

Sygn. akt II Ca 550/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSR del. Agnieszka Trytek - Błaszak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lutego 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **P. O.**

przeciwko **G. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 19 lutego 2013 r., sygn. akt I C 1147/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda P. O. na rzecz pozwanego G. C. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 550/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2013r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, sygn. akt I C 1147/12, w punkcie I. oddalił powództwo P. O. przeciwko G. C. o zapłatę kwoty 11.465,26 zł z ustawowymi odsetkami, czyli w całości, a w punkcie II. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Właścicielem lokalu położonego w S. przy ul. (...) była matka pozwanego – B. C. (1), która po wyremontowaniu lokalu w 2010r. postanowiła go sprzedać za cenę 300.000 zł. O pomoc w znalezieniu kupca poprosiła swojego syna G. C., który zamieścił ofertę sprzedaży w serwisie (...).

P. O. zawodowo trudni się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, prowadzi działalność pod nazwą Mediator (...) - P. O.. Uzyskał on informację o ogłoszeniu umieszczonym przez pozwanego i skontaktował się z nim w celu pozyskania go jako klienta. Powód spotkał się z pozwanym w powyższym mieszkaniu i tam w dniu 4 listopada 2010r. została zawarta między nimi umowa nr (...) pośrednictwa sprzedaży bez wyłączności. Pozwany w umowie powierzył pośredniczenie, a pośrednik (powód) zobowiązał się do podjęcia czynności zmierzających do sprzedaży wskazanego lokalu za cenę ofertową 308.000 zł (§ 1). Z tytułu realizacji umowy pośrednictwa ustalone zostało w umowie wynagrodzenie w wysokości 2,46% brutto ceny sprzedaży nieruchomości, płatne w dniu realizacji umowy pośrednictwa bez dodatkowego wzywiania, na podstawie wystawionej faktury (§ 4). W § 5 umowy wskazano, że za wykonanie umowy pośrednictwa uważa się:

1. zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy powodującej sprzedaż nieruchomości opisanej w § 1 przez zamawiającego z klientem wskazanym przez pośrednika,
2. wskazanie przez przedsiębiorcę zamawiającemu klienta, który zaoferuje zamawiającemu chęć zakupu nieruchomości opisanej w § 1 za cenę ofertową, i na warunkach przedstawionych przez zamawiającego (...), a zamawiający nie przystąpi do transakcji, zmieni warunki transakcji, cenę ofertową lub rozwiąże umowę pośrednictwa,
3. odstąpienie zamawiającego od zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży po wcześniejszym podpisaniu przez niego protokołu uzgodnień z klientem wskazanym przez pośrednika lub pisemnej akceptacji warunków zakupu.

W § 7 umowy ustalono, że w przypadku, gdy zamawiający nie zgłosi faktu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży (...), a ujawni to przedsiębiorca (czyli powód), to zamawiający zobowiązuje się zapłacić przedsiębiorcy dodatkowo oprócz należnego wynagrodzenia, karę umowną w wysokości 1% ceny nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 umowy.

Powód nie zweryfikował czy pozwany jest właścicielem oferowanego lokalu. Pozwany był zameldowany w tym lokalu. Właścicielka lokalu B. C. (1) nie wiedziała o działaniach swojego syna, w tym o zawarciu przez niego z powodem umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Realizując umowę pośrednictwa powód sporządził kartę mieszkania, opisującą w detalach oferowane do sprzedaży mieszkanie i umieścił ogłoszenia na portalach internetowych, które ogółem obejrzało 6 osób, a 8 agentów przedstawiało tą ofertę w swoich biurach.

W dniu 20 listopada 2010r. pracująca w firmie powoda pośrednik nieruchomości A. D. zawarła z A. B. (1) umowę nr (...) pośrednictwa kupna bez wyłączności, której przedmiotem było powierzenie powodowi podjęcia czynności zmierzających do nabycia lokalu mieszkalnego do kwoty 308.000 zł. Tego samego dnia, w sobotę 20 listopada 2010r. A. D. zaprezentowała A. B. (1) mieszkanie przy ul. (...) w S.. W dniu 22 listopada 2010r. A. B. (1) złożył za pośrednictwem powoda ofertę zakupu tej nieruchomości za kwotę 280.000 zł. Pozwany tego samego dnia o godzinie 15.00 zaakceptował ją częściowo, wyrażając wolę spotkania - zażądał jednak ceny 295.000 zł. Nie doszło jednak między pozwanym a A. B. (1) do ustalenia ceny sprzedaży. B. C. (1) nie została poinformowana przez pozwanego o ofercie A. B. (1). Pozwany i A. B. (1) niezależnie od siebie zwrócili się do powoda o obniżenie jego prowizji, na co powód się nie zgodził. W dniu 26 listopada 2010r. G. C. wypowiedział powodowi umowę pośrednictwa sprzedaży, a w dniu 29 listopada 2010r. umowę pośrednictwa kupna wypowiedział także A. B. (1).

A. B. (1) nadal poszukiwał mieszkania, przeglądał oferty sprzedaży i dziennie potrafił obejrzeć do 6 mieszkań. B. C. (1) w dniu 3 grudnia 2011r. umieściła ogłoszenie dotyczące sprzedaży mieszkania w gazecie (...). A. B. (1) natrafił na to ogłoszenie i skontaktował się z B. C. (1). Następnie w trakcie oględzin mieszkania A. B. (1) poinformował B. C. (1), że mieszkanie to już wcześniej oglądał - o czym B. C. (2) nie wiedziała. A. B. (1) ustalił wspólnie z B. C. (1) cenę sprzedaży

na kwotę 290.000 zł i w dniu 13 grudnia 2010r. zawarta została między nimi w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży rzeczzonego lokalu. W dniu 23 marca 2011r. wskazane strony zawarły umowę przyrzeczoną.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2011r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 10.672 zł wskazując, że jest to należne mu wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa sprzedaży. W dniu 1 czerwca 2011r. powód wystawił pozwanemu fakturę na kwotę 7.576,80 zł, notę obciążeniową i ponownie wezwał do zapłaty należnego mu wynagrodzenia i kary umownej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że zawarta przez strony umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości została uregulowana w art. 179-183 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, lecz nie jest to regulacja wyczerpująca, dlatego odpowiednie zastosowanie będą miały również przepisy dotyczące umów podobnych zawarte w Kodeksie cywilnym, w szczególności umowa agencyjna.

Sąd ocenił, że zawarta przez strony umowa jest ważna w świetle art. 387 § 1 kc, bowiem nie obejmuje świadczenia niemożliwego, czyli takiego, które obiektywnie nie może być spełnione nie tylko przez samego dłużnika, ale przez każdą inną osobę. Świadczenie pozwanego było wyłącznie subiektywnie niemożliwe, gdyż wyłącznie pozwany nie mógł go spełnić, a takie traktowane jest jako świadczenie możliwe. Wynika to z założenia, że dłużnik może wykonać zobowiązanie za pomocą innych osób.

Sąd wskazał, że umowa stron dotyczyła podjęcia przez powoda czynności zmierzających do sprzedaży lokalu. Nie ma natomiast bezwzględного warunku, aby zamawiającym przy umowie pośrednictwa był właściciel lokalu, ponieważ umowa dotyczy czynności przygotowawczych do samej możliwości zawarcia umowy sprzedaży. Umowa sprzedaży lokalu także obiektywnie była możliwa do spełnienia (czyli wykluczona jest jedna z przesłanek niemożliwości świadczenia), ponieważ stroną umowy sprzedaży mogła być matka pozwanego.

Zdaniem Sądu, pomimo ważności umowy, powodowi nie należy się wynagrodzenie i kara umowna, gdyż umowa nie została wykonana. Żadna z przesłanek § 5 umowy nie została spełniona. Nie miało miejsce zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy powodującej sprzedaż nieruchomości przy ul. (...) w S. przez G. C. z klientem wskazanym przez pośrednika. B. C. (1) sprzedała mieszkanie A. B. (1), ale nabywca nie był dla tej umowy sprzedaży wskazany przez powoda, lecz znaleziony przez B. C. (1) na skutek publikacji ogłoszenia w prasie. Można by mówić o wykonaniu umowy pośrednictwa, gdyby powód wykazał, że to na skutek jego działań doszło do zawarcia umowy sprzedaży, ale taka sytuacja nie miała miejsca. Powód nie weryfikując tytułu prawnego pozwanego do lokalu i nie kontaktując się z właścicielem (B. C. (1)), sam ograniczył sobie możliwość uzyskania wynagrodzenia z umowy pośrednictwa. Sąd przyjął, że opisywane przez B. C. (1) i A. B. (1) zdarzenie polegające na publikacji ogłoszenia w prasie zostało potwierdzone dowodem z tego ogłoszenia, a sam fakt ponownego natknięcia się przez A. B. (1) na ofertę dotyczącą mieszkania przy ul. (...) - zważywszy na jego aktywność w poszukiwaniu lokalu - nie jest zdarzeniem niemożliwym, nieprawdopodobnym, czy trudno wyobrażalnym.

Dalej Sąd wskazał, że nie została spełniona kolejna przesłanka wykonania umowy, ponieważ powód nie wskazał pozwanemu klienta, który zaoferował pozwanemu chęć zakupu nieruchomości za cenę ofertową, i na warunkach przedstawionych przez pozwanego (...), a pozwany nie przystąpił do transakcji, zmienił warunki transakcji, cenę ofertową lub rozwiązał umowę pośrednictwa. A. B. (1) złożył pozwanemu ofertę opiewającą na kwotę 280.000 zł. Przekonywająco według Sądu zeznał, że miał świadomość granicy zdolności kredytowej i konieczności uiszczenia prowizji. Pozwany zaoferował swoją cenę 295.000 zł. Pozwany i A. B. (1) nie uzgodnili zatem ceny, a co za tym idzie, powód nie wskazał pozwanemu klienta, który zaoferował oczekiwaną przez pozwanego cenę. B. C. (1) zeznała, że pierwotnie oczekiwała za mieszkanie kwoty 300.000 zł, stąd biorąc pod uwagę prowizję 2,46%, pokrywa to się z ceną ofertową wskazaną w umowie pośrednictwa na 308.000 zł. Oferta na poziomie 280.000 zł pomniejszona o należną powodowi prowizję była daleko odstającą od oczekiwań matki pozwanego, która obniżyła później swoje wymagania do kwoty 290.000 zł. Na tej podstawie Sąd uznał za wiarygodne, że oferta zapłaty 280.000 zł nie została przyjęta.

Trzecia przesłanka, kiedy można uznać umowę pośrednictwa za wykonaną, także nie została według Sądu spełniona. Nie miało miejsca odstąpienie pozwanego od zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży, po wcześniejszym podpisaniu przez niego protokołu uzgodnień z klientem wskazanym przez pośrednika lub pisemnej akceptacji warunków zakupu.

O oddaleniu powództwa Sąd orzekł w punkcie I. sentencji wyroku.

Sąd wyrokując opierał się na dowodach z dokumentów, zeznaniach stron i świadków. Sąd dał wiarę zeznaniom wszystkich świadków oraz stron, ponieważ zeznania te ze sobą korespondowały. Wyjaśnił, że oddalenie wniosku o uzyskanie billingów wynikało z prawa telekomunikacyjnego, gdyż w sprawach cywilnych zgodę muszą wyrazić osoby, których billingi dotyczą.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc zasądając od strony przegrywającej – powoda na rzecz strony wygrywającej – pozwanego koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód zaskarżając je w całości oraz wnosząc o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zgodnie z zasadami ich ponoszenia, nadto o przyznanie powodowi kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię, a w szczególności naruszenie przepisu art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, iż w niniejszej sprawie pośrednik nie wykonał czynności znamionujących umowę pośrednictwa, tj. nie doprowadził swym działaniem do sprzedaży nieruchomości objętej sporem;
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a w szczególności art. 233 § 1 kpc poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia sprawy i wszystkich zgromadzonych w postępowaniu dowodów, a nadto pominięcie w ocenie zebranego materiału dowodowego istotnych dla rozstrzygnięcia wniosków wynikających z konkretnych dowodów i uznanie za wyłącznie prawdziwe i wiarygodne twierdzeń osób bezpośrednio zainteresowanych wynikiem sprawy.

W uzasadnieniu apelujący wskazał, że w pełni wyczerpane zostały znamiona wykonania umowy pośrednictwa, a tym samym zaktualizowało się prawo powoda do żądania zapłaty wynagrodzenia umownego oraz kary umownej. Zgodził się z Sądem Rejonowym, że cechą istotną umowy pośrednictwa nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz jedynie stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy staje się możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych, a pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia umowy głównej. Powód wykonał umowę, bowiem doprowadził do skojarzenia strony sprzedającej ze stroną kupującą, a w konsekwencji umożliwił zawarcie umowy głównej. Z zeznań A. B. (1) wynika, że po raz pierwszy widział sporny lokal po uzyskaniu wskazania adresowego od powoda i jego pracownicy. W momencie przedstawienia A. B. (1) oferty sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...) nastąpiło skojarzenie przyszłych stron umowy sprzedaży i w związku z tym nastąpiło wykonanie umowy pośrednictwa.

Apelujący nie zgodził się z oceną Sądu Rejonowego, iż zawierając umowę pośrednictwa G. C. nie działał w imieniu swojej matki i za jej zgodą. B. C. (1) prosiła bowiem syna o pomoc w sprzedaży swojego mieszkania i o podjęciu działań w celu znalezienia nabywcy. Okoliczność powyższą potwierdza choćby fakt, iż G. C., jak sam przyznał, zawarł umowę także z innymi biurami pośrednictwa.

W ocenie powoda bez znaczenia dla uznania, iż umowa pośrednictwa została wykonana pozostaje fakt, iż strony umowy sprzedaży prowadziły negocjacje co do ceny nieruchomości, gdyż jest to naturalny element transakcji, jednak

nie warunkuje on przyjęcia, czy umowa pośrednictwa została wykonana, bowiem wymagane jest, by w wyniku działania pośrednika doszło do skojarzenia stron umowy, które następnie mogą jeszcze uzgadniać pomiędzy sobą zasady, na jakich umowa ostatecznie zostanie zawarta.

W zakresie drugiego zarzutu apelacji podniósł, że nie sposób uznać za prawdziwe twierdzenia Sądu, iż przedłożone przez pozwanego jako dowód w sprawie ogłoszenie zamieszczone w gazecie (...) tyczy się niniejszej sprawy i na jego właśnie podstawie A. B. (1) trafił do spornego lokalu jako kupujący. W przedmiotowym ogłoszeniu nie ma żadnych elementów wskazujących, iż jego przedmiotem jest właśnie lokal położony przy ul. (...), a tym samym może ono dotyczyć każdego innego lokalu znajdującego się w tzw. centrum miasta. B. C. (1) zeznała, iż w ogłoszeniu podała swój numer tzw. stacjonarny, a w załączonym do akt ogłoszeniu widnieje numer komórkowy. Niezasadnym jest według powoda twierdzenie, iż to właśnie na podstawie tego ogłoszenia A. B. (2) trafił do mieszkania B. C. (1). W ocenie apelującego, treść zeznań A. B. (1) winna być traktowana bardzo ostrożnie jako, że jest osobą bezpośrednio zainteresowaną rozstrzygnięciem wydanym w niniejszym procesie, gdyż równolegle toczy się sprawa z powództwa P. O. przeciwko A. B. (1) o zapłatę wynagrodzenia oraz kary umownej z tytułu zawartej umowy pośrednictwa kupna bez wyłączości, stąd składając zeznania i wskazując na prawdziwe okoliczności stanu faktycznego, a w szczególności wskazując, iż to na skutek działań powoda doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, mogłyby się narazić na przegrany proces sądowy. Matka pozwanego B. C. (1) również mogła zeznawać na korzyść swojego syna. Wielu okoliczności już nie pamiętała lub tylko twierdziła, że nie pamięta.

Na marginesie apelacji powód wskazał, że obie strony negocjujące umowę, tj. G. C. oraz A. B. (1) już po podpisaniu oferty wystąpiły do pośrednika o obniżenie należnej mu prowizji do 1%, a tym samym przyznały, iż wynagrodzenie jest pośrednikowi należne i doszło do wykonania umowy pośrednictwa, i skojarzenia stron umowy głównej mającej za przedmiot nieruchomość.

Na rozprawie apelacyjnej pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008 Nr 6, poz. 55). Aby ocenić, czy Sąd Rejonowy zastosował właściwe przepisy prawa materialnego Sąd Okręgowy dokonał w ramach zgłoszonego środka odwoławczego pogłębionej analizy stanu prawnego łączącej strony umowy pośrednictwa z dnia 04 listopada 2010r., w odniesieniu do której powód podniósł dokonanie jej nieprawidłowej wykładni przez Sąd Rejonowy. Postępowanie apelacyjne przed sądem odwoławczym jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszej instancji, w dalszym ciągu następuje merytoryczne rozpoznanie sprawy. Roszczenie poddane pod osąd jest ponownie rozpatrywane, więc Sąd Okręgowy dokonuje własnych ustaleń faktycznych i ich subsumcji prawnej, przy uwzględnieniu zasad wynikających z art. 233 § 1 kpc.

Z treści art. 180 ust. 3 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), który obowiązywał w takim samym brzmieniu w dacie zawarcia umowy przez strony, jak i obowiązuje po zmianach dokonanych z dniem 01 stycznia 2014r. w chwili obecnej, wynika że umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Taka forma została dochowana w umowie stron z dnia 04 listopada 2014r.

W dalszej kolejności należało określić, jaką rolę przy zawieraniu umowy pełnił pozwany G. C., a więc czy umowę zawierał w imieniu własnym, czy jako pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz matki B. C. (1) będącej właścicielką lokalu stanowiącego przedmiot umowy pośrednictwa. Powód wskazał w apelacji, że pozwany pełnił rolę pełnomocnika, skoro B. C. (1) prosiła pozwanego o pomoc syna w sprzedaży mieszkania i o podjęcie działań w celu

znalezienia nabywcy. To twierdzenie apelacji pozostaje w sprzeczności z zeznaniami powoda, który oświadczył, że pozwany umowę pośrednictwa zawierał we własnym imieniu. Z materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem pierwszej instancji wynika, że pozwany zawierał umowę z P. O. jako działający w imieniu i na rzecz swojej matki – właścicielki lokalu. B. C. (1) zeznała, że powiedziała synowi, żeby poszukał kogoś na sprzedaż mieszkania. Aby „kogoś poszukać” pozwany musiał przedstawiać oferty dotyczące położenia mieszkania, ceny, jak i podać telefon do kontaktu. Był zatem upoważniony do prowadzenia rozmów na temat sprzedaży mieszkania, dlatego też czuł się uprawniony do umieszczenia ogłoszenia w serwisie internetowym, czy też zawarcia umów pośrednictwa z biurami obrotu nieruchomościami, bez uzyskiwania każdorazowo zgody matki na daną czynność. Pozwany dysponował kluczami do mieszkania i mógł je okazywać potencjalnym nabywcom. Matka pozwanego nie posiadała nawet wiedzy o tym, że pozwany był w jej lokalu z powodem. Zależało jej na sprzedaży mieszkania, a bez znaczenia był sposób znalezienia nabywcy, o czym świadczy jej zeznanie, że „nie miała czasu na takie rzeczy” (czyli na zapytanie się syna, czy pokazywał już komuś mieszkanie), bowiem dodatkowo pracowała. Również powód zeznał, że przy zawieraniu umowy pozwany przedstawił się jako syn właścicielki lokalu. W § 2 umowy pośrednictwa (formularzu umowy przygotowanym przez powoda) strony zobowiązane były określić status zamawiającego, a więc czy jest właścicielem bądź współwłaścicielem nieruchomości, czy też pełnomocnikiem. Skoro już przy zawieraniu umowy powód wiedział, że pozwany nie jest właścicielem lokalu, a jest nim matka pozwanego, to musiał pozwanego traktować wyłącznie jako pełnomocnika matki. W tym miejscu należy dokonać oceny, jakie skutki prawne wywołuje ustne umocowanie pozwanego przez matkę.

Z treści art. 99 § 1 kc wynika, że jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Wymaganie zachowania szczególnej formy czynności prawnej oznacza, że czynność ta powinna być dokonana w formie pisemnej. Chodzi tu o zwykłą formę pisemną oraz formy pisemne kwalifikowane (pismo z datą pewną, pismo z podpisem notarialnie/urzędowo poświadczonym, akt notarialny). Oznacza to w niniejszej sprawie, że pozwany nie mógł skutecznie działać w imieniu i na rzecz matki jako jej pełnomocnik, skoro nie legitymował się pisemnym pełnomocnictwem. Skoro nie działał jako pełnomocnik i nie był właścicielem bądź współwłaścicielem nieruchomości (§ 2 ust. 1 umowy), nie mógł być też Zamawiającym z umowy pośrednictwa, skoro umowa enumeratywnie wylicza, kogo należy traktować jako Zamawiającego.

Uregulowanie umowy zawarte w § 5 dotyczy jej wykonania, ale tylko przez Zamawiającego, a takiego statusu pozwany nie potwierdził. To powód, jako profesjonalista, powinien poinformować pozwanego o konieczności uzyskania pisemnego pełnomocnictwa zażądać jego złożenia do umowy. Powód wiedział, że pozwany takiego pełnomocnictwa nie posiada, a mimo tego zawarł z nim umowę.

Powód nie może skutecznie domagać się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia i kary umownej, skoro z § 4 ust. 1 i § 7 ust. 2 umowy wynika, iż zobowiązany do zapłaty jest Zamawiający.

Powyższa ocena dokonana przez Sąd Okręgowy jest wystarczającą przesłanką do uznania, że powództwo prawidłowo zostało oddalone przez Sąd Rejonowy, jednakże z innych przyczyn niż wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Na marginesie sprawy tylko wskazać należy, że gdyby pozwany dysponował pisemnym pełnomocnictwem i mógł korzystać ze statusu Zamawiającego, powództwo zasługiwałoby na uwzględnienie. Sąd Okręgowy odmiennie, niż to uczynił Sąd Rejonowy, uznał, że do zawarcia umowy sprzedaży lokalu przez B. C. (1) doszło w wyniku wskazania A. B. (1) przez powoda jako pośrednika. Świadczy o tym sama sekwencja zdarzeń i wynikające z niej logiczne następstwa, a więc: rozwiązanie umów pośrednictwa przez pozwanego i A. B. (1) prawie w tym samym momencie, bezpośrednio po wyrażeniu zainteresowania w nabyciu tego lokalu przez A. B. (1); próby podejmowane przez obu mężczyzn obniżenia wynagrodzenia pośrednika i dopiero przy braku zgody powoda, obaj zrezygnowali z jego usług; pojawienie się ogłoszenia w gazecie – która według A. B. (1) miała stanowić źródło jego wiedzy o lokalu – dopiero po rozwiązaniu umów pośrednictwa. Nie sposób dać wiary, aby ogłoszenie, a nie powód, było źródłem pozyskania przez matkę pozwanego nabywcy lokalu. Trudno bowiem przyjąć, że ogłoszenie takie umieściła matka pozwanego,

która do tej pory żadnych działań zmierzających do sprzedaży lokalu nie podejmowała, cedując te czynności na syna, bowiem – jak zeznała – nie miała czasu „na takie rzeczy” ze względu na pracę. To pozwany umieścił wcześniej ogłoszenie w Internecie i zawarł kilka umów pośrednictwa. Wreszcie, tłumaczenie pozwanego podczas składania zeznań co do przyczyn rozwiązania umowy pośrednictwa jest sprzeczne z zasadami logiki. Pozwany zeznał, iż wypowiedział umowę tylko w biurze powoda, gdyż tylko to biuro dało mu ofertę. Logika wskazuje, że skoro to biuro było skuteczne i najszybciej znalazło chętnego do nabycia lokalu, należałoby kontynuować z nim współpracę. Pozwany nie wyjaśnił przekonująco, dlaczego wypowiedział umowę tylko z powodem, a z pozostałymi biurami już nie. Również niewiarygodne jest tłumaczenie A. B. (1) co do przyczyn wypowiedzenia umowy z powodem. Świadek zeznał, że umowę rozwiązał, bo biuro chciało prowizję za nabycie lokalu, a świadek mógł kupić lokal tylko do określonej kwoty i chciał obniżyć prowizję, zaś „z biurem nie udało się dogadać”. Jeżeli by było tak, jak przedstawia pozwany, że negocjacje między świadkiem a pozwanym zakończyłyby się na etapie pośrednika i były to negocjacje bezowocne, to po cóż świadek rozwiązywałby umowę w sytuacji, kiedy biuro tak szybko znalazło odpowiednią dla niego ofertę i istniało prawdopodobieństwo, że kolejną też może zdobyć i to w pułapie cenowym odpowiadającym świadkowi.

Kwestia wykonania umowy przez powoda nie ma jednak żadnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, o czym Sąd Okręgowy rozważał wyżej, dlatego też marginalne uwagi czynione w tym zakresie w niniejszym uzasadnieniu nie mogą wpłynąć na uwzględnienie zarzutów apelującego naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 kpc, jak i przepisu art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy dokonał odmiennej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, dochodząc do odmiennych, niż Sąd Rejonowy wniosków, lecz nie wpłynęło to na ostateczną ocenę powództwa, które prawidłowo zostało oddalone.

Zaskarżony wyrok w ostatecznym wyniku odpowiada prawu, zaś apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2. sentencji wyroku znajduje swoją podstawę w art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc, § 12 ust. 1 pkt 1 w związku z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490). Stawka minimalna za prowadzenie sprawy w postępowaniu apelacyjnym przed sądem okręgowym wynosi 50% tej stawki, nie mniej jednak niż 60 zł. Powód określił wartość przedmiotu zaskarżenia w wysokości takiej samej jak wartość przedmiotu sporu, na kwotę 10.657 zł, a zatem stawka minimalna wynosi 2.400 zł, z czego 50% daje kwotę 1.200 zł.

SSR del. Agnieszka Trytek-Błaszak SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Marzenna Ernest