

Sygn. akt: I ACa 459/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij

Protokolant: sek. sąd. Agnieszka Jama

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2021 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko S. K. (1), M. K. (1) i J. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 27 listopada 2019 r. sygn. akt XV C 29/18

1) oddała apelację,

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego S. K. (1) kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,

3) zasądza od powoda na rzecz pozwanych M. K. (1) i J. K. (1) kwoty po 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Marek Machnij

**Sygn. akt: I ACa 459/20**

## UZASADNIENIE

***Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniosła w postępowaniu upominawczym o nakazanie pozwanym S. K. (1), M. K. (1) i J. K. (1), aby zapłacili jej solidarnie kwotę 499.999,99 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 2 czerwca 2016 r. tytułem prowizji należnej na podstawie zawartej między stronami w dniu 5 kwietnia 2016 r. umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości.***

***Sąd Okręgowy w Gdańsku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 listopada 2017 r. uwzględnił żądanie powódki w całości.***

***Pozwany S. K. (1) w sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że strony zawarły aneks do poprzedniej umowy, zgodnie z którym pozwani nie mieli***

obowiązku zapłaty prowizji w przypadku sprzedaży nieruchomości we własnym zakresie, a następnie w dniu 5 kwietnia 2016 r. zostali podstępnie wprowadzeni przez powódkę w błąd co do tego, że nowa umowa jest zawierana na takich samych warunkach, w związku z czym po wykryciu tego błędu uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie z dnia 5 kwietnia 2016 r. Z ostrożności procesowej zakwestionował żądanie co do wymagalności, wysokości i solidarności.

Pozwani M. K. (1) i J. K. (1) także wnieśli sprzeciw, w którym domagali się oddalenia powództwa jako bezzasadnego, wskazując, że w całości popierają i uznają za własne stanowisko wyrażone w sprzeciwie i dalszych pismach procesowych przez pozwanego S. K..

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 27 listopada 2019 r. oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami postępowania, pozostawiając ostateczne wyliczenie ich wysokości referendarzowi sądowemu.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że pozwani byli współwłaścicielami nieruchomości, położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej zespół pałacowy wraz z zabudowaniami towarzyszącymi, składającej się z działki nr (...) o powierzchni 65.400 m<sup>2</sup>, wpisanej do księgi wieczystej o numerze KW (...) i w związku z tym pozwani J. K. (1) i M. K. (1) w dniu 7 stycznia 2010 r. pozwanemu S. K. (1) w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa do zbycia ich udziałów w tej nieruchomości w drodze umowy sprzedaży. Z kolei pozwany S. K. w dniu 26 września 2013 r. zawarł z (...) sp. z o.o. w S. umowę, której przedmiotem było pośredniczenie przez tę spółkę w sprzedaży w/w nieruchomości za cenę ofertową w kwocie 7.900.000 zł. Wynagrodzenie pośrednika za czynności wykonane na podstawie tej umowy miało wynosić 6 % plus 22% VAT od uzyskanej ceny transakcyjnej, płatne przez zamawiającego po podpisaniu umowy przedwstępnej lub umowy ostatecznej, jeżeli wcześniej nie została zawarta umowa przedwstępna. Jednocześnie strony ustaliły, że umowa ta została zawarta na okres do dnia 30 września 2014 r. i przyjęły wyłączność pośrednika, polegającą na tym, że nabywał on prawo do umówionego wynagrodzenia bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem. Jednocześnie S. K. zobowiązał się do niezwłocznego informowania pośrednika o składanych mu propozycjach i ofertach bez udziału pośrednika oraz udzielił pełnomocnictwa K. B. i S. T. (1) do podejmowania działań celem sprzedaży tej nieruchomości.

Ponieważ nie doszło do jej sprzedaży ze względu na brak oferentów, strony podpisały w dniu 18 września 2014 r. aneks do w/w umowy, którym przedłużyły obowiązywanie umowy do dnia 31 grudnia 2015 r. i potwierdziły cenę ofertową w kwocie 7.900.000 zł. Ponadto zastrzegły w tym aneksie, że jeśli pozwany S. K. sprzeda nieruchomość we własnym zakresie, to pośrednik nie pobierze od niego żadnej prowizji od sprzedaży.

W/w spółka prowadziła na rzecz pozwanego S. K. także inne czynności na podstawie odrębnej umowy, mające na celu uzyskanie przez niego środków finansowych w formie pożyczki, ale także w tym zakresie nie doszło do zawarcia żadnego konkretnego kontraktu. Niemniej w związku z podejmowanym w związku z tą współpracą przedstawiciel tej spółki (...) kilkakrotnie przyjeżdżał do pozwanego i pobierał w tym czasie różne kwoty tytułem kosztów podejmowanych przez niego działań.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że w pierwszych miesiącach 2016 r. na podstawie ogłoszeń dostępnych w Internecie państwo P. dowiedzieli się o chęci sprzedaży kompleksu pałacowego w S. i przez swojego znajomego nawiązali kontakt z pozwanym S. K., z którym następnie przez kilka miesięcy negocjowali warunki sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i ostatecznie zaoferowali mu cenę w kwocie 4.200.000 zł. W związku z tym w dniach 23 marca 2016 r. i 24 marca 2016 r.

pozwani M. K. (1) i J. K. (1) udzielili S. K. pełnomocnictwa do zbycia ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości na warunkach ustalonych z nabywcami P..

Pozwany S. K. w marcu 2016 r. zawiadomił S. T. o chęci zbycia nieruchomości państwu P. za w/w cenę. Po otrzymaniu tej informacji S. T. wielokrotnie kontaktował się z tym pozwanym, informując go, że znalazł kupca, który zaoferuje znacznie lepszą ofertę i obiecując nawet osiągnięcie ceny ofertowej w kwocie 7.900.000 zł, ale wskazywał, że przed przystąpieniem do sprzedaży należy uaktualnić dokumenty, tj. zawrzeć nową umowę pośrednictwa. Pozwany S. K., mając na uwadze możliwość osiągnięcia takiej korzyści, zdecydował się zawrzeć nową umowę pośrednictwa, jednak zastrzegając, aby była ona zawarta na takich samych warunkach jakie ustalono w aneksie z 2014 r.

Następnie w dniu 5 kwietnia 2016 r. S. T. skontaktował się z pozwanym S. K., wskazując, że chce się z nim pilnie spotkać. Do ich spotkania doszło na parkingu P. M. w R. w samochodzie należącym do S. T.. Spotkanie to przebiegało w dużym pośpiechu. Podczas tego spotkania pozwany S. K. podpisał umowę, będąc przekonanym na podstawie zapewnień S. T., że zawiera ją z (...) sp. z o.o. na takich samych warunkach jak poprzednio. Jedyną różnicą miała polegać na ustaleniu kwotowej wysokości prowizji. W rzeczywistości umowa ta została podpisana z powodem (...) sp. z o.o. na innych warunkach, ponieważ przede wszystkim zawierała ona postanowienie gwarantujące powodowi prawo do wynagrodzenia w kwocie 500.000 zł w razie pominięcia go przy sprzedaży nieruchomości oraz uprawnienie do naliczenia kary umownej w tej samej wysokości w razie niepoinformowania go o zamiarze zbycia nieruchomości przez pozwanym we własnym zakresie.

Jednocześnie także w dniu 5 kwietnia 2016 r. spółka (...), reprezentowana przez S. T., podpisała umowę cesji z powodową spółką, reprezentowaną przez K. B.. W umowie tej wskazano, że jej przedmiotem jest przeniesienie prawa do dalszej obsługi klienta (czyli pozwanego) oraz pobierania pożytków i korzyści finansowych, dotyczących konsultacji oraz pośrednictwa finansowego i pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, określając, że wartość tej wierzytelności wynosi ponad 500.000 zł. W istocie nie doszło jednak do przeniesienia tej wierzytelności wobec jej nieistnienia.

Ponieważ po powyższym spotkaniu, mimo wielokrotnych prób ze strony pozwanego, S. T. nie skontaktował się z pozwanym S. K., zdecydował się on sprzedać przedmiotową nieruchomość państwu P.. W związku z tym w dniu 28 kwietnia 2016 r. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży, a następnie w dniu 11 maja 2016 r. umowa przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości za cenę w kwocie 4.200.000 zł. Niemniej pozwany S. K. nawet jeszcze po zawarciu umowy przedwstępnej rozważał możliwość odstąpienia od niej, licząc się z ewentualnymi konsekwencjami finansowymi wobec nabywców, gdyby S. T. zaproponował mu nabywcę oferującego znacznie wyższą cenę sprzedaży.

W maju 2016 r. S. T. powziął wiadomość o zbyciu powyższej nieruchomości. W związku z tym na podstawie umowy z dnia 5 kwietnia 2016 r. wystawił w imieniu powodowej spółki fakturę na kwotę 499.999,99 zł, którą wystąpił listem poleconym, ale przesyłka ta nie została doręczona pozwanemu. Następnie w grudniu 2016 r. powód wystąpił do Sądu Rejonowego w Wejherowie z wnioskiem o zawezwanie pozwanym do próby ugodowej, określając swoje roszczenia na kwotę 1 mln zł, a jako podstawę wskazując wynagrodzenie za czynności pośrednictwa wykonane na podstawie w/w umowy. W odpowiedzi na wniosek pozwany S. K. oświadczył, że nie wyraża zgody na zawarcie ugody sądowej, uznając roszczenia powoda za bezpodstawne.

Z powyższego wniosku pozwany S. K. dowiedział się o swoim błędzie, ponieważ wcześniej sądził, że zawarł tę umowę ze spółką (...) na takich samych warunkach jak wcześniej, tj. bez prawa pośrednika do wynagrodzenia w razie samodzielnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez pozwanym. W związku z tym w imieniu własnym i pozostałych pozwanym przesłał do

*powoda oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych w/w umowy dokonanej pod wpływem błędu, wskazując, że treść § 5 i § 7 tej umowy była sprzeczna z zapewnieniami S. T., że umowa ta przewiduje takie same warunki jak aneks z 2014 r., w szczególności co do niepobierania prowizji w razie samodzielnej sprzedaży nieruchomości bez udziału pośrednika.*

*Oceniając zasadność powództwa w świetle dokonanych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy wskazał, że decydujące znaczenie miały kwestie związane z okolicznościami zawarcia umowy pośrednictwa z dnia 5 kwietnia 2016 r., z której powód wywodził swoje roszczenie wobec pozwanych. W tym zakresie Sąd wziął pod uwagę, że nie może budzić wątpliwości, że pozwany S. K. rozpoczął, bez jakiegokolwiek udziału pośrednika, prowadzenie negocjacji z nabywcami przedmiotowej nieruchomości już na kilka miesięcy przed zawarciem powyższej umowy. W tej sytuacji nie można znaleźć logicznych przyczyn, dla których – mimo że poszukiwanie nabywcy przez S. T. przez wiele lat było nieskuteczne i mimo zdobycia nabywcy własnym staraniem w okresie, w którym nie był on związany żadną umową z firmami S. T. – miałby w dniu 5 kwietnia 2016 r. zawrzeć umowę zobowiązującą go do zapłaty pośrednikowi, który w żaden sposób nie przyczynił się do znalezienia nabywcy, wynagrodzenia, a także kary umownej w łącznej wysokości 1 mln zł bez względu na to, czy pośrednik podjął jakiegokolwiek starania, zmierzające do sprzedaży tej nieruchomości innej osobie za wyższą cenę.*

*W konsekwencji, analizując sprzeczne twierdzenia stron, Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne stanowisko pozwanych, że S. K., podpisując z S. T. umowę z dnia 5 kwietnia 2016 r., nie zdawał sobie w pełni sprawy z treści tej umowy, której projekt został przygotowany przez stronę powodową. Przemawiały za tym zwłaszcza okoliczności i moment, w którym doszło do spotkania stron w celu zawarcia tej umowy. Miało to bowiem miejsce w chwili, w której pozwany S. K. poinformował S. T. o zamiarze sprzedaży nieruchomości i kiedy pozwany samodzielnie wynegocjował ostateczne warunki sprzedaży tej nieruchomości na rzecz osób, z którymi był już umówiony na zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. Wobec tego nielogiczne byłoby, aby w takiej sytuacji pozwany świadomie zawarł umowę pośrednictwa w sprzedaży z klauzulą wyłączności i karą umowną w razie pominięcia pośrednika za niemal 1/4 ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości, tym bardziej że poprzednia wieloletnia umowa pośrednictwa nie przyniosła skutku w postaci zaoferowania przez S. T. jakiegokolwiek kupca realnie zainteresowanego nabyciem nieruchomości, i to za cenę znacznie wyższą od wynegocjowanej przez pozwanego z nabywcami.*

*W ocenie Sądu Okręgowego S. T., po powzięciu wiadomości o zamiarze sprzedaży nieruchomości przez pozwanych bez udziału pośrednika, jedynie starał się sprawiać wrażenie, że może podjąć działania mające na celu uzyskanie kupca oferującego znacznie wyższą cenę, wykorzystując okoliczność, że warunki wynegocjowane przez pozwanego z nabywcami nie były dla pozwanych satysfakcjonujące, ponieważ nabywcy oferowali za nieruchomość kwotę 4.200.000 zł, podczas gdy pozwani chcieli uzyskać za nią kwotę rzędu 7.900.000 zł. W związku z tym obietnice S. T., dotyczące posiadania kupca oferującego znacznie wyższą kwotę, miały istotny wpływ na podjęcie przez pozwanego decyzji o zawarciu kolejnej umowy pośrednictwa z firmą S. T., ponieważ – nawet w przypadku konieczności zapłacenia na rzecz nabywców należności za zerwanie umowy – dokonanie sprzedaży nieruchomości za wyższą kwotę zgodnie z zapewnieniami S. T. i tak byłoby znacznie korzystniejsze dla pozwanego. Tym samym nie jest prawdopodobne, aby wiedząc, że wcześniej przez co najmniej dwa lata działania pośrednika nie doprowadziły do znalezienia oferenta gotowego zapłacić wyższą cenę i mając już samodzielnie znalezione nabywcę, pozwany zdecydował się zawrzeć umowę, przewidującą zapłatę wynagrodzenia i kary umownej na rzecz pośrednika bez względu na to, czy podjąłby on jakiegokolwiek czynności zmierzające do znalezienia nabywcy oferującego wyższą kwotę od ceny wynegocjowanej przez niego samodzielnie z aktualnymi nabywcami.*

*W konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że wbrew stanowisku powoda przedmiot uzgodnień stron w umowie z dnia 5 kwietnia 2016 r. nie obejmował ustalenia, że wynagrodzenie będzie należne pośrednikowi bez względu na sposób znalezienia zdobywcy. Koresponduje to stwierdzeniem pozwanego, że przed spotkaniem otrzymał zapewnienie od S. T., że warunki umowy pozostają bez zmian. Pozwany działał przy tym w zaufaniu do S. T., z którym łączyła go wieloletnia znajomość, jak również liczył na osiągnięcie większego zysku, jaki miał uzyskać zgodnie z jego zapewnieniami. Przeczy to tezie powoda, że pozwany świadomie zgodził się na postanowienie umowne, zgodnie z którym pośrednik miał otrzymać wynagrodzenie bez względu na to, w jaki sposób zostanie znaleziony nabywca nieruchomości, w szczególności, czy nastąpi to na skutek działań pośrednika lub samego zbywcy.*

*W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, że powyższe oświadczenie woli zostało złożone przez pozwanego pod wpływem błędu istotnego co do treści czynności prawnej w rozumieniu art. 84 § 1 k.c., który to błąd był znany przedstawicielowi powoda, a nawet został przez niego wywołany, ponieważ wiedział on, że zamiarem pozwanego było zawarcie umowy, w której pośrednikowi przysługiwałoby wynagrodzenie jedynie w sytuacji, gdyby to on przedstawił kupca, z którym zostałaby zawarta umowa sprzedaży nieruchomości, a mimo tego przedłożył pozwanemu do podpisu umowę o odmiennej treści, przyznającej pośrednikowi wynagrodzenie bez względu na to, czy przyczynił się on do zawarcia umowy sprzedaży. Gdyby pozwany S. K. miał świadomość rzeczywistej treści umowy, to z pewnością nie zawarłby jej.*

*Sąd Okręgowy uznał ponadto, że pozwani skutecznie złożyli powodowi oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem powyższego błędu. Nastąpiło to pismem z dnia 13 grudnia 2017 r. dołączonym do odpowiedzi na pozew. Sąd nie podzielił przy tym stanowiska powoda, że pozwany dowiedział się o powyższym błędzie już w dniu 5 kwietnia 2016 r., tzn. w chwili zawarcia umowy, a tym samym, że złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych zawarcia umowy pod wpływem błędu było spóźnione. Sąd przyjął zgodnie z twierdzeniami pozwanego, że o tym błędzie dowiedział się on dopiero w chwili doręczenia mu w dniu 21 lutego 2017 r. wniosku powoda o zavezwanie do próby ugodowej. W konsekwencji zachowany został termin na złożenie tego oświadczenia woli i pozwany skutecznie uchylił się od skutków prawnych umowy zawartej pod wpływem błędu.*

*Sąd Okręgowy rozważył następnie, czy powyższe oświadczenie mogło wywołać skutki prawne także na korzyść pozostałych pozwanych. W tym zakresie uznał, że pozwany S. K. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu w dniu 23 marca 2016 r. przez pozwanych M. K. (1) i J. K. (1) nie był uprawniony do zawarcia umowy z dnia 5 kwietnia 2016 r. o pośrednictwo w sprzedaży z powodową spółką. Umowa taka nie mieściła się bowiem – nawet przy szerokiej wykładni treści pełnomocnictwa – w zakresie umów służących do realizacji tego pełnomocnictwa, które miało na celu umocowanie pełnomocnika jedynie do sfinalizowania transakcji z kupcem, który był już wówczas znaleziony. Tymczasem istotą umowy pośrednictwa jest uprawdzie podjęcie działań zmierzających do zbycia nieruchomości, ale przede wszystkim dopiero po pozyskaniu ewentualnego nabywcy. W konsekwencji pozwany zawierając tę umowę, wykroczył poza granice umocowania, a pozwani nigdy nie potwierdzili jego oświadczenia.*

*Gdyby jednak nawet przyjąć, że zawarcie tej umowy mieściło się w granicach udzielonego mu pełnomocnictwa, to wziąć trzeba pod uwagę, że pozwani złożyli do akt sprawy oświadczenia potwierdzające dokonanie przez niego czynności w postaci złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych powyższej umowy. Można więc uznać, że z jednej strony odmówili oni potwierdzenia zawarcia powyższej umowy, a z drugiej strony ewentualnie zaakceptowali*

***działanie pełnomocnika, polegające na uchYLENIE SIĘ od powyższej umowy także w ich imieniu, jeśli należałoby uznać, że zawarł on tę umowę ze skutkiem również wobec nich.***

***Niezależnie od tego Sąd Okręgowy uznał, że nawet gdyby przyjmując, że umowa z dnia 5 kwietnia 2016 r. jest prawnie wiążąca dla pozwanych zgodnie z jej literalnym brzmieniem, to żądanie powoda naruszałoby zasady współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c., jak również umowa byłaby nieważna z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 58 § 2 k.c. Żądanie przez powoda, jako pośrednika, zapłaty wynagrodzenia mimo niedokonania jakichkolwiek czynności, mogących w skuteczny sposób doprowadzić do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, byłoby bowiem nadużyciem prawa podmiotowego, skoro w ogóle nie przedstawił on pozwanym osoby, która zaoferowałaby nabycie nieruchomości za wyższą cenę od nabywcy, który został osobiście znaleziony przez sprzedawcę w okresie, w którym pośrednikowi nie przysługiwało żadne roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa, ponieważ wcześniejsza umowa z poprzednikiem prawnym powoda wygasła, a pozyskanie nabywcy nastąpiło bezpośrednio przez samego pozwanego S. K.. Zawarcie umowy, przewidującej uprawnienie pośrednika do uzyskania wynagrodzenia, bez względu na sposób, w jaki został znaleziony nabywca nieruchomości, byłoby też sprzeczne z zasadą lojalności wobec kontrahenta, zważywszy na to, że w poprzedniej umowie, na podstawie której pośrednik przez wiele lat nie zdołał znaleźć nabywcy, jego uprawnienie do wynagrodzenia było uzależnione od jego działania, a nie od samego skutku w postaci zawarcia umowy sprzedaży.***

***Na koniec Sąd Okręgowy uznał, że wbrew powodowi – w wypadku pominięcia umowy o pośrednictwo w sprzedaży – jego roszczenie nie mogło znajdować podstawy bezpośrednio w samej umowie cesji. Powód nie wykazał bowiem, że spółce (...), jako cedentowi, rzeczywiście przysługiwała wierzytelność wobec pozwanych w kwocie 500.000 zł. Wprawdzie niewykluczone jest, że mogła ona podejmować jakieś czynności na rzecz pozwanego S. K., ale nie ma podstaw do uznania, że przysługiwała jej za to kwota 500.000 zł, tym bardziej, że S. T. wcześniej kilkakrotnie otrzymywał od S. K. pewne kwoty za swoje czynności. Poza tym pozwali M. K. (1) i J. K. (1) w ogóle nie byli stronami umowy o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości zawartej w 2013 r. ze spółką (...), więc również z tej przyczyny nie mogli oni ponosić odpowiedzialności wobec powoda.***

***Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez powoda w oparciu o zarzuty:***

***1) pominięcia faktu, że sporna umowa została zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na jego rzecz, co oznacza, że w razie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości lub umowy przedwstępnej w okresie jej obowiązywania w każdym przypadku należy się mu wynagrodzenie bez względu na sposób nawiązania kontaktu z nabywcą,***

***2) pominięcia faktu, że pozwany zobowiązał się w umowie do niezwłocznego informowania powoda w każdym przypadku o jakimkolwiek zainteresowaniu przedmiotową nieruchomością, w tym składanych propozycjach i ofertach zakupu, a działania pozwanego miały charakter celowego ukrycia faktu sprzedaży nieruchomości,***

***3) błędnego ustalenia, że (...) sp. z o.o. prowadziła bez zlecenia działania na rzecz restrukturyzacji zadłużenia pozwanego i inne działania, a następnie powód prowadził sprawy pozwanego bez zlecenia,***

***4) błędnego ustalenia, że w okresie współpracy przedstawiciel (...) sp. z o.o. pobierał jakiegokolwiek pieniądze, stanowiące wynagrodzenie związane z podejmowanymi działaniami lub na poczet wynagrodzenia,***

5) pominięcia faktu, że nabywcy nieruchomości uzyskali wiedzę o jej sprzedaży na podstawie ogłoszeń dostępnych w Internecie, co potwierdza, że powzięli ją dzięki staraniu powoda, który takie ogłoszenia zamieszczał i błędnego ustalenia na podstawie zeznań pozwanego S. K., że samodzielnie znalazł nabywców,

6) błędnego ustalenia, że spotkanie na parkingu P. M. miało charakter spontaniczny i miało na celu podpisanie umowy bez wcześniejszego uzgodnienia, podczas gdy umówione spotkanie w celu podpisania uprzednio wynegocjowanej umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości odbyło się w restauracji (...) (późniejsza nazwa R. i Ś.), należącej do rodziny K.,

7) błędnego ustalenia, że nie doszło do doręczenia pozwanemu wystawionej faktury, podczas gdy w istocie została ona przesłana i doręczona zgodnie z raportem doręczenia przedstawionym w toku postępowania,

8) pominięcia wielu dowodów, przedstawionych przez powoda i oparcie się wyłącznie na twierdzeniach pozwanego, niemających pokrycia w żadnych dowodach lub potwierdzenia w postaci dokumentów,

9) podania w wątpliwość wiarygodności podpisanej przez pozwanego umowy i jego świadomości w chwili jej podpisania lub nieznanomości jej treści w momencie składania podpisów albo pod wpływem błędu istotnego,

10) błędnego uznania, że pozwana J. K. nie odbiera korespondencji pod wskazanym adresem, co miało bezpośredni wpływ na przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu i jego uwzględnienie,

11) błędnego uznania, że cena ofertowa w umowie pośrednictwa była wykreowana przez powoda, podczas gdy w istocie cenę ofertową sprzedaży nieruchomości określa sprzedający, czyli w tym przypadku pozwany, przy czym cena ta obowiązywała w umowach co najmniej od dnia 26 września 2013 r.,

12) błędnego ustalenia, że strony uzgodniły, że wynagrodzenie będzie przysługiwać powodowi wyłącznie w sytuacji, gdy umowa sprzedaży zostanie zawarta z nabywcą wskazanym przez pośrednika (powoda), niezgodnie z postanowieniami umowy i ustaleniami stron i przyjęcie błędnej konkluzji, że umowa obowiązywała w zakresie skutku sprzedaży, uzależniając wypłatę wynagrodzenia od doprowadzenia do sprzedaży, podczas gdy była to umowa starannego działania z określeniem klauzuli wyłączności obowiązującej w określonym terminie i była kontynuacją wcześniej zawartych umów ze spółkami, które reprezentował S. T., wskutek czego niezasadnie zarzucono powodowi, że nie przedstawił zakresu poczynionych wydatków i nakładów, mimo że zgodnie z umową nie był do tego zobowiązany, a wynagrodzenie w żaden sposób nie było od tego uzależnione,

13) niezasadnego wyrażenia wątpliwości co do uprawnienia pozwanego S. K. do zawarcia z powodem umowy w imieniu pozwanych M. K. i J. K. w sytuacji, gdy uprzednio zostało przygotowane pełnomocnictwo notarialne także i w tym zakresie, również dzięki staraniom i zleceniu czynności zmierzających do jego zawarcia powodowi przez pozwanego S. K. i błędnego przyjęcia, że umowa pośrednictwa nie mieściła się w zakresie udzielonego pełnomocnictwa,

14) błędnego domniemania, że pozwani M. K. i J. K. uchylili się od skutków prawnych zawarcia umowy pośrednictwa z powodem,

15) błędnego uznania pozwanych w niniejszej sprawie za konsumentów, mimo że w istocie prowadzili oni działalność gospodarczą w nieruchomości w zakresie gastronomii i hotelarstwa,

**czego dowodem są m. in. obciążenia nieruchomości długami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,**

**16) błędnej interpretacji celu umowy cesji, która została zawarta wyłącznie dla udokumentowania wcześniej podjętych działań powoda na rzecz pozwanego w ramach innej spółki, która dla swojej ważności została dodatkowo udokumentowana nową umową pośrednictwa bezpośrednio dla powoda zawartą w dniu 5 kwietnia 2016 r.,**

**17) błędnego ustalenia, że S. T., identyfikowany przez pozwanego S. K. z (...) sp. z o.o., rzekomo otrzymywał bliżej określone kwoty, w tym kwotę 20.000 zł, podczas gdy w istocie pozwanego i prowadzoną przez niego w ramach swojej działalności gospodarczej firmę (...)K.S. (...) S. K. (1) z siedzibą w R. łączyły wcześniej stosunki gospodarcze zarówno z w/w spółką, jak i z powodem, w związku z czym spółki te wystawiały mu faktury z tytułu odrębnych działań nieobjętych przedmiotową umową, należnych z tytułu innych umów i działań zleconych im przez pozwanego,**

**18) błędnego oparcia się w dużej mierze toku dowodowego na zeznaniach żony pozwanego S. K. – M. K. (3), która w ogóle nie uczestniczyła w żadnych uzgodnieniach warunków umowy ani nie była obecna przy jej podpisywaniu,**

**19) widocznych braków w uzasadnieniu wyroku, wskutek czego trudno jest ocenić, czy przedstawia ono całość zamysłu, jakim kierował się Sąd Okręgowy przy wydaniu wyroku.**

**Na tych podstawach powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, ewentualnie przez zasądzenie kwoty 300.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego. Ponadto wnosił o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.**

**Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.**

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny – stosownie do art. 382 k.p.c. jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę zapoznał się z całością zebranego w sprawie materiału dowodowego i doszedł do wniosku, że w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia może aprobować i przyjąć za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Są one bowiem zgodne z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a powód nie zdołał skutecznie podważyć ich prawidłowości, jak również dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Jednocześnie Sąd Apelacyjny pominął na podstawie art. 381 k.p.c. dowody z dokumentów złożonych przez powoda wraz z apelacją, znajdujące się na k. 635 – 642 akt sprawy, uznając je z jednej strony za nieistotne dla rozstrzygnięcia, a z drugiej strony za spóźnione, ponieważ, biorąc pod uwagę datę tych dokumentów, należy uznać, że mogły one być złożone przez stronę powodową przed wydaniem zaskarżonego wyroku.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut widocznych braków w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Można wprawdzie wskazać, że uzasadnienie to jest bardzo obszerne i niekiedy nawet zbyt rozwlekłe, ponieważ Sąd Okręgowy zbędnie przytoczył na wstępie swojego uzasadnienia treść pism procesowych oraz dokładnie zreferował przebieg postępowania dowodowego, a także nadmiernie analizował niektóre zagadnienia niemające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Nie powoduje to jednak wadliwości zaskarżonego wyroku, który w pełni odpowiada prawu.



Przede wszystkim zauważyć trzeba, że podstawę dochodzonego przez powoda roszczenia stanowiła jedynie umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 5 kwietnia 2016 r., a nie umowa przelewu wierzytelności zawarta przez powoda ze spółką (...) w tej samej dacie. Odnośnie do powyższej umowy przelewu wskazać należy, po pierwsze, że umowa o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, zawarta przez pozwanego S. K. w dniu 25 września 2013 r. i aneksowana w dniu 18 września 2014 r. bezspornie wygasła z dniem 31 grudnia 2015 r., a zatem w chwili zawarcia w/w umowy przelewu nie stanowiła już źródła jakichkolwiek uprawnień cedenta, które mógłby on przenieść na powoda, a jednocześnie, po wtóre, z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby cedent rzeczywiście miał jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do pozwanego S. K., a tym bardziej wobec pozostałych pozwanych, w szczególności o zapłatę kwoty 500.000 zł.

W konsekwencji nie mają żadnego znaczenia wszystkie zarzuty apelacyjne, które odnoszą się do relacji między pozwanymi a spółką (...), w szczególności kwestionujące prawidłowość ustaleń i wniosków Sądu pierwszej instancji, dotyczących zakresu czynności podejmowanych przez w/w spółkę na rzecz pozwanych oraz płatności dokonywanych przez pozwanego S. K. na rzecz tej spółki, które miały być pobierane przez jej przedstawiciela w osobie S. T.. Okoliczności te nie mogły bowiem wpłynąć co do zasady lub co do wysokości na przysługiwanie powodowi roszczenia o zapłatę wynagrodzenia prowizyjnego na podstawie umowy o pośrednictwo z dnia 5 kwietnia 2016 r. Nie wymaga więc obecnie szczegółowego rozważania w niniejszej sprawie, jakie stosunki prawne łączyły pozwanego S. K. ze spółką (...) oraz jakie czynności i jakie rozliczenia miały między nimi miejsce.

Odnośnie do powyższej umowy przelewu warto co najwyżej zwrócić uwagę, że została ona zawarta w tej samej dacie, co przedmiotowa umowa powoda z pozwanymi. Nie można wykluczyć, że prawdopodobnie mogła on stanowić dodatkowe uzasadnienie lub wyjaśnienie przyczyn zawarcia nowej umowy pośrednictwa z powodem, a nie ze spółką (...), która wcześniej była pośrednikiem. Nie wpływa to jednak w żadnym stopniu na fakt, że roszczenia powoda są wywodzone wyłącznie z umowy zawartej z pozwanymi bezpośrednio przez niego.

Jeśli zatem chodzi o zarzuty apelacyjne dotyczące bezpośrednio tego stosunku prawnego, to zauważyć trzeba, że zdecydowana większość z nich opiera się na niewyrażonym wprost założeniu, że umowa o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z dnia 5 kwietnia 2016 r. jest ważna, a tym samym może stanowić źródło roszczenia powoda o zapłatę wynagrodzenia. Tymczasem pierwszoplanowe znaczenia ma ocena zarzutów odnoszących się do zakwestionowania przez Sąd pierwszej instancji ważności tej umowy lub skutecznego uchylecia się przez pozwanych od skutków prawnych tej umowy z powodu jej zawarcia pod wpływem błędu. W związku z tym przede wszystkim rozważyć należało, czy Sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że umowa ta nie jest wiążąca między stronami, ponieważ od tej kwestii zależy ocena, czy na jej podstawie powód może domagać się od pozwanych zapłaty. Inaczej mówiąc, powód wielokrotnie powołuje się na treść powyższej umowy, twierdząc, że Sąd pierwszej instancji nie wziął jej pod uwagę, ale sam nie dostrzega, że najpierw trzeba rozstrzygnąć, czy może ona stanowić podstawę jego roszczenia.

W tym kontekście podzielić trzeba stanowisko Sądu pierwszej instancji, który nie kierował się jedynie dosłowną treścią powyższej umowy, lecz trafnie dokonał oceny jej ważności i skuteczności z uwzględnieniem wszystkich okoliczności, w jakich została ona zawarta. Z tego punktu widzenia podkreślić należy, że poprzednia umowa o pośrednictwo w sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, która została zawarta przez pozwanego S. K. z inną spółką z udziałem S. T., tj. spółką (...), niewątpliwie wygasła z dniem 31 grudnia 2015 r., a tym samym po tej dacie pozwani nie mieli żadnych obowiązków wobec tej spółki ani nie byli w jakikolwiek sposób ograniczeni w poszukiwaniu nabywcy tej nieruchomości. Istotne jest też, że w okresie trwania umowy ze spółką (...) bezspornie nie przedstawiła ona pozwanym żadnego kontrahenta, który byłby realnie zainteresowany nabyciem tej nieruchomości, nie mówiąc już nawet o wysokości zaoferowanej ceny, która miała wynosić 7.900.000 zł. Ponadto po wygaśnięciu tej umowy spółka (...) nie sformułowała wobec pozwanych żadnego roszczenia z tytułu umowy z dnia 26 września 2013 r. Dopiero w toku niniejszego procesu pojawiły się ogólnikowe uwagi na temat jej działania i wynagrodzenia za jej czynności, ale nie jest to tożsame z wykazaniem przez powoda, że dochodzone przez niego obecnie roszczenie rzeczywiście może mieć podstawę w powyższej umowie.

Dodatkowo nie mają znaczenia zarzuty kwestionujące przyjęcie, że pozwany samodzielnie znalazł nabywców z uwagi na to, że ci nabywcy mogli powziąć wiedzę o wystawieniu przedmiotowej nieruchomości do sprzedaży z ogłoszeń w Internecie umieszczonych przez spółkę (...) w okresie, w którym obowiązywała umowa o pośrednictwo z dnia 26 września 2013 r. Nawet gdyby tak rzeczywiście było, to nie mogłoby to stanowić podstawy roszczenia powoda, ponieważ z jednej strony zawarcie umowy z takimi nabywcami nastąpiło już po okresie związania pozwanego S. K. powyższą umową, a z drugiej strony umowa ta, w brzmieniu nadanym aneksem z dnia 18 września 2014 r., zwalniała zbywców z zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika w wypadku zawarcia umowy bez jego udziału. Przede wszystkim jednak powód nie wykazał takiej okoliczności, a nabywcy w istocie sami zgłosili się (poprzez swojego znajomego) do pozwanego S. K. w pierwszych miesiącach 2016 r., czyli już po wygaśnięciu poprzedniej umowy pośrednictwa.

Jednocześnie z tych samych względów chybiony jest zarzut nieuwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji tego, że pozwany S. K. nie poinformował powoda o zawarciu umowy z nabywcami lub o zamiarze jej zawarcia. W tym zakresie wziąć trzeba pod uwagę, że w okresie, w którym nawiązał on – zresztą z inicjatywy nabywców – kontakt z nimi i prowadził z nimi negocjacje w sprawie zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, nie był on związany jakąkolwiek umową pośrednictwa, ponieważ poprzednia umowa ze spółką (...) już nie obowiązywała, a umowa z powodem nie została jeszcze zawarta. Co więcej, z niekwestionowanych ustaleń wynika, że przed zawarciem umowy z dnia 5 kwietnia 2016 r. pozwany S. K. z własnej woli skontaktował się z S. T., informując go o zamiarze sprzedaży nieruchomości tym nabywcom i to właśnie po uzyskaniu tej informacji S. T. rozpoczął starania o zawarcie z nim nowej umowy o pośrednictwo w jej sprzedaży, przedstawiając pozwanemu obiecujące perspektywy znalezienia kupca oferującego znacznie wyższą cenę, która miała odpowiadać pierwotnie oczekiwanej kwocie 7.900.000 zł.

Nieprawdziwe i bezpodstawne są więc zarzuty powoda, jakoby pozwani (ściślej pozwany S. K.) ukrywali przed powodem fakt sprzedaży nieruchomości na rzecz P.. Z sekwencji zdarzeń i okoliczności zawarcia przedmiotowej umowy z dnia 5 kwietnia 2016 r. jednoznacznie wynika bowiem, że S. T., będący reprezentantem zarówno spółki (...), jak i powoda, doskonale wiedział (od samego pozwanego) o zamiarze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości oraz o wynegocjowanych warunkach jej sprzedaży i dlatego zaproponował pozwanemu zawarcie nowej umowy pośrednictwa, zapewniając go, że znajdzie dla niego osobę oferującą znacznie lepszą cenę.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, że powyższe okoliczności należy uwzględnić przy ocenie, czy w chwili zawierania umowy z dnia 5 kwietnia 2016 r. pozwany S. K., działający także w imieniu pozostałych pozwanych (pomijając na razie kwestię, czy był do tego należycie umocowany), działał pod wpływem istotnego błędu co do jej treści. Zważyć zwłaszcza należy, że znał on S. T. jako reprezentanta spółki (...), z którą do końca 2015 r. łączyła go poprzednia umowa o pośrednictwo oraz że co do zasady nowa umowa miała zostać zawarta na takich samych zasadach jak poprzednia umowa z w/w spółką. Wziąć trzeba ponadto pod uwagę, że niewątpliwie to powód (działający w jego imieniu S. T.) przygotował projekt umowy z dnia 5 kwietnia 2016 r. i z gotowym projektem umówił się z pozwanym S. K. na spotkanie w celu jej podpisania. W tym zakresie przekonujące jest stanowisko pozwanych, że w takich okolicznościach, w jakich została ona faktycznie podpisana, pozwany S. K. nie dostrzegł i nie zorientował się, że w rzeczywistości S. T. zaproponował mu zawarcie umowy z inną spółką oraz że istotnie zmienione zostały w niej na niekorzyść pozwanych zasady płatności wynagrodzenia pośrednika.

Za taką oceną przemawia w pierwszej kolejności nie tyle kwestia wiarygodności pozwanego S. K. i świadka w osobie jego żony M. K., co przede wszystkim okoliczność, że powód, poza swoimi gołosłownymi twierdzeniami, nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu, z którego mogłoby przekonująco wynikać, że do spotkania, podczas którego została podpisana powyższa umowa, rzeczywiście doszło w opisanych przez niego okolicznościach, tj. w należącej wówczas do pozwanych restauracji (...) i że podpisanie umowy było poprzedzone jej kilkugodzinnym analizowaniem. Pozostałe zebrane w sprawie dowody w jakimkolwiek stopniu nie wskazują bowiem na choćby prawdopodobieństwo istnienia takiej sytuacji.

W zasadzie jedyną poszlaką, mającą wskazywać na spokojne zapoznawanie się przez pozwanego S. K. z projektem umowy i jego analizowaniem, mógłby być tylko fakt naniesienia w jej tekście odręcznych dopisków co do wysokości

wynagrodzenia przysługującego pośrednikowi w razie sprzedaży nieruchomości. Jest to jednak niewystarczające do uznania, że do zawarcia umowy z pewnością doszło w okolicznościach wskazywanych przez powoda, a nie przez pozwanego S. K. i jego żonę. Dokonanie takich poprawek nie musi bowiem jednoznacznie przesądzać, że pozwany zapoznał się także z pozostałą częścią umowy i zaakceptował ją.

Zwrócić warto uwagę, że w poprzedniej umowie pośrednictwa, zawartej ze spółką (...), przysługujące pośrednikowi wynagrodzenie prowizyjne miało wynosić 6 % + 22 % VAT, a zatem przy przewidywanej cenie ofertowej za tę nieruchomość w kwocie 7.900.000 zł odpowiadałoby kwocie 578.280 zł (474.000 zł + 22 %). Zrozumiałe więc może być, że pozwany S. K. mógł być zainteresowany ustaleniem wysokości tego wynagrodzenia w ściśle określonej kwocie, zawierającej podatek VAT i wynoszącej 500.000 zł w wypadku sprzedaży nieruchomości za kwotę przekraczającą 5 mln zł (która była przedstawiana przez S. T. jako niemal pewna do uzyskania) lub 300.000 zł w wypadku sprzedaży nieruchomości za kwotę mniejszą niż 5 mln zł (czyli i tak wyższą od uzgodnionej z nabywcami P.).

Dodatkowo uwzględnić trzeba, że na podstawie wcześniejszych rozmów z S. T. pozwany S. K. był przekonany, że obowiązek zapłaty tego wynagrodzenia nastąpi jedynie wtedy, kiedy S. T. (lub ogólniej pośrednik) rzeczywiście znajdzie dla niego nabywcę oferującego większą cenę za przedmiotową nieruchomość niż dotychczasowi nabywcy (P.), tj. na takich samych zasadach, jakie obowiązywały w poprzednio zawartej umowie ze spółką (...) (w wersji przyjętej w aneksie z dnia 18 września 2014 r.). W związku z tym wiarygodne jest, że pozwany S. K. mógł nie zwrócić większej uwagi na pozostałe postanowienia umowne, wierząc S. T., że są one takie same jak w poprzedniej umowie.

Łącznie z ustaleniem niższej i kwotowej stawki tego wynagrodzenia pozwany S. K. mógł zatem pozostawać w uzasadnionym okolicznościami zawarcia umowy z dnia 5 kwietnia 2016 r. przekonaniu, że pozwani nie będą mieli obowiązku zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia lub innych świadczeń na rzecz pośrednika, jeśli nie przedstawi on nabywcy oferującego korzystniejszą cenę niż znani już wtedy nabywcy w osobie P..

Na akceptację zasługuje więc stanowisko Sądu pierwszej instancji, że gdyby pozwany S. K. rzeczywiście wiedział, że w przedłożonej mu przez S. T. do podpisania umowie znajdują się zupełnie inne zasady zapłaty spornego wynagrodzenia, to świadomie i dobrowolnie nie zgodziłby się na zawarcie umowy o takiej treści. Jest to równoznaczne ze stwierdzeniem, że znajdował się on w istotnym błędzie co do treści składanego oświadczenia woli. Jednocześnie nie budzi również wątpliwości, że błąd ten był znany powodowi (S. T.) lub wręcz był przez niego wywołany, ponieważ było to niezgodne z wcześniejszymi ustaleniami z pozwanym S. K.. Przemawia za tym dodatkowo także to, że w chwili zawarcia umowy pośrednictwa z dnia 5 kwietnia 2016 r. pozwani mieli już nabywcę nieruchomości (aczkolwiek nie byli w pełni zadowoleni z uzgodnionej ceny), a we wcześniejszej umowie obowiązek zapłaty wynagrodzenia był uzależniony od tego, czy to pośrednik znajdzie nabywcę przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji zgodzić się można z Sądem pierwszej instancji, że w takim stanie rzeczy pozwani, rozsądnie oceniając sytuację, z pewnością nie zaakceptowaliby obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika także wtedy, gdyby nie było z jego strony jakiegokolwiek realnego zaangażowania, a zatem gdyby doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ze znanymi już wtedy nabywcami.

Dalej, nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut powoda, że pozwani uchybili terminowi do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych zawarcia powyższej umowy pod wpływem błędu. Nie można bowiem zaakceptować stanowiska powoda, że pozwani wykryli ten błąd już w dniu 5 kwietnia 2016 r., tj. w chwili zawarcia przedmiotowej umowy. Takie stanowisko jest w istocie niedorzeczne, ponieważ gdyby pozwani (ściślej pozwany S. K.) praktycznie od razu zauważyli swój błąd, to po prostu nie podpisaliby przygotowanej przez powoda (S. T.) umowy. Oczywiście jest przecież, że o błędzie można mówić jedynie wtedy, gdy osoba składająca oświadczenie woli nie jest świadoma istnienia rozbieżności między jej przekonaniem o treści tego oświadczenia a jego rzeczywistą treścią. Gdyby zatem pozwany S. K. od razu wiedział, jaka była rzeczywista treść umowy, to w ogóle nie mogłoby być mowy o błędzie z jego strony, i to istotnym, co do treści tej umowy. Skoro zaś nie znajdowałby się on w błędzie, to nie miałyby znaczenia, czy i kiedy złożył on oświadczenie o uchyleniu się od jego skutków. Kwestia zachowania terminu do złożenia tego oświadczenia wchodzi zatem w rachubę jedynie w wypadku przyjęcia, że doszło do tego błędu.

W tej sytuacji wziąć trzeba pod uwagę, że – poza powyższymi argumentami – powód nawet nie twierdził, że pozwani wykryli swój błąd wcześniej, niż przyjął Sąd pierwszej instancji, tj. przed doręczeniem pozwanemu S. K. odpisu wniosku powoda o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej (czyli przed dniem 21 lutego 2017 r.). Co prawda, powód powoływał się na to, że wbrew ustaleniom w/w Sądu pozwany S. K. otrzymał wcześniej fakturę VAT nr (...) wystawioną w maju 2016 r., z której wynikało, że obciążył go kwotą 499.999,99 zł z tytułu wynagrodzenia z przedmiotowej umowy (k. 52), ale zauważyć trzeba, że powód niewątpliwie mija się z prawdą, twierdząc, że dołączonymi do akt sprawy dokumentami wykazał, że powyższa faktura została doręczona pozwanemu. Wskazać należy, że z jednej strony powód załączył kserokopie potwierdzenia nadania przesyłki poleconej na Poczcie Polskiej, wysłanej w dniu 3 czerwca 2016 r. o numerze (00) (...) (k. 53), ale nie koresponduje to z potwierdzeniem odbioru, ponieważ po pierwsze dotyczy ono odebrania paczki, a nie listu poleconego, po wtóre – inny jest numer przesyłki, a mianowicie (...) (ewentualnie (...)), a po trzecie – inny jest operator pocztowy, tj. I. (k. 54). Także z kolejnego dowodu, dotyczącego potwierdzenia doręczenia, wynika, że list polecony o numerze (...) został wprawdzie doręczony pozwanemu S. K. w dniu 21 czerwca 2016 r., ale przez kuriera I. (k. 55). Odnosiło się to więc do doręczenia wskazanej wcześniej przesyłki (paczki?) i niewątpliwie nie mogło dotyczyć doręczenia listu poleconego o zupełnie innym numerze przesłanego za pomocą innego operatora pocztowego.

Jednocześnie wskazać można, że powyższa okoliczność dodatkowo przemawia za bardzo ostrożnym podejściem do prawdomówności powoda, ponieważ wynika z niej, że może on celowo manipulować faktami i argumentami, posługując się instrumentalnie i tendencyjnie okolicznościami mogącymi przemawiać na jego korzyść. Chodzi w szczególności o próbę wykorzystania faktu naniesienia na teście umowy odręcznych adnotacji, zmieniających wysokość wynagrodzenia, w celu przekonywania, że świadczy to rzekomo o zapoznaniu się przez pozwanego z całością umowy i jej zaakceptowaniu bez jakichkolwiek zastrzeżeń, mimo że taki wniosek jest zdecydowanie sprzeczny z innymi okolicznościami, które zostały wcześniej omówione. W konsekwencji nie można bezkrytycznie opierać się na twierdzeniach powoda co do okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy, ponieważ nie jest wystarczające, że ze swojej strony kwestionuje on wiarygodność S. K. i jego żony.

Wracając do kwestii zachowania terminu do złożenia przez pozwanych oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, stwierdzić należy, że od dnia 21 lutego 2017 r. do chwili złożenia powodowi oświadczenia z dnia 13 grudnia 2017 r. z pewnością nie upłynął roczny termin przewidziany w art. 88 § 2 k.c. Wprawdzie pozwani nie wykazali dokładnie, w jakiej dacie to oświadczenie dotarło do powoda, ponieważ załączyli jedynie dowód wysłania powyższego oświadczenia listem poleconym, ale powód nie zakwestionował faktu otrzymania tego oświadczenia, więc biorąc pod uwagę jego datę, można przyjąć za niewątpliwie, że musiało ono dotrzeć do niego przed dniem 21 lutego 2018 r.

W tym stanie rzeczy nie mają istotnego znaczenia zarzuty apelacyjne odnoszące się do błędnego uznania przez Sąd pierwszej instancji, że pełnomocnictwo, udzielone przez pozwanych M. K. i J. K. pozwanemu S. K. w marcu 2016 r., nie uprawniało tego pełnomocnika do zawarcia z powodem w dniu 5 kwietnia 2016 r. umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Abstrahując od tego, że Sąd Okręgowy wcale nie wyraził kategorycznie takiego poglądu, lecz wskazywał go tylko jako jedno z możliwych rozwiązań, wziąć trzeba pod uwagę, że w/w pozwani wyraźnie zaaprobowali działanie pozwanego S. K., polegające na złożeniu oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych powyższej umowy z powodu błędu co do jej treści. Gdyby więc nawet przyjąć zgodnie ze stanowiskiem powoda, że pozwany S. K. był uprawniony do zawarcia tej umowy także w imieniu pozostałych pozwanych, to w ślad za tym należałoby również przyjąć, że mógł on skutecznie złożyć w ich imieniu także w/w oświadczenie, tym bardziej, że pozwani ci wyraźnie potwierdzili skuteczność tego oświadczenia w ich imieniu.

Dodać wypada, że na obecnym etapie postępowania nie mogły zostać uwzględnione zarzuty powoda dotyczące niezasadnego przywrócenia pozwanej J. K. terminu do wniesienia sprzeciwu od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty. Skoro bowiem doszło już do wydania wyroku, to nie ma podstaw prawnych do ponownego badania prawidłowości przywrócenia tego terminu (nie przewidują tego przepisy Kodeksu postępowania cywilnego). W związku z tym nie ma znaczenia, czy Sąd pierwszej instancji zasadnie uznał, że w/w pozwana uchybiła terminowi do

wniesienia sprzeciwu bez swojej winy, w szczególności, czy rzeczywiście nie odbierała i nie mogła odebrać przesyłki sądowej, zawierającej odpis nakazu zapłaty, przesłanej do niej na adres, pod którym prowadziła wcześniej swoją działalność gospodarczą.

Podsumowując, decydujące znaczenie w niniejszej sprawie ma trafne uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że pozwany S. K. (działając ewentualnie także jako pełnomocnik pozostałych pozwanych) zawarł sporną umowę z powodem pod wpływem istotnego błędu co do jej treści w zakresie postanowień regulujących uprawnienie pośrednika (powoda) do otrzymania wynagrodzenia w wypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości oraz że po wykryciu tego błędu pozwany ten (ponownie działając także jako pełnomocnik pozostałych pozwanych) skutecznie i w przepisany termin uchylił się od skutków prawnych powyższej umowy. W konsekwencji stała się ona nieważna od samego początku (ab initio), w związku z czym nie mają żadnego znaczenia zarzuty apelacyjne opierające się bezpośrednio na treści tej umowy. Wobec jej nieważności powód nie może bowiem wyprowadzać z niej żadnych roszczeń ani powoływać się na obowiązki mające spoczywać na pozwanych na podstawie tej umowy. Nie jest też istotne, czy Sąd pierwszej instancji słusznie dopatrywał się nieważności tej umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia lub czy istniały (w razie przyjęcia, że ta umowa była jednak ważna) podstawy do ewentualnego uznania, że dochodzenie przedmiotowego roszczenia przez powoda należy zakwalifikować jako nadużycie przysługującego mu prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że mimo sformułowania licznych i różnorodnych zarzutów powód nie zdołał skutecznie podważyć prawidłowości zaskarżonego wyroku, który odpowiada zebranemu materiałowi dowodowemu i przepisom prawa. Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację oraz mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądził od powoda na rzecz pozwanych koszty postępowania apelacyjnego (uwzględniając, że pozwany S. K. i pozostali pozwani mieli odrębnych pełnomocników, z tym że pozwani M. K. i J. K. – wspólnego).

SSA Marek Machnij