

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 21 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Marczewski

Protokolant: p.o. stażysty Jolanta Wenzel

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa M. S.

przeciwko A. H.

- o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 80.000 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 czerwca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

2. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Jarosław Marczewski

UZASADNIENIE

Pozwem z 18 grudnia 2015 roku powód – **M. S.** wniósł o zapłatę od pozwanego – **A. H.** kwoty 80000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 27 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, a także kosztami postępowania.

Powód podał, że jest przedsiębiorcą wykonującym działalność gospodarczą m.in. w zakresie obrotu nieruchomościami i zawarł w jej ramach z pozwanym umowę pośrednictwa.

Zgodnie z postanowieniami tejże umowy pozwany zobowiązał się zapłacić powodowi wynagrodzenie w kwocie 80000 zł, w przypadku przeprowadzenia transakcji – sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej własność pozwanego.

Działająca w imieniu powoda E. J. (1), w celu wykonania umowy skontaktowała się z osobą potencjalnie zainteresowaną nabyciem nieruchomości pozwanego – spółką kapitałową (...) Sp. z o.o. i przekazała jej w dniu 8 października 2014r. informację o ofercie. Pozwany oraz (...) Sp. z o.o. podjęli za pośrednictwem powoda negocjacje w celu ustalenia ceny i innych warunków transakcji. Powód przekazywał spółce (...), uzyskane od pozwanego informacje dotyczące nieruchomości oraz jego uwagi co do treści umowy przedwstępnej.

Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości objętej KW nr (...) pomiędzy pozwanym, a (...) Sp. z o.o. doszło 26 czerwca 2015r.

Po jej podpisaniu powód wystawił pozwanemu fakturę VAT tytułem wynagrodzenia za wykonanie usługi pośrednictwa na kwotę dochodzoną pozwem, która nie została przez pozwanego uregulowana.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości na koszt powoda. Zdaniem pozwanego powództwo należy uznać za bezzasadne z tej przyczyny, że powód nie był stroną umowy pośrednictwa, na podstawie której dochodzi pozwem wynagrodzenia.

Z załączonej do pozwu umowy z 8 października 2014r. wynika bowiem, że jej stroną jest nie powód lecz E. J. (1).

W treści umowy brak jest jakiegokolwiek określenia wskazującego na to, że podpisując umowę E. J. (1) działa jako pełnomocnik, a pod oznaczeniem „pośrednik” na końcu umowy znajduje się podpis E. J. (1), a nie powoda.

Pozwany nie został poinformowany ani zaznajomiony ze znajdującym się w aktach sprawy pełnomocnictwem powoda dla E. J. (1), umocowującego ją do zawierania w jego imieniu umów pośrednictwa.

W przypadku uznania, że doszło do zawarcia umowy przez strony, pozwany złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych tej czynności prawnej jako dokonanej pod wpływem błędu.

W jego ocenie błąd dotyczył osoby kontrahenta i było wywołany przez osobę, która rzekomo działała w imieniu powoda.

Niezależnie od tego pozwany wskazał, że nie istnieją podstawy do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, niezależnie od tego kto jest stroną umowy.

Z treści umowy pośrednictwa wynika bowiem, że wynagrodzenie było należne pośrednikowi w sytuacji doprowadzenia do transakcji między zamawiającym, a kontrahentem. Mianem kontrahenta strony określiły zaś osobę skojarzoną bezpośrednio lub pośrednio przez pośrednika z zamawiającym. Pozwany stwierdził, że powód nie skojarzył go z (...) Sp. z o.o., albowiem A. H. już wcześniej oferował temu podmiotowi nabycie nieruchomości objętej umową pośrednictwa. W dodatku zgodnie z zawartą ostatecznie umową sprzedaży, sprzedaż ta stanowi ugodowe zakończenie sporu sądowego toczzonego przez strony transakcji.

Pozwany oświadczył, że pośrednik pośredniczył jedynie w prostych czynnościach technicznych – tj. przede wszystkim wymianie korespondencji stron. W jego ocenie oznacza to, że prowadził cudze sprawy bez zlecenia.

Pozwany stwierdził, że brak jest podstaw do zapłaty wynagrodzenia, albowiem nie ziszczył się warunek przewidziany w umowie pośrednictwa.

Strony jednoznacznie ustaliły zasady wynagradzania w §1 umowy.

Pośrednik miał doprowadzić do przeprowadzenia transakcji sprzedaży za kwotę 5.500.000 zł i jedynie wówczas otrzymałby wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 80000 zł.

W sytuacji, gdy nieruchomość została faktycznie sprzedana za kwotę 2.900.000 zł netto, w ocenie pozwanego, brak jest podstaw do żądania wynagrodzenia za usługi pośrednictwa.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymywały swoje dotychczasowe - wyżej opisane - stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod firmą Biuro (...) za NIP-em: 928-000-22-22 . Główne miejsce wykonywania przez niego działalności mieści się w lokalu przy ul. (...) w Ż.. Powód jest licencjonowanym pośrednikiem za numerem licencji (...).

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą m. in. w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami.

bezsporne, a nadto dowód – wyciąg z (...) powoda (k. 100) i pozwanego (k. 101).

Od 2013r. pracownikiem powoda jest E. J. (1). Nie posiada ona licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami – nigdy nie prowadziła biura pośrednictwa.

W ramach obowiązków pracowniczych wykonuje on czynności typowe dla usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Posiada także pełnomocnictwo powoda do zawierania w jego imieniu umów pośrednictwa sprzedaży i najmu nieruchomości.

Dowód – kserokopia pełnomocnictwa nr 006/12/12 (k. 11); zeznania świadka E. J. (1) (protokół el. z rozprawy z 22 lipca 2016); zeznania powoda (protokół el. z rozprawy z 7 grudnia 2016).

W dniu 8 października 2014 r. strony zawarły w Ż. umowę pośrednictwa sprzedaży.

W treści umowy wskazano, że zostaje ona zawarta między (...) (...) (...) Ż. ul. (...) lok. 10, NIP (...), NR licencji (...), (...) nr tel(...) E. J. (1), zwanym w umowie „pośrednikiem”, a A. W. zwanym w umowie „zamawiającym”. Umowa podpisana przez powoda oraz E. J. (1) jako „pośrednik”.

Zgodnie z §1 umowy, zamawiający polecił pośrednikowi podjęcie czynności pośrednictwa w sposób wybrany przez pośrednika zmierzających do przeprowadzenia transakcji dotyczącej sprzedaży nieruchomości Hotel (...), 2334 ha hotel 3.010m(2) pralnia: 417 m(2) kotłownia 138 m(2) cena pięć milionów pięćset złotych KW nr (...) -zwanej przedmiotem transakcji.

Zamawiający w przypadku przeprowadzenia transakcji zobowiązał się zapłacić pośrednikowi w dniu jej przeprowadzenia prowizję w wysokości 80000 zł gotówką. Zwyczajowo połowa należnej kwoty miała być płatna przy zawarciu umowy przedwstępnej.

Zgodnie z §2 umowy została ona zawarta na czas określony 8.10.2014r.-8.10.2015r..

W myśl §4 pkt 1 umowy mianem transakcji strony określiły zbycie lub zamianę całości lub części przedmiotu transakcji, a za jej przeprowadzenie zawarcie umowy przenoszącej własność, umowy zobowiązującej do przeniesienia własności oraz z umowy przedwstępnej dotyczącej przedmiotu transakcji pomiędzy zamawiającym, a kontrahentem.

Zgodnie z §4 pkt 3 umowy stron za kontrahenta uważana była osoba fizyczna lub prawna skojarzona bezpośrednio lub pośrednio przez pośrednika z zamawiającym, a nadto w przypadku osoby fizycznej – jego małżonka i dzieci.

Zgodnie z §6 umowy stron zamawiający wyraził zgodę na reprezentowanie przez pośrednika (pracownika) Kontrahenta.

Zgodnie z §7 ust. 1 zakres umowy stron obejmował tylko czynności kojarzenia zamawiającego z innymi osobami.

dowód - – kserokopia umowy stron z 8.10.2014 (k. 9-10).

Umowę podpisała pracownica powoda E. J. (1) w obecności powoda i pozwanego. E. J. (1) podpisała umowę, ponieważ miała zajmować się jej obsługą. Pozwany wiedział, że strony umowy jest powód. Został o tym poinformowany przez powoda i E. J. (1).

Umowa z 8.10.2014r. nie była pierwszą umową pośrednictwa łączącą strony. Wcześniej – tj. 4 września 2014 r. powód i pozwany podpisali umowę o wykonanie usługi pośrednictwa przy sprzedaży prywatnego domu pozwanego.

Umowa ta została zawarta na takim samym druku jak umowa z 8.10.2014r. Również w przypadku tej umowy podpisu pod nią nie złożył powód lecz E. J. (1) określona jako pośrednik.

Umowę z 4.09.2014r. podpisano po oględzinach i rozmowie z pozwanym, na których obecna była E. J. (1) i powód, wykonujący zdjęcia posesji.

Pozwany w obu przypadkach został poinformowany, że stroną umowy będzie powód, a E. J. (1) jako jego pracownik, wykonywać będzie czynności pośrednictwa.

dowód - kserokopia umowy z 8.10.2014 (k. 9-10), zeznania świadka E. J. (1) (protokół el. z rozprawy z 22 lipca 2016), kserokopia umowy stron z 4.09.2014 (k. 174-175), zeznania powoda (protokół el. z rozprawy z 7 grudnia 2016).

Zawierając umowę o pośrednictwo E. J. (1) nie okazywała pozwanemu pełnomocnictwa.

Negocjacje umowne z pozwanym prowadził powód osobiście. Na spotkaniu poprzedzającym zawarcie umowy z 4.09.2014r. powód poinformował pozwanego, że jest właścicielem biura pośrednictwa nieruchomościami, a E. J. (1) jest tylko jego pracownikiem i będzie się zajmować obsługą umowy.

E. J. (1) podpisała obie umowy z pozwanym jako pośrednik, bo miała ona wykonywać czynność pośrednictwa przy sprzedaży objętych nimi nieruchomości.

Powód uznał, że nie musi podpisywać osobiście umowy z pozwanym skoro pełnomocnictwo do tego posiada E. J. (1).

W trakcie rozmów pozwany nie powiedział powodowi, że prowadził wcześniej negocjacje dotyczące sprzedaży nieruchomości (hotelu) z K..

Nie zaznaczył też, że powód, w ramach zleconych mu czynności, ma zająć każdym potencjalnym klientem oprócz (...) Sp. z o.o.

Pozwany sugerował, że (...) Sp. z o.o. może być potencjalnym klientem.

Powód z wiedzy ogólnej wynikającej z tego, że prowadzi działalność w tym samym mieście, co pozwany wiedział, że toczy on proces z K..

Pozwany nie informował przy tym powoda, że w jego trakcie próbował zawierać ugodę z K., której przedmiotem miała być nieruchomość objęta umową pośrednictwa.

Dowód - zeznania świadka E. J. (1) (protokół el. z rozprawy z 22 lipca 2016), zeznania powoda (protokół el. z rozprawy z 7 grudnia 2016).

W trakcie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy pośrednictwa w siedzibie pozwanego obecna była jego pracownica M. K., która wychodziła jednak w trakcie rozmów z biura.

Nie uczestniczyła ona w negocjacjach lecz słyszała wypowiedziane przez powoda, pozwanego i E. J. (1) słowa.

Dowód – zeznania świadka M. K. (protokół el. z rozprawy z 7 grudnia 2016); zeznania świadka E. J. (1) (protokół el. z rozprawy z 22 lipca 2016), zeznania powoda (protokół el. z rozprawy z 7 grudnia 2016).

Kwota 5,5 mln złotych ustalona w umowie stron z 8.10.2014r. to cena wyjściowa – cena ofertowa, za którą powód miał wystawić na sprzedaż nieruchomość pozwanego.

Strony nie umawiały się, że powód otrzyma wynagrodzenie wyłącznie w przypadku, gdy powód sprzeda przedmiot umowy za 5,5 mln złotych.

Osiągnięcie takiej kwoty było w chwili zawarcia umowy pośrednictwa nierealne.

Powód wiedział, że pozwany toczy cywilne procesy sądowe z potencjalnym kupującym, zajmującym sąsiednią działkę, tj. (...) Sp. z o.o.

Mimo to powód podjął próbę sprzedaży temu podmiotowi hotelu pozwanego, gdyż był on jedyny potencjalnym nabywcą, który mógł być zainteresowany jej nabyciem.

Z uwagi na to E. J. (1) zadzwoniła do (...) Sp. z o.o., aby zapytać, czy nie chciałby kupić nieruchomości pozwanego. W trakcie rozmowy telefonicznej z sekretarką dyrektor (...) Sp. z o.o. E. J. (1) usłyszała, że (...) Sp. z o.o. na pewno tej nieruchomości nie kupi od swojego „wroga”.

Po ponownej rozmowie E. J. (1) udało się umówić z dyrektorem (...) Sp. z o.o. i rozpocząć trudne rozmowy, zakończone sprzedażą przez pozwanego tej spółce nieruchomości objętej umową pośrednictwa.

E. J. (1) działając jako pośrednika, była aktywna w sprawach dotyczących sprzedaży nieruchomości. W ramach podjętych czynności przesyłała pracownicy pozwanego M. K. e-maile z prośbą o informację, rozmawiała z (...) Sp. z o.o.

Powód także wykonywał czynności pośrednictwa sprzedaży nieruchomości pozwanego; w tym uczestniczył w rozmowach z K.;

Do momentu, kiedy udało się sprzedać nieruchomość, współpraca z pozwanym przebiegała płynnie i bezproblemowo.

dowód - zeznania świadka E. J. (1) (protokół el. z rozprawy z 22 lipca 2016), zeznania świadka M. K. (protokół el. z rozprawy z 7 grudnia 2016), wydruki listów internetowych między powodem, E. J., pracownikami (...) Sp. z o.o. oraz pozwanego (k. 12-18 i 24-58).

Negocjując warunki umowy pośrednictwa E. J. (1) chciała uzyskać prowizję określoną jako procent ceny sprzedaży, na co nie chciał zgodzić się pozwany. Ostatecznie strony ustaliły prowizję na kwotę 80.000 zł, płatną niezależnie od ceny ustalonej w umowie sprzedaży.

Bezsporne, a nadto dowód - zeznania świadka E. J. (1) (protokół el. z rozprawy z 22 lipca 2016),

Pozwany przed zawarciem z powodem umowy pośrednictwa złożył (...) Sp. z o.o., ofertę odkupienia należącej do pozwanego nieruchomości zabudowanej hotelem. Kilka razy rozmawiał z tym podmiotem na temat sprzedaży hotelu, ale w związku z tym, że (...) Sp. z o.o. nie przedstawił oferty pozwany wytoczył mu sprawę w sądzie. (...) Sp. z o.o. w trakcie sprawy nie chciał się zgodzić na sprzedaż.

W chwili podpisywania umowy pośrednictwa (...) sp. z o.o. nie chciał prowadzić z pozwanym dalszych rozmów w przedmiocie nabycia jego nieruchomości

Ostatecznie, na skutek podjętych przez powoda i jego pracownika E. J. (1) czynności, K. zgodził się na podjęcie negocjacji dotyczących nieruchomości, którą ostatecznie nabył od pozwanego za 2,9 mln zł w dniu 26 czerwca 2015r.

W preambule umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego wskazano, że: Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 22 maja 2015 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt IX GC 549/11 oddalił powództwa Sprzedającego wniesione przeciwko Kupującemu o nakazanie Kupującemu przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez podjęcie określonych czynności mających na celu zmniejszenie lub wyłączenie oddziaływania przedsiębiorstwa (...) na nieruchomość należąca do Sprzedającego, będącą przedmiotem niniejszej umowy oraz o odszkodowanie za utracone korzyści Sprzedającego w związku z oddziaływaniem przedsiębiorstwa (...) na tę nieruchomość; wyrok nie jest prawomocny; Sprzedający wyszedł z propozycją ugodowego zakończenia powyższego sporu Stron poprzez: (i) zawarcie niniejszej umowy, (ii) zakończenie przez Sprzedającego działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, ((...)) nie składanie bądź cofnięcie przez Sprzedającego apelacji od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 22 maja 2015 r. Kupujący jest zainteresowany zakończeniem powyższego sporu w zaproponowany przez Sprzedającego sposób, a także nabyciem nieruchomości

będącej przedmiotem niniejszej umowy bez jakiegokolwiek wyposażenia znajdującego się nieruchomości i wewnątrz znajdujących się na niej budynków.

Dowód – zeznania pozwanego (protokół el. z rozprawy z 7 grudnia 2016); wydruk (...) nr (...) (k. 81 i n.); poświadczona za zgodność z oryginałem przez pełn. pozwanego będącego adwokatem kserokopia aktu notarialnego z 26.06.2015 przed notariuszem w Ż. M. B. rep. A nr 2777/2015 (k. 131 i n.).

Po zawarciu przez pozwanego umowy sprzedaży z (...) sp. z o.o. powód wystawił pozwanemu w dniu 1 lipca 2015r., tytułem wynagrodzenia za usługę pośrednictwa, fakturę VAT na kwotę 80.000 zł brutto.

Pozwany mimo upływu terminu płatności i otrzymywanych od powoda wezwań do zapłaty, do dnia zamknięcia rozprawy nie uregulował choćby w części należności z w.w. faktury.

Bezsporne, a nadto dowód – kserokopie wezwań do zapłaty i przedprocesowych pism stron (k. 91 i n.).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznań stron świadków oraz treści znajdujących się w aktach sprawy dokumentów. Dokonując ustaleń stanu faktycznego Sąd miał na uwadze, że każda ze stron obowiązana jest do złożenia zgodnych z prawdą wyjaśnień odnośnie okoliczności sprawy i oświadczeń co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych (art. 3 k.p.c. i art. 210 § 2 k.p.c.), przy czym ogólnikowe zaprzeczenie wszystkim twierdzeniom strony przeciwnej nie czyni zadość temu obowiązkowi (por. uchwała Zgromadzenia Ogólnego Sądu Najwyższego z dnia 15.07.1974 r., Kw. Pr. 2/74 OSNCP 1974/12/203).

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy określić okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a następnie dokonać szczegółowej analizy twierdzeń każdej ze stron odnośnie tych okoliczności.

Sąd nie miał żadnych zastrzeżeń do wiarygodności przedłożonych przez strony dokumentów, gdyż nie wykazują one śladów podrobienia czy przerobienia, a ich treść i autentyczność nie były kwestionowane przez uczestników procesu.

W ocenie Sądu zeznania świadka E. J. (1) należało uznać za wiarygodne, albowiem były spójne, logiczne i konsekwentne. Świadek jest co prawda zawodowo i służbowo związany ze stroną powodową, niemniej strona pozwana nie podważała jego wiarygodności, a Sąd nie znalazł przyczyn, aby czynić to z urzędu.

Wszak E. J. (1) zgodnie z pozostałym materiałem dowodowym opisała przebieg współpracy stron, wyjaśniła swoją rolę w kontaktach zobowiązaniowych stron oraz wskazała na działanie podjęte celem poszukiwania zainteresowanego kupca na nieruchomość pozwanego.

Świadek nie miał przy tym interesu w zniekształcaniu obrazu rzeczywistości poprzez podawanie nieprawdy. Dotyczy to przede wszystkim okoliczności, czy świadek czy powód byli stroną umowy z pozwanym. Wszak nie było w materialnym interesie świadka stanowcze twierdzenie, że to powód był stroną umowy. Gdyby to E. J. (1) zawarła we własnym imieniu umowę z pozwanym, to jej, a nie powodowi przysługiwałoby wobec pozwanego roszczenie o wynagrodzenie.

Świadek jest jedynie pracownikiem powoda i zgodne z doświadczeniem życiowym jest przyjęcie, że na pewno nie otrzymał za wykonywane na rzecz powoda czynności służbowe wynagrodzenia w kwocie odpowiadającej tej dochodzonej pozwem od pozwanego.

Zeznania świadka M. K. oraz pozwanego były o tyle wiarygodne, o ile znalazły potwierdzenie w stanie faktycznym sprawy. Świadek jest bowiem bliskim współpracownikiem pozwanego na wysokim stanowisku, co oznacza, że może mieć interes w podawaniu nieprawdy lub zniekształcaniu obrazu rzeczywistości w toku swoich zeznań na korzyść pozwanego. Niewiarygodność zeznań tych osób dotyczy w szczególności kwestii sztywnego ustalenia prowizji dla pośrednika, jedynie w przypadku sprzedaży nieruchomości za cenę 5,5 mln zł, nie poinformowaniu pozwanego o tym, że stroną umowy pośrednictwa będzie powód, oraz zaznaczeniu przez pozwanego, że umowa pośrednictwa nie obejmuje sprzedaży nieruchomości K..

Co innego bowiem wynika z wiarygodnych zeznań powoda i świadka E. J. (1) oraz analizy umowy stron i ich postępowania. Pozwany wskazał, że nie został poinformowany, że E. J. (1) działa w imieniu powoda, jednak nie podał, czy pytał o to pośrednika. Nie wskazał jednoznacznie też, że nie zawarłyby umowy pośrednictwa z powodem, gdyby E. J. (1) poinformowała go, że podpisuje ją w imieniu powoda.

Z treści umowy nie wynika z kolei, że prowizja miała być płatna na rzecz powoda jedynie przy osiągnięciu ceny sprzedaży w kwocie 5,5 mln zł oraz, że nie będzie ona przysługiwała pośrednikowi jeżeli nabywcą nieruchomości zostanie (...) sp. z o.o.

W ocenie Sądu za wiarygodne należy uznać zeznania powoda, albowiem są one zgodne z zeznaniami jego pracownicy i przedstawionym przez strony materiałem dowodowym z dokumentów. Powód nie podkreślał swojej aktywnej roli w kontaktach umownych stron, lecz podał, że to on jest stroną umowy z pozwanym, w ramach której wykonywał niektóre czynności m.in. kontaktując się z K.. Potwierdził również słowa E. J. (1), że przy podpisywaniu umowy z pozwanym w biurze, ale nie bezpośrednio przy stronach, obecna była także pracownica pozwanego – M. K..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w całości.

Pierwotną dla rozstrzygnięcia sprawy była okoliczność, czy w ogóle doszło do zawarcia umowy między stronami procesu.

Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami) jest umową nazwaną uregulowaną w przepisach art. 180-181 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741; dalej także jako u.g.n.). Obecnie przepisy wspomnianej ustawy regulują umowę pośrednictwa w podstawowej mierze – część przepisów stanowiącą podstawowy niegdyś reżim prawny tego stosunku zobowiązaniowego została uchylona ustawą z 13 czerwca 2013r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów. Nowelizacja ta weszła w życie 23 kwietnia 2014r., a więc jeszcze przed zawarciem umowy stron. Niemniej zgodnie z art. 180 ust. 1 pkt 3 u.g.n., której brzmienie pozostało zasadniczo niezmienione przy wspomnianej nowelizacji, zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zgodnie ze słusznym poglądem Sądu Najwyższego jest to umowa nazwana, która w swej istocie jest umową starannego działania, która może - w ramach swobody kontraktowej stron - zostać przekształcona w umowę rezultatu (por. wyrok SN z 29 kwietnia 2010, IV CSK 464/09, LEX nr 677903 oraz J. Lisiecki [w:] Pośrednik na rynku nieruchomości, pod red. Z. Brzezińskiego, Warszawa 2007, s. 143).

W omawianej sprawie strony zawierając umowę z 8 października 2014r. miały dużą swobodę w kształtowaniu stosunku prawnego, w tym również w zakresie treści pisemnej umowy stron. Wbrew twierdzeniom pozwanego, który również jest przedsiębiorcą, a zatem profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego miał on równy wpływ na treść stosunku umownego stron. Wszak nic nie stało na przeszkodzie, aby kontraktowi nie zawierać na wzorcu umownym (szablonie), którym zwykle posługiwał się powód, a którego jakoś stawia w wątpliwość wiele problemów prawnych wynikłych w toku tego procesu. Zwrócić należy uwagę na przepis art. 353(1) k.c. dotyczący ogólnej dla wszystkich umów zasady ich swobody: strony zawierającej umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Z ustaleń postępowania dowodowego wynika, że to strony zawarły umowę w dniu 8 października 2014r. Wbrew twierdzeniom pozwanego stroną umowy był powód, a nie E. J. (1), która działała jedynie w charakterze pełnomocnika tego przedsiębiorcy. Posiłkując się wykładnią umowy stron zgodnie z art. 65 § 1 i 2 k.c. sąd badał jaki był zgodny zamiar i cel umowy, aniżeli opierał się na jej dosłownym brzmieniu. Jednakowoż samo już brzmienie umowy wskazuje, że „pośrednikiem” był w niej powód. Umowa w komparacji odwołuje się do części firmy powoda (bez jego imienia i nazwiska), jego numeru identyfikacji podatkowej oraz numeru licencji. Przy czym w przeciwieństwie do powoda, wymieniona dalej i podpisana pod umową, E. J. (1), nie prowadzi w ogóle działalności gospodarczej oraz

nie posiadała wówczas licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami. Zatem E. J. (1), jako pracownik powoda, nie miała formalnego interesu w zawieraniu tego typu umowy z pozwanym. Przede wszystkim też powód oraz E. J. (1) podali w trakcie swoich zeznań, że ta ostatnia zawarła umowę w imieniu powoda. Gdyby było inaczej, to E. J. (1) przysługiwałoby roszczenie o zapłatę 80000 zł. i to ona z pewnością wystąpiłaby przeciwko pozwanemu z powództwem o zapłatę.

Twierdzenia powoda i E. J. (1) co do osób związanych umową pośrednictwa znalazły dodatkowe potwierdzenie w przedłożonym do akt sprawy pełnomocnictwie, na podstawie którego miała ona umocowanie do zawierania w imieniu powoda umów pośrednictwa.

Jak wynika z zeznań E. J. (1) i powoda, choć nie zostało to wskazane w treści umowy, pozwany został poinformowany, że umowa jest zawierana w imieniu M. S., nie wnosząc w tym zakresie zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Nie można zgodzić się z pozwanym, że cena 5.500.000 zł jako cena nieruchomości określona w umowie stron jest jedyną ceną predestynującą do wypłaty powodowi prowizji.

W ocenie Sądu, wskazana w treści umowy kwota 5.500.000 zł jest ceną ofertową, a nie ostateczną ceną transakcyjną. Przez cenę ofertową rozumie się w pośrednictwie nieruchomości wstępną (sugerowaną jako oczekiwaną przez zlecającego) cenę nieruchomości (por. M. Bryx, Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie, Warszawa 2007, s. 151).

Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że zasadą w pośrednictwie w obrocie nieruchomości nie jest sztywność ceny ofertowej oraz ustalenie, że tylko przy uzyskaniu określonej ceny, aktualizuje się obowiązek zapłaty prowizji.

Zaprobowanie stanowiska pozwanego mogłoby prowadzić do niemożliwej do zaakceptowania sytuacji w której sprzedający dla uniknięcia zapłaty prowizji godziłby się na nieznaczne obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do ceny wskazanej w umowie pośrednictwa, przy której zobligowany byłby do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia.

Z uwagi na powyższe z pewnością umowy, przy takim ustaleniu przesłanek do wypłaty prowizji, nie podpisałby pośrednik, który mimo wykonania czynności pośrednictwa mógłby zostać pozbawiony w całości prowizji.

Poza tym z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika jednoznacznie, że nieruchomość pozwanego była niesprzedawalna za oczekiwaną przez niego cenę – pozwany nie mógł jej samodzielnie sprzedać nawet na rzecz ostatecznego nabywcy.

Przytoczone argumenty oraz fakt, że kwota prowizji jest w umowie określona jako wartość stała a nie procentowa zależność od ceny (ofertowej czy transakcyjnej), potwierdza tezę, że wynagrodzenie dla pośrednika było płatne także w sytuacji, gdy nieruchomość została sprzedana za cenę niższą 5.500.000 zł.

Odnosząc się do zarzutu braku „skojarzenia” przez powoda pozwanego z (...) Sp. z o.o. Sąd zważył, że zamawiający polecił pośrednikowi podjęcie czynności pośrednictwa w sposób przez pośrednika zmierzający do przeprowadzenia transakcji dotyczącej sprzedaży nieruchomości, co ostatecznie niewątpliwie nastąpiło.

Poza tym w umowie strony ustaliły, że za transakcję w rozumieniu uważa się: zbycie lub zamianę całości lub części przedmiotu transakcji, a za jej przeprowadzenie uważa się zawarcie umowy przenoszącej własność, umowy zobowiązującej do przeniesienia własności oraz zawarcie umowy przedwstępnej dotyczącej przedmiotu transakcji pomiędzy stroną zamawiającą a kontrahentem.

Z kolei za kontrahenta uważały: osobę fizyczną lub prawną skojarzoną bezpośrednio lub pośrednio przez pośrednika z zamawiającym, a nadto w przypadku osoby fizycznej – jego małżonka i dzieci. Przy czym brak jest w umowie opisu, na czym owe skojarzenie ma polegać. Z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, że pozwany ostatecznie zawarł

umowę sprzedaży z (...) Sp. z o.o., a pośrednik doprowadził do powtórnego „skojarzenia” stron umowy sprzedaży. To pracownica powoda przekonała przedstawicieli nabywającej spółki, żeby podjęli rozmowy przedkontraktowe. Wskazać trzeba, że wcześniej te rozmowy były co prawda prowadzone – w toku postępowania spornego przed sądem – przez pozwanego, jednak jak podał on na rozprawie, zostały ostatecznie zerwane.

Z zeznań E. J. (1) wynika, że początkowo (...) Sp. z o.o. nie był w ogóle zainteresowany informacjami na temat oferty sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pozwanego. Dopiero zabiegi pośrednika – jak się ostatecznie okazało skuteczne – doprowadziły do podjęcia rozmów przez (...) Sp. z o.o.

Wbrew twierdzeniom pozwanego i jego pracownicy z umowy z 8 października 2014r. w żaden sposób nie wynika, aby powierzone pośrednikowi skojarzenie dotyczyło jakiegokolwiek podmiotu poza (...) Sp. z o.o.

Sąd nie przyjął za zasadne oświadczenia pozwanego o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli – zawarcia umowy – pod wpływem błędu. Zgodnie z art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Zgodnie z art. 84 § 2 k.c. można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i ocenił sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

W analizowanej sprawie błąd nie mógł dotyczyć osoby kontrahenta, skoro z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, że stroną umowy był powód. Co więcej – wbrew twierdzeniom pozwanego – E. J. (1) nie podawała się za kontrahenta powoda, a działała jedynie w imieniu i na rzecz pozwanego. Poza tym trudno uznawać, że błędem istotnym jest błąd co do osoby kontrahenta – pośrednika. Przy umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie jest istotne – w przeciwieństwie do umowy o dzieło czy umowy zlecenia – wykonywanie jej osobiście przez formalną stronę umowy. Świadczenie pośrednika nie jest świadczeniem zbliżonym do świadczenia przyjmującego zamówienie z umowy o dzieło czy przyjmującego zlecenie z umowy dzieło, ponieważ nie zależy od osobistych cech wykonawcy – pośrednika. Potwierdza to okoliczność, że do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami trudno stosować, nawet odpowiednio, przepisy o ww. umowach kodeksowych (por. wyrok SN z 23 listopada 2004, I CK 270/04, LEX nr 339711).

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku. Strona powodowa, działająca przez swojego pracownika – E. J. (1) wykonała bowiem na rzecz pozwanego przewidziane umową czynności pośrednictwa, które doprowadziły do sprzedaży hotelu spółce (...).

Należy przy tym podkreślić, że gdyby nie działania E. J. (1), nie doszłoby do zbycia nieruchomości pozwanego K..

W momencie podpisania umowy pośrednictwa spółka ta nie była bowiem zainteresowana prowadzeniem negocjacji dotyczących nabycia hotelu. Przystąpiła do nich pod wpływem perswazji pośrednika.

Rozstrzygnięcie w zakresie odsetek Sąd oparł na treści art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. W ocenie Sądu powód mógł domagać się odsetek ustawowych po upływie terminu do spełnienia świadczenia wynikającego z §1 umowy stron. Wobec powyższego Sąd zasądził odsetki ustawowe od upływu umownego terminu na spełnienie świadczenia, tj. od dnia następnego po sprzedaży nieruchomości.

Rozgraniczenie odsetek należnych powodowi do 31 grudnia 2015 oraz od 1 stycznia 2016 wynika z wejścia w życie w toku procesu przepisów ustawy z 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 9 listopada 2015 r.). Zgodnie z przepisem przejściowym tej ustawy (art. 56) do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie

niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Okres za który powód domagał się odsetek nie skończył się zaś przed 1 stycznia 2016 r., a trwa do dnia zapłaty. Z uwagi na fakt, że ustawa ta zmodyfikowała m.in. przepis art. 481 § 2 k.c., zgodnie z którym obecnie jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, konieczne było wskazanie jakie dokładnie odsetki są jej należne od 1 stycznia 2016r.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. W związku z tym, że pozwany przegrał spór w całości winien zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu:

- 1) uiszczoną opłatę od pozwu w kwocie 4000 zł,
- 2) wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600 zł wynikające z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity – Dz. U z 2013 r, poz. 461 ze zm.),
- 3) opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

SSO Jarosław Marczewski