

Sygn. akt I ACa 552/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. L.**

przeciwko **J. R. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 19 lipca 2010 r. sygn. akt I C 76/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

R. L. wnosił o zasądzenie od J. R. (1) kwoty 660.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 grudnia 2008 roku. Podał, że strony zawarły ustną umowę o współpracy, na mocy której pozwany powierzył mu pośrednictwo przy sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej w R. przy ul. (...) oraz upoważnił do prowadzenia negocjacji z kontrahentami i prowadzenia sprawy aż do ostatecznego sfinalizowania transakcji poprzez podpisanie umowy sprzedaży, przy czym uzyskana cena nie mogła być niższa niż 2.000.000 złotych, a wynegocjowana nadwyżka miała stanowić prowizję. W dniu 4 grudnia 2008 roku warunki ustnej umowy zostały potwierdzone na piśmie. W § 3 ust. 3 pisemnej umowy, pozwany zobowiązał się, po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży nieruchomości, do wypłaty wynagrodzenia prowizyjnego, którego wysokość określono jako nadwyżkę ponad kwotę 2.000.000 złotych

(szacunkowo – 700.000 złotych). W § 6 ust. 2 umowy zastrzeżono, że prowizja ma być zapłacona bez dodatkowego wezwania pozwanego do zapłaty, najpóźniej w trzy dni od daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości i po dokonaniu zapłaty ceny przez nabywcę nieruchomości. Pomimo, że nieruchomość, której dotyczyła umowa o współpracy, została sprzedana w dniu 5 grudnia 2008 roku za kwotę 2.660.000 złotych nabywcy wyłowionemu przez powoda, pozwany odmówił spełnienia świadczenia.

Wyrokiem zaocznym z dnia 5 października 2009 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego, J. R. (1) wniósł o uchylenia wyroku zaocznego i oddalenie powództwa. Zaprzeczył, że doszło do zawarcia ustnej umowy o współpracy, w szczególności o treści zbliżonej do treści umowy pisemnej z dnia 4 grudnia 2008 roku. Potwierdził natomiast, że strony zawarły umowę pisemną, która przewidywała wypłatę wynagrodzenia, ale tylko w przypadku zaistnienia określonych okoliczności, m.in. posiadania przez niego prawa wyłączności sprzedaży, której jednak nie uzyskał. W związku z tym w dacie sprzedaży nieruchomości, nie był ani stroną umowy sprzedaży, ani pełnomocnikiem sprzedającego. Nie wykluczył natomiast, iż jego brat J. R. (2), który był pełnomocnikiem sprzedającej, zawarł z powodem umowę ustną lub pisemną.

Wyrokiem z dnia 19 lipca 2010 roku Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

R. L. od co najmniej lipca 2008 roku kontaktował się z J. R. (1) w sprawach dotyczących obrotu wierzytelnościami i windykacji należności, w biurze pozwanego w W. przy ul. (...), w którym swoją działalność gospodarczą prowadził również J. R. (2). Powód podczas kontaktów z braćmi R. uważał, że prowadzą oni wspólną działalność gospodarczą.

Dlatego też w dniu 19 sierpnia 2008 roku był przekonany, że zawiera ustną umowę o współpracy, na mocy której bracia J. i J. R. (2), jako zleceniodawcy, powierzają mu, jako wykonawcy, pośrednictwo przy sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w R. przy ul. (...). Na mocy tej umowy – według powoda – został on upoważniony do prowadzenia negocjacji z kontrahentami oraz do prowadzenia sprawy aż do ostatecznego sfinalizowania transakcji poprzez podpisanie umowy sprzedaży, z tym zastrzeżeniem, że uzyskana cena nie mogła być niższa niż 2.000.000 złotych. Wynegocjowana przez powoda nadwyżka ponad tę kwotę miała być mu przekazana tytułem prowizji. W tym dniu powodowi okazano dokumentację nieruchomości oraz pełnomocnictwo do działania w imieniu właścicielki nieruchomości. Treści pełnomocnictwa powód nie analizował.

R. L. skontaktował się z Biurem (...) w W., zajmującym się obsługą podmiotów zagranicznych zainteresowanych nabyciem nieruchomości w Polsce i przekazał przedstawicielom tej firmy telefon kontaktowy do J. R. (2) i J. R. (1) oraz wizytówkę J. R. (2). Pracownicy Biura (...) w W. zainteresowali ofertą powoda (...) sp. z o.o. w W..

Spółkę tę w negocjacjach reprezentowali A. P. oraz J. M. (działał jako pełnomocnik kupującego). Pierwszy z nich rozmowy prowadził wyłącznie z J. R. (2). Od niego dowiedział się, że dokumentacja dotycząca przedmiotowej nieruchomości znajduje się we władaniu J. R. (1).

J. R. (1) brał zaś czynny udział przy czynnościach pomocniczych związanych z zawarciem umowy sprzedaży, tj. uczestniczył podczas spotkania na przedmiotowej nieruchomości z przedstawicielami kupującego, przebywał też w biurze w W. podczas szczegółowych negocjacji prowadzonych przez J. R. (2) z pełnomocnikiem kupującego oraz dostarczał pełnomocnikowi kupującego i mężowi właścicielki nieruchomości brakujące dokumenty w postaci książki obiektu.

Także A. M. prowadził rozmowy z J. R. (2), który działał jako pełnomocnik sprzedającej. Przed podpisaniem aktu notarialnego pytał go m.in. czy zostało uwzględnione wynagrodzenie powoda. J. R. (2) zapewnił wówczas, że jego brat J. R. (1) podpisał z powodem umowę gwarantującą prowizję.

Gdy R. L. zorientował się, że obiecanej ustnie prowizji może nie uzyskać, zgłosił się do biura braci R., gdzie zastał jedynie J. R. (1). Jako że traktował działania obu braci, jako jednego podmiotu, w dniu 4 grudnia 2008 roku zawarł pisemną umowę o współpracy, na mocy której pozwany (zleceniodawca) powierzył mu (wykonawcy) pośrednictwo przy sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w R. przy ul. (...). Na mocy tej umowy pozwany upoważnił powoda do: „przeprowadzenia rozmów, uzyskania informacji i doprowadzenia do transakcji umowy kupna sprzedaży posiadłości z osobą kupującą”. Zgodnie z § 3 ust. 3 umowy, pozwany zobowiązał się do zapłaty powodowi – po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży nieruchomości – wynagrodzenia prowizyjnego za pośrednictwo w sprzedaży. Wysokość prowizji została określona jako nadwyżka ponad kwotę 2.000.000 złotych ceny zakupu. W dacie zawierania umowy, J. R. (1) nie dysponował pełnomocnictwem do reprezentowania właścicielki przedmiotowej nieruchomości.

Nieruchomość, której dotyczyła umowa, została sprzedana w dniu 5 grudnia 2008 roku nabywcy znalezionemu przez powoda za kwotę 2.700.000 złotych. W § 3 ust. 4 i 5 umowy sprzedaży strony tej umowy postanowiły, że płatność zostanie dokonana w dniu 8 grudnia 2008 roku na dwa rachunki bankowe wskazane w umowie, tj. rachunek bankowy właścicielki nieruchomości w wysokości 1.700.000 złotych oraz na rachunek jej pełnomocnika J. R. (2) w wysokości 960.000 złotych. Wcześniej J. R. (2) otrzymał od pełnomocnika nabywcy nieruchomości kwotę 40.000 złotych w gotówce.

Pozwany, podpisując umowę z dnia 4 grudnia 2008 roku, posłużył się pieczęcią „ (...) Biuro usług (...) ul. (...) W.”. W tym czasie prowadził działalność gospodarczą jako osoba fizyczna. Brat pozwanego J. R. (2) prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...), a siedziba jego biura mieściła się w tym samym lokalu, w którym działalność prowadził pozwany. Bracia R. mieli także wówczas wspólny adres zamieszkania.

Właścicielka nieruchomości M. H. D. udzieliła w dniu 25 września 2008 roku pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości J. R. (2), zastrzegając, iż cena zbycia nie może być niższa niż 2.700.000 złotych.

W 2008 roku R. L. zawarł z J. R. (1) szereg umów (przelewu wierzytelności i zlecenia windykacji należności), których rozliczenia są przedmiotem odrębnych spraw sądowych.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu, pozwany miał pełną wiedzę o wszystkich czynnościach związanych ze zbyciem nieruchomości prowadzonych przez jego brata J., gdyż był obecny podczas negocjacji między nim a przedstawicielami kupującego, dostarczał dokumentację przedstawicielom kupującego oraz mężowi sprzedającej. Okoliczności te świadczą, że zawierając z powodem umowę o współpracy pozwany miał pełną świadomość, że umowa ta nie nakładała na niego żadnych zobowiązań, ponieważ umieszczono w niej zapis obligujący do świadczenia tylko w przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przez pozwanego, a do takiego zdarzenia nie doszło, skoro pozwany nie działał jako pełnomocnik sprzedawcy i umowy sprzedaży nie zawarł

W ocenie Sądu, powód nie wykazał jednak aby zawarł z pozwanym ustną umowę, w której pozwany zobowiązał się zapłacić mu prowizję w sytuacji gdy do transakcji sprzedaży doprowadzi jego brat J. R. (2). Zatem podstawą roszczeń powoda mogła być jedynie pisemna umowa z dnia 4 grudnia 2008 roku. Ta zaś nie zawierała bezwarunkowych zobowiązań nakładających na pozwanego powinności określonego świadczenia w sytuacji, gdy dojdzie do sprzedaży nieruchomości przez kogokolwiek na rzecz wyłonionego przez powoda nabywcy. Treść tej umowy przewidywała szereg warunków, od których zaistnienia zależała wypłata prowizji, ale nie zostały one spełnione, gdyż J. R. (1) nie zawarł z kupującym umowy sprzedaży i nie uzyskał wyłączności na taką czynność.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód. Zarzucił Sądowi I instancji naruszenie:

1. art. 65 k.c. przez błędne uznanie, że:

- wzajemne obowiązki stron należy oceniać wyłącznie na podstawie postanowień umowy pisemnej z dnia 4 grudnia 2008 roku, choć zgromadzony materiał dowodowy dowodził, iż pomiędzy stronami i dodatkowo J. R. (2) została zawarta ustna umowa i nie uwzględnienie jej postanowień przy wykładni treści umowy pisemnej,
 - nie zawarto ustnej umowy pośrednictwa, pomimo że okoliczność tą potwierdza posiadanie przez niego dokumentów dotyczących nieruchomości oraz podjęte działania zmierzające do pozyskania nabywcy nieruchomości,
 - decydujące znaczenie przy wykładni umowy z dnia 4 grudnia 2008 roku ma jej treść, a nie zamiar stron, cel umowy i zasady współzycia społecznego,
 - „wyłączność” na sprzedaż nieruchomości w rozumieniu § 4 ust. 2 umowy oznaczała zastrzeżenie możliwości sprzedaży wyłącznie przez pozwanego, pomimo że w umowie ustnej pojęcie to odnosiło do obu braci R.,
 - treścią umowy z dnia 4 grudnia 2008 roku było zobowiązanie pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za pośrednictwo, wyłącznie w sytuacji, gdyby to pozwany osobiście przeprowadził transakcję sprzedaży nieruchomości,
 - nie należały mu się umówione wynagrodzenie z uwagi na niezaistnienie okoliczności, o których mowa w § 4 ust 2 umowy, chociaż postanowienie to na wypadek braku wyłączności sprzedaży po stronie pozwanego nie odmawiało wypłaty wynagrodzenia, a jedynie przewidywało sankcję nie przyjęcia oferty do transakcji, co nie miało miejsca, gdyż transakcja została zrealizowana,
 - postanowienia umowy uzależniały wypłatę wynagrodzenia od wpłynięcia środków ze sprzedaży nieruchomości na rachunek bankowy pozwanego, podczas gdy żadne z postanowień umowy takiego warunku nie przewidywało, a zawierając umowę z pozwanym działał on jako przedsiębiorca i w związku z tym jego zachowanie należy oceniać przy uwzględnieniu podwyższonego miernika staranności;
2. art. 353 § 1 k.c., art. 353¹ k.c., art. 354 § 1 k.c. i art. 487 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie, co doprowadziło do naruszenia istoty łączącego strony zobowiązania wzajemnego i ukształtowania ich sytuacji prawnej w sposób niezgodny z zasadami współzycia społecznego;
3. art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie i w konsekwencji odmowę wypłaty należnego mu wynagrodzenia, pomimo że pozwany działał w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i nadużył prawa, czego skutkiem są prowadzone wobec niego postępowania karne;
4. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i błędne przyjęcie, że:
- pozwany potwierdzając warunki ustnej umowy na piśmie w przededniu sprzedaży nieruchomości, zamierzał uzyskać wyłączne pełnomocnictwo do sprzedaży tej nieruchomości, choć wniosek taki nie znajduje żadnego potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym,
 - zawarcie umowy w dniu 4 grudnia 2008 roku miałyby świadczyć o rywalizowaniu pozwanego z bratem o przejęcie transakcji,
 - po stronie pozwanego nie zaistniała powinność świadczenia,
 - bracia R. nie prowadzili wspólnej działalności gospodarczej, pomimo że prowadzili ją we wspólnej siedzibie, pod niemal identycznymi firmami, uczestniczyli wspólnie w rozmowach z klientami, obaj byli w równym stopniu zorientowani w sprawach swoich klientów i naprzemiennie udzielali informacji na temat zaawansowania spraw,

- bracia R. nie realizowali wspólnej transakcji sprzedaży nieruchomości przez obydwu braci R., pomimo że obaj brali czynny udział przy czynnościach związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz obaj uzyskali korzyści majątkowe;

5. art. 328 § 2 k.p.c. – poprzez brak wyjaśnienia, dlaczego ustalone przez Sąd okoliczności faktyczne doprowadziły do wydania wyroku oddalającego powództwo, w sytuacji gdy treść tych ustaleń logicznie prowadzi do wniosku o zasadności powództwa.

Skarżący wnosił o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa albo jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, które wymagają oceny w pierwszej kolejności, stwierdzić należy, że są one chybione.

Gdy chodzi o zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., to wstępnie wskazać trzeba, że wymieniony przepis dotyczy oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów. Obrza art. 233 § 1 k.p.c. nie może zatem polegać na dokonaniu wadliwych ustaleń faktycznych, co w istocie zarzuca skarżący. Uchybienie tego rodzaju wykracza bowiem poza zakres regulacji wynikającej z powołanego przepisu. Błędne ustalenia mogą być, rzecz jasna, następstwem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ale skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga jednak wykazania, że sąd uchybił zasadom oceny określonym w omawianym przepisie przy ocenie mocy dowodowej lub wiarygodności konkretnie wskazanych dowodów. Takim wymaganiom skarżący nie sprostał. Zarówno bowiem treść zarzutu, jak i argumentacja przytoczona w jego uzasadnieniu, sprowadzają się do zaprezentowania własnych twierdzeń odnośnie samego faktu zawarcia, stron oraz treści umowy, z której wywodzone jest roszczenie dochodzone w rozpoznawanej sprawie.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Skarżący nie wykazał bowiem, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie odpowiada wymaganiom określonym w wymienionym przepisie oraz że braki w zakresie poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Tylko zaś taka motywacja czyni zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. skutecznym. Dla wypełnienia przez sąd obowiązku wynikającego z art. 328 § 2 k.p.c. bez znaczenia natomiast pozostaje okoliczność, czy ocena zasadności powództwa w świetle poczynionych okoliczności faktycznych jest trafna. Dokonanie wadliwych ustaleń faktycznych lub ocen prawnych uzasadnia bowiem podniesienie zarzutów naruszenia przez sąd właściwych przepisów prawa procesowego lub prawa materialnego, a nie naruszenie omawianego przepisu.

Powód, jako podstawę dochodzonego roszczenia, powołał niewykonanie przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy łączącej strony. Warunkiem zatem uwzględnienia powództwa było wykazanie przez niego istnienia tego zobowiązania. Sąd pierwszej instancji uznał, że powód nie sprostał temu obowiązkowi i wniosek ten – w ocenie Sądu Apelacyjnego – jest słuszny.

Przytaczając w pozwie podstawę faktyczną żądania, powód powołał się na umowę ustną z dnia 19 sierpnia 2008, którą – jak twierdził – zawarł z pozwanym i której warunki w dniu 4 grudnia 2008 roku „zostały powtórzone na piśmie”. Podał ponadto ogólnie, że J. R. (2) – brat pozwanego „uczestniczył w rozmowach pozwanego z powodem i był przedstawiony powodowi jako współnik pozwanego, prowadzący razem z nim działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej”, W toku procesu, powód zmodyfikował swoje twierdzenia. Słuchany w charakterze strony podał mianowicie, że umowę tę zawarł „z braćmi R. – J. i J.”, a umowę w dniu 4 grudnia 2008 roku zawarł jedynie z J.

R. (1), oraz że była to „nieco odmienna umowa” niż umowa z dnia 19 sierpnia 2008 roku – „inna była kwota zbycia nieruchomości, inna właściwość sądu” (k. 137).

Pozwany zaprzeczył twierdzeniu aby w dniu 19 sierpnia 2008 roku zawarł z powodem jakąkolwiek umowę. Powoda zatem obciążał przede wszystkim dowód zawarcia w dniu 19 sierpnia 2008 roku umowy, na którą się powołał, tj. umowy na podstawie której pozwany byłby zobowiązany do świadczenia wynagrodzenia na jego rzecz. Dalszą zaś kwestią jest wykładnia tej umowy

Dla stwierdzenia faktu zawarcia umowy powód w pozwie powołał jedynie dowód z przesłuchania stron. Inne dowody przeprowadzone w sprawie na wniosek powoda nie dotyczyły bezpośrednio faktu zawarcia umowy, a udziału powoda oraz pozwanego i jego brata J. R. (2) w różnego rodzaju czynnościach związanych ze sprzedażą nieruchomości położonej w miejscowości R., stanowiącej własność M. d.. Ustalenie zatem na podstawie tych dowodów faktu zawarcia umowy, stron tej umowy oraz jej treści byłoby możliwe jedynie w drodze zastosowania domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.).

Przypomnieć w tym miejsc należy, że z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków A. M. i A. P. reprezentujących w negocjacjach nabywcę (świadków których wiarygodność nie budzi wątpliwości) wynika między innymi, że informację o oferowanej do sprzedaży nieruchomości uzyskali od powoda za pośrednictwem J. S.. Świadek W. M. zeznał ponadto, że powód „przekazał kontakt” do firmy (...). Z zeznań obu świadków wynika także, że negocjacje prowadzone były z J. R. (2), natomiast J. R. (1) uczestniczył w niektórych spotkaniach, dostarczał pełnomocnikowi kupującego i mężowi właścicielki brakujące dokumenty. Z zeznań obu świadków wynika wreszcie i to, że kwestia prowizji należnej powodowi była poruszana jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży. Świadek A. M. zeznał: „W trakcie negocjacji pojawiły się wątpliwości czy powód otrzyma wynagrodzenie od sprzedającego i te wątpliwości były do samego końca. Podczas podpisywania aktu notarialnego zapytałem J. R. (2), gdyż on działał jako pełnomocnik sprzedającego czy zostało uwzględnione wynagrodzenie powoda. J. R. (2) poinformował mnie, że jego brat J. R. (1) podpisał umowę z powodem gwarantującą mu prowizję i że ta umowa załatwia sprawę” (k. 135). Z kolei A. P. zeznał: „Powód zadzwonił do mnie i pytał co będzie z jego prowizją, jako pośrednika sprzedawcy. Ja poinformowałem go, że my pilnujemy swojej prowizji, która otrzymamy od nabywcy, a on powinien dopilnować swojej prowizji” (k. 186 odwrót).

W sprawie poza sporem są także okoliczności dotyczące firm, pod jakimi obaj bracia R. prowadzili działalność, podobnego zakresu tej działalności oraz wspólnej siedziby.

Sąd Apelacyjny uznając za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, dodatkowo ustalił, że przeciwko pozwanemu J. R. (1) toczyło się postępowanie karne, w którym oskarżono go m.in. o to, że w okresie od 19 sierpnia 2008 roku do 4 grudnia 2008 roku w W. i w M., działając wspólnie i w porozumieniu z J. R. (2), doprowadził R. L. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...) z siedzibą w M. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w kwocie 660.000 złotych w ten sposób, że wprowadził go w błąd co do zamiaru wywiązania się z umowy o współpracę, którą wspólnie z J. R. (2) zawarł z pokrzywdzonym, na mocy której R. L. został zobowiązany do podjęcia działań zmierzających do sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi R. w gminie R., a w przypadku uzyskania ceny w kwocie przekraczającej 2.000.000 złotych przysługiwało mu prawo zatrzymania nadwyżki od tej kwoty, przy czym pomimo finalizacji transakcji i sprzedaży nieruchomości za kwotę 2.660.000 złotych nie przekazał pokrzywdzonemu jakichkolwiek środków pieniężnych, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie sygn. XVIII K 146/11 uniewinnił J. R. (1) od popełnienia zarzucanego mu czynu. Wyrok w tym zakresie został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 roku w sprawie II A Ka 164/13 (k. 339 – 362).

Przechodząc do oceny, czy ustalone w sprawie okoliczności pozwalają na przyjęcie za udowodnione istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, wstępnie wskazać trzeba, że zastosowanie domniemania faktycznego jest możliwe, gdy dla wniosku domniemania nie ma innych hipotez konkurencyjnych i wniosek nie budzi wątpliwości z uwagi na starannie zebrane dowody. (zob. wyroki SN: z dnia 11 grudnia 2007 roku, I PK 157/07, Lex nr 375735; z dnia 3 grudnia 2003 roku,

I CK 297/03, M.Praw. 2006, nr 3, s. 147; z dnia 8 listopada 1974 roku, II PR 242/74, Lex nr 14273; z dnia 8 września 1967 roku, I PR 207/67, Lex nr 6210). Taka konstatacja jest zaś – w ocenie Sądu Apelacyjnego – nieuprawniona.

Z bezspornie ustalonych w sprawie faktów – zdaniem Sądu Apelacyjnego – wynika jedynie niewątpliwie, że powód od któregoś z braci R. uzyskał informację o oferowanej do sprzedaży nieruchomości oraz że za jego pośrednictwem doszło do kontaktu przedstawicieli Biura (...) w W. z J. R. (2) i J. R. (1). Z faktów tych jednak nie wynika jeszcze, że w dniu 19 sierpnia 2008 roku powód zawarł – jak twierdził w pozwie – z J. R. (1) umowę o treści odpowiadającej umowie pisemnej z dnia 4 grudnia 2008 roku, ani też, że zawarł – jak twierdził później – z oboma braćmi R. umowę o treści zbliżonej do umowy pisemnej z dnia 4 grudnia 2008 roku. Twierdzeń powoda – tak w jednej, jak i w drugiej ich wersji – nie można rozumieć inaczej niż w ten sposób, że w dniu 19 sierpnia 2008 roku doszło do złożenia przez strony wyraźnych oświadczeń woli przez ustne uzgodnienie w sposób pełny wszystkich elementów umowy. Tego zaś na podstawie w/w faktów nie można z całą stanowczością stwierdzić.

Brak jest też, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wystarczających podstaw do przyjęcia, że doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy zobowiązującej pozwanego J. R. (1) do zapłaty powodowi wynagrodzenia w wysokości 660.000 złotych. Zachowanie J. R. (2) polegające na prowadzeniu w imieniu właścicielki nieruchomości negocjacji z nabywcą, a następnie na podjęciu czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości, nie może być potraktowane jako zachowanie ujawniające w sposób dostateczny wolę innej osoby, jego brata J. R. (1). Przy czym wniosek ten nie może być odmienny także wtedy gdy uwzględni się ustalone w sprawie fakty, które mogły utwierdzać powoda (a także A. P. i A. M.) w przeświadczeniu powoda – jak się okazało błędnym – że bracia J. R. (1) i J. R. (2) prowadzą wspólnie działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej.

Dodać trzeba, że o tym, iż kwestia wysokości i warunków wypłacenia powodowi wynagrodzenia nie była przez strony uzgodniona znamienne świadczą zeznania świadków A. P. i A. M., z których wynika, że już trakcie negocjacji pojawiły się wątpliwości, czy powód je otrzyma. Co więcej wątpliwości te miał sam powód, co stoi w jawnej sprzeczności z prezentowaną w procesie wersją dotyczącą zawarcia umowy. Wprawdzie z zeznań świadków wynika także, że J. R. (2) zapewniał ich, że prowizję powodowi gwarantuje umowa, którą podpisał jego brat, ale takie zapewnienie nie ujawnia w sposób dostateczny woli wypłacenia powodowi wynagrodzenia po stronie pozwanego – J. R. (1). Może jedynie świadczyć o tym, że J. R. (2) świadomie wprowadził swoich rozmówców w błąd.

Zauważyć wreszcie trzeba, że i samo sporządzenie dokumentu umowy z dnia 4 grudnia 2008 wskazuje na to, że wcześniej nie doszło do stanowczych uzgodnień pomiędzy stronami, co do wysokości i warunków wypłacenia prowizji. Zwrócić również należy uwagę i na wysokość wynagrodzenia (sięgającego 24% ceny przedmiotu sprzedaży), które – według twierdzeń powoda – zostało umówione, a które znacznie przekraczało nie tylko zwyczajową wysokość wynagrodzenia za pośrednictwo w sprzedaży, ale przede wszystkim wysokość wynagrodzenia, które uzyskali z tytułu pośrednictwa przedstawiciele nabywcy nieruchomości, a które – według zeznań A. P. – wynosiło 1,5% ceny. Dysproporcja ta, budzić musi co najmniej wątpliwości co do tego, że zgodną wolą stron objęte było wynagrodzenie w wysokości 660.000 złotych.

Wprawdzie taką właśnie wysokość wynagrodzenia przewidywała pisemna umowa z dnia 4 grudnia 2008 roku, ale – jak słusznie stwierdził Sąd pierwszej instancji – okoliczności, w jakich doszło do jej zawarcia, świadczą o tym, że pozwany zawierając tę umowę miał świadomość, że nie nakłada ona na niego żadnych w istocie zobowiązań. Nie sposób zatem przyjąć, że samo podpisanie przez pozwanego tego dokumentu i jego treść dowodzą zawarcia wcześniej umowy ustnej, która zobowiązywałaby pozwanego do świadczenia na rzecz powoda wynagrodzenia w żądanej wysokości.

Podsumowując, trafnie Sąd pierwszej instancji przyjął, że powód nie wykazał istnienia umowy, na którą powoływał się żądając zapłaty wynagrodzenia, tj. umowy ustnej z dnia 19 sierpnia 2008 roku. W tej sytuacji za chybiony uznać należy zarzut naruszenia art. 65 k.c. Sąd nie mógł bowiem dokonać wadliwej wykładni nieistniejącej umowy.

Gdy chodzi natomiast o dokonaną przez Sąd pierwszej instancji wykładnię „umowy” z dnia 4 grudnia 2008 roku, to jest ona o tyle bez znaczenia, że nie ta umowa jest – według powoda – źródłem zobowiązania pozwanego, ale umowa ustna z dnia 19 sierpnia 2008 roku (według powoda umowa z 4 grudnia jest jedynie potwierdzeniem warunków

wcześniej zawartej umowy ustnej). Stwierdzić jednak trzeba, że nie budzi zastrzeżeń stanowisko Sądu pierwszej instancji odnośnie jej interpretacji. W dokumencie tym jako zleceniodawca wskazany jest jedynie „J. R. (1) (...) Biuro Usług (...) w W.”. Niezależnie zatem od tego, czy usprawiedliwione było przekonanie powoda co do prowadzenia wspólnie działalności przez braci R., nie sposób przyjąć – wbrew brzmieniu tej umowy – że J. R. (1) zobowiązał się do wypłaty powodowi wynagrodzenia w sytuacji, gdy „zrealizuje transakcję” osoba trzecia. Przyznać można skarżącemu rację, że niektóre postanowienia omawianego dokumentu są niejasne. Z drugiej strony należy jednak zauważyć, że jest bezspornym, iż autorem tego dokumentu jest powód, a przyjmuje się, że przy wykładni umowy wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zredagowała umowę. Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, powinna bowiem ponieść strona, która zredagowała umowę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2013 roku, II PK 293/12, LEX nr 13311290).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. wskazać trzeba, że ocena czy działanie pozwanego było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie ma wpływu na rozstrzygnięcie o żądaniu pozwu. Sąd Okręgowy zasadnie bowiem przyjął, że powodowi – wobec niewykazania przesłanek odpowiedzialności kontraktowej – nie przysługuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia. O nadużyciu prawa podmiotowego, można zaś mówić tylko w przypadku, gdyby takie prawo powodowi przysługiwało. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że zastosowanie art. 5 nie może doprowadzić do nabycia ani też utraty prawa podmiotowego (wyroki SN z 7 grudnia 1965 roku, III CR 278/65, LexPolonica nr 314843, OSNCP 1966, Nr 7, poz. 130 i z 8 listopada 1985 roku, III CRN 343/85, LexPolonica nr 302018, OSNCP 1986, Nr 10, poz. 161).

Wreszcie nie naruszył też Sąd pierwszej instancji pozostałych wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego, skoro w świetle ustalonych okoliczności nie miały one zastosowania.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 98 k.p.c.