

Sygn. akt II Ca 470/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Sędzia Sądu Rejonowego Joanna Misztal-Konecka (del.)

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Jolanta Jaworska

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2016 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko A. N. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 22 lipca 2015 roku, sygn. akt I C 17/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od A. B. na rzecz A. N. (1) kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Joanna Misztal-Konecka Andrzej Mikołajewski Anna Podolska-Kojtych

Sygn. akt II Ca 470/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 września 2013 roku A. B. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej K. Ł. kwoty 31710,38 zł z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP liczonymi od kwoty 15855,19 zł od dnia 26 września 2010 roku do dnia zapłaty i od kwoty 15855,19 zł od dnia 28 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia z umowy pośrednictwa w zakresie zbycia nieruchomości.

*

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powoda A. B. na rzecz pozwanej K. Ł. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 marca 2010 roku K. Ł., R. N., M. B. oraz T. N., w związku z zamiarem odpłatnego zbycia nieruchomości o nr ewidencyjnym (...) położonej w L. przy ul. (...), której byli współwłaścicielami, zawarli wspólnie z A. B., prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod nazwą (...) A. B. w L., umowę pośrednictwa w zbyciu tej nieruchomości, na czas nieokreślony, wskazując jednocześnie, że czynią to w imieniu własnym oraz na zlecenie pozostałych współwłaścicieli nieruchomości M. N. (1), R. N., L. B., M. B., M. N. (2), T. N., A. N. (2), A. N. (3) oraz P. N.. Postanowienia tej umowy były objęte stosowanym przez A. B. standardowym formularzem z jednym miejscem wolnym przeznaczonym do wpisania indywidualnych danych dotyczących zamawiającego i nieruchomości, w związku z czym w komparycji umowy jako zamawiający wymieniona została jedynie K. Ł., pomimo tego, iż podpisali ją również R. N., M. B. oraz T. N..

W umowie tej zamawiający oświadczył, iż właściciel prawa określonego szczegółowo w załączniku do umowy zainteresowany jest przeniesieniem przysługującego mu prawa na osobę / osoby i w tym celu zleca pośrednikowi wyszukanie osoby, która byłaby zainteresowana nabyciem tego prawa i doprowadzenie do spotkania zainteresowanego nabyciem z zamawiającym, przy czym pośrednik zastrzegł sobie prawo wyboru sposobu wyszukania kontrahenta dla zamawiającego, na przykład przez wskazanie jego adresu, bądź telefonu osobie zainteresowanej, zaś zamawiający wyraził zgodę na przekazanie wszystkich informacji dotyczących przedmiotu zlecenia agencjom współpracującym z pośrednikiem, to jest Agencji (...), „(...) Nieruchomości”, (...), (...), (...), (...) i (...).

W tym zakresie pośrednik zobowiązał się do wykonania następujących czynności pośrednictwa zmierzających do zbycia zgłoszonego prawa: przyjęcia oferty, wprowadzenia jej do komputerowej bazy danych w formie elektronicznej, przesłania oferty do wszystkich agencji współpracujących, wyszukania zainteresowanych nabyciem prawa osób, prowadzenia biura stale czynnego w godzinach od 9.00 do 16.00, od poniedziałku do piątku, a w razie dokonania transakcji dołożenia wszelkich starań i pomocy przy jej przeprowadzeniu w ramach jego uprawnień i możliwości zgodnie z przepisami prawa (§ 2 i § 11 ust. 2 umowy).

W § 3 pkt 1 zamawiający oświadczył, że w razie gdy oni sami lub reprezentowane przez niego osoby zawrą umowę przeniesienia prawa opisanego w § 1 umowy na rzecz wskazanej przez pośrednika lub agencje współpracującą osobę lub zawrze jakakolwiek inną umowę uprawniającą do korzystania z tego prawa, zapłaci pośrednikowi z własnego majątku prowizję w wysokości 2 % plus podatek VAT, nie mniej niż 500 złotych, liczoną od kwoty, za jaką zamawiający lub reprezentowana przez niego osoba przeniesie prawo określone w § 1 umowy na rzecz kontrahenta wyszukanego zamawiającemu przez pośrednika, jednak podstawa obliczenia tej prowizji nie może być niższa niż 90 % kwoty ofertowej, za jaką zostało zgłoszone do sprzedaży owe prawo. W § 3 pkt 2 umowy zamawiający oświadczył natomiast, iż w przypadku gdy on sam, bądź osoba w imieniu której działał przy podpisaniu niniejszej umowy, zawrze umowę przedwstępną zbycia prawa opisanego w § 1 niniejszej umowy lub inną umowę przedwstępną uprawniającą do korzystania z tego prawa, z osobą wskazaną przez pośrednika lub agencję współpracującą, zobowiązuje się do zapłaty połowy prowizji określonej w pkt 1. Prowizja określona w § 3 pkt 1 i 2 miała być płatna w ciągu 3 dni od daty sporządzenia aktu notarialnego zbycia prawa lub przyrzeczenia jego zbycia.

W 2010 roku wysokość wynagrodzenia prowizyjnego, zwyczajowo stosowanego i pobieranego przez pośredników w obrocie nieruchomościami w L. zrzeszonych w (...) w L., wynosiła netto 2,5 % ceny sprzedaży nieruchomości, której dotyczyły usługi pośrednictwa.

Ponadto zamawiający zobowiązał się przedstawić pośrednikowi, do wglądu, akt notarialny umowy przeniesienia prawa wskazanego w umowie, w terminie 3 dni od daty jego sporządzenia, a gdyby nie wykonał tego obowiązku, zobowiązał się zapłacić pośrednikowi karę umowną w kwocie 500 zł (§ 3 pkt 4 i 5 umowy). Kara umowna w tej samej wysokości została przez strony przewidziana na wypadek, gdyby zamawiający lub osoba reprezentowana zawarła umowę przeniesienia prawa lub umowę przyrzeczenia przeniesienia prawa, określonego w załączniku do niniejszej umowy z osobą niewskazaną przez pośrednika i w terminie 3 dni od daty jej zawarcia nie przedstawiła aktu notarialnego zbycia tegoż prawa pośrednikowi do wglądu (§ 5 umowy).

Nadto zgodnie § 4 umowy w przypadku gdy zamawiający nie wywiąże się z obowiązków nałożonych na niego w § 3 pkt 3 umowy, to zobowiązuje się dodatkowo zapłacić pośrednikowi odsetki w wysokości 0,07 % należnej prowizji za każdy dzień opóźnienia.

Strony ustaliły również, że każda z nich może wypowiedzieć tę umowę, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, z początkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem formy pisemnej dla pisma zawierającego oświadczenie w tym przedmiocie, pod rygorem nieważności tego wypowiedzenia (§ 8 umowy). Natomiast, jeżeli już po wypowiedzeniu przez zamawiającego umowy on sam lub osoba przez niego reprezentowana zawrze umowę zbycia prawa szczegółowo opisanego do tejże umowy z osobą, którą wyszukał dla niego pośrednik lub agencja współpracująca, zamawiający zapłaci pośrednikowi prowizję określoną w § 3 ust. 1 umowy oraz inne należności wynikające z niniejszej umowy (§ 9 umowy).

K. Ł., R. N., M. B. oraz T. N. do kontaktu co do wykonania umowy pośrednictwa i wszystkich innych czynności związanych ze zbyciem nieruchomości wyznaczyli A. K. (1), ponieważ była ona najmłodsza z rodziny i posiadała wszystkie dokumenty związane z nieruchomością, w związku z czym podali A. B. jej numer telefonu.

A. B. wykonał przyjęte przez niego, w zakresie postanowień § 2 i § 11 ust. 2 umowy, obowiązki, jednak przez dłuższy okres czasu nie udało mu się znaleźć żadnej osoby zainteresowanej nabyciem tej nieruchomości.

W okresie letnim 2010 roku do jednego ze współwłaścicieli nieruchomości położnej w L. przy ul. (...) o nr ewidencyjnym (...) zgłosił się J. S. (1), który zaoferował swoją pomoc w zbyciu przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na to, że wcześniej, od około 2008 roku współpracował z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w L. przy sprzedaży sąsiednich działek, zaś spółka ta była zainteresowana skupieniem całego terenu. J. S. (1) nie miał jednak wówczas zawartej z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w L. umowy pośrednictwa na piśmie, zaś ich współpraca opierała się jedynie o ustną umowę.

Po uzyskaniu informacji, iż nieruchomość jest na sprzedaż i kontaktu do A. K. (1), J. S. (1) umówił z nią spotkanie w H., na którym było też obecnych kilkoro współwłaścicieli nieruchomości. Na spotkaniu tym J. S. (1) zawarł z obecnymi osobami ustne porozumienie, że pomoże w zbyciu tejże nieruchomości. Również i tym razem A. K. (1) z ramienia rodziny została wyznaczona do kontaktu odnośnie dalszego wykonania umowy pośrednictwa i wszystkich innych czynności związanych ze zbyciem nieruchomości. J. S. (1) nie poinformował jednak obecnych na spotkaniu osób, iż nabyciem nieruchomości zainteresowana jest (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L..

Następnie J. S. (1) skontaktował się z T. M., który w (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w L. zajmował się nabywaniem i sprzedawaniem gruntów, do czego miał pełnomocnictwo, informując go, iż „mają kolejną działkę”, bo współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w L. o nr ewidencyjnym (...) chcą ją zbyć. Następnie, po tym jak ustalił on między stronami cenę nabycia, zajął się gromadzeniem wszelkich dokumentów niezbędnych do sformalizowania umowy sprzedaży nieruchomości, jednak cały czas nie zdradził A. K. (1), ani żadnemu ze współwłaścicieli działki, kto jest zainteresowany jej nabyciem. T. M. o możliwości nabycia tejże nieruchomości, jak i o dalszych uzgodnieniach prowadzonych pomiędzy J. S. (1), a współwłaścicielami, w tym negocjacjach co do ceny, informował zaś na bieżąco S. B. będącego prezesem zarządu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L..

Po tym, jak współwłaściciele nieruchomości zawarli z J. S. (1) ustne porozumienie dotyczące zbycia nieruchomości położnej w L. przy ul. (...) o nr ewidencyjnym (...), i po tym, jak J. S. (1) zaczął gromadzić dokumenty niezbędne do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, do A. K. (1) zadzwonił A. B., informując ją, iż znalazł się zainteresowany nabyciem nieruchomości. Podmiotem tym okazało się (...) Spółka Jawna (...) z siedzibą w L.. W związku z tym we wrześniu 2010 roku w biurze A. B. doszło do spotkania przedstawicieli tejże spółki oraz A. K. (1), R. N. i K. Ł.. Na spotkaniu tym A. K. (1) poinformowała o drugiej osobie zainteresowanej nabyciem nieruchomości oraz o ustalonej z J. S. (1) cenie sprzedaży, w związku z czym przedstawiciele (...) Spółki Jawnej (...) z siedzibą w L. zaproponowali wyższą cenę oraz zadeklarowali gotowość podpisania umowy sprzedaży w najbliższą sobotę, jednak A. K. (1), nie mogąc skontaktować się z drugim pośrednikiem poinformowała, że ostatecznej odpowiedzi co do gotowości zawarcia umowy sprzedaży udzieli telefonicznie A. B. po dokonaniu konsultacji z J. S. (1).

Zaraz po tym spotkaniu A. K. (1) poinformowała telefonicznie J. S. (1) o tym, iż znalazł się drugi kupiec na ich nieruchomość i o ustalonej pomiędzy nimi cenie. W związku z tym J. S. (1) skontaktował się z prezesem (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L. (ponieważ w tym czasie T. M. przebywał na urlopie) ustalając z nim, iż spółka jest gotowa zapłacić wyższą cenę od drugiego zainteresowanego. Następnie oddzwonił z tą informacją do A. K. (1), z kolei ona poinformowała o tym fakcie A. B., który miał do niej oddzwonić po skontaktowaniu się ze swoim klientem.

Po powzięciu przez S. B. informacji, iż współwłaściciele w/w nieruchomości dostali również ofertę z Agencji (...), z którą (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L. w przeszłości współpracowała, udał się on do biura A. B., aby ustalić, czy to prawda. Na spotkaniu tym A. B. poinformował S. B., iż od jakiegoś czasu usiłuje znaleźć kupca na działkę nr (...) i że zainteresowanym jej nabyciem jest (...), jednak dla niego jest bez znaczenia, od kogo zostanie prowizję. Następnie A. B. wydrukował ofertę sprzedaży tej nieruchomości, po czym S. B. pokwitował własnoręcznie jej odbiór. Dokonał tego z uwagi na to, iż bardzo zależało mu na nabyciu tej działki i chciał, aby A. B. nie namawiał przedstawicieli innej firmy do jej nabycia. Następnie S. B. działając w imieniu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L. zawarł z A. B. umowę pośrednictwa kupna nieruchomości, w której wskazano, iż zamawiający zainteresowany jest nabyciem prawa własności, udziału we współwłasności, ograniczonego prawa rzeczowego, użytkowania wieczystego i w tym celu zamawia u pośrednika wyszukanie takiego prawa lub osoby, która byłaby zainteresowana zbyciem takiego prawa oraz, że realizacja przez pośrednika zamówienia opisanego w § 1 umowy miała nastąpić przez udostępnienie zamawiającemu adresów lub kontaktów osób chcących zbyć prawo, którego nabyciem zainteresowany jest zamawiający, ewentualnie poprzez wskazanie samego prawa.

A. B. nie uzyskał zgody współwłaścicieli działki nr (...) na zawarcie umowy pośrednictwa z drugą stroną transakcji.

A. B. po pobraniu przez S. B. oferty sprzedaży działki nr (...) zadzwonił do przedstawicieli (...) i poinformował ich, że oferta sprzedaży działki (...) jest już nieaktualna, ponieważ kupuje ją (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L., zaś niedługo potem zadzwonił do S. B. informując go, że załatwił sprawę z (...). Następnie tego samego dnia, po południu do S. B. zadzwonił przedstawiciel (...), informując go, iż nie chce się konfrontować z innym deweloperem, dlatego też nie jest już zainteresowany nabyciem w/w działki.

Dalszymi czynnościami związanymi z zawarciem umowy sprzedaży pomiędzy (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w L., a współwłaścicielami nieruchomości o nr ewidencyjnym (...) położonej w L. przy ul. (...), w tym gromadzeniem wszystkich niezbędnych dokumentów, zajmował się też J. S. (1), który był obecny zarówno przy zawieraniu pomiędzy stronami umowy przedwstępnej sprzedaży tej działki jak i umowy przyrzeczonej.

W dniu 22 września 2010 roku K. Ł., M. N. (1), R. N., M. B., L. B., T. N., A. N. (3), P. N., działający również w imieniu A. N. (2) i M. N. (2) zawarli z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w L. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) o nr ewidencyjnym (...), na mocy której strony zobowiązały się w terminie do 24 stycznia 2011 roku zawrzeć umowę sprzedaży tej nieruchomości za łączną cenę 1289040 zł.

Po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży K. Ł. wysłała do A. B. pismo informujące go o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa zawartej w dniu 25 marca 2010 roku.

Z kolei w dniu 24 stycznia 2011 roku A. K. (1), P. N. działający również w imieniu A. N. (2) i M. N. (1), K. Ł., M. N. (2), R. N., M. B., L. B., T. N., A. N. (3) zawarli z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w L. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) o nr ewidencyjnym (...), za łączną cenę 1289040 zł.

Po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) o nr ewidencyjnym (...) jej współwłaściciele, podobnie jak (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L., zapłacili J. S. (1) uzgodnioną wcześniej prowizję. Wcześniej J. S. (1) oraz (...) Spółka Akcyjna w L., celem sformalizowania istniejącego pomiędzy nimi ustnego porozumienia, w dniu 14 grudnia 2010 roku zawarli pisemną umowę pośrednictwa nabycia nieruchomości, której przedmiotem było powierzenie pośrednikowi wykonanie czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna nieruchomości gruntowych w pobliżu ul. (...) w L. o numerach ewidencyjnych (...).

W dniu 27 stycznia 2011 roku A. B. wystawił (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w L. fakturę Vat nr (...) opiewającą na kwotę 31710,38 zł tytułem prowizji za pośrednictwo w zakupie działki nr (...) położonej przy ul. (...) w L.. Kwota została zapłacona.

Z kolei 1 września 2012 roku J. S. (1) wystawił (...) S. A. fakturę na kwotę 2388,66 zł, tytułem wynagrodzenia za przygotowanie dokumentów do transakcji nieruchomości położonych w pobliżu ul. (...) w L. dz. nr (...). Kwota została zapłacona.

Pismem z dnia 29 maja 2013 roku A. B. wezwał K. Ł. do zapłaty kwoty 31710,28 zł wraz z umownymi odsetkami w wysokości 0,07 % za każdy dzień opóźnienia, liczonymi od dnia 27 września 2010 roku, tytułem wynagrodzenia należnego na podstawie § 3 pkt 1 umowy pośrednictwa z dnia 25 marca 2010 roku. Pismo to K. Ł. otrzymała w dniu 3 czerwca 2015 roku, po czym skierowała do A. B. pismo, w którym wyjaśniła, iż nie czuje się zobowiązana do zapłaty tej kwoty, ponieważ to nie on, a J. S. (1) doprowadził do sprzedaży działki nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy podkreślił, że wiarygodność dokumentów nie była w sprawie kwestionowana.

W ocenie Sądu Rejonowego wiarygodne są w całości zeznania świadków J. S. (1) (k. 148-150), A. K. (1) (k. 166v-168), R. N. (k. 166-169), T. M. (k. 192-193), S. B. (k. 274v-275v) oraz zeznania pozwanej K. Ł. (k. 276v-277 w zw. z k. 95-97v). Osoby te zeznawały w sposób szczerzy, z przytoczeniem okoliczności faktycznych, w jakich doszło do sprzedaży przedmiotowej działki, bez jakiegokolwiek konfabulowania. Ich wypowiedzi, w przeciwieństwie do części zeznań powoda, są jednoznaczne i konsekwentne oraz przedstawiają wskazane przez nich okoliczności faktyczne sprawy w sposób racjonalny i w pełni przekonujący, tak w świetle doświadczenia życiowego, jak i zasad logicznego rozumowania. Zeznania te doskonale się uzupełniają i tworzą spójną całość.

Sąd Rejonowy odmówił natomiast wiarygodności zeznaniom powoda A. B. (k. 275v-276v w zw. z k. 90v-92v) oraz świadków J. K. (k. 146-146v), W. F. (k. 146v-147v), M. K. (k. 147v-148) w części, w której twierdzą oni, iż to A. B. doprowadził do skontaktowania się właścicieli przedmiotowej nieruchomości z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w L. oraz odnośnie tego, że (...) i współwłaściciele nieruchomości mieli wyznaczony już ostateczny termin zawarcia umowy sprzedaży. Należy bowiem zauważyć, iż z zeznań świadka S. B., które w ocenie Sądu Rejonowego zasługują w całości na obdarzenie ich walorem mocy dowodowej, wynikają nie tylko okoliczności pobrania przez niego w dniu 17 września 2010 roku oferty sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, ale również motywy tego działania. Z punktu widzenia biznesowego (...) S. A. bardziej korzystne było zapłacenie prowizji na rzecz Agencji (...) niż utrata działki na skutek nabycia jej przez (...). Co więcej, nie można też podzielić twierdzeń powoda, jakoby na spotkaniu, do którego doszło w biurze, na którym obecni byli przedstawiciele (...) oraz A. K. (1), K. Ł. i R. N., ustalili oni ostateczną cenę nabycia przedmiotowej działki oraz został wyznaczony termin zawarcia umowy sprzedaży na rzecz (...). Jak wynika bowiem z zeznań A. K. (1), która w głównej mierze zajmowała się kwestiami związanymi ze sprzedażą działki nr (...), w tym kontaktami z A. B. i J. S. (1), na spotkaniu tym poinformowała ona A. B. oraz przedstawicieli (...), że mają oni drugą ofertę nabycia tej nieruchomości, w związku z czym deklarację co do gotowości do zawarcia umowy sprzedaży na rzecz (...) może ona złożyć telefonicznie A. B. dopiero po skontaktowaniu się z drugim pośrednikiem.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Zawarta przez strony umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną, określoną i uregulowaną w przepisie art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 65 ze zm.), dalej w skrócie u.g.n., bo chociaż ustawą z dnia 13 czerwca 2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 roku, poz. 829) przepisy art. 179 ustawy i w znacznej części przepisy art. 180 u.g.n. zostały uchylone z dniem 1 stycznia 2014 roku, zgodnie z art. 3 k.c. mają one zastosowanie w tej sprawie.

Zgodnie z obowiązującymi w czasie zawierania przez powoda i pozwanych umowy przepisami u.g.n. umowa o pośrednictwo wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dlatego wszystkie jej zmiany i wypowiedzenie wymagały takiej formy, zgodnie z regułą określoną w art. 77 k.c. To samo dotyczy formy pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy (art. 99 § 1 k.c.) i potwierdzenia umowy (art. 103 § 1 i 2 k.c.).

Zgodnie z art. 180 u.g.n. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami to działalność zawodowa wykonywana przez pośredników w obrocie. Jest to wykonywanie różnych czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, m. in. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości.

Czynności wykonywane przez pośrednika w obrocie nieruchomościami mają zgodnie z treścią omawianego przepisu zmierzać do zawarcia umowy, ale nie muszą zakończyć się jej zawarciem. Powszechnie stosowana praktyka różni się więc od ustawowego zapisu w tym zakresie, że wynagrodzenie pośrednika wiąże się z wystąpieniem skutku w postaci zawarcia umowy (nie płaci się wynagrodzenia jedynie za wysiłki pośrednika, które nie doprowadziły do jej zawarcia).

Z ustaleń dokonanych w tej sprawie jednoznacznie wynika, że pozwana K. Ł. wspólnie z R. N., M. B. i T. N., jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości, którą chcieli zbyć odpłatnie, zawarli z powodem opisaną wyżej umowę pośrednictwa.

Co prawda w umowie tej wskazano, iż K. Ł. działa na podstawie umowy zlecenia pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, niemniej jednak nie ma żadnych dowodów, żeby pozostali współwłaściciele, którzy nie podpisali umowy, udzielili pozwanej pisemnego, pod rygorem nieważności, umocowania do zawarcia w ich imieniu i na ich rzecz umowy pośrednictwa i dlatego, mając na uwadze treść przepisów powołanego wcześniej art. 103 § 1 i 2 k.c. (jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta; druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy i staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu), uzasadnione jest stwierdzenie, że przedmiotowa umowa pośrednictwa wiązała tylko pozwaną K. Ł. oraz R. N., M. B., T. N.. Do ważności tej umowy nie była natomiast potrzebna zgoda pozostałych współwłaścicieli, a to z tego względu, iż nie jest to ani umowa, na podstawie której następuje zobowiązanie do rozporządzenia nieruchomością, ani tym bardziej umowa na podstawie, której dochodzi do rozporządzenia nieruchomością (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2003 roku, I CKN 414/2011).

Z ustaleń faktycznych wynika, że współwłaściciele działki nr (...) zbyli tę nieruchomość, ale nabywcą nie był podmiot wyszukany przez powoda.

Do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez jej współwłaścicieli (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w L., a następnie umowy przyrzeczonej doszło wyłącznie na skutek działań J. S. (1).

Powód nie udowodnił, że to on skojarzył współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w L. i to właśnie dzięki jego ofercie Spółka (...) dowiedziała się o tej nieruchomości, jako zgłoszonej do zbycia.

Skoro zatem nie ziściły się przesłanki wskazane w § 3 pkt 1 umowy, tj. umowa zbycia przedmiotowej nieruchomości nie została zawarta przez jej współwłaścicieli na skutek działań podjętych powoda, tym samym żądanie wynagrodzenia określonego w umowie nie znajduje podstawy.

Bez znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy okazały się wobec tego pozostałe zarzuty zgłoszone przez pozwaną w toku sprawy, w tym zarzut przedawnienia, skoro roszczenie powoda w ogóle nie istnieje.

Jedynie na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, że pomimo tego, iż z ustaleń poczynionych na gruncie niniejszej sprawy wynika, że umowa pośrednictwa została zawarta na podstawie wzorca umownego, którego autorem jest powód, to nie zawierała ona klauzul niedozwolonych, na podstawie których powództwo mogłoby zostać oddalone.

Zgodnie z art. 385¹ § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Jak stanowi z kolei art. 385¹ § 3 k.c. nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu.

Nie ma uzasadnionej podstawy do uznania, że wysokość umówionego wynagrodzenia powoda byłaby zawyżona, czy też rażąco zawyżona, w przypadku gdyby to powód doprowadził do zawarcia umowy pomiędzy sprzedażą przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L., skoro określona w umowie stawka jest niższa od średniej stawki w działalności (...) agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz § 4 pkt 1 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) Sąd Rejonowy zasądził od powoda na rzecz pozwanej zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

*

Apelację od tego wyroku wniósł A. B., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji odmowę zasądzenia na rzecz powoda należnej prowizji, w sytuacji, gdy to powód jako pierwszy doprowadził do skojarzenia stron umowy przedwstępnej i definitywnej zbycia nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...),

b) art. 98 k.c. w zw. z art. 103 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy pozostali współwłaściciele nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy(...) potwierdzili czynności zawarcia umowy o pośrednictwo podpisanej przez K. Ł. oraz R. N., M. B. i T. N. poprzez zawarcie najpierw przedwstępnej, a następnie definitywnej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...), z wyszukaniem przez powoda kontrahentem,

c) art. 471 k.c. poprzez przerwienie na powoda ciężaru udowodnienia w procesie niewykonania umowy przez rzekomego drugiego pośrednika J. S. (1), w sytuacji udowodnienia i wykazania przez powoda, że wykonał własne zobowiązanie wynikające z zawartej w dniu 25 marca 2010 roku umowy o pośrednictwo z pozwaną i innymi współwłaścicielami, poprzez wyszukanie kontrahenta (...) S. A., z którym pozwana zawarła umowę zbycia zgłoszonej nieruchomości;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wydane orzeczenie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zeznań świadka S. B., który jako prezes zarządu spółki (...) S. A. zawarł umowę o pośrednictwo z powodem i pobrał ofertę sprzedaży nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...), a po jej wykonaniu zapłacił na rzecz powoda należną prowizję; Sąd Orzekający nie uwzględnił faktu, że czynności faktyczne i (...) S. A. potwierdziły fakt skojarzenia stron umowy o pośrednictwo wyłącznie przez powoda; świadek podpisał ponadto oświadczenie wraz z pobraniem oferty (...) z dnia 17 września 2010 roku, z którego wynika wprost, że jej treść nie była znana świadkowi nigdy wcześniej;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dokumentu z dnia 17 września 2010 roku – oferty (...) pobranej w tym dniu przez S. B., który oświadczył, że oferta sprzedaży nieruchomości nie była mu dotąd znana z innego biura

nieruchomości, ani z żadnego innego źródła; Sąd Orzekający pomimo złożonego oświadczenia przez przedstawiciela ustawowego spółki (...) S. A. i pobrania oferty dopiero w dniu 17 września 2010 roku, dokonał ustaleń odmiennych, wbrew treści oświadczenia zawartego w treści dokumentu, poprzez uznanie, że J. S. (1) rzekomo samodzielnie dokonał ustalenia danych pozwanej i innych współwłaścicieli nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...); Sąd nie ustalił w kontekście zgromadzonego materiału dowodowego, że o treści oferty sprzedaży nieruchomości prezes spółki (...) powziął informację dopiero w dniu 17 września 2010 roku, ponieważ nie istniałyby żadne powody do pobrania oferty sprzedaży, która byłaby znana spółce – profesjonalście – zajmującej się działalnością deweloperską;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zeznań pozwanej, która nie była w stanie wskazać faktycznej daty, kiedy były prowadzone rozmowy z J. S. (1) i dowolne przyjęcie przez Sąd Orzekający, że nastąpiły one przed otrzymaniem oferty przez spółkę (...) S. A. od powoda, w sytuacji, gdy powyższe stwierdzenie pozwanej wynika wyłącznie z faktu podjęcia obrony w procesie i wzajemnie wyklucza się z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym;

d) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zeznań pozwanej, która przyznała wprost, że został wyznaczony termin zbycia nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...) na rzecz (...) w Kancelarii Notarialnej, co jest wprost sprzeczne z ustaleniami Sadu Orzekającego w tym zakresie;

e) art. 233 § 2 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zeznań świadków J. K. (współwłaściciela (...)), W. F. i M. K. oraz zeznań powoda A. B. i odmówienie im mocy dowodowej w sytuacji, w której zeznania te, albo pochodzą od osoby postronnej – J. K. lub stanowią relację z dokonywanych czynności w ramach wykonywania umowy o pośrednictwo, a ponadto znajdują pełne oparcie w zgromadzonych w sprawie dokumentach, w tym ofercie (...) z dnia 17 września 2010 roku, która

stanowi integralną część umowy zawartej z (...) S. A.;

f) art. 233 § 2 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne zeznań pozwanej oraz świadka J. S. (1), którzy powołują się na rzekome ustne ustalenia i ustną umowę o pośrednictwo;

g) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak dostatecznego uzasadnienia dla ustalenia Sądu Orzekającego, że powód nie doprowadził do skojarzenia obu stron umowy sprzedaży nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...), w sytuacji, gdy (...) S. A. z siedzibą w L. będącą nabywcą zgłoszonej nieruchomości, zapłaciła na rzecz powoda należną prowizję wynikającą z zawartej powodem umowy o pośrednictwo;

h) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie przedstawienia dostatecznego uzasadnienia w zakresie podstawy faktycznej wydanego rozstrzygnięcia w stopniu umożliwiającym ustalenie przyczyn na podstawie, których Sąd Orzekający wywiódł, że to J. S. (1) a nie powód doprowadził do skojarzenia współwłaścicieli nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...) z kontrahentem (...) S. A.; Sąd Orzekający nie wskazał w dostatecznym stopniu, jakie dowody zdaniem Sądu przemawiały za przyjęciem, że to J. S. (1) skojarzył strony umowy sprzedaży i nie odniósł się do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego m. in. w postaci umowy o pośrednictwo z dnia 25 marca 2010 roku, umowy powoda ze spółką (...) S. A., oferty pobranej przez S. B. – działającego w imieniu spółki (...) S. A. z siedzibą w L., która następnie nabyła oferowaną nieruchomość, czy ostatecznie faktu, że (...) S. A. zapłaciła na rzecz powoda A. B. należną prowizję w związku z nabyciem nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...);

i) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak uzasadnienia faktycznego Sądu Orzekającego w zakresie okoliczności uzyskania przez J. S. (1) danych kontaktowych do współwłaścicieli nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...), w tym ustalenia z kim i kiedy dokładnie skontaktował się J. S. (1), przez co brak było podstaw do przyjęcia, że J. S. (1) sam dokonał ustalenia danych współwłaścicieli przed dniem 17 września 2010 roku, tj. przed dniem uzyskania oferty od powoda przez prezesa spółki (...) S. A.; Sąd Orzekający nie ustalił, od kiedy J. S. (1) działał na podstawie rzekomej umowy ustnej na zlecenie (...) S. A., co powinno obligować Sąd Orzekający do szczególnie wnikliwego badania tej okoliczności w sytuacji, w której (...) S. A. pobrała ofertę na zakup tej nieruchomości od powoda;

3. błąd w ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd Orzekający, a mianowicie:

a) błędne ustalenie, że spółka (...) S. A. pobrała ofertę sprzedaży nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...) od powoda w celu przerwania negocjacji z firmą (...) w sytuacji, gdy (...) S. A. i działający na jej zlecenie J. S. (1), posiadając dane pozwanej i pozostałych współwłaścicieli mogłaby prowadzić negocjacje ze współwłaścicielami bez konieczności zawierania umowy o pośrednictwo z powodem i pobierania oferty, a następnie zapłaty prowizji w wysokości 2 % wartości nieruchomości;

b) błędnego przyjęcia przez Sąd Orzekający, że pozwana posiadała zawartą umowę o pośrednictwo z J. S. (1), w sytuacji, gdy pozwana nie udowodniła, że kiedykolwiek zawarła umowę w przepisanej formie z rzekomym drugim pośrednikiem; podkreślenia wymaga, że umowa o pośrednictwo z dnia 14 grudnia 2010 roku zawarta została pomiędzy J. S. (1), a spółką (...) S. A.;

c) błędnego ustalenia, że J. S. (1) był pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, który doprowadził do skojarzenia K. Ł. oraz pozostałych współwłaścicieli z deweloperem – (...) S. A. z siedzibą w L., w sytuacji, gdy to powód przekazał dane właścicieli nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...) spółce (...) S. A., przez co doprowadził do skojarzenia stron jako pierwszy, z wyłączeniem J. S. (1), który działał wyłącznie na zlecenie (...) S. A., a więc podjął działania dopiero po uzyskaniu danych pozwanej i innych współwłaścicieli od powoda z uzyskanej oferty; ponadto, jak wynika ze zgromadzonej dokumentacji i zeznań J. S. (1), pośrednik ten zawarł umowę z (...) S. A. dopiero w dniu 14 grudnia 2010 roku, a więc już po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...) oraz pośrednik ten nie posiadał żadnej umowy ze współwłaścicielami nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...);

d) błędnego ustalenia polegającego na stwierdzeniu przez Sąd Orzekający, że powód najpierw wydał ofertę na zakup nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...) S. B., a dopiero później zawarł umowę z (...) S. A. z siedzibą w L., w sytuacji gdy warunkiem wydania oferty było uprzednie zawarcie umowy z powodem i rozliczenie się z zaległych płatności;

e) błędnego ustalenia przez Sąd Orzekający, że zapłata prowizji przez (...) S. A. na rzecz powoda mogła w jakikolwiek sposób wpłynąć na prowadzone negocjacje pozwanej z (...), w sytuacji, gdy wybór oferty należał wyłącznie do pozwanej i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...);

f) błędnego ustalenia że J. S. (1) działał jako pośrednik w zakupie nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...), a nie wyłącznie jako osoba, która była odpowiedzialna za nawiązanie kontaktu z pozwaną i innymi współwłaścicielami w celu doprowadzenia do niezwłocznego zawarcia umowy, przy czym pozwana nie udowodniła, że zapłaciła na rzecz J. S. (1) jakiegokolwiek wynagrodzenie tytułem prowizji;

g) błędnego ustalenia przez Sąd Orzekający, że J. S. (1) wykonywał działalność jako pośrednik nieruchomości w sytuacji, w której J. S. (1) rozpoczął wykonywanie działalności gospodarczej jako pośrednik nieruchomości dopiero w dniu 15 listopada 2010 roku, a więc przed tą datą nie mógł wykonywać odpłatnie działalności jako licencjonowany pośrednik nieruchomości.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm prawem przepisanych.

*

Po wniesieniu przez powoda apelacji pozwana zmarła i postępowanie toczy się z udziałem jej spadkobierczyni A. N. (1).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu prawidłowo ustalił stan faktyczny i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Sąd Rejonowy dokonał również prawidłowej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, którą Sąd Okręgowy podziela i zbędne jest jej powtarzanie.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, że skuteczne zgłoszenie przez stronę zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c., tj. przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie bowiem to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. IV CK 122/05, Lex nr 187124).

Nie można oprzeć się refleksji, że zdecydowana większość zarzutów naruszenia przepisów postępowania i błędu w ustaleniach faktycznych, sformułowanych przez skarżącego powoda, w istocie ma charakter wyłącznie polemiczny, bowiem Sąd Rejonowy obszernie i przekonująco ustalił i ocenił chronologię wydarzeń oraz wiarygodność dowodów osobowych, a skarżący w apelacji po raz kolejny prezentuje własną wersję stanu faktycznego, w dodatku bezpodstawnie zarzucając Sądowi pierwszej instancji brak należytej argumentacji (uzasadnienia).

Tymczasem oceniając całokształt materiału dowodowego należy stwierdzić, że to właśnie wersja stanu faktycznego przedstawiona przez powoda, w zasadzie bazująca na jednym elemencie – fakcie zawarcia umowy pośrednictwa przez powoda z (...) S. A. w dniu 17 września 2010 roku i potwierdzeniu w tym dniu odbioru przez (...) S. A. oferty sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, prawidłowo została uznana przez Sąd Rejonowy za niewiarygodną, przy czym Sąd pierwszej instancji należyście uzasadnił dokonaną ocenę dowodów.

Żadnego istotnego znaczenia dla wyniku procesu nie ma ustalenie Sądu pierwszej instancji, jakoby najpierw powód udostępnił S. B. ofertę sprzedaży nieruchomości, a dopiero później została podpisana umowa pośrednictwa. Istotnie, zasady doświadczenia życiowego przemawiają za tym, że w pierwszej kolejności zostaje zawarta umowa pośrednictwa, a dopiero później, w jej wykonaniu, pośrednik udostępnia klientowi oferty. W przypadku odmiennej kolejności pośrednik nie mógłby żądać wynagrodzenia (albo byłoby to znacznie utrudnione), gdyby klient po udostępnieniu mu oferty odmówił podpisania umowy pośrednictwa.

W niniejszej sprawie poza sporem jednak jest, że umowa pośrednictwa i udostępnienie oferty miały miejsce tego samego dnia (17 września 2010 roku), w zasadzie równocześnie. Jedyną przyczyną, dla której S. B. udał się wówczas do agencji powoda, była chęć uzyskania pomocy powoda w przekonaniu konkurenta (spółki jawnej (...)) do odstąpienia od zamiaru nabycia tej działki. Niewątpliwie rywalizacja dwóch konkurencyjnych podmiotów była korzystna dla właścicieli działki nr (...), gdyż prowadziła do swoistej licytacji i uzyskania wysokiej ceny, jednakże była ona niekorzystna dla obu konkurentów. W wyniku działań S. B. i powoda spółka jawna (...) odstąpiła od zamiaru nabycia tej nieruchomości, nieformalnie dzieląc się z (...) S. A. strefami zainteresowania w tej części miasta. Motywy te obszernie relacjonuje w swoich wiarygodnych zeznaniach S. B.. Nic zatem dziwnego, że (...) S. A. zdecydowała się zawrzeć umowę pośrednictwa z powodem i pobrać ofertę od powoda, nie tyle dążąc do pozyskania danych właścicieli nieruchomości (które znała), ile chcąc zapobiec walce z innym deweloperem o tę nieruchomość. Stąd słusznie Sąd Rejonowy ustalił, że pomimo, iż w ofercie znajduje się zapis, że nie była ona wcześniej znana zainteresowanemu, w rzeczywistości było inaczej. Należy przy tym zauważyć, że z perspektywy (...) S. A. jej zamierzenia towarzyszące zawarciu umowy z powodem ziściły się. A. B. pomógł (...) S. A. w uzyskaniu porozumienia ze spółką jawną (...), skontaktował konkurentów, została przerwana niekorzystna dla tego podmiotu licytacja ceny za nieruchomość i

ostatecznie (...) S. A. nabyła przedmiotową nieruchomość. Nie dziwi zatem zapłata przez (...) S. A. prowizji powodowi i absolutnie nie dowodzi to tego, że to powód skojarzył właścicieli przedmiotowej nieruchomości z (...) S. A. W postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie przejawiał się natomiast wątek ewentualnej spłaty zaległych zobowiązań (...) S. A. wobec powoda i jego znaczenie dla wiarygodności ustalonego przez Sąd pierwszej instancji stanu faktycznego.

Warto zauważyć, że o podziale strefy zainteresowań między konkurującymi deweloperami świadczą też wiarygodne w tej części zeznania J. K.. Wskazał on mianowicie, że spółce (...) zależało na poszerzeniu terenów inwestycyjnych w tamtym rejonie i ostatecznie odbyło się to przez nabycie innej działki, za pośrednictwem powoda (k. 146). Można zatem wnosić, że powód wspomógł (...) S. A. i spółkę jawną (...) w porozumieniu się także w ten sposób, że zapewnił spółce jawnej (...) nabycie nieruchomości alternatywnej, przez co zrezygnowała ona z rywalizacji z (...) S. A. o przedmiotową nieruchomość. Przyznał to sam powód (k. 91).

W wiarygodnych zeznaniach J. S. (1) wskazał, w jaki sposób ustalił dane współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości (pozyskując dane z rejestru gruntów i ustalając numer telefoniczny współwłaścicielki z W., która przekazała mu numer A. K. (1) – k. 148). Było to lato, może maj - czerwiec 2010 roku (k. 148). Nie sposób zatem uznać, że Sąd Rejonowy w tym zakresie oparł się wyłącznie na zeznaniach pozwanej czy też A. K. (1), a zatem osób z kręgu współwłaścicieli zainteresowanych sprzedażą nieruchomości. Powód nie przedstawił żadnego przekonującego wyjaśnienia, dlaczego J. S. (1) i S. B. mieliby zaprzeczać lansowanej przez niego wersji wydarzeń, skoro (...) S. A. już dawno zapłaciła prowizję powodowi, a J. S. (1) również deklarował, że otrzymał umówione świadczenia zarówno od właścicieli nieruchomości jak i od (...) S. A. Tym samym wynik niniejszego procesu nie rzutował na ich interesy ekonomiczne.

To powód w sposób całkowicie niewiarygodny wyjaśnia, dlaczego dopiero po prawie trzech latach zdecydował się wnieść pozew, dlaczego też dopiero w 2013 roku wystosował wezwanie do zapłaty. Powód nie wykazał, aby wcześniej żądał od pozwanej zapłaty, co jest o tyle zastanawiające, że już w styczniu 2011 roku wystawił fakturę w stosunku do (...) S. A. i została ona zapłacona. Logicznym byłoby, że powód wówczas zażądałby prowizji od obu stron transakcji, które miał skojarzyć. Mógł przecież liczyć na to, że mimo wypowiedzenia umowy pośrednictwa pozwana uiszczy prowizję dobrowolnie. Występując z powództwem po tak długim okresie czasu powód nie może stawiać pozwanej czy też świadkom zarzutu, że nie pamiętają dokładnych dat poszczególnych spotkań i ustnych kontaktów.

Istotnie, w zeznaniach pozwanej (k. 276v, 96) i A. K. (1) (k. 167) wspomina się to, że było umówione spotkanie ze spółką (...) u notariusza, jednakże w celu zawarcia umowy przedwstępnej. O tyle nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, że obie nie ukrywały wówczas przed A. B. też tego, że mają jeszcze innego zainteresowanego. Widoczne zatem jest, że współwłaściciele nieruchomości starali się zbyć ją za jak najwyższą cenę i umowę ze spółką (...) zawarliby, gdyby (...) S. A. nie zaoferowała ceny wyższej, a spółka (...) nie odstąpiła od rywalizacji o tę działkę.

Jeżeli chodzi o zeznania J. K., W. F. i M. K., należy zauważyć, że Sąd Rejonowy nie dał im wiary częściowo. W dużej części są one bowiem wiarygodne i świadkowie spójnie opisują przebieg negocjacji, podobnie jak inni zeznający. Ani W. F., ani M. K., nie zajmowali się przy tym bezpośrednio prowadzeniem tej transakcji. Nie mają oni też wiedzy na temat kontaktów istniejących między współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości a J. S. (1). W zeznaniach J. K. w zasadzie wątpliwości budzi jedynie opis spotkania u notariusza w celu zawarcia umowy, skoro równocześnie brak było ostatecznej decyzji ze strony właścicieli i trwały rozmowy z (...) S. A.

Sąd Rejonowy przekonująco też uzasadnił, dlaczego częściowo nie dał wiary zeznaniom powoda.

Należy podkreślić, że wbrew twierdzeniom apelującego J. S. (1) miał uprawnienia pośrednika w 2010 roku (jego zeznania – k. 148, odpowiedź na apelację – k. 344). Nie jest istotne dla wyniku procesu to, z jakich przyczyn nie zawarł on z właścicielami nieruchomości umowy na piśmie i czy była ona ważna, jak również z jakich względów umowę z (...) S. A. zawarł dopiero w grudniu 2011 roku oraz czy i w jaki sposób został wynagrodzony. Istotne bowiem jest to, że w świetle zgromadzonych wiarygodnych dowodów niewątpliwie to on a nie A. B. skojarzył obie strony umowy ze sobą.

To, że powód obstaje przy swojej wersji wydarzeń, absolutnie nie może być podstawą do stwierdzenia, że Sąd Rejonowy naruszył zasadę swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.), czy też – w warstwie sprawozdawczej – niedostatecznie uzasadnił swoje ustalenia faktyczne i ocenę dowodów. Warto też dodać, że według powoda skojarzył on strony transakcji 17 września 2010 roku (piątek), a już 22 września 2010 roku została podpisana umowa przedwstępna, zaś 20 września 2010 roku zostało sporządzone pełnomocnictwo dla P. N. do zawarcia tej umowy (k. 26-34). Do umowy przedstawiono dokumenty z sierpnia 2010 roku (odpis z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów, wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), które nie pochodziły od powoda, a według J. S. (1) zostały pozyskane przez niego. O ile same negocjacje co do ceny mogły zakończyć się w tak krótkim czasie, widoczne jest, że J. S. (1), w kontakcie ze współwłaścicielami nieruchomości, gromadził niezbędne dokumenty już przed 17 września 2010 roku. Przeczy to tezie o skojarzeniu stron transakcji przez powoda.

Całkowicie chybione są zarzuty naruszenia prawa materialnego. Sąd Rejonowy oddalił powództwo, bowiem ustalił, że to nie powód skojarzył strony umowy i zgodnie z umową pośrednictwa nie należy mu się żądane wynagrodzenie. Oczywistym jest, że gdyby Sąd Rejonowy poczynił odmienne ustalenia faktyczne, roszczenie powoda mogłoby zostać uznane za zasadne (o ile oczywiście nie zostałyby podzielone inne zarzuty pozwanej co do sposobu ustalenia wysokości wynagrodzenia w umowie oraz możliwości żądania jego zapłaty w całości od pozwanej).

Skoro jednak nie ziściły się okoliczności faktyczne określone w umowie, uprawniające powoda do żądania wynagrodzenia, nie mógł Sąd Rejonowy naruszyć wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego, gdyż ani nie dokonał ich błędnej wykładni, ani wadliwego zastosowania. Dodać należy, że Sąd Rejonowy nie naruszył art. 471 k.c. poprzez przerzucenie ciężaru dowodu, gdyż nie zarzucił powodowi czy też pozwanej braku właściwej inicjatywy dowodowej, lecz w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego ustalił, że to nie powód skojarzył strony umowy.

Wobec zaaprobowanych przez Sąd Odwoławczy ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji zbędne jest szczegółowe odnoszenie się przez Sąd drugiej instancji do zarzutów pozwanej dotyczących skutków prawnych umowy pośrednictwa łączącej strony.

Apelacja powoda została oddalona, toteż na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania odwoławczego, obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej wynikającej z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 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. Przepisy dotychczasowe miały zastosowanie na podstawie § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804), gdyż apelacja została wniesiona przed dniem 1 stycznia 2016 roku. Sąd Odwoławczy miał na uwadze, że pełnomocnik A. N. (1) reprezentował wcześniej w tej samej sprawie pozwaną K. Ł..

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.