

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 października 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanego P. M. (1) na rzecz K. J. kwotę 12.300 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.015 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że w dniu 31 stycznia 2012 r. powódka K. G., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą Biuro (...) (Pośrednik), zawarła z pozwanym P. M. (1) (Poszukujący) umowę pośrednictwa.

Na mocy § 1 umowy Poszukujący powierzył P. podjęcie czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna, zamiany, najmu bądź dzierżawy nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu. Przedmiot transakcji strony określiły jako „4 pokoje centrum”. Czynności pośrednictwa obejmowały m.in. wyszukiwanie oferty odpowiadającej wymaganiom Poszukującego w bazie danych P. i biur współpracujących, udzielanie informacji o dostępnych ofertach, kojarzenie kontrahentów transakcji, tj. przekazywanie adresów oraz kontaktów z Oferującym oraz pomoc w zgromadzeniu dokumentacji niezbędnej do zawarcia ww. umów (§ 2).

Poszukujący oświadczył, iż korzystając z usług (...), uzyskał w trybie pośrednictwa handlowego informację o lokalizacji przedmiotu transakcji, którą pokwitował w dalszej części umowy lub na Karcie Klienta Poszukującego (§ 4 ppkt a.).

W § 5 ppkt a. umowy strony uzgodniły, iż poszukujący zobowiązuje się w przypadku dokonania przez niego lub jego bliskich transakcji kupna pobranego z BON (...), zapłacić P., najpóźniej w dniu zawarcia transakcji, uzgodnioną prowizję w wysokości 2,5 % plus 23% podatku VAT od ceny transakcyjnej, nie mniejszej jednak niż 80% ceny ofertowej.

Stosownie do treści § 9 umowy Poszukujący zobowiązał się do zapłaty przedmiotowej prowizji również w sytuacji, gdy wszelkie czynności prowadzące do realizacji transakcji pomiędzy Poszukującym, a kontrahentem skojarzonym przez P., zostały przeprowadzone bez udziału P. lub innych osób z nim współpracujących, w przypadku realizacji transakcji w wyniku pobrania oferty od P. w imieniu lub na rzecz osoby trzeciej, jeżeli osoba ta nie zapłaci prowizji we właściwym terminie, bez względu na stosunek łączący Poszukującego z tą osobą, także po rozwiązaniu umowy pośrednictwa oraz w przypadku realizacji transakcji przez osobę trzecią, której Poszukujący przekazał ofertę uzyskaną od P..

Pozwany własnym podpisem poświadczył, iż adres ul. (...) 23/3 w Ł. otrzymał od P. w trybie pośrednictwa handlowego. Przy adresie ul. (...) podpisał się brat pozwanego D. M. podczas spotkania z powódką, kiedy to powódka pokazywała mu nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...).

W dniu 9 stycznia 2012 r. powódka (Pośrednik) zawarła z M. G. (Oferującym) umowę pośrednictwa sprzedaży, najmu bądź dzierżawy z prawem wyłączności nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu położonego w Ł. przy „ul. (...) – udział w nieruchomości + lokal (...)”.

W dniu 8 lutego 2012 r. powódka i pozwany podpisali umowę pośrednictwa na nabycie 4 – 3 pokoi w centrum ul. (...) w Ł.. Postanowienia umowy są zbieżne z tymi wskazanymi w umowie z dnia 31 stycznia 2012 r. W imieniu powódki umowę podpisał D. S..

Pozwany i jego brat poszukiwali lokalu w centrum Ł.. Pierwszy kontakt między stronami był telefoniczny i powódka w dniu 31 stycznia 2012 r. spotkała się z pozwanym i D. M. na rogu ul. (...) i ul. (...). Wtedy została podpisana umowa pośrednictwa, stanowiąca ogólną umowę na pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Powódka pokazała pozwanemu i D. M. lokal położony przy ul. (...), jednakże nie doszło do transakcji. Powódka dzwoniła zawsze na jeden numer telefonu, odbierał mężczyzna przedstawiający się jako (...). Do zawarcia umowy z dnia 8 lutego 2012 r. doszło, gdyż działający w imieniu powódki D. S. będący zarządcą nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nie posiadał egzemplarza

umowy z dnia 31 stycznia 2012 r. Następnie powódka poinformowała pozwanego i jego brata o ofercie nieruchomości przy ul. (...). powódka umówiła się z pozwanym i jego bratem przed kamienicą. D. M. przybył pierwszy na spotkanie w sprawie oglądania przedmiotowej nieruchomości i podpisał poświadczenie przedstawienia oferty. Następnie na miejsce przybył pozwany i powódka pokazała mężczyznom nieruchomość.

Dnia 1 marca 2012 r. pomiędzy M. G., a Administracją (...) Ł. Centrum I została zawarta umowa wydzielenia z części współwłasnej nieruchomości budynkowej położonej w Ł. przy ul. (...) części nieruchomości do wyłącznego posiadania i korzystania oraz o korzystanie z części wspólnych przedmiotowej nieruchomości i ponoszenie miesięcznych opłat z tytułu korzystania z części wydzielonej i części wspólnych nieruchomości. Wyodrębniony lokal miał 4 pokoje i obsługujące je pomieszczenia. Spotkanie M. G. z pozwanym i D. M. dotyczyło właśnie tego lokalu.

Dnia 18 kwietnia 2012 r. M. G. sprzedał D. M., P. M. (1) i K. M. udział wynoszący 1/24 w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną według ewidencji gruntów nr 528/3 oraz udział wynoszący 1/24 w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem 528/2, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) za łączną cenę 400.000 zł. D. M., P. M. (1) i K. M. oświadczyli, że udziały w nieruchomościach za wskazaną cenę kupili i dokonali nabycia D. M. będąc stanu wolnego w 2/3, zaś P. M. (1) i K. M. do majątku objętego wspólnością ustawową, w której pozostają w udziale wynoszącym 1/3.

Z tytułu wykonania usługi pośrednictwa powódka w dniu 18 kwietnia 2012 r. wystawiła pozwanemu fakturę na łączną kwotę 12.300 zł.

Dnia 12 czerwca 2012 r. pomiędzy D. M., P. M. (1) i K. M. a Administracją (...) Ł. Centrum I została zawarta umowa wydzielenia z części współwłasnej nieruchomości budynkowej położonej w Ł. przy ul. (...) części nieruchomości do wyłącznego posiadania i korzystania oraz o korzystanie z części wspólnych przedmiotowej nieruchomości i ponoszenie miesięcznych opłat z tytułu korzystania z części wydzielonej i części wspólnych nieruchomości.

Pismem z dnia 19 czerwca 2012 r. powódka wezwała pozwanego i K. M. oraz D. M. do zapłaty prowizji. Pozwany oraz K. M. w piśmie z dnia 22 czerwca 2012 r. odmówili wypłaty prowizji jako nienależnej.

W dniu 31 sierpnia 2012 r. powódka skierowała do powoda wezwanie do zapłaty należnej prowizji w wysokości 12.300 zł w terminie 7 dnia od dnia otrzymania wezwania oraz pismo informujące pozwanego o zasadności dochodzenia prowizji za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Pismo zostało doręczone pozwanemu dnia 3 września 2012 r.

Pismem z dnia 3 września 2012 r. P. M. (1) w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty z dnia 31 sierpnia 2012 r. ponownie odmówił zapłaty należnej prowizji.

M. G. podpisał z powódką umowę pośrednictwa sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Powódka poinformowała M. G., że pozwany jest zainteresowany nabyciem przedmiotowego udziału oraz poprosiła go o dostarczenie dokumentów dot. nieruchomości. Gdy okazało się, że dokumenty są nieaktualne, powódka sama zajęła się uzyskaniem aktualnych dokumentów. Klucze do przedmiotowej nieruchomości posiadała powódka, który umówiła spotkanie M. G. z pozwanym i D. M.. Pozwany i D. M. stawili się na umówione spotkanie ze sprzedającym. Pertraktacje co do ceny prowadziła powódka.

M. G. w 2009 r. proponował udziały w nieruchomości przy ul. (...) R. I. w zamian za obraz, który wspólnie nabyli. R. I. nie podjął się żadnych czynności pośrednictwa w skontaktowaniu sprzedającego z pozwanym i jego bratem.

Pozwany jest radcą prawnym i sam konsultował z notariuszem M. W. kwestie prawne.

Powódka kontaktowała się z pozwanym i jego bratem D. M. za pośrednictwem jednego numeru telefonu podanego w umowie, który to numer należy do D. M..

Powód początkowo nie był zainteresowany kupnem udziałów w nieruchomości przy ul. (...), gdyż banki nie udzielają kredytu hipotecznego na zakup udziałów.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, że zawarta przez strony umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną, uregulowaną w przepisie art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.65 ze zm.). Jakkolwiek przepis art. 179 ww. ustawy i w znacznej części przepis art. 180 został uchylony z dniem 1 stycznia 2014 r. mocą ustawy z dnia 13 czerwca 2013r. (Dz. U. 2013.829), to jednak z uwagi na zawarcie przez strony umowy w dniu 31 stycznia 2012 r., ustawa w poprzednim brzmieniu znajdzie zastosowanie w niniejszym postępowaniu.

Umowa określona w art. 180 ust. 4 powołanej ustawy w poprzednio obowiązującym brzmieniu jest umową o charakterze wzajemnym i konsensualnym. W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, iż zasadniczo jest ona umową starannego działania za odpowiednim wynagrodzeniem. Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, iż zobowiązanie pośrednika do dokonywania czynności nie oznacza doprowadzenia do zawarcia umowy.

Art. 180 § 4 ww. ustawy w poprzednio obowiązującym brzmieniu stanowi, iż przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części, innych niż wyżej określone, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części, zaś zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia.

Istotą pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest dokonywanie określonych czynności faktycznych polegających na kojarzeniu potencjalnych kontrahentów. Bezpośrednim celem działań pośrednika jest stworzenie warunków, w których możliwe jest zawarcie umowy między jedną ze stron umowy, a skojarzonym nabywcą/sprzedawcą. Ustalenie o takim zamiarze strony zawarły w § 2 umowy z dnia 31 stycznia 2012 r.

W ocenie Sądu w dniu 31 stycznia 2012 r. między stronami doszło do zawarcia ważnej umowy pośrednictwa w handlu nieruchomościami. W przedmiotowej umowie zawartej w formie pisemnej strony zawarły postanowienia wskazane w art. 180 § 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami w poprzednim brzmieniu jako jej essentialia negotii - tj. określiły czynności stanowiące obowiązki pośrednika oraz należne pośrednikowi za wykonanie umowy wynagrodzenie.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy ustalał, czy powódka w ramach dochodzonego roszczenia wywiązała się ze swojej części zobowiązania określonego umową z dnia 31 stycznia 2015 r. Jak słusznie zauważyła powódka, wskazywanie kolejnych wyszukanych przez powódkę adresów nie stanowiło elementu samej umowy, a jedynie jej wykonanie. Potwierdzenie wykonania umowy w formie pisemnej nie jest zastrzeżone przez ustawę ad solemnitatem, zatem dla wykazania wywiązania się przez powódkę z jej obowiązków nie było obarczone szczególnymi rygorami dowodowymi wskazanymi przez ustawę. W tej sytuacji powódka dla udowodnienia swoich twierdzeń mogła składać inne wnioski dowodowe.

W oparciu o dokonane powyżej ustalenia faktyczne sąd uznał, że powódka wykazała – zgodnie z art. 6 k.c. - iż stworzyła pozwanemu sposobność do zawarcia umowy sprzedaży. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zwłaszcza z przesłuchania powódki, zeznań świadka M. G. i dołączonej do akt korespondencji elektronicznej pomiędzy powódką, a pozwanym wynika jednoznacznie, że do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości przez pozwanym doszło w rzeczywistości w wyniku działań pośrednika - powódki.

Sąd przyznał w całości wiarę zeznaniom powódki, które były spójne, logiczne i w sposób jednoznaczny określały relacje między stronami. W szczególności Sąd za wiarygodne uznał zeznania powódki, iż podejmowała ona kontakt z pozwanym przy zapoznawaniu go z ofertą sprzedaży udziałów w nieruchomości przy ul. (...).

Sąd odmówił wiary zeznaniom pozwanego w tym zakresie, jakoby powódka nie dokonała żadnych czynności pośrednictwa przy sprzedaży na jego rzecz udziału w nieruchomości przy ul. (...), zaś po raz pierwszy pojawiła się przy tej okazji u notariusza M. W. przy finalizowaniu transakcji. Co więcej, Sąd nie przyznał waloru wiarygodności zeznaniom pozwanego w tym zakresie, iż nie był on zainteresowany zakupem udziałów w nieruchomości z powodu niemożności otrzymania na nie kredytu hipotecznego i jakoby ta okoliczność była znana powódce.

Zgłoszone przez pozwanego wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: notariusza P. M. (2) i notariusza M. W. nie zdołały wykazać, iż powódka nie wykonała żadnej usługi na rzecz pozwanego. Wskazani świadkowie zeznali, iż nie pamiętają, ani czy przy przedmiotowej transakcji brała udział powódka, ani też innych szczegółów dotyczących transakcji. Przedmiotowe zeznania Sąd uznał za rzetelne w tym zakresie, a zatem nie wnoszące żadnych istotnych ustaleń do sprawy. Pozwany nie zgłosił innych wniosków dowodowych, mogących wykazać zasadność jego twierdzeń.

Sąd przyznał walor wiarygodności również zeznaniom świadka M. G., który w sposób całościowy, wyczerpujący i niesprzeczny opisał charakter relacji łączących go ze stronami umowy, jak i poszczególne etapy zawierania transakcji sprzedaży udziałów w nieruchomości przy ul. (...).

Sąd dopuścił wniosek dowodowy powódki z dokumentu umowy pośrednictwa w sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej przy ul. (...) zawartej między powódką, a M. G., uznając iż pełnomocnik powódki zdołał uprawdopodobnić, że konieczność powołania tego środka dowodowego dopiero na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2015 r. pojawiła się wobec złożenia w tym dniu zeznań przez sprzedającego M. G.. W tym stanie rzeczy przedmiotowego wniosku nie sposób uznać za spóźniony.

Oddaleniu podlegały natomiast wnioski dowodowe pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań D. M. i R. I. jako spóźnione. Powódka nie zdołała uprawdopodobnić bowiem okoliczności wskazanych w art. 207 § 6 k.p.c.

Poza dowodami z zeznań powódki oraz świadka M. G., o pośrednictwie powódki przy skojarzeniu strony transakcji z dnia 18 kwietnia 2012 r. świadczy przede wszystkim fakt zawarcia tej umowy. Powódka była pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, zobowiązanym do poszukiwania na rzecz pozwanego „4 pokoi w centrum”. Dysponowała ona kluczami do przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...). Okoliczność tego, że powódka pośredniczyła w skojarzeniu stron ww. transakcji potwierdza również umowa pośrednictwa w obrocie z wyłączością praw zawarta między powódką, a sprzedającym M. G.. W sytuacji istnienia wysoce nieprawdopodobnym jest, aby pozwany o ofercie sprzedaży udziału w nieruchomości przy ul. (...) dowiedział się z innych źródeł niż właśnie od powódki. Pozwany nie zdołał przeprowadzić dowodu przeciwnego w sprawie.

Stosownie do postanowienia § 9 umowy z dnia 31 stycznia 2012 r. wynagrodzenie należało się powódce także w przypadku realizacji transakcji przez osobę trzecią, której Poszukujący przekazał ofertę uzyskaną od P., a więc także gdy z otrzymanej za jej pośrednictwem oferty skorzystał nie tylko Poszukujący, ale również osoby mu bliskie. W niniejszym przypadku z oferty ostatecznie skorzystał zarówno sam pozwany, jak i osoby mu bliskie tj. jego żona i brat.

Dla porządku wskazać należy, iż nawet gdyby za nieudowodnione uznać, iż o ofercie sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) powód dowiedział się w sposób bezpośredni od powódki, to jednak powziął informację o wyszukanej przez nią ofercie pośrednio. Pozwany zeznał bowiem na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2015 r., iż konkretną ofertę dotyczącą przedmiotowej nieruchomości poznał poprzez brata D. M.. Pozwany oświadczył również, iż nie wie skąd jego brat powziął informację dotyczącą przedmiotowej nieruchomości. O tym, że D. M. o ofercie dotyczącej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) dowiedział się od powódki świadczy fakt, iż podpisał on własnoręcznie poświadczenie przedstawienia mu lokalu. Podpis jednocześnie został złożony w tabeli stanowiącej załącznik do umowy pośrednictwa zawartej między powódką, a pozwanym, co w sposób dobitny świadczy o tym,

iz kontakt między powódką, a D. M. został nawiązany za ewentualnym pośrednictwem pozwanego. W ocenie Sądu pozwany ani jego brat nie mieli innej możliwości zapoznania się z ofertą sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, gdyż powódkę i M. G. łączyła umowa pośrednictwa na wyłączność. W toku postępowania pozwany nie złożył wniosków dowodowych mogących podważyć twierdzenia powódki w tym zakresie i złożone przez nią dowody.

Wobec powyższego, Sąd uznał, iż pozwany P. M. (1), a także jego żona K. M. i brat D. M., poprzez wywiązanie się przez powódkę z jej zobowiązań wynikających z umowy z dnia 31 stycznia 2012 r., uzyskali możliwość zawarcia umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej przy ul. (...) i w konsekwencji ją zawarli. Powódka zdołała wykazać, iż zawarcie umowy nastąpiło jako skutek jej starań. Decydujące, zdaniem Sądu, dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy sprzedaży nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie, co potwierdził zebrany w sprawie materiał dowodowy, powódka, w wyniku swoich działań, stworzyła pozwanemu możliwość nabycia udziałów w nieruchomości, skojarzyła pozwanego ze sprzedawcą.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż to, że powód początkowo nie chciał nabycia udziału w nieruchomości, a jedynie lokal mieszkalny, nie przesądza o niewykonaniu przez powódkę umowy poprzez jej pośrednictwo w sprzedaży takiego udziału. W umowie z dnia 31 stycznia 2012 r. strony ustaliły, iż przedmiotem obrotu będzie nieruchomość określona jako „4 pokoje centrum”. Brak więc było wskazania, iż przedmiotem zobowiązania było wyszukanie przez powódkę nieruchomości lokalowej obejmującej prawo własności lokalu mieszkalnego składającego się z 4 pokoi. We wskazanym w art. 180 § 4 ww. ustawy wyliczeniu znajduje się „nabycie lub zbycie praw do nieruchomości”. W ocenie Sądu Rejonowego w zakres tego pojęcia wchodzi również nabycie udziałów w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), szczególnie w sytuacji, iż pokazany przez powódkę pozwanemu i jego bratu lokal oznaczony umownie nr 9, został następnie quad usum wyodrębniony z nieruchomości wspólnej do samodzielnego użytkowania najpierw przez sprzedającego M. G. – przed zawarciem umowy sprzedaży, zaś następnie przez pozwanego, D. M. i K. M.. W istocie więc pozwany za pośrednictwem powódki nabył prawo do lokalu składającego się z 4 pokoi, znajdującego się w ścisłym centrum Ł..

Bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy pozostaje również twierdzenie pozwanego, iż powódka nie wykonała obowiązków pośrednika nieruchomości, tj. nie była obecna przy spotkaniu ze sprzedającym ani przy spotkaniu z notariuszem. Jeżeli bowiem pośrednik w obrocie nieruchomościami wyraźnie zobowiąże się jedynie do stworzenia zamawiającemu sposobności do zawarcia transakcji, jego działania polegać będą na samodzielnym poszukiwaniu ofert odpowiadających wymaganiom zamawiającego. Zobowiązanie pośrednika zostanie wykonane z chwilą przedstawienia ofert poszukującemu. Jeżeli jednak pośrednik zobowiąże się dodatkowo do pośredniczenia przy zawarciu transakcji, to czynności, które będzie on miał do wykonania, dotyczyć będą z reguły przygotowania całej transakcji od strony formalnej, a nawet bezpośredniego udziału w rokowaniach między stronami. Stanowisko takie jest obecnie utrwalone w doktrynie (por. Górńska K., (...).2003.3.46). W niniejszej sprawie powódka zobowiązana była m.in. do wyszukiwania oferty odpowiadającej wymaganiom Poszukującego w bazie danych P. i biur współpracujących, udzielania informacji o dostępnych ofertach, kojarzenia kontrahentów transakcji, tj. przekazywania adresów oraz kontaktów z Oferującym oraz pomoc w zgromadzeniu dokumentacji niezbędnej do zawarcia ww. umów (§ 2 umowy z dnia 31 stycznia 2012 r.). Na mocy § 9 umowy pozwany zobowiązał się jednak do zapłaty przedmiotowej prowizji również w sytuacji, gdy wszelkie czynności prowadzące do realizacji transakcji pomiędzy Poszukującym, a kontrahentem skojarzonym przez P., zostały przeprowadzone bez udziału P. lub innych osób z nim współpracujących, w przypadku realizacji transakcji w wyniku pobrania oferty od P. w imieniu lub na rzecz osoby trzeciej, jeżeli osoba ta nie zapłaci prowizji we właściwym terminie, bez względu na stosunek łączący Poszukującego z tą osobą, także po rozwiązaniu umowy pośrednictwa oraz w przypadku realizacji transakcji przez osobę trzecią, której Poszukujący przekazał ofertę uzyskaną od P. – uznać więc należy, iż podstawowym obowiązkiem pośrednika, od którego zależała wypłata wynagrodzenia, było jedynie wyszukiwanie ofert i kojarzenie kontrahentów, jeżeli doszło między nimi do sfinalizowania transakcji. W tej sytuacji obecność powódki przy finalizowaniu transakcji nie była konieczna, albowiem poprzez wyszukanie oferty i zaprezentowanie jej pozwanemu, który ostatecznie z niej skorzystał, wywiązała się ona ze swojego zobowiązania w sposób wystarczający do otrzymania wynagrodzenia. W związku z powyższym Sąd I instancji uznał, że powódka

udowodniła okoliczności, zgodnie z którymi skojarzenie kontrahentów zawartej umowy sprzedaży nieruchomości nastąpiło tylko i wyłącznie w związku z działaniami powódki i w tych okolicznościach nie ma podstaw do uchylenia się pozwanego od obowiązku zapłaty wynagrodzenia prowizyjnego na rzecz powódki, które Sąd zasądził w kwocie 12.300 zł jako 2,5% brutto ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 400.000 zł ustalonej przez strony w akcie notarialnym z dnia 18 kwietnia 2013 r., powiększonej o należny podatek VAT w wysokości 23%.

Sąd uwzględnił wniosek powódki o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 29 listopada 2012 r. - zgodnie z § 6 umowy stron należne wynagrodzenie stało się wymagalne w dniu podpisania umowy sprzedaży - w tym wypadku w dniu 18 kwietnia 2012 r., a zatem pozwani pozostawali w zwłoce od dnia następnego czyli 19 kwietnia 2012 r. (art. 481 k.c.).

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zarzucając mu sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na uznaniu, że:

- pozwany również „pokwitował” zapoznanie się z nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...), w sytuacji gdy wszelkich czynności dokonywał brat pozwanego D. M., który również podpisał się pod umową;
- powódka kontaktowała się z pozwanym, w sytuacji gdy w zakresie nabytych udziałów w nieruchomościach położonych w Ł. przy ul. (...) kontaktowała się wyłącznie z jego bratem – D. M., w tym telefonicznie;
- przedmiotem sprzedaży dokonanej przez Pana M. G. był odrębny lokal mieszkalny, w sytuacji gdy był to wyłącznie udział we współwłasności nieruchomości;
- pozwany mógł wiedzieć się o nieruchomości położonej przy Narutowicza 16 w Ł. wyłącznie od powódki, podczas gdy mógł się tego dowiedzieć od swojego brata – D. M.;
- pominięciu wad nabytych przez powoda udziałów w nieruchomości oraz braku ich wyjaśniania przez powódkę będącą córką strony zbywającej – Pana M. G..

W ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego, apelujący wskazał na naruszenie:

- art. 65 § 2 k.c. w zw. z treścią umowy pośrednictwa z dnia 31 stycznia 2012 roku poprzez uznanie, iż pozwany powinien zapłacić całość wynagrodzenia powódki, w sytuacji gdy jest troje nabywców, a pozwany nabył część udziału w wysokości 1/3, przy czym nabycie to nastąpiło do majątku małżeńskiego;
- art. 65 § 2 k.c. w zw. z treścią § 5 umowy pośrednictwa z dnia 31 stycznia 2012 roku w zw. z art. 385¹ § 1 k.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd, iż sposób ustalenia wynagrodzenia na rzecz powódki został uznany za klauzulę abuzywną;
- art. 65 § 2 k.c. w zw. z treścią § 9 pkt c umowy pośrednictwa z dnia 31 stycznia 2012 roku w zw. z art. 385 § 1 k.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd, iż postanowienie umowne co do odpowiedzialności za osoby trzecie jest postanowieniem abuzywnym;
- art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 355 § 2 w zw. z art. 22¹ k.c. w zw. z art. 385 § 1 k.c. poprzez pominięcie przez Sąd przy ustalaniu treści umowy, iż powódka była profesjonalistą, a pozwany konsumentem, a przez to postanowienia nieustalone indywidualnie z konsumentem nie wiążą go, jako postanowienia sprzeczne z dobrymi obyczajami;
- art. 65 § 2 k.c. w zw. z treścią umowy pośrednictwa z dnia 31 stycznia 2012 roku, poprzez błędną wykładnię umowy i przyjęcie, że przedmiotem umowy było również sprzedaż udziału w nieruchomości, a nie prawa do lokalu (...) pokojowego umiejscowionego w centrum Ł., w sytuacji gdy z okoliczności dodatkowych wynika, iż pozwany szukał wyłącznie ofert zakupu prawa własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, a dodatkowo lokal, z którego korzysta obecnie pozwany wraz z jego żoną oraz bratem posiada 5 pokoi;

- art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 78 § 1 k.c. w zw. z treścią umowy pośrednictwa z dnia 31 stycznia 2012 roku poprzez błędną wykładnię umowy oraz treści oświadczenia woli pozwanego polegającą na przyjęciu, iż pomimo faktu, iż to brat pozwanego złożył własnoręczny podpis pod całą umową oraz pokwitował zapoznanie się z nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...), Sąd wypisał treść tego oświadczenia woli pozwanemu;

W ramach zarzutów naruszenia prawa procesowego, apelujący wskazał na naruszenie:

- art. 207 § 6 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z umowy zawartej pomiędzy powódką, a jej ojcem – Panem M. G. nie uwzględniając przy tym bliskiej relacji rodzinnej powódki ze świadkiem, a ów dowód stanowi podstawę dochodzonego przez powódkę roszczenia;

- art. 528 § 2 k.p.c. poprzez nienależyte sporządzenie uzasadnienia, pełnego wewnętrznych sprzeczności, bez szczegółowego wyjaśnienia, którym dowodom Sąd dał wiarę, a którym wiarygodności odmówił i pominięcie okoliczności niekorzystnych dla powódki, w szczególności jej bliskiej relacji z Panem M. G. oraz tego, iż fakt świadczenia jakichkolwiek usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez powódkę na rzecz pozwanego wynika wyłącznie z treści zeznań powódki oraz jej ojca Pana M. G., a sprzeczny jest z treścią choćby znajdującego się w aktach sprawy dokumentu w postaci odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), z którego wprost wynika, iż został on wydany nie na rzecz powódki, lecz osobiście na rzecz pozwanego.

W oparciu o powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

W pierwszej kolejności koniecznym jest rozpoznanie zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

W tym zakresie należy zgodzić się z apelującym, że Sąd Rejonowy dokonał wadliwej oceny dowodów prowadzącej do ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału co do okoliczności pośredniczenia powódki w transakcji zakupu pomiędzy pozwanym a M. G. udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł..

Sąd Okręgowy, odmiennie niż Sąd Rejonowy, nie dał wiary zeznaniom powódki oraz świadka M. G., że to powódka „skojarzyła” pozwanego ze świadkiem jako sprzedającym przedmiotowy udział, przedstawiając pozwanemu ofertę nabycia udziału w nieruchomości oraz przedstawiając dotyczące tego lokalu dokumenty.

Zeznania powódki sprzeczne są bowiem z niezasadnie zresztą pominiętym dowodem w postaci odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości wydanym tuż przed umową nabycia udziałów przez pozwanego w przedmiotowej nieruchomości, z którego wynika, iż został on wydany na rzecz jego (k. 65-72), nie zaś na rzecz powódki. Ponadto zeznania powódki są sprzeczne z poświadczeniem przedstawienia ww. nieruchomości jako oferty, podpisanym - w tabeli będącej załącznikiem do umowy pośrednictwa między powódką a pozwanym - tylko przez D. M.- brata pozwanego (k. 13). Z tabeli tej wynika, że brat pozwanego otrzymał od powódki adres nieruchomości położonej przy ul. (...), co poświadczył własnym podpisem. Powódka jako profesjonalista działający na rynku obrotu nieruchomościami nie przedstawiła żadnego dowodu z którego wynikałaby okoliczność, że pozwany otrzymał od niej adres nieruchomości położonej przy ul. (...) i to ona skojarzyła transakcję nabycia przez pozwanego udziałów w tejże nieruchomości. Skoro to ona przedstawiła pozwanemu adres powyżej opisanej nieruchomości to dlaczego jako profesjonalista nie zadbała o to aby odebrać podpis w tabeli, co równoznaczne byłoby z otrzymaniem przez pozwanego w/w adresu nieruchomości od niej.

W tych okolicznościach na wiarę nie zasługują również zeznania świadka M. G., tym bardziej, że jako ojciec powódki ma interes w tym, aby zeznawać na jej korzyść. Przy czym w wielu kwestiach świadek zastawiał się niepamięcią np. zeznał, że nie jest pewien czy przy oglądaniu nieruchomości przez powoda była obecna jego córka. Nie pamiętał, czy na spotkanie przybył pozwany z bratem jednocześnie czy też nie.

Przy ustalaniu podjętych przez powódkę czynności związanych z oferowaniem do sprzedaży przedmiotowego lokalu należało zatem oprzeć się na dokumentach w postaci odpisu księgi wieczystej i poświadczeniu przedstawienia przedmiotowego lokalu przez powódkę bratu pozwanego, zawartemu w tabeli poniżej umowy, którym Sąd Rejonowy bezzasadnie odmówił wiary. To właśnie D. M. złożył podpis pod umową w miejscu określonym jako adres nieruchomości, kwitując zapoznanie się z przedmiotową nieruchomością. W końcu, to z D. M. powódka prowadziła rozmowy telefoniczne oraz korespondencję mailową dotyczącą przedmiotowego lokalu.

W konsekwencji tej odmiennej oceny dowodów Sąd Okręgowy ustalił, że to D. M. zapoznał się z nieruchomością przy ul. (...) w Ł. i od niego właśnie pozwany dowiedział się o możliwości nabycia udziału w nieruchomości. Postępowanie dowodowe nie wykazało aby to pozwany P. M. (1) był przez powódkę zapoznany z ofertą przedmiotowej nieruchomości. Skoro tak, to pozwany nie może odpowiadać za działanie osób trzecich – w tym wypadku brata – D. M., wraz z którym zawarł umowę nabycia udziałów w lokalu przy ul. (...).

Odpowiedzialności pozwanego powódka nie może przy tym wywodzić z treści § 9 umowy pośrednictwa dotyczącego płatności wynagrodzenia, zgodnie z którym, poszukujący zobowiązuje się do zapłaty prowizji również w sytuacji, gdy wszelkie czynności prowadzące do realizacji transakcji pomiędzy Poszukującym, a kontrahentem skojarzonym przez P., zostały przeprowadzone bez udziału P. lub innych osób z nim współpracujących, w przypadku realizacji transakcji w wyniku pobrania oferty od P. w imieniu lub na rzecz osoby trzeciej, jeżeli osoba ta nie zapłaci prowizji we właściwym terminie, bez względu na stosunek łączący Poszukującego z tą osobą, także po rozwiązaniu umowy pośrednictwa oraz w przypadku realizacji transakcji przez osobę trzecią, której Poszukujący przekazał ofertę uzyskaną od P..

Przedmiotowy zapis umowy nie może być podstawą do zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki dochodzonej należności, gdyż nie ma on zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem powódka nie wykazała, że pozwany pozyskał od niej ofertę co do możliwości nabycia przedmiotowego udziału w nieruchomości i przekazał ją swojemu bratu. Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika zupełnie co innego, a mianowicie, że to pozwany powziął wiadomość o przedmiotowej nieruchomości od brata.

Ponadto należy podnieść, że postanowienie powyższe nakłada na konsumenta – którym niewątpliwie jest pozwany, obowiązek zapłaty prowizji za działanie osób trzecich. Takie rozszerzenie odpowiedzialności strony czyni z ww. postanowienia, nieustalonego indywidualnie z konsumentem, postanowienie niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ k.c. Podobnej treści postanowienie zostało wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem (...). Postanowienie to brzmi: „jeżeli Zamawiający, jego bliscy lub pełnomocnik lub osoby związane kapitałowo lub osobowo z Zamawiającym zawrą umowę kupna (nabycia)/najmu nieruchomości podanej w Karcie Klienta Poszukującego, z pominięciem P., a fakt ten zostanie przez P. ujawniony, Zamawiający zobowiązuje się bez protestu zapłacić P. karę umowną w wysokości prowizji wartości przedmiotu kupna/najmu wg ceny ofertowej podanej w Karcie Klienta Poszukującego.

W konsekwencji należy uznać, że postanowienie § 9 umowy pośrednictwa nie wiąże pozwanego, gdyż nakłada na pozwanego obowiązek zapłaty prowizji za działanie osób trzecich.

Reasumując, w sprawie niniejszej nie zostało wykazane aby „skojarzenie” pozwanego ze sprzedającym M. G. nastąpiło tylko i wyłącznie w związku z działaniami powódki, w związku z czym brak jest podstaw do zapłaty przez pozwanego wynagrodzenia prowizyjnego na rzecz powódki. Wobec powyższego zbędnym jest ustosunkowywanie się do pozostałych zarzutów apelacyjnych.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i oddalił powództwo.

W związku ze zmianą zaskarżonego wyroku, zmianie podlegało również orzeczenie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, o których Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez pozwanego w tym postępowaniu złożyło się jedynie wynagrodzenie jego pełnomocnika w osobie adwokata, którego wysokość- 2.400 zł ustalono w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł mając na uwadze ww. zasadę odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty poniesione przez pozwanego w tym postępowaniu złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika w osobie adwokata, którego wysokość- 1.200 zł ustalono w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 ust. 5 ww. rozporządzenia oraz opłata od apelacji w kwocie 615 zł. Pomimo tego, że apelację od wyroku złożył adwokat, który nie prowadził sprawy przed Sądem I instancji to Sąd Okręgowy przyznał wynagrodzenie pełnomocnikowi pozwanego w wysokości 50% stawki minimalnej mając na względzie okoliczność, że pozwany nie wypowiedział pełnomocnictwa pełnomocnikowi, który go reprezentował przed Sądem Rejonowym. W efekcie pozwany był reprezentowany przez dwóch pełnomocników. Stosownie zaś do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. pozwanemu należy się zwrot kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony i zwrot wynagrodzenia jednego adwokata. Brak było podstaw do obciążenia powódki podwyższonymi kosztami zastępstwa procesowego do wysokości 75% stawki minimalnej, o których mowa w §13 ust 1 pkt1 powyżej cytowanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, skoro pozwany wciąż był reprezentowany przez pełnomocnika, który prowadził również sprawę przed Sądem I instancji. Mając na względzie powyższe nie można uznać, że pozwanemu należy się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w podwyższonej wysokości, bowiem nie były to koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.