

Sygnatura akt XVIII C 486/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 11 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: protokolant sądowy Emilia Staszekiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2017 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **E. D.**

przeciwko: **J. G.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej J. G. na rzecz powódki E. D. kwotę 223.700 zł (słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące siedemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w terminie płatności od dnia 21 lipca 2015r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 18.402 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powódka E. D., w pozwie z dnia 7 marca 2016 r. wniosła o zasądzenie od pozwanej J. G. kwoty 223.700 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2015r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że agent biura nieruchomości prowadzonego przez powódkę - T. C. (1) nawiązał znajomość z K. P., który przekazał mu informację, że pozwana jest zainteresowana sprzedażą gruntów rolnych. T. C. (1) przesłał pozwanej na wskazany przez K. P. adres mailowy projekt umowy, który następnie pozwana podpisała. W ten sposób w dniu 2 sierpnia 2012r. pomiędzy powódką E. Ż. a pozwaną J. G. została zawarta umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości pozwanej stanowiącej działkę gruntu położoną w T. P. nr (...). Oferta sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została przedstawiona przez powódkę inwestorom w tym spółce (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (zw. dalej spółką (...)), z którą powódka prowadziła negocjacje dotyczące nabycia przedmiotowej nieruchomości. W trakcie negocjacji pozwana współdziałała z pośrednikiem nieruchomości z biura powódki oraz odebrała przygotowany przez niego projekt podziału nieruchomości. Pomimo złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa nadal współpracowała z pośrednikiem. W dniu 30 stycznia 2015r. pozwana zawarła z (...), w obecności agenta T. C. (1) i powódki umowę sprzedaży części nieruchomości należącej do pozwanej, obejmującej działkę gruntu (...), położoną w miejscowości T., powstałą w wyniku podziału działki oraz działki należącej do P. W. (1). Należnego rozliczenia po dokonanej sprzedaży dokonał jedynie P. W. (1) oraz (...) Sp. z o.o. w P.. Pozwana odmówiła powódcie zapłaty wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa w zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczając jedynie kwotę 10.000 zł jako ekwiwalent wykonanych czynności pośrednictwa. Powódka wskazała, że cena sprzedaży nieruchomości została przez strony ustalona na kwotę 1.900.000

zł, w związku z czym jej wynagrodzenie winno wynosić 10 % ceny transakcyjnej tj. kwotę 190.000 zł, podwyższoną o 23% VAT tj. łącznie kwotę 233.700 zł. Wobec uiszczenia przez pozwaną 10.000 zł pozostałe do zapłaty wynagrodzenie wynosi 223.700 zł. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powódka wskazała przepis art. 761¹ k.c. w związku z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami podając, że do umowy pośrednictwa znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umowy agencyjnej.

W **odpowiedzi na pozew** pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu. W uzasadnieniu podniosła, że wzór umowy pośrednictwa, na której treść nie miała żadnego wpływu, został jej przekazany przez sąsiada K. P.. Wskazała, że zawarcie umowy nie zostało poprzedzone rozmową z pracownikiem powódki, czy też powódką, z którą pozwana spotkała się dopiero w dniu 30 stycznia 2015r. J. G. podniosła, że K. P. przekazał jej informację, iż w sytuacji gdyby znalazł się potencjalny inwestor zainteresowany zakupem przedmiotowej nieruchomości, to pomimo zawarcia umowy pośrednictwa, będzie miała możliwość zastanowienia się czy faktycznie chce sprzedać tę nieruchomość. Pozwana zaprzeczyła, aby wpisywała do umowy adres mailowy violetta-majrowska@wp.pl i że wyraziła zgodę na przekazywanie korespondencji za pośrednictwem osoby dysponującej tym adresem. Wskazała, że do kontaktów dysponowała jedynie adresem mailowym swojej córki K. G. tj. (...), jak również telefonem stacjonarnym i komórkowym. Pozwana zaprzeczyła, aby udzielała powódce, czy jej pracownikowi informacji dotyczących dokumentów niezbędnych do sprzedaży nieruchomości wskazując, że nie uzyskała informacji dotyczących kosztów związanych z transakcją czy też o potencjalnych inwestorach zainteresowanych nabyciem jej nieruchomości. Podniosła, że nie dotarła do niej informacja o zainteresowaniu nabyciem nieruchomości przez P. (...), (...) Sp. z o.o, G. (...), (...) Sp. z o.o. Zaprzeczyła, że otrzymała od T. C. (1) projekt podziału jej nieruchomości. Odnośnie oświadczenia o wypowiedzeniu to pozwana wskazała, że oświadczenie to miało na celu uporządkowanie spraw, które dotyczyły posiadanych przez nią nieruchomości, gdyż związana była kilkoma umowami o pośrednictwo. Pozwana przyznała, że powódka nie zareagowała w żaden sposób na złożone przez nią oświadczenie, strony nigdy nie nawiązywały do tematu wypowiedzenia umowy, a ze strony powódki nie były podejmowane żadne wysiłki w celu podpisania nowej umowy. Pozwana wskazała przy tym, że to jej siostrzeńcowi P. W. (1) zależało na sprzedaży nieruchomości, zaprzeczając tym samym jakoby to pozwana przekonywała swojego siostrzeńca do sprzedaży nieruchomości. J. G. wskazywała nadto, że przez okres niemal dwóch lat do czasu wypowiedzenia umowy, powódka nie podejmowała wobec niej żadnych czynności przez pośrednika, który nie kontaktował się z pozwaną i nie udzielał jej żadnych informacji. Pozwana podniosła, że wszelkie podejmowane przez powódkę działania w okresie od maja 2014r. do stycznia 2015r. były podejmowane wyłącznie w interesie spółki (...), a nie pozwanej. Jako zarzut ewentualny pozwana podniosła wystąpienie w umowie klauzuli abuzywnej, określonej wprost w art. 385⁽³⁾ pkt. 22 k.p.c., co oznacza, że zapis w § 4 umowy jest nieważny, jak również podniosła zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego. Pozwana wskazała również, że przedmiotem umowy pośrednictwa była sprzedaż całej nieruchomości pozwanej o powierzchni 11,100 ha za cenę 130 zł za m⁽²⁾, a nie jej części. Nadto powódka zarzuciła, że zawarte w § 1 umowy z dnia 2 sierpnia 2012r. postanowienie nakładało na przedsiębiorcę nieuzasadnione uprawnienie do przekazywania informacji istotnych z punktu widzenia realizacji umowy nieznanego mu zupełnie osobie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana J. G. od kilku lat starała się sprzedać grunty rolne w T. P.. W tym celu zawarła kilka umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

W 2012r. T. C. (1), agent zatrudniony na podstawie umowy agencyjnej przez powódkę E. Ź. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), nawiązał znajomość z K. P., który przekazał mu, że jego sąsiadka - pozwana J. G. jest zainteresowana sprzedażą gruntów.

K. P. przyszedł do pozwanej z propozycją zawarcia umowy pośrednictwa z powódką. Pozwana wykazała chęć, wskazując proponowaną przez nią cenę za 1 m² gruntu 130 zł. Wówczas T. C. (1) przesłał na maila K. P. projekt umowy pośrednictwa podpisany przez powódkę, który następnie K. P. wydrukował i przekazał pozwanej. Powódka zakwalifikowała przedmiotową nieruchomość jako „trudną do sprzedaży”, z uwagi na przedmiot sprzedaży – grunty

rolne, nieprzekształcone w inwestycyjne, proponując otwartą (nie na wyłączność powódki) umowę pośrednictwa, jak i wynagrodzenie w wysokości 10% ceny transakcyjnej. Pozwana poprosiła K. P., żeby „pilotował” tę sprawę, co polegało na tym, że udostępnił jej adres mailowy, za pośrednictwem którego będzie kontaktowała się z biurem powódki i który zostanie wpisany do umowy. K. P. nie posiadał własnego maila, dlatego zaproponował maila swojej kuzynki tj. (...), który za wiedzą, a tym samym i zgodą pozwanej, został wpisany do umowy. Na drugi dzień od przekazania umowy, pozwana oddała podpisany przez nią egzemplarz K. P., który przesłał umowę powódce. Pozwana zachowała kopię umowy, którą odłożyła do teczki. Przed podpisaniem umowy pozwana nie rozmawiała osobiście z T. C. (1) na temat warunków umowy, ani nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń do projektu.

W dniu 2 sierpnia 2012r. pomiędzy powódką – „Biurem (...)” jako pośrednikiem a pozwaną J. G. jako zamawiającym została zawarta otwarta umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nr (...).

Na mocy § 1 ust. 2 umowy pozwana zleciła powódce, za wynagrodzeniem, podjęcie czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pozwanej stanowiącej działkę gruntu położonej w T. P. nr (...), z mapy 3 o powierzchni 11,10 ha, objętej księgą wieczystą nr (...).

W § 3 ust. 1-5 umowy pozwana wyraziła zgodę na przekazywanie oferty firmom współpracującym z powódką, w celu realizacji umowy, na wykonanie przez powódkę dokumentacji nieruchomości, niezbędnej do prawidłowego wykonania niniejszej umowy, w szczególności do wykonania zdjęć nieruchomości, do zamieszczenia dokumentacji w bazie danych pośrednika, przez udostępnianie publicznie informacji o oferowanej nieruchomości, a także upoważniła powódkę do sprawdzania stanu prawnego i administracyjnego nieruchomości. Pozwana zobowiązała się również do dostarczenia powódce na jej prośbę wszelkich informacji i dokumentów, niezbędnych do realizacji umowy.

W § 4 ust. 1 strony ustaliły, że wynagrodzenie za czynności objęte umową wynosi 10% ceny transakcyjnej, nie mniej jednak niż 1.000 zł, podwyższone o VAT i że będzie ono płatne w dniu zawarcia transakcji z osobą wskazaną przez pośrednika.

Strony uzgodniły również, że w przypadku przeprowadzenia przedmiotowej transakcji przez zamawiającego z osobą wskazaną przez pośrednika bez udziału pośrednika, w trakcie trwania umowy w ciągu 12 miesięcy po okresie jej obowiązywania i niedokonania pośrednikowi zapłaty wynagrodzenia w wysokości i terminie wynikającym z § 4 ust. 1 umowy, zamawiający zobowiązany jest do zapłaty pośrednikowi kary umownej w wysokości 5,0% ceny ofertowej, bez względu na okoliczności, w jakich doszło do pominięcia pośrednika (§ 4 ust. 3 umowy). W umowie postanowiono również, że pośrednik ma prawo pobrać wynagrodzenie również od drugiej strony transakcji (§ 4 pkt. 5 umowy).

Na mocy § 4 ust. 1 umowy strony ustaliły, że wskazanie zamawiającemu potencjalnego kontrahenta może nastąpić drogą mailową, na adres podany przez zamawiającego tj. (...).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej pisemnego wypowiedzenia przez każdą ze stron w trybie natychmiastowym (§ 5 ust. 1 i 2).

Na mocy ww. umowy powódka została upoważniona m.in. do wykonania przez pośrednika dokumentacji nieruchomości, niezbędnej do prawidłowego wykonania umowy, do sprawdzania stanu prawnego i administracyjnego nieruchomości we właściwych instytucjach, urzędach i sądach oraz pobierania zaświadczeń i dokumentów z tym związanych (§ 3 umowy).

W postanowieniach końcowych umowy strony postanowiły, że w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dowód: umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z dnia 2.08.2012r. (k. 27 – 28), zeznania świadków: K. P. (min. 4 – 20 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 161), T. C. (1) (min. 33 – godz. 1 min. 10 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), częściowo K. G. (min. 28 – 43 e – protokołu z dnia 20 października 2016r. k. 195), zeznania

powódki (min. 6 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239), częściowo zeznania pozwanej (godz. 1 min. 5 – 38 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239).

K. P. odbierał wiadomości mailowe przesyłane przez T. C. (1) dla pozwanej na adres tj. (...), o których informował pozwaną. W sytuacji gdy K. P. chciał się spotkać z pozwaną to jego matka B. P. dzwoniła, czy pozwana jest w domu.

W dniu 2 sierpnia 2012r. T. C. (1) przesłał pozwanej J. G. na adres mailowy (...), że potencjalnym nabywcą jej nieruchomości jest spółka (...). Wskazał również, że przekazał przedstawicielce firmy dokumenty dotyczące sprzedawanej nieruchomości.

W dniu 21 sierpnia 2012r. T. C. (1) przesłał pozwanej na adres mailowy (...), że potencjalnym nabywcą jej nieruchomości jest spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Wskazał, że przekazał przedstawicielce firmy dokumenty dotyczące sprzedawanej nieruchomości, a także prosił o potwierdzenie e- mailem zwrotnym kontrahenta jako wskazanego do transakcji.

W dniu 27 listopada 2012r. powódka jako pośrednik zawarła ze spółką (...) Sp. z o.o. w P. jako zamawiającym umowę pośrednictwa w nabyciu nieruchomości według wymagań spółki. Na mocy § 1 ust. 2 i 3 umowy spółka (...) zleciła powódce za wynagrodzeniem podjęcie czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia nieruchomości, a powódka podjęła się wykonać za wynagrodzeniem czynności zmierzające do zawarcia umowy. Powódka zobowiązała się m.in. do kojarzenia stron transakcji.

W § 1 ust. 4 strony umowy ustaliły, że wynagrodzenie za czynności objęte umową wynosi 2% ceny transakcyjnej nieruchomości, nie mniej jednak niż 1.000 zł, powiększone o podatek VAT i że będzie ono płatne w dniu zawarcia transakcji dotyczącej oferty wskazanej przez pośrednika.

W dniu 20 maja 2013r. T. C. (1) przesłał na adres mailowy (...) że potencjalnym nabywcą nieruchomości pozwanej jest (...). Wskazał również, że przekazał przedstawicielowi firmy dokumenty dotyczące sprzedawanej nieruchomości, a także prosił o potwierdzenie e - mailem zwrotnym kontrahenta jako wskazanego do transakcji.

K. P. przekazywał pozwanej ustnie informacje o ww. spółkach potencjalnie zainteresowanych nabyciem gruntu.

Dowód: e- mail z dnia 2.08.2012r. (k. 31), e- mail z dnia 21.08.2012r.(k.32), e-mail z dnia 20.05.2013r. (k. 33), umowa pośrednictwa w nabyciu nieruchomości nr 25TK/11/12 (k. 29 - 30), zeznania świadków: K. P. (min. 4 – 20 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 161), T. C. (1) (min. 33 – godz. 1 min. 10 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), zeznania powódki (min. 6 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239).

T. C. (1) dysponował mapkami wskazującymi na położenie nieruchomości z portalu G. 2 Mapy. Działka pozwanej nr (...) znajdowała się przy drodze publicznej, jednakże jedynie od strony domu. Pozostała część działki stanowiącej grunty rolne nie miała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka pozwanej nr (...) graniczyła z działką P. W. (1) nr (...) która posiadała bezpośredni dojazd do drogi głównej – asfaltowej. P. W. (1) jest siostrzeńcem pozwanej i korzystał z warsztatu położonego na terenie jej nieruchomości. Od 2007r. próbował sprzedać swoją działkę nr (...), wywiesił baner z ofertą sprzedaży i uzgodnił z pozwaną, że w sytuacji gdyby znalazł kupca na jego działkę to ma ją również zawiadomić, gdyż jest zainteresowana sprzedażą części działki graniczącej z działką P. W. (1).

W lutym 2014r. powódka podjęła rozmowy ze spółką (...) sp. z o.o w P. odnośnie nabycia nieruchomości pozwanej.

W dniu 24 lutego 2014r. T. C. (1) zgłosił wobec pozwanej J. G. potencjalnych nabywców jej nieruchomości tj. Z. R. oraz spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., a także prosił o potwierdzenie e-mailem zwrotnym kontrahenta jako wskazanego do transakcji. K. P. przekazał ww. informację pozwanej. Spółka (...) uzależniła jednak dokonanie nabycia nieruchomości pozwanej od spełnienia dodatkowych warunków tj. nabycia części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 1,900 ha z możliwością zakupu działki, należącej do P. W. (1) o powierzchni 1,600 ha, a przyległej do tej części, która umożliwiłaby dostęp całości do drogi publicznej.

W dniu 27 marca 2014r. T. C. (1) przesłał przedstawicielowi spółki (...) maila z mapką i informacją, że można kupić działkę należącą do P. W. (1) nr (...) (omyłkowo wskazał w mailu nr działki (...)) w połączeniu z częścią działki pozwanej nr (...) i że działki te są w nowym planie zagospodarowania przestrzennego dla T. zaznaczone jako inwestycyjne z przeznaczeniem na produkcję, składy, magazyny itp. Wskazał, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego w najbliższych miesiącach zostanie zatwierdzony. W załączeniu przesłano przykładowy sposób podziału i sprzedaży działek (...).

W dniu 27 marca 2014r. T. C. (1) przesłał na adres violetta-majrowska propozycję podziału działki wraz z mapkami. W marcu 2014r. K. P. przekazując pozwanej mapkę przesłaną mu przez T. C. (1) poinformował ją, że spółka (...) zamierza kupić jej nieruchomości. Pozwana uzależniła zawarcie umowy pod warunkiem, że nabywca zgodzi się na zakup jej nieruchomości z wyłączeniem banera reklamowego stojącego na terenie jej posesji, który dzierżawi. W związku z tym T. C. (1) zmienił propozycję podziału na taką, którą J. G. zaakceptowała, a zgodnie z którą spółka (...) miała nabyć część jej nieruchomości bez banera reklamowego.

W kwietniu 2014r. T. C. (1) otrzymał informację od (...), że spółka jest zainteresowana zakupem gruntów w oparciu o projekt zaproponowany przez Biuro (...).

Matka K. B. P. zadzwoniła do pozwanej z pytaniem czy P. W. (1) jest zainteresowany sprzedażą swojej działki. Po pozytywnej odpowiedzi T. C. (1) skontaktował się telefonicznie z P. W. (1), że chciałby się z nim spotkać, gdyż znalazł inwestora na zakup większej ilości gruntu – części nieruchomości pozwanej i nieruchomości P. W. (1). Początkowo T. C. (1) zaproponował w umowie prowizję na 10%, na co jednak P. W. (1) nie wyraził zgody i wynegocjował prowizję na 5%, na co T. C. (1) przystał twierdząc, że sprzedaż działki jest realna i nastąpi szybko tj. w okresie od 3 – 4 miesięcy. T. C. (2) przesłał umowę do K. P., który udał się z nią do pozwanej, gdzie wówczas przebywał P. W. (1). P. W. (1) podpisał umowę pośrednictwa z powódką w obecności pozwanej, na terenie jej posesji. Doszło wówczas do rozmowy, w której K. P. mówił, że spółka (...) jest zainteresowana zakupem części nieruchomości pozwanej, jednakże wraz z częścią nieruchomości P. W. (1), która od frontu posiada dostęp do drogi publicznej.

W dniu 25 kwietnia 2014r. powódka jako pośrednik zawarła z P. W. (1) otwartą umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nr 31T (...). Na mocy § 1 ust. 2 umowy P. W. (1) zlecił powódce za wynagrodzeniem w wysokości 5% od wartości sprzedanej nieruchomości, podjęcie czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w T. P. – działki inwestycyjnej nr (...). Jeszcze tego samego dnia, tj. 25 kwietnia 2014r. T. C. (1) przesłał P. W. (1) e-mailem przykładowy sposób podziału i sprzedaży działek (...).

W trakcie negocjowania przez P. W. (1) umowy pośrednictwa, P. W. (1) rozmawiał z pozwaną odnośnie wynegocjowanego wynagrodzenia (5 zamiast 105 prowizji). Wówczas pozwana stwierdziła, że musi sprawdzić na jaki procent - w łączącej ją z powódką umowie - zostało ustalone wynagrodzenie. J. G. sprawdziła umowy, które łączyły ją z różnymi biurami pośrednictwa i skontaktowała się z osobą z rodziny będącą z zawodu prawnikiem, który poinformował pozwaną, że umowa pośrednictwa zawarta przez strony jest niekorzystna dla pozwanej. Bezpośrednią przyczyną wypowiedzenia przez J. G. umowy pośrednictwa z powódką był fakt, że po rozmowie z P. W. (1) uznała, że wynagrodzenie w wysokości 10% ceny transakcyjnej jest wygórowane.

Dowód: umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z dnia 25.04.2014r. (k. 35 – 37), e- mail z dnia 27.03.2014r. (k. 42), e- mail z dnia 25.04.2014r. (k. 43- 47), e- mail z dnia 24.02.2014r. (k.34), e- mail z dnia 27.03.2014r. (k. 37 – 41), zeznania świadków K. P. (min. 4 – 20 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 161), T. C. (1) (min. 33 – godz. 1 min. 10 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), M. R. (godz. 1 min. 32 – godz. 1 min. 40 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), P. W. (1) (min. 1 – 16 e- protokołu z dnia 20 października 2016r. k. 195), K. G. (min. 28 – 43 e – protokołu z dnia 20 października 2016r. k. 195), zeznania powódki (min. 6 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239), częściowo zeznania pozwanej (godz. 1 min. 5 – 38 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239).

W dniu 26 kwietnia 2014r. pozwana złożyła powódce pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa w sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dniem 2 sierpnia 2012r., które wysłała listem za pośrednictwem Poczty

Polskiej i dodatkowo córka pozwanej K. G. wysłała również to wypowiedzenie e-mailem. Od tego czasu biuro pośrednictwa powódki przysyłało pozwanej wszelką korespondencję na ww. adres mailowy jej córki.

Bezsporne, a nadto zeznania świadków: T. C. (1) (min. 33 – godz. 1 min. 10 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), P. W. (1) (min. 1 – 16 e- protokołu z dnia 20 października 2016r. k. 195), K. G. (min. 28 – 43 e – protokołu z dnia 20 października 2016r. k. 195), zeznania powódki (min. 6 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239), częściowo zeznania pozwanej (godz. 1 min. 5 – 38 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239).

Po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy biuro powódki wycofało ofertę sprzedaży nieruchomości z bazy biura pośrednictwa, jak również postanowiła, że nie będzie przedstawiała oferty sprzedaży nieruchomości pozwanej innym inwestorom.

Strony nie podejmowały tematu wypowiedzenia przez pozwaną umowy i w dalszym ciągu prowadziły rozmowy głównie telefoniczne dotyczące zbycia przez pozwaną i P. W. (2) nieruchomości na rzecz spółki (...). Od tego czasu T. C. (1) często dzwonił do pozwanej w kwestiach związanych ze sprzedażą gruntu, jak i kilkakrotnie był u niej w domu.

Nieruchomość pozwanej była dwukrotnie okazywana spółce (...).

Od maja 2014r. K. P. przestał pośredniczyć w odbieraniu i przekazywaniu pozwanej korespondencji kierowanej do niej przez T. C. (1), jaki i nie interesował się dalszą współpracą stron.

W dniu 7 maja 2014r. T. C. (1) przesłał pozwanej na adres (...) projekt wydzielenia dla firmy (...) działki (...) należącej do pozwanej wraz z działką nr (...) P. W. (1). W tym samym dniu T. C. (1) wysłał spółce (...) projekt wydzielenia działki wskazując w treści maili, że jest to ten sam projekt, który przesłał pozwanej do akceptacji.

W dniu 2 lipca 2014r. P. W. (1) przesłał T. C. (1) projekt zmian w umowie.

W dniu 3 lipca 2014r. T. C. (1) przesłał pozwanej na adres (...) wiadomość, w treści której wskazał, iż zgodnie z rozmową telefoniczną przesyła jej protokoły, jakie należałoby uzgodnić w celu zawarcia umowy przedwstępnej i jeżeli pozwana zgłasza jakieś uwagi, czy sugestie to prosi o przesłanie ich na maila. Jednocześnie przypominał o spotkaniu z kupującymi w celu uzgodnienia stanowisk w dniu 8 lipca 2014r. w siedzibie Firmy (...) w P..

W dniu 20 lipca 2014r. T. C. (1) wysłał maila do pozwanej na adres (...) i P. W. (1) z przypomnieniem o spotkaniu w sprawie sprzedaży gruntów w siedzibie spółki (...).

W lipcu 2014r. odbyło się spotkanie pozwanej ze spółką (...), w trakcie którego miały zostać uzgodnione szczegóły transakcji, przed którym T. C. (1) spotkał się z pozwaną w jej domu.

W dniu 28 lipca 2014r. T. C. (1) przesłał pozwanej na adres (...) do zatwierdzenia projekty 2 umów przedwstępnych, które również przesłał kupującym. Spółka (...) bowiem poza kupnem części nieruchomości pozwanej o powierzchni ok. 2 ha (łącznie z częścią działki P. W. (1)) była zainteresowana kupnem innej części działki (...) o powierzchni ok. 2,7 ha, co miało nastąpić w późniejszym czasie.

W dniu 30 lipca 2014r. T. C. (1) przesłał pozwanej ponownie na adres (...) poprawione projekty umów przedwstępnych kupna – sprzedaży 2 części działki nr (...) w T. P., które były datowane na dzień 31 lipca 2014r.

Dowód: e- maile z dnia 7.05.2014r. (k. 48- 50), e- mail z dnia 3.07.2014r. (k. 51 -53), e- maile z dnia 20.07.2014r. (k. 54), e- mail z dnia 2.07.2014r. (k. 54), e- mail z dnia 28.07.2014r. (k. 55 - 57), e- mail z dnia 30.07.2014r. (k. 58), projekty umów przedwstępnych (k. 59 – 61), zeznania świadków: K. P. (min. 4 – 20 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 161), T. C. (1) (min. 33 – godz. 1 min. 10 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), M. R. (godz. 1 min. 32 – godz. 1 min. 40 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), K. G. (min. 28 – 43 e – protokołu z dnia 20 października 2016r. k. 195), zeznania powódki (min. 6 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239).

Na potrzeby transakcji zbycia na rzecz (...) Sp. z o.o. w P. części działki gruntu nr (...) należącej do pozwanej, działka ta została podzielona na dwie działki: nr (...) o powierzchni 1,90 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) o powierzchni 9,20 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

T. C. (1) wynegocjował w rozmowach z (...), z korzyścią dla pozwanej, aby koszty podziału nieruchomości poniósł nabywca, jak i wynegocjował na rzecz pozwanej kary umowne na wypadek niewykonania umowy przez kupującego z jego winy.

Dowód: wyciąg z wykazu zmian gruntowych z dnia 29.09.2014r. (k. 62) , wypis i wyrys z rejestru gruntów według stanu na dzień 3.11.2014r. (k.63), odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 64 – 77), odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 79 – 86), zeznania świadka T. C. (1) (min. 33 – godz. 1 min. 10 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), M. R. (godz. 1 min. 32 – godz. 1 min. 40 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), zeznania powódki (min. 6 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239).

Ostateczne warunki umowy pomiędzy pozwaną a spółką (...) zostały uzgodnione w dniu 7 sierpnia 2014r.

Przed sprzedażą nieruchomości pozwana próbowała obniżyć wynagrodzenie należne powódce z tytułu umowy pośrednictwa twierdząc, że jest ono zbyt wysokie. T. C. (1) zaproponował pozwanej, żeby obniżyć to wynagrodzenie do 6%, na co jednak pozwana nie wyraziła zgody.

Przed zawarciem umowy przez kilka miesięcy na terenie nieruchomości pozwanej trwały odwierty geofizyczne.

T. C. (1) zajmował się kompletowaniem dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy tj. wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego i wypisu z rejestru gruntów, w związku z czym jeździł do różnego rodzaju urzędów.

Dowód: zeznania świadka T. C. (1) (min. 33 – godz. 1 min. 10 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), zeznania powódki (min. 6 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239).

Początkowo strony umowy sprzedaży zamierzały zawrzeć umowę przedwstępną w formie zwykłej pisemnej, która była negocjowana i co do której T. C. (1) nanosił poprawki, której termin był uzgodniony i z której ostatecznie zrezygnowano, a następnie strony uzgodniły, że dokonają zawarcia umowy przed notariuszem w innym terminie.

W sierpniu 2014r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży części nieruchomości należącej do pozwanej i części nieruchomości należącej do P. W. (1). Projekt umowy przedwstępnej został sporządzony przez spółkę (...).

W dniu 30 stycznia 2015r. pozwana zawarła z (...) Sp. z o.o. w P. w obecności powódki i T. C. (1) umowę sprzedaży części nieruchomości należącej do pozwanej, obejmującej działkę gruntu (...) położoną w miejscowości T., powstałą w wyniku podziału działki nr (...). Rozliczenia z powódką z tytułu należnego wynagrodzenia po dokonanej sprzedaży dokonał jedynie P. W. (1) oraz spółka (...).

Pozwana uściła w dniu 16 lutego 2015r. na rzecz powódki kwotę 10.000 zł tytułem „ekwiwalentu”, wynagrodzenia na poczet świadczonych przez powódkę czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

Ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zapłaty z dnia 30 czerwca 2015r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 223.700 zł tytułem zapłaty za świadczenie usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości w T. P. w terminie 7 dni od doręczenia wezwania.

W piśmie z dnia 21 lipca 2015r. skierowanym do pełnomocnika powódki, pozwana zaprzeczyła jakoby współdziałała z powódką jako pośrednikiem nieruchomości, jak również nie zgodziła się z twierdzeniem strony powodowej, że wypowiedzenie przez nią umowy miało jedynie na celu wstrzymanie się z oferowaniem nieruchomości innym inwestorom. Wskazała, że do czasu wypowiedzenia umowy nie zostały podjęte wobec niej żadne czynności przez pośrednika przez okres niemal dwóch lat.

Pozwana nie zapłaciła należnego wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa w zawarciu przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości.

Dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty (k. 87 – 91), odpowiedź pozwanej (k. 92), zeznania świadków: T. C. (1) (min. 33 – godz. 1 min. 10 e – protokołu z dnia 29 września 2016r. k. 162), P. W. (1) (min. 1 – 16 e- protokołu z dnia 20 października 2016r. k. 195), zeznania powódki (min. 6 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239), częściowo zeznania pozwanej (godz. 1 min. 5 – 38 e – protokołu z dnia 21 marca 2017r. k. 239).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o ww. dokumenty, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, jak również zeznania świadków i stron niniejszego postępowania.

Zgromadzone w toku procesu dokumenty (czy też kserokopie dokumentów, wskazujące na istnienie dowodów właściwych tj. oryginałów dokumentów, co nie było podważane przez strony) nie budziły zastrzeżeń tak co do ich autentyczności, jak i prawdziwości. Również Sąd nie dopatrył się w nich cech podważających ich wiarygodność, a także pozwana nie kwestionowała dokumentów prywatnych w postaci e-maili załączonych do pozwu, na których Sąd w powiązaniu z zeznaniami powódki oraz świadka T. C. (1) oraz K. P. oparł się w dużej mierze ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie. Wydruki e-maili nie stanowiły wprawdzie dowodu z dokumentu prywatnego, gdyż nie zostały własnoręcznie podpisane, niemniej stanowiły inny środek dowodowy (art. 309 kpc). Pozwana nie kwestionowała treści tych maili, faktu ich nadania, a jedynie twierdziła, że treść maili przesłanych do K. P. nie została jej przekazana.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że świadek M. F. nie miał wiedzy odnośnie szczegółów transakcji kupna nieruchomości przez spółkę (...) od pozwanej, w związku z tym Sąd pominął jego zeznania przy ustaleniach faktycznych sprawy.

Odnośnie okoliczności zawarcia umowy pośrednictwa pomiędzy stronami to świadek K. G. wskazała, że do pozwanej przyszedł K. P. w celu zawarcia umowy. Świadek K. P. wskazał, że w tej sprawie kontaktował się z pozwaną 3 razy w 2012r. i że ostatecznie T. C. (1) przesłał mu mailem gotowy do wydrukowania i podpisania projekt umowy. Z zeznań świadka K. G. wynika, że umowa była już podpisana przez powódkę. Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka T. C. (1), że pozwana osobiście przekazała mu podpisaną umowę, co pozostaje w sprzeczności z zeznaniami świadka K. P. dotyczącym okoliczności zawarcia umowy, jak również z dalszymi zeznaniami świadka T. C. (1), z których wynika, że spotkał się z pozwaną osobiście dopiero w 2014r. Świadek K. P. zeznał również, że pozwana czytała umowę przed jej podpisaniem i że nie zgłaszała do niej żadnych zastrzeżeń. Także świadek T. C. (1) zeznał, że nie słyszał o tym, aby pozwana wyrażała jakieś wątpliwości do umowy. Nadto świadek K. G. zeznała, że jej zdaniem pozwana czytała umowy i rozumiała ich treść, kilkakrotnie zawierała tego typu umowy z innymi pośrednikami, nie konsultując ich zapisów z prawnikiem. Również świadek P. W. (1), który miał częsty kontakt z pozwaną zeznał, że nie rozmawiał z nią na temat zawartej z powódką umowy pośrednictwa (do kwietnia 2014r.), co oznacza, że pozwana nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń do tej umowy. Świadek K. P. zeznał, że pozostawił umowę pośrednictwa pozwanej i na drugi dzień zabrał ją z podpisem pozwanej, co również potwierdził w swoich zeznaniach świadek P. W. (1). Z powyższego wynika, że pozwana zawarła przedmiotową umowę z powódką, mając możliwość jej przeczytania i przemyślenia treści, będąc w pełni świadomą konsekwencji swoich działań. Również świadek P. W. (1) wskazywał, że zasadniczo pozwana rozumiała treść umów, które zawierała z innymi pośrednikami, ewentualnie mogła jedynie czegoś niedowiedzieć, gdy nie założyła okularów, jednakże była świadoma podejmowanych przez nią czynności prawnych i świadek użył stwierdzenia, że pozwana na pewno zdawała sobie sprawę ze skutków finansowych zawartych umów. Podkreślić przy tym należy, że pozwana oraz świadek T. C. (1) zgodnie zeznali, że to pozwana zaproponowała cenę w umowie 130 zł / m² gruntu. Oznacza to, że pozwana nie tylko mechanicznie podpisała umowę pośrednictwa, ale jeszcze wcześniej (w podpisanym egzemplarzu cena ta jest wpisana do umowy na komputerze, a nie ręcznie, zatem musiał być wcześniej wynegocjowana) zaproponowała ww. cenę, a tym samym miała wpływ na jej treść.

W tej sytuacji Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, jakoby nie przeczytała przed podpisaniem spornej umowy pośrednictwa. J. G. ma bowiem wykształcenie wyższe, z czego można wywodzić adekwatną do tego należyta staranność przy zawieraniu umów, która wymaga zapoznania się z ich treścią. Ponadto, te zeznania były sprzeczne z ww.

zeznaniami córki pozwanej, jak i P. W. (1) – skoro pozwana była świadoma skutków prawnych i rozumiała umowę, to musiała znać jej treść, co nie wyklucza, że po 2 latach musiała zajrzeć do tekstu umowy, aby przypomnieć sobie wysokość umówionego wynagrodzenia. Poza tym, jak zeznał K. P. pozostawił pozwanej w 2012r. wydrukowaną umowę do podpisania i odebrał następnego dnia. Celem tego było z pewnością umożliwienie pozwanej spokojne zapoznanie się z umową i przemyślenie jej treści. Również i z tego względu nie przekonują zeznania pozwanej, jakoby przeczytała tę umowę dokładnie dopiero w 2014r. Pozwana była również niekonsekwentna twierdząc, że po podpisaniu umowy przekazała ją, ale nie zrobiła kopii, a z drugiej strony wskazując, że w 2014r. musiała zajrzeć do treści umowy, której kopię przechowywała w teczce.

Świadkowie K. P. i T. C. (1) zgodnie wskazywali, że pozwana godziła się na zapis umowy dotyczący 10% wynagrodzenia na rzecz powódki, gdyż zdawała sobie sprawę z faktu, że grunt, który zamierza zbyć, nie został jeszcze przekształcony w inwestycyjny, był nadal gruntem rolnym IV klasy, a zatem mniej atrakcyjny dla inwestorów i trudny do zbycia, w przeciwieństwie do gruntów już przekształconych i zakwalifikowanych w planie zagospodarowania przestrzennego jako inwestycyjne. Z kolei z zeznań świadków: P. W. (1) i K. G. wynika, że pozwana w momencie gdy P. W. (1) zasygnalizował jej, że powódka zaproponowała mu zbyt wysoką prowizję w umowie, to wówczas stwierdziła, że musi sprawdzić na jaki procent określono prowizję w jej umowie. Oznacza to zatem, że nie pamiętała dokładnie na jaką wysokość zostało ustalone wynagrodzenie pośrednika w przypadku jej umowy pośrednictwa. Po sprawdzeniu natomiast, że prowizja wynosi 10% i skonsultowaniu sprawy z prawnikiem wypowiedziała natychmiast umowę, gdyż obawiała się, że umowa dojdzie do skutku, co będzie wiązało się z koniecznością zapłaty przez nią wygórowanego – w jej ocenie - wynagrodzenia powódce. Powyższe wynika pośrednio z zeznań świadków: P. W. (1) i K. G. oraz wprost z zeznań J. G., która wskazała, że „ta rzeczywista przyczyna to była faktycznie no te procenty, nieszczęsne wynagrodzenia”.

Nadto z zeznań świadka T. C. (1) wynika, że pozwana od początku liczyła się, że nie sprzeda całej działki, która była przedmiotem umowy pośrednictwa, gdyż od początku chciałaby zostawić na własność dom położony na działce. Do umowy wpisano zaś działkę (...), gdyż nie była ona wówczas geodezyjnie podzielona. Powyższe wiąże się z zeznaniami świadka P. W. (1), który podkreślił, że to bardziej jemu zależało na sprzedaży gruntów i że uzgodnił z pozwaną, że w sytuacji gdy będzie sprzedawał własną działkę i inwestor byłby zainteresowany również działką pozwanej, to ona wyrazi na to zgodę i stwierdził, że pozwana była cyt. „elastyczna, jeżeli chodzi o wydzielenie kawałka ziemi za mną”. Z zeznań tych jednoznacznie wynika, że pozwana liczyła się z tym, że sprzeda część działki, a nie całość. Pozwana w trakcie zeznań wskazywała, że nie zależało jej na sprzedaży całości nieruchomości, o co nie zabiegała, jednakże – w ocenie Sądu – z całą pewnością chciała sprzedać choćby część tej nieruchomości, o czym świadczy przede wszystkim fakt zawarcia z kilkoma pośrednikami umów pośrednictwa. Co więcej, jak zeznała powódka i co przyznała pozwana, J. G. była związana ze spółką (...) umową przedwstępną sprzedaży jeszcze innej części działki nr (...) (poza wyodrębnioną 776/5) o powierzchni ca 2,7 ha, co miało nastąpić w późniejszym terminie, ale do czego ostatecznie nie doszło. Pozwana zatem, z całą pewnością była zainteresowana sprzedażą jak największej części swoje nieruchomości, skoro poza umową sprzedaży ze stycznia 2015r. zamierzała zawrzeć z (...) sp. z o.o. w P. umowę sprzedaży innej części gruntu.

Niewiarygodne są w wyżej omawianej kwestii również zeznania świadka K. G., z których wynika, że pozwanej nie zależało na sprzedaży gruntów i że sama nigdy nie kontaktowała się z żadnym biurem nieruchomości, co jest nielogiczne, skoro świadek wcześniej potwierdziła, że pozwana miała zawartych wiele umów z pośrednikami. Gdyby bowiem pozwanej faktycznie nie zależało na sprzedaży gruntów, to nie zawierałaby tak wiele umów. Świadek K. G. ostatecznie zeznała, że mówiąc, że pozwanej nie zależało na sprzedaży gruntów chodziło jej o to, że nie czuła presji, że musi sprzedać tę nieruchomość.

W ocenie Sądu, za niewiarygodne należy uznać zeznania pozwanej i jej córki, że nie wyraziła zgody na kontaktowanie się z nią za pośrednictwem maila kuzynki K. P. - (...).pl. (...) te pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadków: K. P. i T. C. (1) oraz treścią samej umowy pośrednictwa. Świadek K. P. potwierdził, że pozwana poprosiła go o „pilotowanie” sprawy, co polegało na tym właśnie, że korespondencja z biura pośrednictwa przychodziła dla J. G. właśnie adres e-mailowy kuzynki K. P. i grzecznościowo pośredniczył w kontakcie T. C. (1) z pozwaną. Wprawdzie z zeznań świadka P. W. (1) wynika jednoznacznie, że pozwana od lat 90-tych posiadała w swoim domu komputery, jednakże korzystali z nich głównie jej dzieci, ale nie świadczy to jeszcze o tym, że nie mogła ona poprosić K. P. o

udostępnienie ww. adresu mailowego, tym bardziej, że z zeznań świadka K. G. wynika, że pozwana nie zna się na obsłudze komputerów, nie posiada własnego maila i nie potrafi ich odbierać. Świadek K. G. potwierdziła, że pozwana – już później - korzystała z jej maila i że odbierała maile adresowane do pozwanej od T. C. (1). W ocenie Sądu, na to, że pozwana zgodziła się na omawiany sposób komunikacji i korespondencji z powódką, wynika już choćby z samej treści umowy pośrednictwa, gdzie adres ten był wpisany do umowy i to na komputerze (a nie odręcznie), co świadczy, że pozwana w momencie podpisania umowy miała pełną świadomość i zgodziła się, żeby korespondencja przychodziła na sporny adres mailowy.

W sprawie istotnym było również to jak często T. C. (1) kontaktował się za pośrednictwem K. P. z pozwaną przed wypowiedzeniem przez nią umowy z dnia 26 kwietnia 2014r.

Sąd odmówił przy tym wiary zeznaniom pozwanej, że po podpisaniu umowy z powódką odłożyła jej kopię do teczki i o niej zapomniała i że nie miała żadnego kontaktu z biurem powódki, co jest sprzeczne z zeznaniami świadków: T. C. (1), K. P. i powódki.

Z zeznań świadka P. W. (1) wynika, że był u pozwanej kilka razy w tygodniu stąd wie, że K. P. nie miał bieżącego kontaktu z pozwaną. W dalszej jednak części zeznań P. W. (1) wskazywał, że nie ma wiedzy odnośnie tego kto przychodził do pozwanej z ofertami. Niemniej jednak z pozostałego materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że K. P. pojawiał się u pozwanej, gdy była taka potrzeba. Świadek K. P. zeznał, że nieruchomością pozwanej interesowało się pięciu inwestorów, o czym za każdym razem ustnie informował pozwaną. Powyższe zeznania pozostają w sprzeczności z twierdzeniami pozwanej, że nie miała wiedzy, iż jej nieruchomością interesowali się inni inwestorzy niż (...). Fakt jednak czy do wiadomości pozwanej faktycznie doszły informacje o zainteresowaniu pozostałych inwestorów przedmiotową nieruchomością nie miał tak dużego znaczenia, gdyż dla niniejszej sprawy istotne były uzgodnienia jedynie ze spółką (...), która ostatecznie nabyła część nieruchomości pozwanej. Sąd odmówił wiary zeznaniom T. C. (1) że przed 2014r. utrzymywał telefoniczny kontakt z pozwaną, gdyż z zeznań większości świadków wynika, że nie miał on wówczas numeru telefonu pozwanej, a że kontakt telefoniczny utrzymywał z pozwaną dopiero w 2014r., kiedy umowa sprzedaży nieruchomości zaczęła nabierać realnego kształtu.

Z zeznań świadków: K. P. i P. W. (1) wynika, że od lutego do kwietnia 2014r. K. P. skontaktował się z pozwaną trzy do czterech razy w celu przekazania jej informacji od T. C. (1) w sprawie sprzedaży nieruchomości. Powyższe potwierdziła w swoich zeznaniach powódka. Dodatkowo z zeznań świadka K. P. wynika, że w marcu 2014r. poinformował pozwaną, iż spółka (...) jest realnie zainteresowana kupnem części jej nieruchomości i że do tego czasu K. P. odbierał i przekazywał pozwanej korespondencję od T. C. (1). Zeznania te korelują, w ocenie Sądu, z datami korespondencji mailowej, kierowanej do J. G. za pośrednictwem K. P., co bezsprzecznie miało miejsce w lutym i marcu 2014r. W e-mailu z 27 marca 2014r. T. C. (1) po raz pierwszy przesłał dla pozwanej w załączeniu projekt podziału działki, co oznacza, że pozwana najpóźniej w tym czasie musiała wyrazić zainteresowanie umową (a tym sama wiedziała o potencjalnym kupcu (...)) i zgodę – co do zasady - na podział geodezyjny działki (...) dla potrzeb planowanej transakcji.

Z zeznań świadka T. C. (1) wynika nadto, że w momencie gdy było wiadomym, że spółka (...) jest zainteresowana zakupem gruntu od pozwanej, to żadna ze stron umowy pośrednictwa nie proponowała zmiany umowy. Świadek K. P. zeznał, że początkowo negocjacje ze spółką (...) dotyczyły sprzedaży całości działki należącej do pozwanej, a z czasem ustalono, że nastąpi sprzedaż jedynie części gruntu, gdyż spółka potrzebowała najpierw jedynie ok. 2 ha gruntu, a następnie zarezerwowała kolejne ok. 2,7 ha. Powyższe zeznania znalazły potwierdzenie w zeznaniach powódki, która wskazywała, że zmieniały się wersje tego jaka fizycznie część działki pozwanej ma zostać wyodrębniona dla celów przedmiotowej sprzedaży. Pozwana również przyznała, że zależało jej na zachowaniu gruntu, na którym był umieszczony baner reklamowy. Świadczy: K. P. i T. C. (1) zeznali, że spółka (...) postawiła warunek zakupu nieruchomości – zbycie gruntów z bezpośrednim dostępem do drogi głównej, co wiązało się z koniecznością sprzedaży jedynie części nieruchomości pozwanej i nieruchomości P. W. (1), jako że grunt P. W. (1) był położony bezpośrednio przy drodze, w przeciwieństwie do gruntu pozwanej. Powyższe oznacza, że przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w dniu 26 kwietnia 2014r. prowadzone były negocjacje odnośnie tego jaka część (ewentualnie części) nieruchomości pozwanej (jake części działki nr (...)) mają być przedmiotem nabycia przez spółkę (...) i to w

pierwszej kolejności w połączeniu z nabyciem gruntu od P. W. (1). Nadto z zeznań świadka K. P. wynika, że pozwana była zadowolona ze współpracy z powódką, którą jak agent reprezentował T. C. (1). Mając na uwadze powyższe (treść maili z lutego, marca i kwietnia, korespondujące w tym względzie zeznania powódki, świadka T. C. (3) i K. P.), Sąd odmówił również wiary zeznaniom pozwanej, że dopiero po wypowiedzeniu przez nią umowy, powódka podjęła wzmoczone działania na jej rzecz, a wcześniej nie miała kontaktu z reprezentantem biura powódki. Z tych samych względów Sąd odmówił również wiary zeznaniom pozwanej, że pierwszą ofertę zakupu jej nieruchomości otrzymała od powódki dopiero po wypowiedzeniu umowy, jak i zeznaniom P. W. (1), który twierdził, że o ofercie (...) J. G. dowiedziała się właśnie od niego. Z zeznań świadków: K. P. T. C. (1) wynika, że firma (...) zainteresowała się zakupem nieruchomości pozwanej w lutym 2014r., a jeszcze wcześniej spółka ta zgłosiła się do T. C. (1), że szuka działki inwestycyjnej w celu nabycia. Z powyższego wynika, że przed wypowiedzeniem umowy przez pozwaną, T. C. (1) poszukiwał nabywcy na jej nieruchomość, składając oferty różnym inwestorom i negocjując warunki umowy z potencjalnym nabywcą – spółką (...). O tym, że J. G. dowiedziała się od powódki o tym nabywcy świadczy fakt, że już w marcu była prowadzona korespondencja mailowa odnośnie możliwego sposobu podziału działki pozwanej, co – w świetle zasad doświadczenia życiowego – musiało być poprzedzone choćby wstępnymi uzgodnieniami z pozwaną. Co więcej, do korespondencji tej były dołączone mapki z projektem podziału, zatem rozmowy miały już charakter skonkretyzowany. Jak wynika z zeznań K. P. w marcu 2014r. przekazał pozwanej wydruki z ww. mapkami, co wydaje się procedurą oczywistą w świetle rozpoczęcia dokonywania konkretnych i kluczowych w istocie dla późniejszej umowy sprzedaży okoliczności czyli przedmiotów umowy między spółką (...) a pozwaną. Dalej podkreślić należy, że P. W. (1) otrzymał pierwszą korespondencję mailowa w dniu 25 kwietnia 2014r., co z pewnością miało już miejsce po podpisaniu przez niego umowy pośrednictwa z powódką (w tym samym zresztą dniu). Z pewnością bowiem powódka nie kierowałaby do niego żadnych konkretnych informacji bez swoistego zabezpieczenia w postaci zawartej umowy. Z zeznań świadków K. P., jak i P. W. (1), zgodnych w tym względzie, P. W. (1) spotkał się z K. P. w celu podpisania umowy pośrednictwa (na warunkach wcześniej wynegocjowanych z T. C. (1)) u pozwanej i również przy niej doszło do podpisania tej umowy. Zatem – w ocenie Sądu – oceniając materiał dowodowy z najdalszą ostrożnością, z ww. faktu wynika już bezsprzecznie, że pozwana dowiedziała się o planowanej transakcji ze spółką (...) najpóźniej do dnia 25 kwietnia 2014r., a zatem przed wypowiedzeniem umowy przez E. D.. Jak przyznała zaś pozwana rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia – już w dniu następnym tj. 26 kwietnia 2014r. – umowy pośrednictwa z powódką było to, że po sprawdzeniu przez nią treści umowy z 2 sierpnia 2008r. i konsultacji z siostrzenicą, która jest z wykształcenia prawnikiem, uznała, że nie zgadza się za zapłatę wynagrodzenia w umówionej wysokości, tym bardziej, że od P. W. (1) dowiedziała się, że wynegocjował wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 5%. W ocenie Sądu, zbieżność ww. dat tj. 25 kwietnia 2014r. (data zawarcia umowy przez P. W. (1)) i daty 26 kwietnia 2014r. (wypowiedzenie umowy przez pozwaną) potwierdza ścisły związek przyczynowo – skutkowy ww. zdarzeń. W tych okolicznościach stwierdzić trzeba, że wyłączną przyczyną wypowiedzenia umowy była chęć uniknięcia zapłaty wynagrodzenia na rzecz powódki. Co znamienne, kwestia złożenia tego oświadczenia, pozostała w istocie bez wpływu na relacje stron – wszelkie rozmowy i czynność stron były kontynuowane, współpraca trwała aż do dnia zawarcia w styczniu 2015r. umowy sprzedaży.

W ocenie Sądu, jeszcze przed wypowiedzeniem umowy przez pozwaną, miała ona świadomość, że transakcja ze spółką konkretyzuje się, gdyż warunkiem sprzedaży na rzecz (...) jak już wyżej wskazano – było łączne nabycie gruntu od pozwanej i P. W. (1). Gdyby zatem przed dniem 25 kwietnia 2014r. pozwana nie wyraziła zainteresowania i zgody na transakcję, to zawarcie z P. W. (1) przez powódkę umowy pośrednictwa w tym właśnie dniu, byłoby po prostu niecelowe i pozbawione sensu.

Z zeznań świadka T. C. (1) wynikało jedynie, że po wypowiedzeniu przez pozwaną umowy pośrednictwa powódka wycofała z bazy ofert sprzedaży nieruchomości, nieruchomość pozwanej, jednakże w dalszym ciągu prowadzili rozmowy, a od maja 2014r. przysyłał wszelką korespondencję kierowaną do pozwanej na adres mailowy jej córki, którym dysponował od momentu przesłania wypowiedzenia umowy. Powyższe potwierdził świadek K. P. wskazując, że przestał „pilotować” sprawę, gdy doszło do uzgadniania pomiędzy stronami szczegółów transakcji. Również świadek P. W. (1) potwierdził, że miał kontakt w sprawie sprzedaży nieruchomości z K. P. do czasu zawarcia przez niego umowy pośrednictwa. Także świadek K. G. przyznała, że po wypowiedzeniu umowy przez pozwaną otrzymywała maile dotyczące sprzedaży nieruchomości i że niektóre z nich otrzymywała od P. W. (1). Świadek T. C. (1) zeznał,

że po wypowiedzeniu przez pozwaną umowy uzgodnienia dotyczące transakcji przebiegały „non stop” telefonicznie. Również świadek K. G. jednoznacznie zeznała, że po wypowiedzeniu umowy były cyt. „telefony nagabujące na to, żeby jednak sprzedała tę ziemię” i że dzwonił do pozwanej wówczas T. C. (1). Powyższe zostało potwierdzone w zeznaniach powódki, czemu jednak zaprzeczyła pozwana twierdząc, że nie kontaktowała się telefonicznie z powódką, aby uzgodnić warunki umowy. Nie kwestionując, że istotnie brak jest dowodów, że powódka prowadziła osobiście jakiejkolwiek rozmowy z pozwaną, to jednak należy zakwestionować ww. zeznania pozwanej w kontekście braku jakichkolwiek rozmów z reprezentantem powódki.

Świadek K. P. zeznał, że nie posiadał nr telefonu pozwanej. W umowie nie ma zapisu dotyczącego numeru telefonu pozwanej. Z zeznań świadka K. P. wynika, że jego matka B. P. miała telefon pozwanej i z powyższego można domniemywać, że to K. P. przekazał numer telefonu pozwanej T. C. (1). W tych okolicznościach stwierdzić należy, że niewiarygodne są zeznania świadka T. C. (1), jakoby już od 2012r. miał telefoniczny kontakt z pozwaną. W ocenie Sądu, kontakt taki nawiązał się wiosną 2014r.

Sąd nie podzielił twierdzeń i zeznań pozwanej, jakoby powódka od daty wypowiedzenia nie wykonywała żadnych czynności w interesie pozwanej. Przeciwnie wnioski płyną ze zbieżnych ze sobą oraz przedłożonymi wydrukami z maili i tzw. protokołów uzgodnień zeznań powódki i świadka T. C. (1), którzy wskazali jakie czynności powódki i jej agenta były wykonywane na rzecz, w interesie i z korzyścią dla pozwanej, choć formalnie po rozwiązaniu stosunku prawnego łączącego strony.

Z zeznań świadków: K. P. i T. C. (1) wynika również, że pozwana negocjowała cenę sprzedaży gruntu, co potwierdził również świadek M. R., przy czym K. P. i T. C. (1) odmiennie zeznali co do proponowanej przez pozwaną ceny. Nadto z zeznań ww. świadków wynika, że pozwana nie chciała wyrazić zgody na sprzedaż działki z banerem reklamowym, który dzierżawiła, dlatego też T. C. (1) skorygował mapkę z propozycją sprzedaży działki pozwanej, na którą to wersję sprzedaży pozwana ostatecznie wyraziła zgodę. T. C. (1) wskazał, że przez kilka miesięcy trwały odwierty geofizyczne na nieruchomości pozwanej, jak również, że pozwana odraczała zawarcie umowy przedwstępnej trzy razy i że przygotowywał projekt umowy przedwstępnej, a także zajmował się kompletowaniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia ostatecznej umowy pozwanej i P. W. (1).

Nadto z zeznań świadka P. W. (1) wynika, że powódkę widział osobiście w trakcie zawierania umowy przedwstępnej, a z T. C. (1) miał wcześniejszy kontakt telefoniczny, a w trakcie zawierania umowy sprzedaży był obecny zarówno T. C. (1), jak i powódka i że wówczas strony raczej nie rozmawiały na temat warunków wynagrodzenia powódki, że pozwana chciała na ten temat porozmawiać, jednakże powódka nie podjęła go. Świadek K. G. potwierdziła, że otrzymała od T. C. (1) mailem projekt podziału działki. Poza tym świadek ten nie miał wiedzy odnośnie tego czy pozwana przekazywała powódce dokumenty dotyczące przedmiotowej nieruchomości. Z zeznań świadka K. G. wynika również, że pozwana przesała powódce kwotę 10.000 zł tytułem wynagrodzenia cyt. „dla świętego spokoju” po „serii maili” od powódki. Z powyższego wynika, że powódka do czasu sfinalizowania transakcji podejmowała działania na rzecz pozwanej, aby mogła ona sprzedaż swoją nieruchomość.

Zeznania świadka M. R. – współwłaściciela spółki (...) potwierdziły fakt, że do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości doszło za pośrednictwem T. C. (1), który wcześniej skojarzył strony transakcji (świadek nie pamiętał jednak w jakim czasie to nastąpiło). Powyższe, jak już wyżej wskazano, znajduje potwierdzenie w treści korespondencji mailowej prowadzonej pomiędzy T. C. (1) a pozwaną. Sąd odmówił zatem wiarygodności zeznaniom świadka P. W. (1), że to on „skojarzył” pozwaną ze spółką (...), co pozostaje w sprzeczności z ww. materiałem dowodowym, jak również w tym zakresie zeznania świadka P. W. (1) były wewnętrznie sprzeczne. Świadek ten nie potrafił wskazać kto odbierał korespondencję dla pozwanej, twierdząc, że nie przychodziła do niej żadna korespondencja. Nie potrafił przy tym wskazać w jaki sposób była realizowana umowa pomiędzy stronami i kto ją sporządził. Świadek zeznał przy tym, że nie był obecny przy wszystkich rozmowach pozwanej z T. C. (1) i że nie znał treści korespondencji, którą prowadzili. Przyznał natomiast, że dwukrotnie spotkał się z T. C. (1) w obecności pozwanej i że było to w czasie, gdy T. C. (1) przyjechał do pozwanej po dokumenty niezbędne do urzędu gminy. Świadek P. W. (1) w dalszej części zeznań wskazał, że działaniem, które podjął w jego imieniu pośrednik było skontaktowanie go ze spółką (...). Powyższe przeczy zatem

wcześniejszym zeznaniom świadka, że to on skontaktował pozwaną ze spółką (...), skoro on sam był „skojarzony” z nabywcą przez powódkę. Oczywiście P. W. (1) z pewnością rozmawiał z pozwaną o przedmiotowej transakcji – wszak spółka warunkowała umowę od łącznego nabycia działek obojga z nich. Nie można tego jednak w żadnej mierze utożsamiać z tym kto podejmował czynności pośrednictwa tj. czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży obu nieruchomości w znaczeniu prawnie relewantnym.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka dochodziła zapłaty wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanej.

Strony zawarły umowę pośrednictwa, która jest pozakodeksową umową nazwaną i dochodzi do skutku poprzez zgodne oświadczenie woli stron pośrednika i zamawiającego. Jest ona umową konsensualną i wzajemną. Wzajemność świadczeń sprowadza się do obowiązku dokonywania przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia umów sprzedaży lub przeniesienia innych praw do nieruchomości w zamian za wynagrodzenie. Umowa ta charakteryzuje się odpłatnością. W swej istocie pośrednictwo sprowadza się do świadczenia usług polegających na dokonywaniu czynności faktycznych. To odróżnia usługi pośrednictwa od wykonania typowego zlecenia. (por. Jaworski, Komentarz do art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 2015r. Legalis, A. Szczygieł, Odpowiedzialność kontraktowa pośredniaka w obrocie nieruchomościami, Świat Nieruchomości 1999, Nr 26, s. 11). Umowa pośrednictwa jest umową starannego działania, która może zostać przekształcona w umowę rezultatu (por. wyrok SN z dnia 29.04.2010r. IV CSK 464/09).

W dacie zawarcia przedmiotowej umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości tj. w dniu 2 sierpnia 2012r. obowiązywała ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz.U. 2010 Nr 102, poz. 651 t. j. zwana dalej ustawą), w której uregulowano umowę pośrednictwa.

Zgodnie z przepisem art. 180 ust. 1 pkt. 1 ustawy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. W myśl art. 180 ust. 2 i 3 ustawy pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W myśl art. 3a ustawy umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3. Przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia (art. 180 ust. 4 ustawy).

Zgodnie z przepisem art. 180 ust. 5 ustawy sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Po nowelizacji dokonanej na mocy ustawy z dnia 13 czerwca 2013r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013r. poz. 829), która weszła w życie przepis art. 180 został w dużej mierze uchylony i

pozostał art. 180 ust. 3 zgodnie z którym zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie reguluje całości problematyki związanej z umową pośrednictwa. W szczególności w przepisach tej ustawy nie została uregulowana kwestia dopuszczalności i przyczyn rozwiązania takiej umowy oraz skutku jej rozwiązania dla prawa pośrednika do wynagrodzenia (por. wyrok SN z dnia 20.12.2005r. V CK 295/05, Lex nr 303359, wyrok SN z dnia 5.12.2013r. V CSK 33/13, Lex nr 1438656). Tymczasem w sprawach nieuregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące umów podobnych nazwanych zawarte w kodeksie cywilnym.

W pierwszej kolejności należało zatem ustalić jaka umowa nazwana jest najbardziej zbliżona do umowy pośrednictwa. Sąd nie zgodził się z poglądem wyrażonym przez pozwaną, że do umowy pośrednictwa odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące umowy zlecenia. Sąd podziela w tym względzie pogląd wyrażony przez powódkę i dominujący w orzecznictwie, że unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej, nie zaś do umowy zlecenia. Chodzi w niej bowiem o dokonywanie czynności faktycznych, a nie prawnych, jak ma to miejsce w umowie zlecenia, a poza tym pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, bezpośrednim celem jego działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy jest możliwe z udziałem samych zainteresowanych (por. wyrok SN z dnia 8.05.2015r. III CZK 346/14, Lex NR 1677755, wyrok SN z dnia 5.12.2013r. V CSK 33/13, Lex nr 1438656, wyrok SN z dnia 20.12.2005r. V CK 295/05, Lex nr 303359).

W orzecznictwie pojawiają się również odosobnione poglądy od wyżej wymienionych, których Sąd nie podziela. W szczególności w wyroku SN z dnia 10 czerwca 2003r. (I CKN 414/01, Lex nr 82125) Sąd Najwyższy stwierdził, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług, jednakże w stanie faktycznym, na kanwie którego zapadło to orzeczenie umowa pośrednictwa została zawarta w dniu 30 października 1997r., a zatem jeszcze przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniu 1 stycznia 1998r. W ww. orzeczeniu nie kwestionowano również kwalifikacji prawnej umowy, a zatem Sąd Najwyższy szczegółowo nie ustosunkowywał się do kwestii jakie przepisy należy stosować do umowy pośrednictwa. Również w doktrynie wyrażane są pojedyncze poglądy, iż do umowy pośrednictwa odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy umowy zlecenia (por. P. Wojciechowski, Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami pod red. P. Czechowskiego, WK 2015). Większość jednak przedstawicieli doktryny zgodnie uznaje, że do umowy pośrednictwa odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące umowy agencyjnej. Całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, który często nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków. Wszystko to powoduje, że do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami trudno stosować, nawet odpowiednio, przepisy dotyczące umowy zlecenia. (por. Komentarz do art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami red. Pęchorzewski 2014, Legalis).

Umowa łącząca strony miała charakter umowy otwartej, która pozwalała pozwanej jako zlecającemu na zawarcie umowy o pośrednictwo z wieloma pośrednikami w tym samym czasie (co faktycznie miało miejsce), a także na działania we własnym zakresie. Umowa pośrednictwa, nawet tzw. otwartej współpracy, po okazaniu nieruchomości potencjalnemu nabywcy wiąże go z pośrednikiem. Nabywca musi się liczyć z tym, że będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia także, jeśli zakupu dokonał po pewnym czasie lub gdy po obejrzeniu nieruchomości sam skontaktował się ze sprzedającym z pominięciem pośrednika (por. Jaworski, Komentarz do art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 2015r. Legalis).

W tym miejscu wskazać należy, że nie miało w sprawie istotnego znaczenia, że powódka przy zawarciu i wykonywaniu umowy działała poprzez swojego agenta – T. C. (1). Działał on bowiem na podstawie zawartej z E. D. umowy agencyjnej. W myśl zaś art. 758 § 1 kc, przez umowę agencyjną przyjmujący zlecenie (agent) zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, do stałego pośredniczenia, za wynagrodzeniem, przy zawieraniu z klientami umów na rzecz dającego zlecenie przedsiębiorcy albo do zawierania ich w jego imieniu. Agent – zgodnie z art. 760¹ § 1 kc - obowiązany jest, zaś, w szczególności przekazywać wszelkie informacje mające znaczenie dla dającego

zlecenie oraz przestrzegać jego wskazówek uzasadnionych w danych okolicznościach, a także podejmować, w zakresie prowadzonych spraw, czynności potrzebne do ochrony praw dającego zlecenie.

Podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika jest umowa, przy czym strony mogą swobodnie ułożyć pomiędzy sobą ten stosunek umowny, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 12 stycznia 2007r. IV CSK 267/06, OSNC – ZD 2008). Umowy pośrednictwa mogą być umowami zawieranymi według wzorców bądź umowami uzgadnianymi indywidualnie. Katalog niedozwolonych postanowień umownych zawiera art. 385³ KC. Powódka twierdziła, że umowa była uzgodniona indywidualnie, a pozwana, że miała charakter wzorca umownego, na który pozwana nie miała żadnego wpływu. Ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywał na powódce, która się na to powoływała.

W doktrynie wskazuje się, że zapłata wynagrodzenia pośrednikowi uzależniona jest od spełnienia się określonego warunku, przy czym może być on różnie rozumiany. Część doktryny przyjmuje przez rezultat nie tylko doprowadzenie do sprzedaży, ale dojście tego zdarzenia na skutek działań pośrednika. Musi zatem istnieć związek przyczynowy pomiędzy czynnościami zawodowymi a faktem przeniesienia praw do nieruchomości (J. Szachułowicz, *Gospodarka nieruchomościami*, s. 245). Inni przedstawiciele przez skutek rozumieją sam fakt skojarzenia stron, nawet jeśli dokonał tego zamawiający (J. Lisiecki, *Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami*, w: J. Brzeski (red.), *Pośrednik na rynku nieruchomości*, Warszawa 2002, s. 141–142). Nabycie prawa do wynagrodzenia uzależnia się w również od samego stworzenia możliwości zawarcia umowy przez pośrednika (W. Karpiński, *Wynagrodzenie pośrednika*, *Nieruchomości* 2002, Nr 12).

Strony pozostawały poza sporem co do faktu zawarcia umowy pośrednictwa z dnia 2 sierpnia 2012r. Pozwana wskazywała jednak, że nie miała wpływu na jej treść, a powódka posługiwała się wzorcem umownym.

W ocenie Sądu, J. G. przed podpisaniem umowy zapoznała się z jej pełną treścią, rozumiała ją i była świadoma skutków prawnych, które łączą się z zawarciem umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

Pozwanej doręczono umowę pośrednictwa poprzez K. P., podpisaną przez powódkę, w sposób umożliwiający zapoznanie się z jej treścią, którą następnie podpisała. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że umowa, którą pozwana zawarła z powódką nie była pierwszą umową, którą zawierała z pośrednikiem nieruchomości. W trakcie zeznań przyznała, że wcześniej zawarła już kilka tego rodzaju umów i że od pewnego czasu bezskutecznie próbowała zbyć nieruchomość, w związku z czym nie oczekiwała, że kolejna umowa zawarta z powódką doprowadzi do sprzedaży nieruchomości. Nadto pozwana posiada wyższe wykształcenie – jest technologiem żywności, jak również jak wynika z zeznań większości świadków przeczytała umowę przed podpisaniem i była świadoma jej skutków.

Pozwana miała również możliwość negocjowania warunków umowy z pośrednikiem, w szczególności wynagrodzenia należnego pośrednikowi, tak jak to czynił chociażby P. W. (1) w przypadku umowy łączącej go z powódką. Poza tym, pozwana po wstępnym skontaktowaniu się z nią przez K. P., wskazała, że to ona zaproponowała cenę za 1m² gruntu – 130 zł. Akceptowała również sposób komunikacji z pośrednikiem – poprzez K. P., w szczególności poprzez doręczanie jej korespondencji na adres mailowy (...)pl. (...) oznacza, że miała ona wpływ na treść umowy.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że pozwana miała czas na spokojne przeczytanie zapisów umowy i nikt nie wywierał na niej presji, żeby podpisała umowę w kształcie zaproponowanym przez powódkę. Sąd zatem nie miał wątpliwości, że pozwana podpisała przedmiotową umowę z pełną świadomością skutków prawnych z tym związanych, a nie że - jak twierdziła - został jej przedstawiony wzorzec umowy. To, że powódka w swojej praktyce korzysta z pewnych ramowych postanowień umownych, nie oznacza, że jej kontrahent nie ma wpływu na istotne postanowienia umowy, które mogą być negocjowane.

Prawa i obowiązki stron umowy zostały szczegółowo określone w umowie, w szczególności w umowie zostało uregulowane w sposób niebudzący wątpliwości zobowiązanie powódki. Powódka zobowiązała się do stworzenia

warunków, tak aby pozwana mogła sprzedać swoją nieruchomość. Sąd nie podziela stanowiska pozwanej, jakoby pozwana nie wyrażała woli sprzedaży części nieruchomości stanowiącej działkę (...), gdyż w ocenie Sądu, J. G. od początku wiedziała, że sprzedaż całości wiązałaby się ze sprzedażą również domu mieszkalnego, w którym zamieszkiwała, a co nie było jej zamiarem (odmienne zeznania pozwanej w ocenie Sądu wydają się być stworzone wyłącznie dla potrzeb niniejszego postępowania). Wpisanie zaś do umowy, że przedmiotem ma być nieruchomość stanowiąca działkę (...) wynikało wyłącznie z tego, że w dniu 2 sierpnia 2012r. nie była ona jeszcze geodezyjnie podzielona. Zauważyć przy tym również należy, że w § 1 umowy, pomimo wskazania, że chodzi o działkę (...) nie wskazano konkretnie o jaką powierzchnię chodzi, jak i nie zastrzeżono, że chodzi wyłącznie o sprzedaż całej tej działki. Ostatecznie zaś wskazać należy, że w trakcie negocjacji podjętych z nabywcą w 2014r. pozwana nigdy nie kwestionowała gotowości sprzedaży części nieruchomości. Co więcej zgodziła się, aby były to dwie części o powierzchni ca 2 ha oraz ca 2,7 ha, będące przedmiotem odrębnych umów.

Sposób określenia obowiązków powódki wskazywał, że powódka nie zobowiązała się do osiągnięcia określonego rezultatu w postaci sprzedaży nieruchomości pozwanej, a jedynie do podjęcia działań zmierzających do jej sprzedaży. Sąd dokonał oceny czy powódka wywiązała się z obowiązków nałożonych w umowie zgodnie z kryterium starannego działania. Z treści korespondencji e - mailowej załączonej do pozwu, a niekwestionowanej przez pozwaną, jak również z zeznań świadków wynika jednoznacznie, że pracownik powódki agent T. C. (1) przedstawił ofertę sprzedaży nieruchomości pozwanej kilku inwestorom, w tym istotnemu w sprawie nabywcy jej (...) spółce (...) tak, aby pozwana mogła zawrzeć umowę sprzedaży.

Podkreślić w tym miejscu należy, że nie miało istotnego znaczenia czy pozwana otrzymała informacje o pozostałych potencjalnych kontrahentach. Istotnym było czy powódka skojarzyła pozwaną ze spółką (...) sp. z o.o. w P., gdyż to ona została nabywcą części nieruchomości J. G. i z tego tytułu powódka domaga się zapłaty wynagrodzenia.

Pozwana podnosiła, że nigdy nie wskazywała powódce jako adresu do korespondencji adresu mailowy violetta-majroska@wp.pl, że nie знаła tej osoby, jak i kwestionowała fakt przekazywania jej informacji przesyłanych za pośrednictwem ww. maila przez K. P.. Odnosząc się do powyższych zarzutów w pierwszej kolejności wskazać trzeba, że z ustaleń Sądu wynika, że – przeciwnie – pozwana wyraziła zgodę na to, aby korespondencja od pośrednika przychodziła do niej na ww. adres mailowy. Potwierdza to wprost treść umowy pośrednictwa z dnia 2 sierpnia 2012r. – pkt. 2 części wstępnej. Jak już wyżej wskazano, jako pierwszy z pytaniem czy J. G. jest zainteresowana zawarciem umowy pośrednictwa z powódką, zwrócił się do niej K. P.. Pozwana wyraziła na to zgodę podając proponowaną przez siebie cenę za 1m² gruntu oraz prosząc go aby „pilotował” tę sprawę, w czym mieściło się przychodzenie korespondencji od powódki do pozwanej na ww. adres mailowy, do którego pozwana nie miała dostępu, ale miał dostęp K. P., który był sąsiadem. Nie ma przy tym, zdaniem Sądu, do kogo faktycznie należała ta skrzynka, jak brzmiała jej nazwa i że powódka nie znała osobiście V. M., gdyż kluczowym było, że pozwana zgodziła się, aby powódka na ten właśnie adres kierowała wobec pozwanej swoje oświadczenia wiedzy (informacje o potencjalnych nabywcach).

W tym miejscu zważyć należy, że zgodnie z art. 61 § 1. k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Oświadczenie woli uznaje się za skutecznie złożone również wtedy, gdy adresat mogąc zapoznać się z jego treścią, celowo tego nie uczynił, gdy przykładowo celowo adresat nie podejmuje przesyłki pocztowej (por. wyrok SN z dnia 20 maja 2015 r. I CSK 547/14 Legalis). Dla dojścia do skutku oświadczenia woli w przypisanej formie wymaga się zaistnienia możliwości odbioru takiego oświadczenia, o którym informacja była przekazana. Wystarczy by informacja o istnieniu oświadczenia woli była dostępna dla adresata i by został o niej poinformowany przez posłańca lub nawet drogą np. faxu (por. wyrok SN z dnia 5 czerwca 2012 r. II PK 264/1, Legalis).

Odwołując się do powyższych rozważań stwierdzić należy, że pozwana nie tylko miała możliwość zapoznania się z treścią kierowanych do niej przez powódkę na adres violetta-majroska@wp.pl informacji (pozwana zgodziła się na ten adres, poprosiła K. P., aby „pilotował” tę sprawę, był on sąsiadem, a zatem pozwana nie tylko mogła, ale jako strona umowy winna na bieżąco pytać go czy nie przyszła dla niej jakoś korespondencja i odebrać ją), ale przede wszystkim

została zapoznana z treścią istotnej w sprawie korespondencji, a więc tej dotyczącej zainteresowanego już konkretną transakcją kupującego spółki (...), co nastąpiło w lutym 2014r. Co najistotniejsze, jak wynika z ustaleń Sądu, K. P. przekazał pozwanej korespondencję z marca 2014r., w której wskazano już proponowany wstępnie sposób podziału nieruchomości. Już wówczas spółka postawiła warunek, że nabędzie część działki pozwanej, ale łącznie z mającą dostęp do drogi publicznej działką P. W. (1). Bez wiedzy i zgody pozwanej, pośrednik z pewnością nie przystąpiłby do tak skonkretyzowanych rozmów. Następnie zaś, wobec ww. warunku spółki, powódka za pośrednictwem K. P. skontaktowała się z właścicielem działki leżącej przy drodze publicznej tj. P. W. (1). Pozwana chciała, aby wyłączyć ze sprzedaży część gruntu, na którym stał baner reklamowy, w związku z czym powstał kolejny alternatywny projekt podziału.

W tych okolicznościach, w przekonaniu Sądu, J. G., z całą pewnością, jeszcze przed wypowiedzeniem umowy pośrednictwa (tj. 26 kwietnia 2014r.), miała świadomość, że konkretyzuje się transakcja ze spółką (...), gdyż warunkiem sprzedaży na rzecz tej spółki – jak już wyżej wskazano – było łączne nabycie gruntu od pozwanej i P. W. (1). Gdyby zatem przed dniem 25 kwietnia 2014r. pozwana nie wyraziła zainteresowania i zgody na transakcję, to zawarcie z P. W. (1) przez powódkę umowy pośrednictwa dniu 25 kwietnia 2014r., byłoby po prostu niecelowe i pozbawione sensu.

Z tego względu, w ocenie Sądu, powódka skutecznie złożyła pozwanej oświadczenia wiedzy, a zawarte w mailach z lutego i marca 2014r., a nadto do dnia 25 kwietnia 2014r. pozwana otrzymała od powódki (a nie od P. W. (1)) informację o tym, że spółka (...) Sp. z o.o. w P. jest realnie zainteresowana nabyciem gruntu. Co istotne, znaczenie w sprawie miało przede wszystkim fakt „skojarzenia” nabywcy ze zbywcą (zamawiającym), a takiego skojarzenia z pewnością dokonała powódka, a nie P. W. (1). To nie P. W. (1) znalazł i wskazał ww. kupującego, ale powódka i reprezentujący ją agent, na skutek podjętych przez siebie czynności w ramach umowy pośrednictwa, w szczególności umowy pośrednictwa z pozwaną która łączyła strony od 2 sierpnia 2012r. Nie można zarzucić zatem powódce, że pozwana została skojarzona ze spółką (...) wyłącznie na skutek umowy łączącej E. D. z tą spółką, zwłaszcza, że w umowie z 2 sierpnia 2012r. strony uzgodniły, że pośrednik może pobrać wynagrodzenie również od drugiej strony transakcji. Skoro zaś powódka mogła pobrać wynagrodzenie od drugiej strony transakcji, to jest to równoznaczne ze zgodą na zawarcie przez powódkę umowy pośrednictwa z drugą stroną transakcji, skoro podstawą zapłaty wynagrodzenia jest właśnie taka umowa.

Jeśli chodzi o charakter podejmowanych przez powódkę czynności, w celu realizacji umowy z 2 sierpnia 2012r. z pozwaną, to wskazać należy, że negocjacje ze spółką (...) obejmowały wiele czynności wymagających starań, które podejmował T. C. (1), jak i powódka. Spółka uzależniła dokonanie transakcji od dodatkowych warunków tj. nabycia części przedmiotowej nieruchomości, z możliwością zakupu działki należącej do P. W. (1), a przyległej do gruntu pozwanej, a która umożliwiłaby dostęp całości do drogi publicznej. Z kolei pozwana zgodziła się na sprzedaż gruntów pod warunkiem, że sprzedaż nie obejmie części działki, na której został posadowiony baner reklamowy, który dzierżawi. Agent powódki podjął również działania mające na celu skłonienie P. W. (1) do sprzedaży działki, w szczególności kontaktując się z nim. Nadto T. C. (1) przygotował wstępny projekt podziału nieruchomości pozwanej (w kilku wersjach), jak również zajmował się załatwieniem dokumentów koniecznych do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości. Po wyrażeniu przez P. W. (1) zgody na sprzedaż jego działki, pośrednik podjął przyspieszone prace w postaci ustalania warunków transakcji, co doprowadziło do zawarcia korzystnych dla pozwanej umów przedwstępnych oraz przenoszących własność nieruchomości. Tym samym – bezsprzecznie – to powódka i działający w jej imieniu i na jej rzecz agent - stworzyli pozwanej warunki, aby mogła zawrzeć umowę sprzedaży, co należało do umownych obowiązków powódki jako pośrednika (por. wyrok SN z dnia 24.09.2009r. IV CSK 138/09). Umowa łącząca strony stanowiła umowę starannego działania, a zatem do obowiązków powódki należało stworzyć pozwanej warunki do możliwości zawarcia umowy. Bez znaczenia zatem było czy doszło do sprzedaży całości, czy też części nieruchomości. To również dzięki działaniom powódki, P. W. (1) zgodził się na sprzedaż jego nieruchomości, co było warunkiem koniecznym postawionym przez kupującego nieruchomość pozwanej. Nie można przyjąć, że działania te powódka wykonywała jedynie na rzecz kupującego nieruchomość. Sąd uznał bowiem, że działania te powódka podejmowała na rzecz i z korzyścią dla obu stron transakcji. Z powyższego wynika, że powódka jako

pośrednik nieruchomości podejmowała działania w sposób kompleksowy, w celu sfinalizowania transakcji sprzedaży nieruchomości pozwanej i P. W. (1), co było ze sobą ściśle powiązane. Trudno było jednoznacznie rozgraniczyć powódce czynności podejmowane na rzecz pozwanej, P. W. (1) i spółki (...), skoro istniał pomiędzy nimi ścisły związek. Nie ulega wątpliwości, że pozwana przed podpisaniem umowy winna była jako osoba należycie dbająca o swój interes, zapoznać się ze zrozumieniem z treścią umowy i w razie jakichkolwiek wątpliwości starać się pertraktować warunki umowy. Oczekuje się, że osoby posiadające wyższe wykształcenie, do których należy pozwana powinny działać z dostatecznym rozeznanieniem, a osoba taka korzystając z usług pośrednika powinna liczyć się z koniecznością odpłatności tego rodzaju usług.

Z treści umowy pośrednictwa wynika jednoznacznie, że powódka za wykonanie powyższych czynności faktycznych miała uzyskać wynagrodzenie w wysokości 10% ceny transakcyjnej. Powyższe postanowienie umowne było akceptowane przez pozwaną, która nie zgłaszała do niego żadnych zastrzeżeń na etapie zawierania umowy i wynikało ono ze swobodnej woli stron umowy i nie było jak twierdziła pozwana odgórnie narzuconym jej przez powódkę wzorcem umownym. Powódka jako licencjonowany pośrednik, zakwalifikowała przedmiotową nieruchomość jako „trudną do sprzedaży”, z uwagi na przedmiot sprzedaży – grunty rolne, nieprzekształcone w inwestycyjne, proponując otwartą (nie na wyłączność powódki) umowę pośrednictwa, jak i wynagrodzenie w wysokości 10% ceny transakcyjnej. W ocenie Sądu pozwana nie wykazała (a na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie – art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc), nie wykazała, aby wysokość ww. wynagrodzenia była niezgodna z wynagrodzeniami zwyczajowo przyjętymi. Podkreślić należy, na co wskazywała w swoich zeznaniach powódka, że wynagrodzenia prowizyjne w wysokości 2%, 3% stosuje się w przypadku lokali mieszkalnych, a nie nieruchomości gruntowych. W odniesieniu do gruntów położonych w sąsiedztwie powódka posiada zawarte umowy z innymi zamawiającymi również z wynagrodzeniem 10%. W ocenie Sądu, należy również odróżnić sytuację P. W. (1) i pozwanej w kontekście wysokości wynagrodzeń jakie mieli uścić powódce w związku z pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości. Otóż P. W. (1) był w zupełnie innej sytuacji niż pozwana, gdyż w momencie zawarcia z nim umowy, znany był już chętny kupujący, zostały rozpoznane przez powódkę prawne aspekty sprzedaży (np. przysługujące przeznaczenie gruntu w gminnym planie zagospodarowania), jak i zostały już z pozwaną negocjacje dotyczące łącznego zbycia przedmiotowych nieruchomości, w szczególności jaką część działki pozwana chce sprzedać. Była to zatem – w przypadku P. W. (1) – transakcja szybka, o bliskiej i realnej perspektywie.

Jak wynika z ustaleń Sądu, pozwana wyłączną przyczyną, dla której pozwana złożyła powódce dnia 26 kwietnia 2014r. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy była chęć uniknięcia zapłaty wynagrodzenia na rzecz powódki w wysokości 10% od ceny transakcyjnej. Nie było, w okolicznościach sprawy, żadnych innych przyczyn dla których J. G. zdecydowała się wypowiedzieć sporną umowę, w szczególności pozwana nie miała zastrzeżeń do sposobu wykonywania umowy przez E. D., jak i jej agenta. Pozwana dopiero po wypowiedzeniu umowy próbowała wynegocjować wysokość wynagrodzenia na niższe, ale nie zgodziła się na propozycję T. C. (1) – prowizję 6 % od ceny transakcyjnej. Fakt prowadzenia z pozwaną takich rozmów, jak i późniejsza zapłaty kwoty 10.000 zł na rzecz powódki pozwalają wnioskować, że J. G. miała pełną świadomość, że to dzięki staraniom i działaniom powódki doszło do transakcji w styczniu 2015r.

Do rozważenia pozostaje również kwestia skuteczności złożonego przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa z dnia 2 sierpnia 2014r. W przedmiotowej umowie istnieje zapis § 5 ust. 2 o możliwości wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron i to w trybie natychmiastowym. Umowa nie przewiduje zatem żadnych warunków takiej jednostronnie czynności prawnej. W sprawie bezspornym było, że pozwana złożyła skutecznie powódce oświadczenia o wypowiedzeniu przedmiotowej umowy pośrednictwa. Powódce doręczono to oświadczenie zarówno za pośrednictwem Poczty Polskiej, jak i maila.

Skuteczne złożenie przez pozwaną wypowiedzenia umowy nie oznacza jednak, że powódce nie należy się wynagrodzenie za dokonane przez nią czynności pośrednictwa. Wprawdzie, w ocenie Sądu, podstawą domagania się takiego wynagrodzenia nie mogą być już postanowienia umowy z dnia 2 sierpnia 2012r., w szczególności zapis § 4 pkt. 1 umowy, gdyż została ona skutecznie rozwiązana, a zatem przestała wiązać strony z momentem, gdy do powódki doszło oświadczenie pozwanej z 26 kwietnia 2014r. w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W ocenie Sądu, niezależnie od powyższej przyczyny, podstawą domagania się wynagrodzenia przez powódkę, nie mógł być również §

4 ust. 3 umowy, gdyż nie zaistniały w okolicznościach sprawy przesłanki w nim wskazane: umowa z 30 stycznia 2014r. nie została zawarta bez udziału pośrednika (przeciwnie powódka zarówno przed wypowiedzeniem umowy, jak i po wypowiedzeniu podejmowała czynności zmierzające do doprowadzenia do transakcji pomiędzy spółką (...) a pozwaną, jak i uczestniczyła w samym podpisaniu umowy). Nadto, zdaniem Sądu, nieważne było – na wypadek braku zapłaty wynagrodzenia przez pozwaną wynagrodzenia powódce w terminie i wysokości wskazanej w § 4 pkt. 1 i 2 umowy, przy zaistnieniu okoliczności tam wskazanych, gdyż zgodnie z art. 483 § 1 kc kara umowna może być zastrzeżona – tytułem naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania, ale zobowiązania niepieniężnego, a nie pieniężnego, jakim jest właśnie zapłata wynagrodzenia. W takiej zatem sytuacji, skoro omawiane zastrzeżenie umowne, nie spełniało podstawowego warunku z art. 483 § 1 kc, to należy je uznać za nieważnie zastrzeżone (art. 58 § 1 kc w zw. z art. 483 § 1 kc.). Powołać w tym miejscu należy stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 23 lipca 2013r. (V ACa 233/13, Lex nr 1362696), który to pogląd podziela w całości Sąd rozpoznający niniejszą sprawę (choć jedynie pośrednio odnosi się do stanu faktycznego sprawy), że z art. 483 § 1 kc wynika, że kara umowna stanowi zastrzeżenie, wedle którego naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, nastąpi przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. Dlatego też postanowienia umowne łączące obowiązek zapłaty kary umownej z brakiem lub nieterminowym spełnieniem świadczenia pieniężnego powinny być traktowane jako poczynione contra legem (art. 58 § 3 kc), wobec czego takie postanowienie umowne jest z mocy art. 58 § 1 kc bezwzględnie nieważne.

Powyższe nie oznacza, że roszczenie powódki nie znalazło podstawy prawnej. Jak już była mowa wcześniej, do umowy pośrednictwa odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące umowy agencyjnej. Ustawodawca przyznał agentowi w przepisie art. 761¹ k.c. prawo do żądania prowizji także w sytuacji, gdy umowa została zawarta na skutek jego starań (w ramach konkretnej transakcji lub na skutek wcześniejszego pozyskania klienta do umów tego samego rodzaju), lecz po rozwiązaniu umowy agencyjnej.

Zgodnie z przepisem art. 761¹ § 1 k.c. agent może żądać prowizji od umowy zawartej po rozwiązaniu umowy agencyjnej, jeżeli - przy spełnieniu przesłanek z art. 761 - propozycję zawarcia umowy dający zlecenie lub agent otrzymał od klienta przed rozwiązaniem umowy agencyjnej. W myśl art. 761¹ § 2 k.c. agent może żądać prowizji od umowy zawartej po rozwiązaniu umowy agencyjnej także wtedy, gdy do jej zawarcia doszło w przeważającej mierze w wyniku jego działalności w okresie trwania umowy agencyjnej, a zarazem w rozsądnym czasie od jej rozwiązania.

Wyżej cytowany przepis art. 761¹ k.c. przewiduje dwa przypadki uprawnienia agenta do żądania prowizji od umowy zawartej po rozwiązaniu umowy agencyjnej. W obu przypadkach nie ma znaczenia sposób i przyczyna rozwiązania umowy. W art. 761¹ § 1 k.c. reguluje sytuację, gdy propozycję zawarcia umowy agencyjnej agent otrzymał od klienta przed rozwiązaniem umowy agencyjnej, natomiast przepis art. 761¹ § 2 k.c. przewiduje, że agent może również żądać prowizji w sytuacji gdy do jej zawarcia doszło w przeważającej mierze w wyniku jego działalności w okresie trwania umowy agencyjnej, a zarazem w rozsądnym czasie od jej rozwiązania. W doktrynie wskazuje się, że pojęcie „rozsądnego czasu” oznacza, iż należy w każdym wypadku uwzględnić rodzaj umowy z klientem, czas potrzebny do przygotowania jej zawarcia, czy moment zakończenia czynności przygotowawczych (por. T. Wiśniewski, Komentarz do kodeksu cywilnego, red. G. Bieniek 2011, s. 616).

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki z art. 761¹ § 1 k.c. do domagania się przez powódkę wynagrodzenia z tytułu dokonania czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, gdyż doszło do ostatecznego zawarcia umowy sprzedaży części nieruchomości pozwanej i to w wyniku działalności agenta powódki T. C. (1), jak i powódki, a propozycja zawarcia umowy przez nabywcę nieruchomości nastąpiła jeszcze przed rozwiązaniem umowy pośrednictwa. T. C. (1) skojarzył ze sobą w zakresie transakcji sprzedaży działki nr (...) pozwaną ze spółką (...) Sp. z o.o. w P., która szukała - zlokalizowanej przy drodze publicznej - nieruchomości w celach inwestycyjnych. W dniu 24 lutego 2014r. mailowo agent przedstawił pozwanej potencjalnego nabywcę nieruchomości tj. spółkę (...), a następnie w marcu 2014r. T. C. (1) przedstawił stronom wstępny projekt podziału nieruchomości pozwanej, co z kolei miało na celu stworzenie pewnej całości gospodarczej wraz z działką P. W. (1). Pozwana,

w momencie gdy możliwość zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży jej nieruchomości stawała się coraz bardziej realna, postanowiła wypowiedzieć umowę pośrednictwa, czym chciała uniknąć zapłaty na rzecz powódki należnego jej wynagrodzenia. Dodatkowo zaznaczyć należy, że pozwana swoim późniejszym działaniem uznała swój obowiązek świadczenia wynagrodzenia na rzecz powódki uiszczając na jej rzecz jedynie kwotę 10.000 zł, a zatem uważała ona niewątpliwie, że pewna kwota wynagrodzenia jest należna powódce za wykonane przez nią obowiązki nałożone umową. W ocenie Sądu, do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pozwanej doszło na skutek działalności agenta powódki T. C. (1), w rozsądnym - zważywszy na prowadzone negocjacje, konieczność dokonania geodezyjnego podziału działki pozwanej, prowadzenie odwiertów na terenie działki pozwanej, na wymagające rozstrzygnięcia kwestie związane z aktualnym (rolnym) i potencjalnym przyszłym (inwestycyjnym) przeznaczeniem gruntu - czasie, a zatem pomimo skutecznego rozwiązania umowy powódce należy się wynagrodzenie. Jak już wyżej wskazano, pozwana nie wykazała, aby wysokość dochodzonego przez powódkę wynagrodzenia odbiegało od realiów rynkowych, uwzględniając stan prawny i faktyczny nieruchomości, dojście transakcji do skutku w związku z powiązaniem jej z transakcją z P. W. (1), czas trwania umowy powódki i pozwanej (2 lata).

Pozwana podniosła również zarzut wystąpienia w umowie klauzuli abuzywnej, określonej wprost w art. 385³ pkt. 22 k.p.c., co oznacza, że zapis w § 4 umowy dotyczący wynagrodzenia należnego powódce jest nieważny.

W ocenie Sądu, zarzut ten nie miał istotnego znaczenia w sprawie, a to z uwagi na stwierdzoną nieważność ww. postanowienia umownego na podstawie art. 483 § 1 kc w zw. z art. 58 § 1 kc.

Stosownie do art. 58 §§ 1 i 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą, mająca na celu obejście ustawy albo sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Jeżeli jednak nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (art. 58 § 3 kc).

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut sprzeczności umowy z zasadami współzycia społecznego, gdyż nie sprzeciwia się naturze pośrednictwa sytuacja, w której pośrednik uzyskuje wynagrodzenie za czynności pośrednictwa, które wykonał dla pozwanej. Istotą bowiem umowy pośrednictwa jest stwarzanie warunków do kojarzenia stron umowy sprzedaży nieruchomości. W tym kontekście nie można uznać żądania powódki wynagrodzenia za wykonane czynności faktyczne, jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Stwierdzić również należy, że w kontekście podjętych (a już wyżej opisanych) przez powódkę czynności zmierzających do doprowadzenia do sprzedaży gruntu pozwanej, chybnym jest zarzut, że powódka swoim działaniem nie doprowadziła do wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią (art. 354 kc). Pozwana od początku dopuszczała możliwość sprzedaży części swojego gruntu, w umowie jako przedmiot sprzedaży określono działkę nr (...) z tego powodu, że nie była on geodezyjnie podzielona, a wysokość wynagrodzenia odniesiono do ceny transakcyjnej, nie warunkując obowiązku jego zapłaty od sprzedaży całej działki (...). Skoro pozwana zgodziła się zapłacić wynagrodzenie wyższe (10% od wartości transakcji w przypadku sprzedaży całej działki (...)), to tym bardziej godziła się zapłacić wynagrodzenie w niższej wysokości (od ceny transakcyjnej części działki). W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia ze szczególną nieruchomością – gruntem rolnym, którego tylko frontowa zabudowana domem mieszkalnym część miała dostęp do drogi publicznej, a nie np. lokalem mieszkalnym, gdzie problem sprzedaży części lub całości nie powstaje. Jak zeznał sam siostrzeniec pozwanej P. W. (1) J. G. zawsze była elastyczna w zakresie możliwości sprzedaży również części swojego gruntu, gdyby powstała taka potrzeba. Pozwana – bezspornie – dobrowolnie zgodziła się sprzedaż spółce część gruntu. Powódka nie działała zatem niezgodnie z wolą J. G.. Powódka wypełniła swoje zobowiązania ciążące na niej i wykonała czynności zmierzające do zawarcia umowy, udzielając pozwanej profesjonalnej pomocy w przeprowadzeniu transakcji i mogła oczekiwać zapłaty wynagrodzenia. Działanie powódki zmierzało do jak najlepszej realizacji interesów stron transakcji, również interesów pozwanej. Wobec licznych działań podejmowanych przez pośrednika mających na celu stworzenie warunków do zawarcia umowy, wynagrodzenie w wysokości 10% ceny transakcyjnej mieści się w ramach uczciwego obrotu gospodarczego, a wynagrodzenie, którego domaga się powódka za świadczone usługi nie jest rażąco nieadekwatne do świadczeń na rzecz pozwanej, czy nieekwiwalentne. Pozwana tytułem sprzedaży 1,9 ha gruntu i to rolnym przeznaczeniu otrzymała cenę 1.900.000 zł. W ocenie Sądu, pozwana w sposób zamierzony starała się

wyeliminować powódkę z dalszych czynności mających na celu sfinalizowanie transakcji, tak aby uniknąć zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Reasumując zatem roszczenie powódki przyznania wynagrodzenia za świadczone czynności pośrednictwa zasługiwało na uwzględnienie jako zasadne, pomimo wypowiedzenia przez pozwaną umowy, skoro powódka wykonała ciężące na niej obowiązki.

Cena sprzedaży została przez strony ustalona na kwotę 1.900.000 zł, w związku z tym wynagrodzenie powódki powinno wynosić kwotę 190.000 zł netto tj., 10% ceny transakcyjnej. Wynagrodzenie to należało podwyższyć o stawkę podatku od towarów i usług VAT (jako, że powódka jest przedsiębiorcą) wynoszącą w chwili sprzedaży 23%. Należne zatem powódce od pozwanej wynagrodzenie wyniosło brutto kwotę 233.700 zł. Zważywszy jednak na fakt, że w sprawie bezspornym było, iż pozwana zapłaciła już powódce kwotę 10.000 zł na poczet należnego jej wynagrodzenia, powódce należy się kwota 223.700 zł, co było zgodne z żądaniem pozwu.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził w punkcie 1 wyroku od pozwanej na rzecz powódki kwotę 223.7000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w terminie płatności od dnia 21 lipca 2015r. do dnia zapłaty.

Jeżeli chodzi o roszczenie odsetkowe ujęte w punkcie 1 wyroku, to zastosowanie znalazł przepis art. 481 § 1 k.c. Powódka wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 21 lipca 2015r. Powódka wprawdzie wezwała pozwaną do zapłaty pismem z dnia 30 czerwca 2015r. jednakże wobec braku dowodu doręczenia tego pisma należało przyjąć zgodnie z żądaniem powódki datę 21 lipca 2015r. pisma w którym to pozwana odniosła się do przedsądowego żądania powódki. Od tego zatem dnia Sąd zasądził powódce należne odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r. poz. 1804).

Na koszty procesu złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 11.185 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w sprawie w wysokości 7.200 zł, a także opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Mając na uwadze wynik postępowania Sąd obciążył pozwaną całością kosztów sądowych poniesionych w niniejszej sprawie i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 18.402 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO /-/ M. Inerowicz