
- później wynikłej potrzeby powołania się na nie.

W niniejszej sprawie powódka powinna była stosowną umowę załączyć już do pozwu, gdyż roszczenia wywodziła z tej umowy, przy czym – co zostało już wyjaśnione – umowa ta była jedynym dopuszczalnym środkiem dowodowym, za pomocą którego możliwe byłoby zweryfikowanie twierdzeń powódki. Nie może być zatem mowy o tym, że potrzeba powołania się na ten dowód powstała później, ani na co wskazywał pełnomocnik powódki na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku przez Sąd Rejonowy, że składanie do akt przedmiotowej umowy jest zbędne „ze względu na okoliczności towarzyszące”. Nie wydaje się również, aby omyłkowe załączenie do pozwu niewłaściwej umowy

stanowiło przesłankę braku możliwości powołania się na ten dowód na etapie postępowania przed sądem I instancji. Po pierwsze powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, od którego można wymagać daleko idącej staranności przy formułowaniu treści pism procesowych, czy też załączania do nich załączników (co zresztą znajduje wyraz m.in. w przepisach nakazujących zwrot pism procesowych sporządzonych przez profesjonalnego pełnomocnika zawierających braki formalne bez uprzedniego wezwania do uzupełnienia tych braków, czy też w Kodeksie Etyki Radcy Prawnego, który nakłada na radcę prawnego w art. 6 obowiązek wykonywania czynności zawodowych zgodnie z prawem, uczciwie, rzeczowo i z należytą starannością), a po drugie w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji strona powodowa, pomimo powzięcia informacji o braku załączenia umowy do pozwu (do czego powinno dojść po zapoznaniu się z treścią odpowiedzi na pozew), w żaden sposób nie starała się skorygować swojego błędu, lecz jedynie go usprawiedliwiała brakiem potrzeby przedłożenia umowy. Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł do wniosku, że brak było podstaw do uwzględnienia rozważanego wniosku dowodowego, gdyż to strona powodowa ponosi winę za to, że we właściwym czasie (tj. w pozwie) nie przedstawiła tej umowy.

Z tych względów wskazać należy, że wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy, co skutkowało uznaniem apelacji za niezasadną i jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalono zgodnie z treścią § 6 pkt. 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSO Agnieszka Woźniak SSO Krzysztof Górski SSR (del.) Jarosław Łazarski