

*Sygn. akt VI ACa 1971/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 23 lutego 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Łochowski*

*Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka*

*SO (del.) Tomasz Pałdyna (spr.)*

*Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska*

*po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa A. K. (1)*

*przeciwko (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością spółce komandytowo-akcyjnej w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 30 czerwca 2015 r.*

*sygn. akt XX GC 567/13*

*1. oddala apelację;*

*2. zasądza od A. K. (1) na rzecz (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 1971/15*

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 lutego 2017 roku

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo A. K. (1) skierowane przeciwko spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą w W. działającej pod firmą (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością o zapłatę kwoty 344 941, 20 zł, dochodzonej tytułem wynagrodzenia z umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, a nabytej od D. S. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...).

Z uzasadnienia wyroku wynika, że 17 maja 2010 roku ten ostatni zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanej umowę, której przedmiotem było podjęcie czynności zmierzających do wyszukania nabywcy „w celu zawarcia z nim przez (...) umowy przeniesienia własności lub umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym mających za przedmiot

jedną lub więcej nieruchomości gruntowych położonych w Z., o łącznej powierzchni 22 583 m<sup>(2)</sup>, stanowiących działki o numerach (...), obręb (...). W umowie zastrzeżono prowizję w wysokości 2% ceny nieruchomości lub wartości nieruchomości we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym + VAT. Prowizja miała być płatna w chwili zawarcia umowy sprzedaży wiążącej zleceniodawcę z osobą trzecią, wskazaną przez zleceniobiorcę lub osobą jakkolwiek powiązaną z osobą trzecią wskazaną przez zleceniobiorcę. W treści umowy D. S. miał oświadczyć, m. in., że członek personelu zleceniobiorcy lub współpracujący z zleceniobiorcą oddelegowany do bezpośredniego wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy posiada uprawnienia wymagane przepisami prawa, nie wskazując konkretnej osoby. Sam D. S. nie posiadał licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Sąd ustala dalej, że „powiadomieniem do umowy” sporządzonym 2 listopada 2011 roku zleceniobiorca poinformował o zmianie adresu oraz o tym, że osobą odpowiedzialną zawodowo za wykonywanie umowy z 17 maja 2010 roku jest M. D., posiadająca licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami. Z uzasadnienia wyroku wynika, że D. S. i M. D. łączyło – zawarte w dniu 23 lutego 2010 roku – porozumienie o współpracy, w którym zastrzeżono, że aby świadczyć usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, obejmującego pośrednictwo w zbywaniu, nabywaniu, najmie i dzierżawie nieruchomości lub ich części, D. S. chce nawiązać współpracę z osobą posiadającą uprawnienia w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami do nadzoru merytorycznego nad takimi czynnościami. D. S. zlecił a M. D. przyjęła do wykonania czynności związane z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, zgodnie z wymogami prawa i statusem zawodowym, w szczególności polegające na pośredniczeniu w zbywaniu, nabywaniu, zawieraniu umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części.

W dniu 29 sierpnia 2012 roku (...) S.A. w W., jako zleceniodawca, podpisał z D. S. kontrakt, którego przedmiotem było świadczenie usług pośrednictwa w nabyciu nieruchomości, mające na celu doprowadzenie do zawarcia transakcji lub wniesienia przez inwestora nieruchomości, rozumianej jako prawo własności/wieczystego użytkowania działek inwestycyjnych lub budynków, których nabyciem jest zainteresowany zleceniodawca, aportem do określonej inwestycji, zaś 14 marca 2013 roku doszło do zawarcia przez (...) i (...) sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Z., o łącznej powierzchni 22 583 m<sup>(2)</sup>, stanowiące działki o numerach (...), obręb (...). W rzeczywistości – jak się wyjaśnia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku – czynności pośredniczenia przy sprzedaży nieruchomości wykonywane były przez D. S.. Przedstawiciele spółki (...) nie kontaktowali się z M. D..

W dniu 23 kwietnia 2013 roku – jak ustala jeszcze sąd – D. S. wystawił (...) fakturę na łączną kwotę netto 280 440 zł powiększone o 23% VAT, tj. w łącznej kwocie 344 941, 20 zł brutto z tytułu wynagrodzenia za rzezoną transakcję sprzedaży, natomiast 8 maja 2013 roku A. K. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), jako cesjonariusz, podpisał z D. S., jako cedentem, nieważną umowę cesji wierzytelności w stosunku do (...) sp. z o.o. s.k.a., następcy prawnego (...) sp. z o.o. sp.k. w W., z tytułu niezapłaconych należności w wysokości 344 941, 20 zł wraz z odsetkami ustawowymi, wynikającymi z niezapłaconej faktury. W treści kontraktu wskazano, że cenę z tytułu przelewu ustalono w odrębnym trybie. W dniu 31 maja 2013 roku strony miały aneksować tę umowę postanawiając, że na wypadek, gdyby umowa pośrednictwa stanowiąca podstawę do wystawienia faktury okazała się nieważna, D. S. przenosi na A. K. (1) wierzytelność wobec (...) o zapłatę kwoty 344 941, 20 zł z tytułu zwrotu wartości świadczenia nienależnego.

Oceniając zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy Sąd Okręgowy wyjaśnił, że nie dał wiary okolicznościom przywołanym przez powoda, jakoby wypłata wynagrodzenia nie została wykonana z uwagi na nieuczestniczenie przez D. S. w umowie sprzedaży oraz zeznaniom świadka K. P. w zakresie, w jakim podniósł on, że samodzielnie wyszukał nabywcę nieruchomości. Twierdzenia te – jak się ocenia – stały w całkowitej sprzeczności z zeznaniami świadków K. D., A. K. (2), M. D. oraz z korespondencją mailową prowadzoną przez strony. Sąd Okręgowy nie dał wiary również zeznaniom świadka D. S. jakoby czynności związane z transakcją sprzedaży nieruchomości były wykonywane nie tylko przez niego, lecz również przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, albowiem twierdzenie to – zdaniem sądu – stało w sprzeczności z wiarygodnym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności ze spójnymi i wiarygodnymi twierdzeniami świadków.

Sąd wyjaśnił także, że oddalił wniosek pozwanej o zobowiązanie powoda w trybie art. 129 § 4 k.p.c. do złożenia oryginału dokumentu zatytułowanego porozumienie o współpracy z 23 lutego 2010 roku, bowiem kopia nosi cechy

ingerencji w oryginał, uznając, że nie jest to uzasadnione okolicznościami sprawy. Prawdziwość przedmiotowego dokumentu nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego w Warszawie. Na marginesie podkreślono, że jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego, albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest te okoliczności udowodnić.

Do ustalenia istotnych dla sprawy faktów nie przyczyniłoby się – jak się ocenia – złożone w toku postępowania nagranie wraz ze stenogramem, albowiem analiza przyczyn stojących za nie uiszczeniem wynagrodzenia przez pozwaną na rzecz D. S. miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia wyłącznie w razie uznania, że umowa oraz umowa przelewu wierzytelności są ważne.

Sąd Okręgowy oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego posiadającego specjalizację z zakresu obrotu nieruchomościami na okoliczność ustalenia, czy prowizja określona w § 2 umowy pośrednictwa z 17 maja 2010 roku odpowiada stawkom rynkowym wynagrodzenia pośredników w obrocie nieruchomości stosowanym w latach 2010-2013. Sąd ocenił, że przeprowadzenie dowodu na tak sformułowaną tezę dowodową nie przysłuży się do ustalenia istotnych elementów stanu faktycznego, albowiem rynkowa wartość wynagrodzenia pośredników w obrocie nieruchomości stosowanym we wskazanym okresie nie mogłaby znaleźć bezpośredniego przełożenia na ewentualną ocenę wartości korzyści majątkowej, jakie wzbogaciło majątek pozwanej na skutek czynności podjętych przez D. S., osoby nieposiadającej licencji. Zrównanie tych dwóch wartości – wartości czynności podejmowanych przez D. S. i wynagrodzenia należnego licencjonowanemu pośrednikowi w obrocie nieruchomości prowadziłoby – jak się ocenia – do obejścia prawa i uprawnienia podmiotu nieposiadającego odpowiednich licencji do uzyskania wynagrodzenia profesjonalnego pośrednika w obrocie nieruchomości, pomimo naruszenia art. 179 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd zauważył przy tym, że powód nie przedstawił usystematyzowanego katalogu czynności, które D. S. wykonywał na rzecz pozwanej i nie zgłosił na powyższą okoliczność żadnych innych wniosków dowodowych, przez co ocena wartości ewentualnego wzbogacenia uzyskanego przez pozwaną w ogóle nie była w niniejszym postępowaniu możliwa.

Powołując się na art. 509 k.c. oraz na art. 179 ust. 1 i 2 i 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujące w czasie wykonywania przez D. S. czynności pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości, Sąd Okręgowy uznał, że zawarta przez niego umowa pośrednictwa była nieważna z mocy art. 58 k.c. Oceny tej – jak wywodzi sąd – nie zmienia fakt podpisania przez D. S. i (...) powiadomienia, w którego treści wskazano M. D. jako osobę odpowiedzialną zawodowo za wykonywanie umowy pośrednictwa, albowiem była to wyłącznie czynność pozorna, podczas gdy wszelkie czynności związane ze sprzedażą określonej nieruchomości wykonywał D. S.. Sąd podkreśla przy tym, że umowa stron nie może być kwalifikowana jako, np. umowa o świadczenie usług, do której należy stosować przepisy o zleceniu. Dopuszczenie możliwości takiej kwalifikacji oznaczałoby obejście bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Taka umowa – jak się ocenia – jest umową bezwzględnie nieważną od chwili jej zawarcia i jako taka nie wywołuje żadnych skutków prawnych. W konsekwencji – jak przyjmuje sąd – brak jest wierzytelności, która mogłaby stanowić przedmiot umowy przelewu wierzytelności, a brak wierzytelności czyni umowę o przelew wierzytelności zawartą między D. S. a A. K. (1) nieskuteczną prawnie.

Sąd Okręgowy uznał, że umowa przelewu jest nieważna także z tego z tego powodu, że w treści kontraktu zapisano, że cenę z tytułu przelewu ustalono w odrębnym trybie, lecz nie przedłożono jakiegokolwiek dokumentacji czy dowodów świadczących o tym, że cena ta faktycznie została ustalona. Sąd zakłada przy tym, że cena jest przedmiotowo istotnym elementem takiej umowy. Faktem jest – jak się naprowadza – że „dla ewentualnej ważności takiej umowy nie jest wymagane ujawnienie tego postanowienia dłużnikowi, lecz w postępowaniu przed sądem konieczne jest wykazanie wszelkich okoliczności świadczących o materialnoprawnej ważności kontraktu z którego powód wywodzi swe roszczenie”. Powód – jak ocenia dalej sąd – nie podołał temu obowiązkowi.

Zdaniem sądu meriti wobec nieokreślenia ceny nie można było ocenić również wartości ewentualnego wzbogacenia uzyskanego przez pozwaną, albowiem ta wierzytelność również nie została skutecznie przelana na A. K. (1). Co więcej – jak naprowadza się dalej – zrównanie wartości czynności podejmowanych przez D. S. i wynagrodzenia należnego licencjonowanemu pośrednikowi w obrocie nieruchomości prowadziłoby do obejścia prawa i uprawnienia

podmiotu nieposiadającego odpowiednich uprawnień do uzyskania wynagrodzenia profesjonalnego pośrednika w obrocie nieruchomościami, co stanowiłoby naruszenie art. 179 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 217 § 1 i 253 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powód powinien wykazywać, iż cena z tytułu przelewu wierzytelności została faktycznie ustalona, w sytuacji, gdy pozwana nigdy nie twierdziła, że cena taka nie została ustalona, ani nie zaprzeczyła prawdziwości oświadczenia zawartego w umowie przelewu wierzytelności (cesji) z dnia 8 maja 2013 roku zawartej pomiędzy powodem a D. S., że umowa ta jest odpłatna, a cenę z tytułu przelewu ustalono w odrębnym trybie.

Apelujący zarzuca też sądowi naruszenie art. 212 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie w sprawie i niepodjęcie żadnych czynności zmierzających do uzupełnienia przez stronę powodową twierżeń i dowodów na okoliczność ustalenia ceny za wierzytelność, naruszenie art. 231 k.p.c. przez jego niezastosowanie w sprawie w sytuacji, gdy wniosek o tym, że strony umowy przelewu wierzytelności (cesji) z dnia 8 maja 2013 roku ustaliły cenę za wierzytelność można wyprowadzić z ustalonego w sprawie faktu jakim jest zawarcie w treści umowy oświadczenia powoda i D. S., że umowa ta jest odpłatna, a cenę z tytułu przelewu ustalono w odrębnym trybie, jak też naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w zakresie treści umowy cesji i umowy pośrednictwa oraz treści zeznań świadków D. S. i M. D..

Zdaniem apelującego sąd pierwszej instancji miał też dopuścić się naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 179 ust. 3 oraz art. 180 ust. 1 pkt. 1, ust. 1a-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 stycznia 2014 roku, przez uznanie za nieważną umowy pośrednictwa z dnia 17 maja 2010 roku, naruszenia art. 410 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że uwzględnienie roszczenia powoda na podstawie przepisów o świadczeniu nienależnym prowadziłoby do obejścia przepisu art. 179 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji gdy przepis ten w brzmieniu wskazanym przez Sąd Okręgowy nie obowiązuje już od dnia 1 stycznia 2014 roku, a zatem nie obowiązywał on w dacie wydania zaskarżonego wyroku, jak też naruszenia art. 510 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że wierzytelności objęte żądaniem pozwu nie zostały skutecznie przelane przez D. S. na rzecz powoda.

W konkluzji autor apelacji wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda 344 941, 20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, ewentualnie – o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, jak też o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, z wyodrębnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie na koszt powoda.

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

Apelacja nie mogła wywrzeć zamierzonych skutków prawnych, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są bezzasadne.

Rację ma bowiem apelujący, że Sąd Okręgowy nie miał podstaw do przyjęcia, że umowa cesji była nieważna z uwagi na nieokreślenie ceny sprzedaży wierzytelności. Zresztą, sąd pierwszej instancji nie ustalał nawet, by cena ta nie została określona, ale twierdzi, że fakt ten nie został wykazany. Wykazany być jednak nie musiał, skoro pozwana spółka nie formułowała z tego tytułu żadnych zarzutów, a umowa przelewu nie może *prima facie* uchodzić za nieważną, skoro w jej treści przewidziano złożenie w odrębnym akcie stosownego oświadczenia woli w tym przedmiocie. Przyjmując, że fakt złożenia takiego oświadczenia nie został wykazany, Sąd Okręgowy naruszył art. 230 k.p.c. Uchybienie sądu *meriti* nie ma natomiast związku z przepisami k.p.c. przywołanymi w apelacji.

Na marginesie podnieść trzeba, że – inaczej niż przyjmuje sąd *meriti* – cena nie jest przedmiotowo istotnym elementem umowy przelewu wierzytelności. *Lege non distinguente*, umowa taka wcale nie musi być odpłatna (tak,

m. in.: G. Sikorski, Komentarz do art. 509 k.c., w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. J. Ciszewski, 2014; P. Sobolewski, Komentarz do art. 509 k.c., w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Osajda, 2017).

Wadliwa ocena prawna w kwestii ważności umowy cesji nie dezaktualizuje pozostałych przyczyn, dla których powództwo nie mogło być uwzględnione. Sąd Apelacyjny podziela główne tezy wyводу jurydycznego zawartego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W pełni podziela także ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za swoje. Argumenty podniesione w apelacji nie są w stanie podważyć oceny prawnej dokonanej przez Sąd Okręgowy. Nie są w stanie także zanegować ustaleń sądu meriti, które znajdują zakotwiczenie w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Podnoszony w związku z tym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. ma wymiar stricte polemiczny. Autor apelacji zapomina, że sąd ma prawo do swobodnej oceny dowodów i to od jego oglądu zależy, które spośród wykluczających się dowodów uzna za bardziej przekonujące. Tymczasem, apelacja ogranicza się wyłącznie do własnej oceny zeznań świadków D. S. i M. D.. Nie stawia przy tym żadnych zarzutów ocenie dowodów dokonanej przez sąd meriti, nie bacząc na to, że materiał dowodowy jest dużo bogatszy i nie ogranicza się do zeznań tych świadków, bo zeznania złożyły jeszcze kilka innych osób, a w aktach sprawy zalega bogata korespondencja mailowa, gdzie nie pojawia się w ogóle nazwisko D.. Nazwisko to było zresztą obce pozostałym przesłuchanym w sprawie świadkom.

Nie polega przy tym na prawdzie twierdzenie apelacji, jakoby z zeznań M. D. jednoznacznie wynikało, że to ona faktycznie wyszukała nabywcę nieruchomości należących do pozwanej.

Sąd Okręgowy miał zatem podstawę do ustalenia, że M. D. nie uczestniczyła faktycznie w realizacji umowy z 17 maja 2010 roku. Taką tezę miał zapewne na względzie pisząc – niezbyt ściśle – o pozorności „powiadomienia do umowy” z 2 listopada 2011 roku.

Z całym naciskiem podkreślić trzeba, że – w świetle nieobowiązującego już art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603, ze zm.) – czynności zmierzające do nabycia lub zbycia praw do nieruchomości czy inne czynności, mające za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części, powinien był wykonywać pośrednik w obrocie nieruchomościami. Czynności tych nie musiał wykonywać osobiście i mógł korzystać z pomocy innych osób, ale wsparcie to ograniczało się do „czynności pomocniczych” i miało być wykonywane pod bezpośrednim nadzorem pośrednika, czego w sprawie niniejszej stwierdzić się nie da i czego powód nawet nie twierdzi.

W tych okolicznościach trudno zarzucać sądowi wadliwą ocenę dowodów. W każdym razie, jeśli się to czyni, to należy wskazać na uchybienia w procesie myślowym mającym na celu odtworzenie faktów w oparciu o dowody zebrane w sprawie (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00 i z dnia 6 listopada 1998 roku, III CKN 4/98). Apelacja tego nie czyni, co w zasadzie dyskwalifikuje zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Zresztą, to czy M. D. wyszukała nabywcę nieruchomości, ma znaczenie drugorzędne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, zapadłym na tle stanu prawnego obowiązującego w dacie zawarcia umowy pomiędzy D. S. a poprzednikiem prawnym pozwanej, przyjmowano, że umowa zwarta przez osobę niebędącą pośrednikiem jest nieważna (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 roku, V CSK 173/10, OSNC 2011, Nr 10, poz. 113; tak samo – na tle umów o zarządzanie nieruchomością – przyjęto w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007 roku, III CZP 69/07, OSNC 2008, Nr 9, poz. 99). Umowę podpisał natomiast D. S., a nie M. D..

Nawet jednak przyjęcie odmiennego zapatrywania i zaakceptowanie możliwości zawarcia umowy pośrednictwa przez osobę niebędącą licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, nie zmieni prezentowanej wyżej oceny prawnej, skoro – zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w wersji obowiązującej w dacie zawarcia umowy z dnia 17 maja 2010 roku – osobę pośrednika należało wskazać w umowie pośrednictwa. Umowa powinna była wskazywać także numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Informacje te pojawiają się dopiero w dokumencie zatytułowanym „powiadomienie do umowy

pośrednictwa”, z którego nie wynika, by był on integralną częścią umowy łączącej strony. Nie mógł też jej konwalidować, skoro w dalszym ciągu brak jest informacji o posiadanym przez M. D. ubezpieczeniu.

Nie ma też racji apelujący, jakoby D. S. służyło roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, a w każdym razie – by zostało ono wykazane co do wysokości. O ile pozwana spółka jest w pewnym sensie wzbogacona, bo wobec nieważności umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie obowiązuje jej zapis umowny nakazujący zapłacić prowizję, o tyle wzbogacenie to jest konsekwencją nieważności właśnie, a nie pracy wykonanej przez D. S.. Jego (nienależne) świadczenie zamyka się w wysiłku, jaki on i jego podwładni włożyli w wykonanie nieważnej umowy. Nie ma podstaw, by zakładać, że praca ta stanowiła równowartość (odpowiednik) „zaoszczędzonego wydatku” pozwanej, zamykającego się w sumie dającej się wyliczyć w oparciu o postanowienia umowne, a dochodzonej w tym postępowaniu. Wartość pracy D. S. i jego podwładnych można było oszacować, ale nie prowadzono w tym kierunku postępowania dowodowego. Nie wiadomo, jaki był rzeczywisty nakład tej pracy, ani ile była warta. Strona powoda nie przejawiała w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej, a to na niej – po myśli art. 6 k.c. – spoczywał ciężar wykazania wartości „nienależnego” świadczenia (rzecz ujmując ogólniej – wysokości zubożenia).

Rację ma przy tym Sąd Okręgowy, że akceptacja koncepcji strony powodowej, która przez nienależne świadczenie rozumie umówioną kwotę wynagrodzenia, prowadziłyby do obejścia prawa, a ściślej – imperatywnych przepisów reglamentujących kompetencję do pośredniczenia w obrocie nieruchomościami. Żadnego znaczenia w tej ocenie nie ma to, że przepisy te już nie obowiązują. Jeśli bowiem po stronie poprzednika prawnego powoda powstało roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, to miało to miejsce w czasie wykonywania umowy (tj. w czasie świadczenia), a zatem w dacie, kiedy przepisy art. 180 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązywały. Zarzut naruszenia art. 410 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. nie może więc się ostać.

W konsekwencji bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 510 § 1 k.c. Nie mogło wszak dojść do przelewu wierzytelności, która nie istnieje; w każdym razie – nie wykazano jej wysokości.

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie. O kosztach procesu przed sądem odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 pkt i § 13 ust. 1 pkt 2 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. z 2013 roku, poz. 461).