

Sygn. akt II Ca 658/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. L.

przeciwko M. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie

z dnia 15 kwietnia 2014 roku, sygn. akt VIII C 3776/13

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I w ten sposób, że zasądzoną w tym punkcie kwotę 615 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2013 roku podwyższa do kwoty 5.456,77 zł (pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2012 roku;

2. w punktach III i IV w ten sposób, że zasądza od pozwanego M.

G. na rzecz powoda R. L. kwotę 849,68 zł (osiemset

czterdzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu

kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

II. zasądza od pozwanego M. G. na rzecz powoda R.

L. kwotę 544,50 zł (pięćset czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt groszy)

tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 658/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 lipca 2013 roku powód R. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. G. kwoty 7.071,40 zł z tytułu wynagrodzenia z umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie: zasądził od M. G. na rzecz R. L. kwotę 615 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2013 roku do dnia zapłaty (pkt I); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II); zasądził od R. L. na rzecz M. G. kwotę 1.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt III) oraz zasądził od M. G. na rzecz R. L. kwotę 227 zł tytułem kosztów procesu (pkt IV) (wyrok k. 81 oraz postanowienie z dnia 16 czerwca 2014 roku o sprostowaniu k. 92).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia i motywy swego rozstrzygnięcia.

Powód R. L. jest przedsiębiorcą. Prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), której głównym przedmiotem jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, ma licencję pośrednika.

Pozwany M. G., jako właściciel nieruchomości położonej w S., oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,3085 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) od 2011 roku poszukiwał nabywcy tej nieruchomości, zamieszczając ogłoszenia w prasie i Internecie. Z zamieszczanych przez pozwanego ogłoszeń o zamiarze pozwanego dowiedział się D. C. –pracownik biura nieruchomości prowadzonego przez powoda. Skontaktował się telefonicznie z pozwanym i zaproponował mu współpracę biura. Po uzyskaniu akceptacji pozwanego pracownik powoda umówił się z pozwanym na spotkanie, celem weryfikacji dokumentów i zawarcia umowy. Pozwany wyraził gotowość dokonania podziału działki.

W dniu 9 lipca 2011 roku została zawarta pomiędzy powodem, w imieniu którego działał pracownik D. C., jako pośrednikiem, a pozwanym, jako zamawiającym, umowa pośrednictwa przy sprzedaży wyżej wskazanej nieruchomości pozwanego. Mocą tej umowy powód zobowiązał się do promocji oferty i dokonywania dla pozwanego czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży stanowiącej przedmiot prawa własności pozwanego za cenę ofertową 600.000 zł. Za doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży wskazanej nieruchomości (lub innej, posiadanej przez niego, a sprzedanej kontrahentowi wskazanemu przez powoda) pozwany miał zapłacić powodowi wynagrodzenie w wysokości 2,40 % brutto ceny ofertowej nieruchomości, wymagalne w dniu zawarcia umowy sprzedaży. W przypadku zawarcia przez pozwanego w czasie trwania umowy pośrednictwa umowy sprzedaży z kontrahentem wskazanym przez powoda lub osobą bliską temu kontrahentowi, z pominięciem pośrednika, pozwany miał zapłacić powodowi wynagrodzenie w pełnej wysokości. W umowie strony przewidziały również, iż w przypadku, gdy umowa sprzedaży poprzedzona zostanie zawarciem umowy przedwstępnej, w dniu zawarcia umowy przedwstępnej zostanie pobrana połowa prowizji przez pośrednika. W pkt 8 umowy pozwany zobowiązał się, że w przypadku gdy umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta bez udziału pośrednika, w ciągu 7 dni od zawarcia takiej umowy przedstawi akt notarialny do wglądu powodowi, pod rygorem obciążenia karą umowną w wysokości 500 zł netto, powiększonej o stawkę podatku VAT. Zgodnie z pkt 10 umowy pozwany upoważnił powoda do współpracy z innymi przedsiębiorcami zajmującymi się obrotem nieruchomościami, m. in. Biurem Nieruchomości S., w zakresie realizacji zawartej przez strony umowy oraz wyraził zgodę na reprezentowanie przez powoda obu stron transakcji. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej wypowiedzenia przez pozwanego z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia, zaś rozwiązanie umowy było bezskuteczne wobec osób skierowanych przez powoda i oglądających nieruchomość w okresie obowiązywania umowy pośrednictwa.

Pracownicy powoda promowali ofertę powoda przez ogłoszenia prasowe, w Internecie, współpracę z innymi biurami. Pozwany miał informować o wszystkich zdarzeniach dotyczących nieruchomości, w tym o jej podziale.

Pozwany nie tylko za pośrednictwem biura nieruchomości, ale także samodzielnie poszukiwał nabywcy nieruchomości, zamieszczając ogłoszenia w prasie, Internecie oraz umieszczając na nieruchomości tablicę informacyjną. Do pozwanego, w związku z zamieszczanymi przez niego ogłoszeniami, zgłaszali się zainteresowani nabyciem nieruchomości klienci, których nie kierowało biuro prowadzone przez powoda.

Na początku sierpnia 2012 roku z pozwanym skontaktował się G. M. (1), prowadził wstępne negocjacje, oglądając m.in. dokumenty oraz wyrażając zainteresowanie nabyciem części oferowanej nieruchomości. Następnie wraz z żoną ponownie dokonał oględzin nieruchomości i po jej akceptacji zdecydował się na zawarcie umowy przedwstępnej. Przed 15 sierpnia 2012 roku ustalił z pozwanym, że zostanie zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości oraz sporządził projekt umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

W. S., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), współpracuje z powodem. Otrzymał on od powoda elektroniczną ofertę sprzedaży należącej do pozwanego nieruchomości. G. M. (1) w sierpniu 2012 roku zwrócił się do biura nieruchomości prowadzonego przez W. S. z zamiarem nabycia spełniającej określone wymogi nieruchomości. W. S. skontaktował się z pracownikiem powoda, celem uzyskania informacji czy oferta pozwanego jest nadal aktualna. Po uzyskaniu informacji od pozwanego o aktualności jego oferty, pracownik powoda poinformował o tym fakcie W. S.. W dniu 14 sierpnia 2012 roku została sporządzona przez pracowników biura i podpisana przez G. M. (1) lista wskazań adresowych, zawierająca m.in. nieruchomość pozwanego. O zawarciu przez G. M. (1) umowy z W. S. pozwany nie był informowany.

Po uzyskaniu listy wskazań adresowych G. M. (1) zdecydował, iż samodzielnie podejmie dalsze czynności, takie jak oględziny nieruchomości, negocjacje i zawarcie umowy, to jest bez pośrednictwa biura nieruchomości prowadzonego przez W. S.. O rezygnacji z usług biura G. M. (1) poinformował W. S., zobowiązując się do uiszczenia wynagrodzenia za dotychczas świadczone usługi. Ustalone wynagrodzenie zostało następnie zmniejszone za porozumieniem stron i uiszczone przez G. M. (1).

Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2012 roku Wójt Gminy K. zaopiniował pozytywnie wstępny projekt podziału należącej do pozwanego nieruchomości na działki o numerach (...).

Z uwagi na przypadający w dniu 15 sierpnia 2012 roku dzień ustawowo wolny od pracy oraz konieczność wcześniejszego ustalenia terminu spotkania u notariusza, pozwany oraz G. M. (1) jeszcze przed dniem 15 sierpnia 2012 roku umówił u notariusza termin zawarcia umowy przedwstępnej. W dniu 16 sierpnia 2012 roku pozwany zawarł z G. M. (2) umowę przedwstępną sprzedaży działki nr (...) powstałej z podziału działki (...). W umowie przedwstępnej działka ta została oznaczona jako „działka A”. Strony przewidziały, że nieruchomość zostanie sprzedana za cenę 160 zł za 1 m². G. M. (1) uiszczył 20.000 zł tytułem zadatku. Załącznik do umowy stanowiło postanowienie Wójta Gminy K. i mapa ze wstępnym projektem podziału. Podpisy złożone pod umową zostały poświadczone notarialnie.

W dniu 10 listopada 2012 roku M. G. zawarł z G. M. (2) w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży działki nr (...), o powierzchni 0,1478 ha, powstałej z podziału działki nr (...). Dla sprzedanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W dniu 27 listopada 2012 roku powód przedstawił pozwanemu listę potencjalnych nabywców nieruchomości, w której zawarta została informacja, iż w dniu 14 sierpnia 2012 roku nieruchomość była prezentowana G. M. (2).

Począwszy od dnia 29 listopada 2012 roku powód kierował do pozwanego wezwania do zapłaty, jednakże pozwany nie uiszczył żądanego przez powoda wynagrodzenia.

Jako podstawę powyższych ustaleń Sąd Rejonowy przyjął dowody wymienione i ocenione w uzasadnieniu orzeczenia.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne jedynie w części, to jest w zakresie kwoty 615 zł.

Sąd wskazał, że powód domagał się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia za doprowadzenie w wyniku jego starań do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pozwanego. Strony wiązała umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uregulowana obowiązującym w dniu zawarcia umowy przepisem art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną z rodzaju umów starannego działania, którą strony mogą - jak w przypadku umowy zawartej pomiędzy stronami w niniejszej sprawie - przekształcić w umowę rezultatu.

W niniejszej sprawie, zgodnie z treścią punktu 4 umowy pośrednictwa, pozwany był zobowiązany do uiszczenia powodowi wynagrodzenia za doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W pkt 10 umowy pozwany wyraził zgodę na współpracę powoda z innymi firmami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w zakresie realizacji umowy oraz na reprezentowanie przez powoda obu stron umowy.

Jednakże w ocenie Sądu Rejonowego powód nie wykazał, iż to w wyniku jego działań pozwany zawarł umowę z G. M. (2). Ustalone okoliczności sprawy wskazują bowiem, że pozwany samodzielnie podejmował czynności mające na celu znalezienie kontrahenta, jak również zmierzające do zawarcia umowy. G. M. (1) o ofercie pozwanego dowiedział się z zamieszczonego przez niego ogłoszenia.

Sąd Rejonowy zauważył, że nie ma znaczenia okoliczność, iż G. M. (2) oferta pozwanego została przedstawiona również w biurze nieruchomości współpracującym z powodem, skoro nie zostało wykazane, że G. M. (1) u tego pośrednika zetknął się z ofertą pozwanego po raz pierwszy. Istotne jest również, że pozwany nie był świadomy, iż G. M. (1) z jego ofertą zapoznawał się w biurze nieruchomości. Powód nie podejmował bezpośrednich działań, mających na celu skojarzenie stron umowy i nie udzielił pozwanemu w tym zakresie żadnych informacji. Jego działania ograniczone były do przekazania oferty pozwanego innym pośrednikom. Również współpracujący z powodem pośrednik zaniechał tego rodzaju działań, nie kontaktując się z pozwanym.

Sąd podkreślił, że powód wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. nie wykazał, iż doprowadził do zawarcia przez pozwanego umowy z G. M. (2). Natomiast umowa stron przewidywała, iż powodowi będzie się należało wynagrodzenie za doprowadzenie do zawarcia umowy. Jako doprowadzenie do zawarcia umowy należy rozumieć nie tylko odnalezienie dla strony kontrahenta, ale również podjęcie innych działań zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży, takich jak na przykład udział w negocjacjach, umawianie spotkań. Na taką interpretację postanowienia umowy wskazuje pkt 6 umowy, w którym strony przewidziały karę umowną. Zgodnie z tym przepisem w przypadku, gdyby pozwany zawarł umowę z pominięciem pośrednika z klientem wskazanym mu przez pośrednika, lub osobą bliską tego klienta, wówczas zobowiązany byłby do uiszczenia całego przewidzianego dla pośrednika umową wynagrodzenia. Powyższe wskazuje zatem, iż w pkt 4 umowy zostało przewidziane wynagrodzenie dla powoda, ale należne nie tylko za skojarzenie stron, ale również tytułem innych czynności, zmierzających do zawarcia umowy. W przeciwnym bowiem razie strony nie ustalałyby kary umownej w wysokości należnego wynagrodzenia za nieuiszczenie przez pozwanego wynagrodzenia w przypadku wykonania przez powoda umowy. Takie rozwiązanie, w ocenie Sądu Rejonowego, byłoby sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz podważałoby zasadność wprowadzenia do umowy zapisów dotyczących kary umownej.

Wskazując na treść art. 65 § 1 k.c. regulującego wykładnię oświadczeń woli, Sąd Rejonowy uznał, że w punkcie 4 umowy przewidziane zostało dla pośrednika wynagrodzenie za podjęcie szerszego katalogu czynności innych niż wskazane w pkt 6 umowy odnalezienie dla pozwanego kontrahenta. Ponadto zawarta przez strony umowa była umową rezultatu, zatem za samo podejmowanie czynności, bez doprowadzenia do konkretnego efektu, powodowi wynagrodzenie się nie należało.

Sąd Rejonowy zauważył, że powód w oparciu o powoływaną okoliczność zawarcia przez pozwanego umowy z klientem skierowanym przez powoda, mógłby ewentualnie żądać od pozwanego zapłaty kary umownej w oparciu o postanowienie z punktu 6 umowy, jednakże pod warunkiem wykazania spełnienia przesłanek zasadności żądania zapłaty kary, to jest niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, stosownie do art. 483 § 1 k.c.

Sąd wskazał, że pozwany był zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości przewidzianego umową wynagrodzenia za doprowadzenie do zawarcia umowy jedynie wówczas, gdyby zawarł umowę sprzedaży z osobą wskazaną przez pośrednika, lub z osobą bliską tej osoby. Natomiast w niniejszej sprawie okoliczność taka nie została wykazana. Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, że powód (jak również współpracujący z powodem W. S.) nie wskazał pozwanemu jako klienta G. M. (1). W świetle zgromadzonego materiału dowodowego G. M. (1) zawarł ze współpracującym z powodem W. S. umowę mającą na celu znalezienie odpowiadającej jego preferencjom nieruchomości. Z uwagi na współpracę pomiędzy powodem i W. S. w zakresie prowadzonych przez nich biur nieruchomości, G. M. (2) przedstawiono nieruchomość pozwanego. G. M. (1) zwrócił się osobiście do pozwanego, a nie za pośrednictwem biura nieruchomości, zaś o zamiarze samodzielnego podejmowania czynności mających na celu nabycie nieruchomości pozwanego informował W. S.. Ponadto G. M. (1) jeszcze przed zawarciem umowy z W. S. samodzielnie skontaktował się z pozwanym.

Zdaniem Sądu Rejonowego z umowy pośrednictwa zawartej między stronami wynikało wprost, iż pozwany zobowiązany był do zapłaty kary umownej w wysokości całego przypadającego powodowi wynagrodzenia jedynie wówczas, gdyby zawarł umowę z osobą wskazaną mu przez biuro nieruchomości. Nie można zaś rozszerzać odpowiedzialności pozwanego na sytuację, gdy kontrahent pozwanego uzyskując informację od pośrednika współpracującego z powodem, o czym pozwany w ogóle nie był poinformowany, zawiera umowę bez udziału pośrednika. Umowa pośrednictwa jednoznacznie stanowi, że pozwany ponosiłby odpowiedzialność, gdyby zawarł umowę z osobą przedstawioną mu przez powoda lub pośrednika współpracującego z powodem. Powód, aby dochodzić od pozwanego zapłaty kary umownej winien był wykazać, że skierował G. M. (1) do pozwanego, zaś pozwany uzyskując kontrahenta w wyniku działań powoda, zawarł umowę bez udziału pośrednika.

W ocenie Sądu Rejonowego powód nie wykazał, że wykonał zobowiązanie, co uzasadniałoby żądanie przez niego zapłaty wynagrodzenia w oparciu o pkt 4 umowy. Nie żądał również od pozwanego zapłaty kary umownej i nie wykazał, że przesłanki uzasadniające domaganie się takiej kary zostały spełnione. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy w tym zakresie powództwo oddalił.

Jednocześnie Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego kwotę 615 zł, bowiem w tym zakresie roszczenie zostało uznane przez pozwanego. Powyższa kwota stanowi karę umowną przewidzianą w pkt 8 umowy, należną pośrednikowi w przypadku, gdy zamawiający zawrze umowę sprzedaży nieruchomości i nie poinformuje w terminie siedmiu dni o tym fakcie pośrednika.

W ramach podstawy orzeczenia o kosztach procesu Sąd Rejonowy powołał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a także art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie Sądu pierwszej instancji w zakresie punktu I w części zasądzającej odsetki od dnia 4 lipca 2013 roku, a nie od 11 listopada 2012 roku oraz w zakresie punktu II wyroku oddalającego powództwo w pozostałej części. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia, a to art. 233 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, w szczególności poprzez nieprawidłową ocenę:

- zeznań świadka J. P. polegającą na przyjęciu, że zeznania te są wiarygodne, podczas gdy J. P. jest konkubina pozwanego, wobec czego jej zeznania powinny być oceniane ze szczególną ostrożnością, gdyż jest ona bezpośrednio zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy; nadto Sąd dając w pełni wiarę złożonym przez nią zeznaniom, w których J. P. stwierdza, m.in. iż już u notariusza, podpisując umowę, pozwany wiedział, iż G. M. (1) dostał ofertę z biura nieruchomości powoda, następnie w sposób dowolny, nie popierając tego żadnymi innymi dowodami stwierdza, iż pozwany nie wiedział, iż G. M. (1) skierowany był z biura nieruchomości;

- zeznań świadka J. M. polegającą na bezkrytycznym przyjęciu, iż zeznania świadka są wiarygodne w sytuacji, gdy świadek nie poświadczał notarialnie podpisów pod umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości, wobec czego nie znał okoliczności sprawy i nie mógł wiedzieć, kiedy zostało umówione spotkanie u notariusza, co Sąd w zupełności pomija oceniając zeznania świadka;

- zeznań świadka G. M. (1) polegające na niezasadnym przyjęciu, iż to, że świadek nie pamięta czy rozmawiał z pozwanym przed otrzymaniem oferty z biura (...) oznacza, iż rozmawiał wcześniej z powodem, niewzięcie pod uwagę zeznań świadka, który w sposób jednoznaczny stwierdza, iż „nie był zdecydowany na zakup jakiegokolwiek nieruchomości przed otrzymaniem oferty z biura pana S.”, a wcześniejsze rozmowy z potencjalnymi sprzedawcami działek były jedynie „sondowaniem”;

- zeznań świadka W. S. polegającą na nieobdarzeniu walorem wiarygodności fragmentu zeznań świadka w części dotyczącej oświadczenia G. M. (1) o nieznanym pozwanego w sytuacji, gdy zeznania te są w pełni wiarygodne, a także zgodne z wyjaśnieniami G. M. (1) oraz zgromadzonymi w sprawie dokumentami, w tym listą wskazań adresowych z dnia 14 sierpnia 2012 roku;

- zeznań świadka D. C. polegającą na obdarzeniu walorem wiarygodności zeznań świadka, a jednocześnie przyjęcie, iż pozwany nie był informowany, iż G. M. (1) skierowany został przez biuro nieruchomości w sytuacji, gdy świadek D. C. jednoznacznie stwierdza, iż informował pozwanego, iż zgłosił się do niego klient z biura nieruchomości, a także kontaktował się później w celu ustalenia wyników spotkania;

2. błąd w ustaleniach faktycznych powodujący sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, będący konsekwencją wskazanych powyżej naruszeń przepisów postępowania, polegający na uznaniu, że pozwany zawarł umowę z G. M. (2) bez pośrednictwa biura nieruchomości w sytuacji, gdy prawidłowa ocena zgromadzonego w sprawie materiału, w tym zeznań świadków oraz dokumentów, prowadzi do oczywistego wniosku, iż G. M. (1) zawarł umowę z pozwanym w wyniku wykonania pośrednictwa przez biuro (...) i jego współpracowników.

Powołując się na powyższe zarzuty, apelujący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 7.071,40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany M. G. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie w części.

Zasadne są podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i w konsekwencji sprzecznego z materiałem dowodowym ustalenia przez Sąd pierwszej instancji, że zawarcie przez pozwanego z G. M. (2) umowy sprzedaży nieruchomości w postaci działki nr (...) nie nastąpiło w wyniku wykonania przez powoda R. L. umowy pośrednictwa łączącej strony procesu.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, stosownie do której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności i mocy dowodów winna więc uwzględniać całokształt dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu tych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Własne przekonanie sądu musi być wynikiem logicznego powiązania wniosków z zebranymi w sprawie dowodami, a swobodna ocena odpowiadać warunkom określonym przez przepisy prawa procesowego.

Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy nie odpowiada tak wyznaczonym granicom swobodnej oceny, co należy odnieść zarówno do zeznań świadków, jak i dowodu z dokumentu, a mianowicie listy wskazań adresowych z dnia 14 sierpnia 2012 roku. (k. 7).

Zauważyć należy, że lista wskazań adresowych została przedstawiona G. M. (2) w dniu 14 sierpnia 2012 roku przez pracownika biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami prowadzonym przez W. S., które to biuro zostało wskazane w umowie pośrednictwa łączącej strony procesu. Lista ta zawiera 5 ofert sprzedaży nieruchomości, wśród których znajduje się oferta nieruchomości należącej do pozwanego. Potwierdzając uzyskanie wskazań adresowych nieruchomości własnoręcznym podpisem G. M. (1) podpisał również oświadczenie, iż wskazania adresowe wymienionych na liście nieruchomości nie były mu wcześniej znane.

Okoliczność podpisania przez G. M. (1) tego oświadczenia zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wskazuje zaś, że G. M. (1) zapoznał się z ofertą pozwanego dopiero za pośrednictwem biura W. S.. Zauważyć należy, że gdyby oferta pozwanego była znana G. M. (2) przed dniem 14 sierpnia 2012 roku, podpisanie takiego oświadczenia byłoby dla niego niekorzystne, bowiem zobowiązany byłby do zapłaty wynagrodzenia w przypadku wyboru oferty, którą znał już wcześniej. Potwierdzenie prawidłowości takiej oceny stanowi bezsporny fakt uiszczenia przez G. M. (1) na rzecz W. S. wynagrodzenia za pośrednictwo w zakupie nieruchomości w wysokości 3.000 zł (dokument z dnia 9 listopada 2012 roku k. 20). Okoliczność ta bezsprzecznie dowodzi, że G. M. (1) otrzymał informację o ofercie sprzedaży nieruchomości pozwanego z biura W. S., na skutek działań biura powoda, z którym W. S. współpracował.

Powyższe znajduje również potwierdzenie w zeznaniach W. S., które wbrew ocenie Sądu pierwszej instancji zasługują na obdarzenie walorem wiarygodności w całości. Zeznania te są bowiem stanowcze i jednoznaczne, a ponadto pozostają w logicznym związku z treścią oświadczenia podpisanego przez G. M. (1) oraz obiektywnym faktem uiszczenia wynagrodzenia za pośrednictwo w zakupie przez G. M. (1) nieruchomości należącej wcześniej do pozwanego. Dlatego trafnie zarzucono w apelacji błędną ocenę zeznań świadka przez Sąd pierwszej instancji i nieuzasadnioną odmowę wiarygodności tej części zeznań, w której świadek wskazywał na brak ze strony G. M. (1) przy wydawaniu mu ofert jakiegokolwiek informacji o znajomości którejś z nieruchomości, a także brak informacji o znajomości osoby właściciela nieruchomości, mimo przekazania mu danych osobowych oraz telefonów zbywców nieruchomości.

Trzeba zauważyć, że zgodnie z zeznaniami świadka G. M. (1) w biurze W. S. oglądał zaoferowane mu nieruchomości za pośrednictwem G., a nadto każda z ofert była szczegółowo omawiana. To zaś uzasadnia uznanie, iż G. M. (1) rozpoznałby działkę oglądaną wcześniej zwłaszcza, że od pewnego czasu szukał odpowiedniej nieruchomości, a w biurze została mu podana powierzchnia przedstawionych działek, miejsce położenia i nazwiska właścicieli. Gdyby istotnie G. M. (1) wcześniej oglądał nieruchomość pozwanego i rozmawiał z jej właścicielem, z pewnością zidentyfikowałby tę działkę spośród nieruchomości przedstawionych mu przez W. S..

Brak jakichkolwiek uwag w tym przedmiocie podczas przekazywania ofert w biurze W. S. oraz podpisanie bez zastrzeżeń omówionego wyżej oświadczenia i wreszcie fakt zapłaty na rzecz W. S. wynagrodzenia dowodzą zatem, że G. M. (1) uzyskał informację o ofercie sprzedaży nieruchomości pozwanego dopiero za pośrednictwem biura W. S.. Natomiast W. S., jak wynika z jego wiarygodnych zeznań, otrzymał ofertę sprzedaży od powoda R. L.. Przekazanie oferty nastąpiło zgodnie z umową łączącą strony procesu.

Przedstawionej oceny w żadnej mierze nie podważają zeznania przesłuchanego w charakterze świadka G. M. (1), które w zakresie istotnej w sprawie okoliczności co do źródła powzięcia przez świadka wiedzy o ofercie sprzedaży nieruchomości pozwanego nie zasługują na obdarzenie walorem wiarygodności. Zeznania świadka mają charakter niestanowczy, wymijający. Świadek wyraźnie unikał jednoznacznej odpowiedzi na pytania w tym przedmiocie, wskazując, iż nie pamięta, ale nie wyklucza, że przed wydaniem oferty z biura W. S. rozmawiał z pozwanym odnośnie nieruchomości. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że w końcowej części zeznań świadek wskazał na wątpliwości co do zasadności zapłaty wynagrodzenia na rzecz W. S. wyłącznie z tej przyczyny, że okolica, w której kupił działkę, była mu znana. Świadek stwierdził, iż „gdybym się bardziej postarał, nie musiałbym korzystać z pośrednictwa agencji”, co

wyraźnie wskazuje, że przed skorzystaniem z usług biura W. S. nie miał wiedzy o ofercie sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność pozwanego. Wreszcie, świadek podał również wyraźnie, że nie był zdecydowany co do zakupu konkretnej nieruchomości przed otrzymaniem oferty z biura W. S..

Sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego jest również twierdzenie G. M. (1) o nieinformowaniu pozwanego, będącego właścicielem nieruchomości, iż ofertę sprzedaży otrzymał z biura pośrednictwa.

Ponadto wiedzy pozwanego w tym przedmiocie dowodzą jednoznaczne zeznania świadka D. C.. Trafnie zarzucono w apelacji, iż Sąd Rejonowy, uznając zeznania świadka za wiarygodne, nie uwzględnił tej części jego zeznań, w której świadek wskazał na okoliczność udzielenia pozwanemu informacji, iż skontaktuje się z nim klient z biura. Świadek kontaktował się z pozwanym bezpośrednio przed przekazaniem G. M. (2) oferty sprzedaży nieruchomości, ustalał aktualność oferty pozwanego.

W zestawieniu z omówionymi wyżej dowodami nie zasługiwały na wiarę przeciwne zeznania świadka J. P., która wskazywała na okoliczność kontaktowania się G. M. (1) z pozwanym jeszcze na początku sierpnia 2012 roku, a także brak po stronie pozwanego, do czasu zawarcia aktu notarialnego, informacji o uzyskaniu przez G. M. (1) oferty sprzedaży nieruchomości z biura pośrednictwa. Zarazem słusznie podniósł apelujący, że przy ocenie wiarygodności zeznań świadka należało uwzględnić, iż J. P. jest konkubiną pozwanego, a zatem osobą bliską, wobec czego jest zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy w sposób dla pozwanego korzystny.

Trafny jest także zarzut dotyczący dowodu z zeznań świadka J. M.. Niezasadnie Sąd Rejonowy przypisał temu dowodowi istotne znaczenie, skoro świadek nie dokonywała czynności poświadczenia złożenia podpisów pod umową przedwstępną sprzedaży (czynności tej dokonywała notariusz A. B.), jak również nie wiedziała, kiedy umówione zostało spotkanie mające na celu dokonanie tej czynności. Zeznania świadka dotyczą jedynie sposobu działania kancelarii notarialnej, przy czym jeśli chodzi o termin umawiania czynności świadek wskazał, iż zazwyczaj klienci są umawiani z wyprzedzeniem co najmniej jednego dnia. Zatem nie jest wyłączone, że w okolicznościach sprawy nastąpiło to w terminie krótszym, zwłaszcza zważywszy na prosty charakter czynności oraz fakt, iż G. M. (1) znał osobiście notariusza, który czynności dokonywał. Za taką oceną przemawiają zaś dowody, których ocena została przedstawiona wyżej.

W świetle prawidłowo ocenionego materiału dowodowego nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że G. M. (1) i pozwany kontaktowali się ze sobą już przed dniem przedstawienia G. M. (2) przez biuro W. S. oferty sprzedaży nieruchomości, a znalezienie przez pozwanego nabywcy nieruchomości było wynikiem działań samego pozwanego polegających na umieszczeniu ogłoszeń w Internecie, prasie oraz na tablicy informacyjnej na nieruchomości, jak również, że pozwany nie miał świadomości uzyskania przez G. M. (1) oferty z biura pośrednictwa, o czym nie informował go powód. W tym zakresie ustalenia Sądu Rejonowego są nieprawidłowe, jako sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Przeprowadzone dowody uzasadniają natomiast ustalenie, że biuro nieruchomości powoda, w zakresie przewidzianej w umowie współpracy z biurem W. S., przekazało mu ofertę sprzedaży nieruchomości pozwanego. Następnie oferta została przez W. S. przedstawiona G. M. (2), który skontaktował się z pozwanym i zdecydował się na kupno nieruchomości. W konsekwencji w dniu 16 sierpnia 2012 roku doszło do zawarcia między G. M. (2), a pozwanym przedwstępnej umowy sprzedaży, a w dniu 10 listopada 2012 roku do zawarcia we właściwej formie umowy sprzedaży nieruchomości.

Z ustaleń tych wynika zatem, że uzyskanie przez G. M. (1) oferty sprzedaży nieruchomości pozwanego nastąpiło na skutek działań powoda, stanowiąc jedną z czynności podjętych przez powoda w wykonaniu umowy łączącej strony procesu. Powód wykazał również, że podejmował w tym celu szereg czynności polegających na wyszukiwaniu klientów za pośrednictwem innych biur oraz ogłoszeń na różnych portalach w Internecie (zestawienie czynności k. 64 akt), a także kontaktował się z pozwanym informując o skierowaniu potencjalnego nabywcy, po uprzednim ustaleniu aktualności oferty.

Powód wykonał więc obowiązki, do których był zobowiązany zgodnie z punktem 2 umowy pośrednictwa z dnia 9 lipca 2011 roku. Stosownie do tego postanowienia umowy pośrednik zobowiązał się do promocji oferty oraz dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży (zbycia) praw do nieruchomości pozwanego.

W konsekwencji powodowi należne jest od pozwanego wynagrodzenie zgodnie z postanowieniami zawartymi w punktach 4 i 6 umowy.

W punkcie 4 umowy zamawiający zobowiązał się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia za doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży (zbycia) nieruchomości w wysokości nie 2,40 %, jak mylnie ustalił Sąd Rejonowy, ale 2,46% brutto ceny ofertowej nieruchomości (tj. 2% + 23% VAT), które to wynagrodzenie staje się wymagalne w całości w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Z kolei według punktu 6 umowy zamawiający zobowiązał się zapłacić pośrednikowi karę umowną w wysokości wynagrodzenia podanego w punkcie 4 w przypadku pominięcia pośrednika przy zawarciu umowy zbycia nieruchomości w czasie trwania umowy z klientem wskazanym mu przez pośrednika, lub osobą bliską tego klienta.

Zauważyć jednakże należy, że stosownie do punktu 4 umowy pozwany, jako zamawiający, zobowiązany był do świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty wynagrodzenia. Natomiast przepis art. 483 k.c. przewiduje możliwość zastrzeżenia w umowie kary umownej w celu naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. W konsekwencji należało uznać, iż treść punktu 6 łączącej strony umowy ma jedynie to znaczenie, iż powodowi należne jest od pozwanego wynagrodzenie także w sytuacji przewidzianej w tym punkcie umowy. Takiego wynagrodzenia dochodził powód w niniejszej sprawie.

Żądanie pozwu zasługiwało zatem na uwzględnienie, jednakże nie w zakresie całej dochodzonej kwoty 7.071,40 zł, która została obliczona przy uwzględnieniu powierzchni sprzedanej części nieruchomości pozwanego oraz wskazanej w umowie z dnia 9 lipca 2011 roku ceny ofertowej w wysokości 600.000 zł. Zdaniem Sądu Okręgowego do obliczenia wynagrodzenia należnego powodowi należało natomiast przyjąć cenę ofertową w kwocie 463.000 zł, która została wskazana G. M. (2) w dniu 14 sierpnia 2012 roku. Ta cena stanowiła bowiem rzeczywistą cenę ofertową, wskazaną potencjalnemu nabywcy nieruchomości. Cena 600.000 zł, określona jako ofertowa przy zawarciu umowy pośrednictwa w dniu 9 lipca 2011 roku, została bowiem ostatecznie zweryfikowana do kwoty 463.000 zł. Wymaga również podkreślenia, że w punkcie 4 umowy z dnia 9 lipca 2011 roku nie została określona minimalna wysokość należnego powodowi wynagrodzenia, stosowny fragment postanowienia umownego został bowiem wykreślony („jednak nie mniej niż --- brutto”).

Ponieważ na skutek wykonania umowy przez powoda pozwany zbył działkę nr (...) o powierzchni 0,1478 ha z pierwotnej działki nr (...) o powierzchni 0,3085 ha, której cena ofertowa wynosiła 463.000 zł, wynagrodzenie należne powodowi od pozwanego wynosi $5.456,77 \text{ zł} / (463.000 \times 2,46\%) \times (0,1478 : 0,3085) /$.

W świetle art. 481 § 1 i 2 k.c. zasadne było także żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od tak wyliczonej kwoty od dnia 11 listopada 2012 roku, zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie. Zauważyć bowiem należy, zgodnie z punktem 4 umowy pośrednictwa kwota wynagrodzenia staje się wymagalna w całości w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Mając na uwadze fakt, że umowa została zawarta w dniu 10 listopada 2012 roku uznać należy, iż powód zasadnie domagał się zapłaty odsetek od dnia 11 listopada 2012 roku.

Natomiast z przyczyn wskazanych wyżej brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w większym zakresie.

Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sprawy skutkowałą też zmianą orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu i rozstrzygnięciem o kosztach na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., a to zważywszy na zakres uwzględnienia powództwa.

Powód poniósł koszty procesu w kwocie 1.467 zł, na którą składa się: kwota 250 zł uiszczonyj opłaty od pozwu, kwota 17 tytułem opłaty od pełnomocnictwa oraz kwota 1.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.). Pozwany poniósł koszty procesu w kwocie 1.217 zł, obejmującej 17 zł opłaty od pełnomocnictwa oraz 1.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego na podstawie § 6 pkt 4 wskazanego wyżej rozporządzenia.

Pozwany, stosownie do wyniku sprawy powinien ponieść 77% łącznej sumy kosztów procesu, to jest kwotę 2,066,68 zł. Ponieważ pozwany poniósł z tego tytułu kwotę 1.217 zł, powinien uiścić na rzecz powoda kwotę 849,68 zł.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w punktach I i II wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego uzasadnia art. 100 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. oraz w związku z § 6 pkt 4 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Powód poniósł koszty obejmujące opłatę od apelacji w kwocie 326 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł, zaś pozwany – koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 600 zł. Pozwany, stosownie do wyniku sprawy w drugiej instancji powinien ponieść 75% kosztów, to jest kwotę 1.144,50 zł. Zatem tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego od pozwanego należna jest na rzecz powoda kwota 544,50 zł.