

**Sygn. akt IV Ca 893/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia (del.) Adam Jaworski

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2021 roku w Warszawie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Z. J.

przeciwko W. K. i L. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie

z dnia 18 września 2020 roku, sygn. akt VII C 459/18

1) oddała apelację;

2) zasądza od W. K. na rzecz Z. J. kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

3) zasądza od L. K. na rzecz Z. J. kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego

Adam Jaworski

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku doręczyć pełnomocnikowi powoda adw. I. J. i pełnomocnikowi pozwanych r. pr. E. K..

A. Jaworski

**Sygn. akt IV Ca 893/21**

## UZASADNIENIE

### ***I. Stanowiska stron i przebieg postępowania.***

#### ***1. Zaskarżony wyrok.***

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 września 2020 roku (sygn. akt VII C 459/18), wydanym po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie uwzględnił powództwo i orzekł następująco:

1. zasądza od pozwanego W. K. na rzecz powoda Z. J. kwotę 25.586,19 zł (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt sześć złotych 19/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2009 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej E. C. na rzecz powoda Z. J. kwotę 25.586,19 (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt sześć złotych 19/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2009 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
3. zasądza od pozwanej M. K. (1) na rzecz powoda Z. J. kwotę 25.586,14 (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt sześć złotych 14/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2009 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
4. zasądza od pozwanego L. K. na rzecz powoda Z. J. kwotę 38.426,54 (trzydzieści osiem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych 54/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2009 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
5. zasądza od pozwanej D. Ś. na rzecz powoda Z. J. kwotę 38.426,54 (trzydzieści osiem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych 54/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2009 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

W punktach 6-11 wyroku zawarto orzeczenia o kosztach procesu, które zostały poddane kontroli instancyjnej na skutek zażalenia powoda w sprawie IV Cz 423/21.

## **2. Ustalenia faktyczne i ocena prawna Sądu Rejonowego.**

W W. przy ul. (...) położona jest działka gruntu o aktualnym numerze ewidencyjnym (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem. Nieruchomość pierwotnie miała założoną księgę wieczystą nr (...). Jej właścicielem była M. F., która z uwagi na wejście w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. własność tą utraciła z dniem 21 listopada 1945 roku. Wówczas to nieruchomość na podstawie art. 1 cytowanego dekretu przeszła na własność gminy (...) W., a od 1950 r. na własność Skarbu Państwa. Z dniem 27 maja 1990 r. z mocy prawa własność rzeczony nieruchomości przeszła na (...) W.. Pierwotna właścicielka nie złożyła w terminie wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W.. W dniu 28 maja 1949 roku pełnomocnik M. F. złożył wniosek o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej jednak bezskutecznie nieruchomość została i tak przejęta przez (...) W.. Po śmierci właścicielki, jej spadkobierczyni w dniu 27 kwietnia 1988 roku zainicjowały postępowanie w przedmiocie zwrotu budynku i ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu. Czynności w tym postępowaniu kontynuował dalej jeden z ich następców prawnych, tj. L. K., który w tym celu prowadził korespondencję z urzędem jednakże bez żadnych pozytywnych rezultatów. Biorąc pod uwagę, że mężczyzna w tamtym okresie wyjeżdżał za granicę, a żaden inny członek rodziny sprawą nie mógł się zająć, L. K. wyszedł z propozycją aby sprawę do prowadzenia przekazać polecanej przez E. Ś., czyli męża jego siostry D. Ś., kancelarii prawnej, która ma doświadczenie w tego typu sprawach.

W tym celu dnia 2 października 2000 roku K. K., D. Ś. i L. K. zawarli z adwokatem Z. J., prowadzącym Kancelarię Adwokacką (...) z siedzibą w W., umowę, której przedmiotem było przy dołożeniu należytej staranności zawodowej i terminowości przez Z. J., udzielenie zleceniodawcom pomocy prawnej w zakresie koniecznym i wystarczającym do odzyskania nieruchomości składającej się z gruntu oraz budynku, położonego w W. przy ul. (...) lub realizacji innych roszczeń z nią związanych, włącznie z roszczeniami jakie będą wynikały dla zleceniodawcy z przyszłej ustawy reprivatyzacji, jak również przygotowanie jej pod kątem prawnym do zbycia (§ 2 pkt 2.1 umowy). Pomoc prawna miała polegać w szczególności na ustaleniu stanu prawnego nieruchomości i zbadaniu możliwości jej odzyskania oraz występowaniu przed organami administracji i sądami w celu odzyskania nieruchomości (§ 2 pkt 2.4 umowy). Prawne przygotowanie zbycia nieruchomości miało z kolei polegać na przygotowaniu projektów aktów notarialnych umowy/umów zbycia nieruchomości jak i prowadzeniu negocjacji z nabywcami (§ 2 pkt 2.7 umowy). Zleceniodawcy w umowie zobowiązali się do zapłaty umówionego wynagrodzenia (§ 2 pkt 2.8 umowy), które w przypadku zbywania

nieruchomości z tytułu jej odzyskania wynosiło od każdego zleceniodawcy 12% od wysokości jego udziału w cenie zbycia plus VAT (§ 3 pkt 3.1 umowy). Spadkobiercy powierzyli również Z. J. wyszukanie nabywcy nieruchomości za zasadach i wynagrodzeniem określonym w § 7 umowy. Na tej podstawie adwokat miał podjąć wszelkie niezbędne działania umożliwiające jego wyszukanie i zawarcie z nim umowy zbycia przez zleceniodawców, którzy w zamian mieli informować Z. J. o wszystkich faktach, które mogą mieć wpływ na realizację tego zlecenia (§ 7 pkt 7.2 umowy) i nie mogli podejmować żadnych działań prowadzących do zawarcia umowy zbycia nieruchomości z pominięciem Z. J., pod rygorem zapłaty na rzecz zleceniobiorcy prowizji i kary umownej w kwocie 100% prowizji (§ 7 pkt. 7.4 umowy). Za realizację zlecenia adwokatowi przysługiwało od każdego ze zleceniodawców wynagrodzenie w kwocie 3% od wysokości jego udziału w cenie zbycia nieruchomości plus VAT (§ 7 pkt 7.5 umowy). Umowa przewidywała również sposób płatności tego wynagrodzenia (§ 7 pkt. 7.7 umowy). Jeśli zleceniodawcy zbyliby nieruchomość nabywcy nieprzedstawionemu przez zleceniobiorcę, Z. J. oprócz wynagrodzenia z § 3 umowy przysługiwała również prowizja określona w § 7 pkt 7.5 umowy (§ 7 pkt 7.9 umowy). Zgodnie z brzmieniem § 3 pkt 3.4 zawartej umowy, jeżeli w okresie dwóch lat od odzyskania nieruchomości (tj. od zawarcia umowy ustanowienia użytkownika wieczystego) z przyczyn leżących po stronie zleceniodawców nie nastąpi jej zbycie bądź nie zostanie zawarta przedwstępna umowa zbycia w formie aktu notarialnego o skutkach z art. 390 § 2 k.c., każdy ze zleceniodawców miał uiścić na rzecz Z. J. wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2 art. 2.1 umowy w wysokości 12% wartości jego udziału w nieruchomości wraz z podatkiem VAT. Wartość nieruchomości miała być ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wybranego przez strony z listy rzeczoznawców majątkowych. W przypadku braku porozumienia w tej kwestii, każda strona mogła wybrać swojego rzeczoznawcę, a wartość nieruchomości miała być wtedy ustalona na podstawie średniej arytmetycznej (§ 5 pkt 5.1 umowy).

Umowa została zawarta na okres 4 lat (§ 4 pkt 4.1 umowy). Czas ten przedłużał się, jeśli trwały postępowania sądowe lub administracyjne mające na celu odzyskanie nieruchomości (§ 4 pkt 4.2 umowy).

Dnia 16 lutego 2006 roku zawarto aneks nr (...) do ww. umowy. W miejsce zmarłej K. K. do umowy przystąpili jej spadkobiercy, tj. W. K., M. K. (1) i E. C.. Strony dodały do umowy również pkt 7.10 w § 7 dotyczący wynagrodzenia w przypadku zbycia nieruchomości nabywcy wskazanemu przez zleceniodawcę.

W trakcie trwania umowy, Z. J. podejmował liczne czynności mające na celu prawidłowe ustalenie stanu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) jak i zgromadzenie dokumentacji potrzebnej do jej zwrotu. Już 30 października 2000 roku zwrócił się do Wydziału (...) (...) Urzędu Wojewódzkiego w W. w celu udostępnienia akt architektonicznych z archiwum w celu ustalenia ilości i rodzaju pomieszczeń w nieruchomości na dzień 21 listopada 1945 roku, tj. na dzień wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. na potrzeby toczącego się postępowania zwrotowego. Przez długi okres urząd nie udzielał żadnej odpowiedzi, co skutkowało kolejnymi pismami procesowymi i wreszcie zażaleniem na bezczynność organu. W międzyczasie z prośbą o interwencję w przyspieszeniu rozpoznania wniosku zwrócono się do Urzędu Gminy (...) Wydziału (...) i powoływano nowe dowody w sprawie zwrotowej.

Pismem z 11 grudnia 2001 roku poinformowano pełnomocnika, że na mocy zebranego materiału ustalono, iż budynek przy ul. (...) na dzień 21 listopada 1945 roku posiadał mniej niż 20 izb, co oznaczało, że warunki przewidziane w art. 214 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały spełnione.

Powód cały czas przedstawiał do urzędu wszystkie niezbędne informacje i dokumenty. Z uwagi jednak na fakt, że Biuro (...) (...) było w dalszym ciągu opieszale w wydaniu decyzji w przedmiocie zwrotu nieruchomości przy ul. (...) mimo kierowanych ponagleń, Z. J. w imieniu K. K., D. Ś. i L. K. wystąpił dnia 31 lipca 2003 roku z zażaleniem na bezczynność do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., które zostało rozpoznane pozytywnie. Dnia 26 sierpnia 2003 roku wydano postanowienie w sprawie (...) zobowiązujące Prezydenta (...) W. do rozpatrzenia i rozstrzygnięcia sprawy zwrotu nieruchomości w terminie 30 dni. Jednocześnie na prośbę Z. J. wydano zaświadczenie opisujące przebieg posiadania nieruchomości. O wydanym orzeczeniu L. K. został powiadomiony w październiku 2003 roku.

Następnie D. Ś. pismem z 17 października 2003 roku została powiadomiona przez powoda o konieczności sporządzenia oświadczenia o przyjęciu nieruchomości w stanie w jakim się ona znajduje, braku urządzonej księgi wieczystej, a tym samym niemożności ustalenia ewentualnych obciążeń i ograniczeń oraz o oględzinach, na co ze

strony spadkobierców została wyrażona zgoda. Zażyczyli oni sobie jednak, by odbyły się one w obecności urzędnika Biura (...) (...). Oględziny te odbyły się z udziałem stron postępowania administracyjnego w dniu 4 listopada 2003 roku..

Następnie, Z. J. wystąpił o przeprowadzenie kolejnych oględzin mających na celu sprawdzenie instalacji w budynku. W przedmiocie kosztów związanych z administrowaniem lokalami, Z. J. zarządca nieruchomości przedstawił szczegółowe wyliczenie.

Brak decyzji ze strony Prezydenta (...) W. po decyzji SKO w W., skutkowało złożeniem przez Z. J. kolejnej skargi. Pismem z 6 lipca 2004 roku Urząd (...) W. Biuro (...) (...) powiadomiło pełnomocnika o wszczętym postępowaniu wyjaśniającym na skutek złożonej skargi oraz o złożeniu przez część spadkobierców stosownych oświadczeń na potrzeby postępowania zwrotowego. Na wniosek spadkobierców pełnomocnik w ich imieniu starał się otrzymać zapewnienie z urzędu, że nie będą musieli oni ponosić istniejących już obciążeń nieruchomości. W tym celu Z. J. kierował do urzędu kolejne pisma z prośbami o udzielenie wyjaśnień w zakresie istniejących na nieruchomości obciążeń. Cały czas pełnomocnik próbował przyspieszyć kwestię zwrotu nieruchomości wnosząc kolejne ponaglenia i dosyłając kolejne dokumenty.

O czynnościach związanych ze zwrotem nieruchomości spadkobiercy byli informowani na bieżąco. Odbyło się także wiele osobistych spotkań między Z. J., a spadkobiercami M. F.. Kancelaria sprawę zwrotu i przygotowania do zbycia nieruchomości traktowała priorytetowo. Pisma przekazywane członkom rodziny docierały do pozostałych zainteresowanych.

Zanim miasto wydało decyzję w przedmiocie zwrotu budynku i użytkowania wieczystego, spadkobiercy M. F. na własną rękę znaleźli potencjalnych nabywców nieruchomości. Pozwani uznali bowiem, że skoro budynek jest w stanie wymagającym remontu, zamieszkały przez lokatorów komunalnych, należy go sprzedać jak najszybciej tym bardziej, że część rodziny potrzebowała pieniędzy i przerażała ich wizja przejęcia nieruchomości wymagającej ponoszenia nakładów. Kupujących zaproponował sam L. K.. Przyszli kupujący tj. M. W. oraz M. P. zostali następnie przekierowani do Z. J., który zapoznał ich ze stanem prawnym nieruchomości, dokumentacją dotyczącą nieruchomości, przedstawił im stan postępowania zwrotowego i zapoznał z roszczeniami lokatorów kamienicy. Po przeprowadzonych spotkaniach w kancelarii powoda z udziałem Z. J. i zapoznaniu zainteresowanych ze stanem prawnym nieruchomości, M. P. oraz M. W. zdecydowali się na zawarcie umowy przedwstępnej, jeszcze przed uzyskaniem przez sprzedających decyzji zwrotowej. Negocjacje dotyczące ceny nabycia roszczenia prowadzili natomiast sami sprzedający bez udziału Z. J.. Następnie kancelaria (...) przygotowała założenia do umowy przedwstępnej, na podstawie których projekt umowy sporządził notariusz wskazany przez kupujących, na co sprzedający wyrazili zgodę. Spadkobiercy o każdym etapie byli informowani na bieżąco, jak również otrzymywali założenia i projekt do akceptacji wraz z wyjaśnieniem wszystkich nieścisłości. Samą umowę poprzedziły też spotkania z nabywcami, którym wyjaśniono sytuację prawną nieruchomości. U notariusza zaproponowanego przez nabywców i zaakceptowanego przez sprzedających odbyły się dwa spotkania, na których omawiano szczegóły umowy. Spotkania te przedłużały się albowiem sprzedający nie byli zgodni co do ceny nieruchomości i już u notariusza część z nich chciała wpisać do umowy klauzulę waloryzacyjną i cenę w euro, lecz kupujący nie zgodzili się na takie rozwiązanie, albowiem chcieli mieć pewność co do kwoty jaką mają zapłacić i jej niezmienności.

Do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) wraz z prawem własności posadowionego na tej działce budynku doszło dnia 24 października 2006 roku między D. Ś., A. K. działającą w imieniu L. K., W. K., M. K. (1) działającą też w imieniu E. C., a M. P. i M. W.. Nieruchomość oszacowano na łączną kwotę 1.400.000 zł, którą zaakceptowały wszystkie strony. Sprzedający zobowiązali się w niej do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 30 dni od łącznego zaistnienia dwóch przesłanek, tj. prawomocnego wpisu do księgi wieczystej zabudowanej działki gruntu i objęcia w posiadanie nieruchomości przez sprzedających, ale nie później niż do dnia 31 sierpnia 2007. W trakcie podpisywania umowy był obecny Z. J. i jego aplikant.

W dalszym toku rodzina kontaktowała się z kancelarią w przedmiocie planu zagospodarowania przestrzennego. Kancelaria nie wystąpiła o niego informując sprzedających o tym, że jest on uchwalany z urzędu, a kupującemu przedstawia się wypis z niego o ile zostanie uchwalony. Jednocześnie poinformowano ich, że kancelaria przed

podpisaniem umowy ostatecznej zwróci się o wydanie zaświadczenia w przedmiocie braku planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 12 stycznia 2007 r. zapadła decyzja na mocy której ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu o pow. 393 m.kw oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...) położonego w W. przy ul. (...) uregulowanego w Kw Nr (...) oraz zwrócono własność znajdującego się na nim budynku mieszkalnego na rzecz W. K. w 2/12 częściach, M. K. (1) w 2/12 częściach, E. C. w 2/12 częściach, D. Ś. w 3/12 części oraz L. K. w 3/12 części. W punkcie II decyzji ustalono wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Natomiast w punkcie III decyzji odmówiono W. K., M. K. (1), E. C., D. Ś. oraz L. K. ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 190 m.kw pochodzącego z dawnej nieruchomości hipotecznej Nr hip. (...), stanowiącego obecnie część działek (...) w obrębie (...), które stanowią teren ul. (...) i ul. (...). Wskazano, że gdy decyzja ta stanie się ostateczna, możliwe będzie zawarcie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, która doprowadzi do wydania nieruchomości w terminie 3 miesięcy od podpisania tej umowy. Odwołanie od tej decyzji złożył J. R. jako najemca lokalu nr (...), jednakże SKO w W. decyzją z 28 marca 2007 roku umorzyło postępowanie odwoławcze uznając, że skarżący nie posiada interesu prawnego.

Po zawarciu umowy przedwstępnej pomiędzy pozwanymi zaczęło dochodzić do różnic zdań i poglądów w zakresie dotyczącym dalszych losów nieruchomości. Część pozwanych w tym L. K. i W. K. nie była zadowolona z ceny za którą strony zdecydowały się sprzedać nieruchomość i która była określona w umowie przedwstępnej, tym bardziej że nastąpił nagły i znaczny wzrost cen nieruchomości w W.. Doszło do tego, że pozwani próbowali negocjować ustaloną już cenę i zaproponowali sprzedającym zbycie odzyskanej nieruchomości ale za cenę wyższą, na co zarówno M. P., jak również M. W. nie wyrazili zgody. Część ze sprzedających chciała też zamieszkać w odzyskanej kamienicy. W związku z tym pozwani po uzyskaniu decyzji zwrotowej z dnia 12 stycznia 20067 r. opóźniali termin zawarcia aktu notarialnego na mocy którego zostało na ich rzecz ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Dopiero w dniu 31 sierpnia 2007 r. została zawarta umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesieniu własności budynku, a więc w ostatnim dniu obowiązywania umowy przedwstępnej. Pozwani pomimo wyznaczenia wcześniejszego terminu podpisania aktu notarialnego, aktu tego nie podpisali pomimo tego, że stawili się u notariusza.

Po upływie terminu wynikającego z umowy przedwstępnej, pozwani byli informowani przez M. W. oraz M. P. o tym, iż w/w nadal chcą kupić od nich odzyskaną nieruchomość. Jednak wobec upływu terminu wskazanego w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości oraz z uwagi na fakt, iż część sprzedających nie była zadowolona z ustalonej ceny nieruchomości, rodzina ustaliła że definitywnie wycofuje się ze sprzedaży nieruchomości. W tym czasie jeden ze sprzedających kontaktował się z niedoszłymi nabywcami nieruchomości w celu wynegocjowania wyższej ceny i wówczas padał propozycja sprzedania rzeczonyj nieruchomości za cenę 2 milionów, na co M. P. nie wyraził zgody.

Z uwagi na decyzję pozwanych w zakresie nie sprzedawania nieruchomości, Z. J. w imieniu użytkowników zwrócił się do pełnomocnika M. P. i M. W. się o podanie rachunku do zwrotu otrzymanych pieniędzy. Powyższe ponowiono w kolejnym piśmie, jednakże nabywcy nadal liczyli na zawarci umowy przyrzeczonej.

Spór pomiędzy kontrahentami doprowadził do tego, że koniecznym było złożenie przez Z. J. w imieniu użytkowników wniosku o złożenie otrzymanych od nabywców zadatku do depozytu sądowego, albowiem nie wskazali oni rachunku ani formy jego zwrotu. W zamian, M. P. i M. W. podjęli czynności, które doprowadziły do wpisania ich roszczenia wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży do księgi wieczystej założonej dla przedmiotowej nieruchomości w dniu 14 marca 2008 roku. Na powyższe została wniesiona skarga na orzeczenie referendarza sądowego, jednakże nie umożliwiła ona skutecznego wzruszenia dokonanego wpisu.

Na tym etapie współpracy powstał także spór odnośnie wynagrodzenia adwokata. Pismami z 30 grudnia 2010 roku Z. J. wezwał użytkowników wieczystych do zapłaty wynagrodzenia zgodnie z § 3 pkt 3.4 umowy (pisma k. 68-77).

W odpowiedzi użytkownicy wskazali, że nie uchylają się od zapłaty wynagrodzenia jednakże ich zdaniem, mimo zwrotu na ich rzecz nieruchomości, umowa nie została wykonana należycie. Podniesiono, że świadczono niestaranną pomoc prawną, unikano kontaktu z klientem, doszło do zatajania kluczowych informacji, poprzez m.in. zatajenie roszczeń pana R. z tytułu nakładów poniesionych przez jego ojca na odbudowę budynku, brak umożliwienia

wglądu do decyzji Prezydenta (...) W. i wskazania dalszych propozycji działania, zatajenie w trakcie trwających negocjacji z nabywcami informacji o złożonym przez pana R. odwołaniu od decyzji Prezydenta (...) W. oraz jego roszczeniach, nieprzedstawienie żadnego nabywcy nieruchomości, nie udzielenie wskazówek lub propozycji co do działań mimo sprzyjających okoliczności związanych z dopuszczalną próbą zmiany warunków zabudowy, rozbudowy czy przebudowy, jak też ograniczenie działań do przekazania zleceniodawcom informacji o terminie podpisania protokołu przejęcia nieruchomości i nie stawienie się na ten termin. Tym samym zaproponowano kwotę 52.933,85 zł tytułem wynagrodzenia z zaliczeniem wpłaconych już kwot.

Mimo narastającego sporu, w piśmie z dnia 1 czerwca 2011 roku Z. J. przedstawił użytkownikom wieczystym nieruchomości potencjalnego inwestora zainteresowanego jej nabyciem oraz oferowaną cenę zakupu, której nie przyjęto. W kwestii wynagrodzenia ostatecznie wysunięto propozycję ugodowego załatwienia sporu i rozłożenia płatności na dwa etapy przy jednoczesnym przyjęciu wartości nieruchomości z umowy przedwstępnej, tj. 1.400.000 zł.

Pismem z dnia 29 lipca 2011 roku D. Ś. cofnęła pełnomocnictwo udzielone Z. J. i wypowiedziała zawartą z nim umowę. W dalszym toku użytkownicy wieczysti kontynuowali czynności przy udziale innego pełnomocnika, skarżąc część decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 12 stycznia 2007 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że poczynił te ustalenia na podstawie dowodów z dokumentów, a spośród dowodów ze źródeł osobowych dał wiarę zeznaniom T. W., Ł. K., L. K., Z. J., W. K. i D. Ś. w zakresie w jakim pokrywały się ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Jako wiarygodne uznano także zeznania M. P. i M. W. albowiem były jasne, logiczne i rzeczowe, jak również pokrywały się one z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd Rejonowy podkreślił, że sprawa zwrotu nieruchomości przy ul. (...) była sprawą trudną i wielowątkową. Sąd I instancji nie podzielił też zarzutu, iż w następstwie zaniedbań powoda nie orzeczono o zwrocie całej nieruchomości oraz uznał za niewiarygodne zeznania pozwanych co do faktu, że nie byli informowani o działaniach powoda. Za chybiony uznano też zarzut, jakoby pozwani nie wiedzieli z kim zawierali umowę. Zarzut ten jawi się – w ocenie Sądu Rejonowego – „jako całkowicie bezpodstawny i stworzony wyłącznie na potrzeby niniejszej sprawy. To, że w komparycji umowy podano kancelarię adwokacką nie oznacza zawarcia jej z kimś innym tym bardziej, że pozwani w swoich zeznaniach wprost wskazywali, że kancelarię tą wybrali z polecenia męża pozwanej D. Ś., który osobiście znał się z powodem, czyli mieli świadomość kto będzie ich reprezentował. Nie można więc uznać, że zostali wprowadzeni w błąd lub by miało to jakkolwiek wpływ na ważność samej umowy”. Nie uwzględniono także zarzutów pozwanych, jakoby umowa była nieważna, niewłaściwego określenia wynagrodzenia oraz nienależytego wykonania umowy, co zostało obszernie umotywowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, kwalifikując łączący strony stosunek prawny jako umowę o świadczenie usług, do której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu oraz wyjaśnił przyczyny uznania, że powód wykonał swoje zobowiązanie w sposób należyty. Uzasadnienie wyroku zawiera także wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia o odsetkach i kosztach procesu.

### **3. Apelacja**

Wyrok ten zaskarżyli apelacją tylko pozwani W. K. i L. K., zastępowani przez pełnomocnika będącego radcą prawnym. Skarżący zaskarżyli wyrok w całości, podnosząc zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego.

W ramach zarzutu naruszenia prawa procesowego podniesiono uchybienie art. 233 §1 k.p.c. w sześciu aspektach:

1. Dokonanie wybiórczej i niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny, że powodowi należy się zapłata bez względu na jakość wykonanego zlecenia w ramach łączącej strony umowy;
2. Dokonanie wybiórczej i niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego przejawiające się przyjęciem, że podjęcie się przez powoda wykonania usługi polegającej na znalezieniu nabywcy za wynagrodzenia „jest zgodne nazywanym w umowie <<pro wizją>> należy rozpatrywać w kategorii pośrednictwa w obrocie nieruchomości”, która to czynność może być wykonywana tylko przez licencjonowanego pośrednika, nie

jest sprzeczne z obowiązującymi go przepisami korporacyjnymi i przepisami prawa, podczas gdy ze względu na tę sprzeczność powód świadczył usługi, do których nie był uprawniony;

3. Dokonanie niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego, przejawiającej się uznaniem za niewiarygodne zeznań świadka Ł. K., w szczególności w przedmiocie rzetelności wykonywania umowy zlecenia przez powoda, w tym skutków braku profesjonalnej weryfikacji otrzymanych dokumentów, zwłaszcza decyzji zwrotowej oraz wynikających z tego skutków dla pozwanych, podczas gdy świadek jest prawnikiem i pełnomocnikiem rodziny w postępowaniach przed SKO;

4. Dokonanie niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego, przejawiającej się uznaniem zeznań pozwanych w większej części za niewiarygodne i kreowane na potrzeby procesu oraz dokonaniem bardziej krytycznej oceny tych zeznań niż zeznania powoda i świadków T. W., M. W. i M. P., a ponadto zeznania pozwanych zostały zinterpretowane przez Sąd w sposób odmienny od zapisów w protokołach;

5. Dokonanie niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego, przejawiającej się uznaniem za wiarygodne i logiczne zeznań powoda, który w sposób oczywisty ma interes faktyczny i prawny w dowodzeniu innych niż faktycznie istniejących relacji między stronami, w sposób żywotny zainteresowany jest rozstrzygnięciem sprawy, jakoby wykonanie umowy wiązało się z niezwykle trudnościami, a powód rzetelnie wykonywał zlecenie, podczas gdy świadek i pozwani mający doświadczenie niezbędne do oceny wskazanych okoliczności zeznawali odmiennie;

6. Dokonanie wybiórczej i niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego, brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, „przejawiające się poprzez zbyt uproszczone i nie oddające faktycznie istniejącego stanu faktycznego wskazanie, że umowa jest niepoprawnie zawarta i nienależycie wykonana przez powoda”.

Skarżący zarzucili także naruszenie prawa materialnego, a to art. 730 §1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż wynagrodzenie zleceniobiorcy należy się zawsze, chociażby umowa zlecenia była wykonana nierzetelnie, tylko dlatego iż dokonano zapłaty wynagrodzenia za niekwestionowaną część pracy, podczas gdy z powodu braku przepływu informacji strona pozwana nie posiadała wiedzy na temat pism otrzymywanych przez powoda, powód również nie informował swoich zleceniodawców o czynnościach i dokumentach koniecznych przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, nie informując o roszczeniach osób trzecich.

Wskazując na te zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

**W odpowiedzi na apelację powód**, zastępowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

Przed przystąpieniem do wyjaśnienia motywów rozstrzygnięcia można odnotować, że obecny sędzia – referent sprawy w Sądzie Okręgowym przewodniczył, jako sędzia zastępujący, rozprawie przed Sądem Rejonowym w dniu 29 stycznia 2019 r., na której przeprowadzono dowód z zeznań świadka M. P.. Fakt ten nie stanowi przeszkody do rozpoznania apelacji w obecnym składzie, gdyż żadne z zarzutów apelacyjnych nie dotyczą, choćby pośrednio, czynności podejmowanych na tej rozprawie, a Sąd Rejonowy nie wydawał wówczas postanowień mających wpływ na treść wyroku (zob. wyroki SN z 23 stycznia 2008 r., II PK 125/07, OSNP 2009 nr 5–6, poz. 66 oraz z 16 grudnia 2009 r., I CSK 281/09, postanowienie z 16 grudnia 2020 r., I PK 230/19).

## **II. Ustalenia faktyczne i ocena prawna Sądu Okręgowego:**

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, przytoczone in extenso powyżej, przyjmując je za podstawę swojego orzeczenia. Nie zachodziła potrzeba korekty ani uzupełnienia ustaleń. Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty.

Rozważania prawne należy rozpocząć od przypomnienia, że wyrok z dnia 18 września 2020 r. został zaskarżony tylko przez pozwanych W. K. i L. K.. Ze względu na fakt, że współuczestnictwo łączące pozwanych ma charakter współuczestnictwa formalnego w rozumieniu art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c, oznacza to, że wyrok w odniesieniu do pozostałych

pozwanych jest prawomocny (z wyjątkiem orzeczenia o kosztach, które było przedmiotem zażalenia powoda). Kontroli instancyjnej podlega zatem jedynie rozstrzygnięcie dotyczące W. K. i L. K..

### **1. Zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.**

Skarżący postawili liczne zarzuty naruszenia art. 233 §1 k.p.c., wytykając Sądowi Rejonowemu błędy w ocenie materiału dowodowego i te zarzuty należy zbadać w pierwszej kolejności.

Zgodnie z wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. zasadą swobodnej oceny dowodów wazenie wiarygodności i mocy przekonywania poszczególnych środków dowodowych jest prerogatywą Sądu I instancji. Oczywiście, sposób jej wykonania podlega kontroli instancyjnej, która polega na weryfikacji, czy nie zostały przekroczone granice przysługującej temu Sądowi swobody. Sąd Okręgowy podziela wyrażony w doktrynie pogląd, że ramy swobodnej oceny dowodów „muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego” (T. Demendecki, Komentarz aktualizowany do art. 233 k.p.c., Wolters Kluwer 2018, Lex, teza 1 do art. 233 oraz m. in. powołane tam orzeczenia: wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655, postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99 oraz z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Z powyższego wynika, że zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. będzie wtedy skuteczny, gdy skarżący wykaże uchybienia sądu w jednej z wymienionych wyżej płaszczyzn. Dlatego – jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w innym orzeczeniu – postawienie przez skarżącego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się argumentami juredycznymi, że sąd drugiej instancji rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy” (uzasadnienie postanowienia SN z 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98).

Przed odniesieniem tych kryteriów do poszczególnych zarzutów naruszenia art. 233 §1 k.p.c. nasuwa się jedna ogólna uwaga. A mianowicie zarzuty te stanowią w dużej części powielenie, nawet dosłowne, zarzutów podniesionych w apelacji pozwanych od wydanego w tej sprawie pierwszego wyroku z dnia 6 listopada 2015 r.. To samo dotyczy uzasadnienia zarzutów apelacyjnych (k. 527-535). Taki sposób ujęcia zarzutów apelacyjnych oznaczał, że skarżący tylko w ograniczonym zakresie odnoszą je do rozumowania przedstawionego w uzasadnieniu obecnie zaskarżonego wyroku. Jest to istotnym mankamentem apelacji. O ile zarzuty dotyczące powierzchownej, a niekiedy nieobiektywnej oceny dowodów podczas rozpoznawania sprawy po raz pierwszy, uzasadniały wydanie przez Sąd Okręgowy w dniu 21 września 2017 roku kasatoryjnego wyroku, o tyle w ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy wyjaśnił motywy wydanego przez siebie orzeczenia w sposób znacznie bardziej obszerny i dokonał szczegółowej oceny dowodów zgłoszonych przez obie strony. Twierdzenie zawarte w uzasadnieniu apelacji (str. 4), jakoby Sąd Rejonowy „ograniczył się jedynie do dowodów strony powodowej, którym dał wiarę i uznał za spójne i logiczne. Natomiast dowody strony pozwanej lub świadczące na jej korzyść, jako niewpasowujące się w błędnie przyjętą przez Sąd wersję wydarzeń pominął”, nie znajduje potwierdzenia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Przeciwnie, Sąd Rejonowy dokonał wnikliwej oceny materiału dowodowego, której wyniki przedstawił na stronach 10-15 uzasadnienia wyroku. Oczywiście, zadaniem strony przegrywającej proces jest wykazywanie, że argumenty Sądu I instancji nie są przekonujące, ale nawet pobieżna lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pozostawia wątpliwości, że zawarte tam rozważania dotyczą dowodów przedstawionych przez obie strony i trudno doszukać się w nich braku obiektywizmu.

Odnosząc się do poszczególnych uchybień podnoszonych w ramach zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. należy stwierdzić, co następuje:

**Ad. 1.** Pozwani upatrują niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny dowodów w przyjęciu, że powodowi „należy się zapłata bez względu na jakość wykonanego zlecenia w ramach umowy z dnia 02.12.2000 r.



zostało przez powód wykonane”. Sformułowanie to, że względu na prawdopodobne opuszczenie w nim fragmentu zdania, jest niejasne. Można przypuszczać, że intencją apelujących jest wykazanie, iż zlecenie zostało wykonane przez powoda nienależycie (tej kwestii dotyczy jednak zarzut nr 3). Nawiązując do przedstawionych wyżej wymagań, dotyczących skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. trzeba zaznaczyć, że zarzut ten nie może odnieść skutku przede wszystkim dlatego, że nie wskazano, które konkretnie dowody miałyby nieprawidłowo ocenione przez Sąd Rejonowy i na czym polegały wadliwości (uchylenia w zasadach logicznego wnioskowania, pominięcie części materiału dowodowego czy inne uchylenia, a jeśli tak, to jakie?). W uzasadnieniu apelacji również tej kwestii nie rozwinęto. Kwestia oceny materiału dowodowego w kontekście zarzucanej wadliwości wykonania umowy zostanie rozważona przy zbadaniu zarzutu nr 3.

**Ad. 2.** Niestety również redakcja tego zarzutu utrudnia odczytanie, jaka była intencja skarżących. Niewątpliwie dążą oni do wykazania, że powód zawarł umowę pośrednictwa nieruchomości, nie będąc do tego uprawnionym, co miałyby skutkować nieważnością umowy. Tak sformułowany zarzut należałoby raczej kwalifikować jako naruszenie prawa materialnego, art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 180 i art. 232 ust. 2 ustawy z 24 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r. poz. 1990) w brzmieniu obowiązującym w dniu 2 grudnia 2000 r., co zgodnie z powszechnie akceptowaną regułą *falsa demonstratio non nocet* nie stoi na przeszkodzie jego rozpoznaniu. Można zgodzić się z pełnomocnikiem pozwanych co do tego, że umowa łącząca strony łączy w sobie cechy umowy zlecenie (a dokładniej – umowy o świadczenie usług prawniczych, do której odpowiednio stosuje się przepisy o zleceniu) oraz umowy pośrednictwa nieruchomości, gdyż do tego sprowadza się „zlecenie wyszukania nabywcy nieruchomości”, o którym mowa w §7 umowy. Należy również podzielić stanowisko, zgodnie z którym zawarcie umowy pośrednictwa nieruchomości z osobą, która nie posiada licencji pośrednika, skutkuje nieważnością umowy (zob. wyrok SN z 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10, wyrok SA w Szczecinie z 4 maja 2017 r., I ACa 997/16, S. Gurgul, R. M. Karpiński, Bezwzględna nieważność umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, glosa do wyroku SN z 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10). Rzecz jednak w tym, że nieważność z tej przyczyny mogłaby dotyczyć jedynie § 7 umowy. Zgodnie bowiem z art. 58 §3 k.c., jeżeli 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. Brak jest podstaw do przyjęcia, że bez postanowień dotyczących zlecenia „wyszukania nabywców” umowa nie została zawarta, skoro przede wszystkim dotyczy ona udzielania zleceniodawcom pomocy prawnej oraz „prawnego przygotowania zbycia nieruchomości”. Dla oceny omawianego zarzutu apelacji i zasadności powództwa kluczowe znaczenie ma jednak spostrzeżenie, że powód w niniejszym procesie nie dochodzi zapłaty wynagrodzenia z §7 ust. 5 umowy, ale z §3 ust. 4 w związku z § 2 ust. 1 umowy z 2 października 2000 r. Taka podstawa faktyczna powództwa wynika jasno z jego uzasadnienia (str. 7 pozwu k. 5) i w toku kilkuletniego procesu nie została nigdy zmodyfikowana. Wbrew twierdzeniu apelacji powód nie dochodzi zatem w niniejszym procesie wynagrodzenia z umowy pośrednictwa, ale wynagrodzenia z umowy o świadczenie usług prawniczych. Oznacza to, że nieważność §7 umowy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

**Ad. 3.** Stawiając kolejny zarzut skarżący zmiernają do wykazania wadliwego uznania zeznań świadka Ł. K. za niewiarygodne oraz „wyraźnie kreowane jedynie na potrzeby niniejszej sprawy”. Takie stwierdzenie znalazło się jednak w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego rozpoznającego sprawę po raz pierwszy (sygn. akt I C 2025/13), a nie w uzasadnieniu wyroku obecnie poddanego kontroli instancyjnej. Sąd Rejonowy, rozpoznając sprawę ponownie, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie odmówił wiary świadkowi Ł. K., gdyż również na podstawie jego zeznań ustalał stan faktyczny, co wynika z treści uzasadnienia. Sąd I instancji nie uwzględnił jedynie twierdzeń świadka (w uzasadnieniu mowa jest o twierdzeniach strony pozwanej, tożsamy z nimi), jakoby na skutek zaniedbań powoda niezasadnie odmówiono zwrotu części nieruchomości. Odnośnie to tej kwestii Sąd Rejonowy słusznie przypisał decydujące znaczenie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 4 sierpnia 2016 r. (k. 584-587), którą uchylono decyzję tego organu z dnia 28 czerwca 2016 r. (k. 588-591). Pozwani nie wskazywali, aby pierwsza z tych decyzji została uchylona przez sąd administracyjny. Ostateczny wynik postępowań nadzorczych jest więc taki, że w obrocie prawnym pozostaje decyzja Prezydenta (...) W. z dnia 12 stycznia 2007 r. w całości. Sąd Rejonowy w pełni zasadnie uznał więc, że nie potwierdziły się zarzuty pozwanych i świadka Ł. K., jakoby na skutek zaniedbań powoda doszło do wydania wadliwej decyzji. SKO przesądziło bowiem, że decyzja była w pełni prawidłowa.

**Ad. 4.** Również zarzut błędnej oceny zeznań pozwanych, przejawiającej się „pominięciem za niewiarygodne” tych zeznań, a także wadliwe dokonanie bardziej krytycznej oceny zeznań pozwanych niż dowodów zgłoszonych przez powodów stanowi refleks uzasadnienia wyroku wydanego w tej sprawie po raz pierwszy, ale nie odnosi się do zaskarżonego wyroku. Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Rejonowy odniósł się równie krytycznie do dowodów zaoferowanych przez obie strony, słusznie uznając dowody osobowe za wiarygodne w zakresie korespondującym z obszerną dokumentacją. Niemniej jednak, podstawą ustalenia faktów były również zeznania pozwanych. Sąd Rejonowy na stronach 10-15 negatywnie ocenił ich twierdzenia i zarzuty, ale nie stanowi to podstawy do uznania takiego rozstrzygnięcia – jak ujęła to autorka apelacji – za „naganne”. Podobnie nietrafne są zarzuty dotyczące rzekomej niewiarygodności zeznań świadków T. W., M. W. i M. P., jako osób zainteresowanych w sprawie. T. W. współpracował z powodem przy prowadzeniu sprawy pozwanych jako aplikant adwokacki kilkanaście lat temu, a obecnie nie współpracuje z powodem. Świadek ten nie ma więc żadnego realnego interesu, aby sprawa została rozstrzygnięta na korzyść powoda. Podobne uwagi można odnieść do zeznań świadków M. P. i M. W.. Także te osoby nie mają ani związku z powodem, ani interesu w tym, aby wygrał on proces. W odpowiedzi na apelację nie bez racji zauważono, że dwaj ostatni świadkowie pozostawali nawet z powodem w relacji konfliktowej, gdyż w czasie negocjacji powód reprezentował interesy pozwanych, doprowadzając do korzystnego dla nich kształtu umowy przedwstępnej, co spowodowało po stronie tych świadków – potencjalnych nabywców nieruchomości – wymierne straty. Odnosząc się natomiast do treści zeznań wymienionych osób, to podnieść należy, że są one logiczne, spójne i mimo upływu czasu odpowiednio szczegółowe, dlatego nie ma podstaw do przyjęcia, aby zeznania te nie zasługiwały na wiarę. Pozwani zarzucali również, że Sąd Rejonowy zinterpretował ich zeznania w sposób odmienny niż wynikający z zapisów w protokołach rozpraw. Zarzutów tych jednak nie skonkretyzowali, co w zasadzie uniemożliwia merytoryczne odniesienie się do nich. Sąd Okręgowy ograniczył się w tej sytuacji do stwierdzenia, że po zapoznaniu się z protokołami rozpraw, a w odniesieniu do zeznań L. K., M. W. i Ł. K., także z zapisami dźwięku i obrazu, takich okoliczności nie stwierdził.

**Ad. 5.** Odnosząc się do zarzutu dotyczącego błędnej oceny zeznań powoda, jako osoby mającej oczywisty interes w korzystnym rozstrzygnięciu sprawy, to należy przede wszystkim wskazać, że tak rozumiany subiektywizm jest wpisany w istotę dowodu z przesłuchania stron, który zgodnie z art. 299 k.p.c. jest dowodem subsydiarnym. Niemniej jednak, truizmem jest stwierdzenie, że dowód z przesłuchania stron podlega ocenie na ogólnych zasadach, zgodnie z art. 233 §1 k.p.c. Sąd Rejonowy słusznie uznał te zeznania za wiarygodne, gdyż były one logiczne, spójne i niezwykle szczegółowe. Ta ostatnia okoliczność miała istotne znaczenie, gdyż jednoznacznie świadczyła o wysokim stopniu zorientowania powoda w sprawie reprivatyzacji nieruchomości, a tym samym – o znacznym zaangażowaniu w tę sprawę. Nie zmienia tego fakt, że przewodniczący zezwolił powodowi na korzystanie z notatek podczas przesłuchania (w toku rozpoznawania sprawy po raz pierwszy). Taka decyzja mieści się w kompetencjach sędziego przewodniczącego rozprawie i była uzasadniona przedmiotem sprawy, w której ustalenia faktyczne w istotnym zakresie bazują na dokumentach. Odnosnie do spornej między stronami kwestii stopnia zawłości sprawy – to, czy była ona „trudna” czy „łatwa” jest oceną subiektywną. Niezależnie od tego pewne jest, że wymagała ona znacznego nakładu pracy po stronie Z. J.. Gdyby było tak, jak wskazują pozwani, że najważniejsze wnioski i dokumenty zostały przez nich złożone już przed zawarciem umowy z powodem, to nieracjonalne byłoby zawieranie przez nich umowy z profesjonalnym pełnomocnikiem za wysokim wynagrodzeniem, wynoszącym 12 % ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Sam fakt prowadzenia postępowania administracyjnego przez okres 20 lat (licząc od złożenia wniosku o zwrot nieruchomości przez poprzedniczkę prawną pozwanych) przeczy tezie, jakoby sprawa nie była skomplikowana. Również brak jest podstaw do podzielenia zarzutów nierzetelnego wykonania umowy przez powoda. Wywody podniesione w uzasadnieniu apelacji nie zawierają nowych argumentów, ale stanowią powielenie zarzutów zgłaszanych na wcześniejszych etapach procesu, do których Sąd Rejonowy odniósł się na stronach 11-13 uzasadnienia. Oprócz omówionej już kwestii prawidłowości decyzji zwrotowej można tylko krótko wskazać, że znajdujące się w aktach sprawy pisma powoda przeczą twierdzeniom pozwanych, iż nie byli oni informowani o przebiegu postępowania administracyjnego (m. in. k. 218, 283, 286-287). Nie może stanowić wystarczającego argumentu spostrzeżenie, że „świadek i pozwani posiadający doświadczenie niezbędne do oceny wskazanych okoliczności zeznawali odmiennie”. Ustalenie faktów zgodnie z twierdzeniami powoda nie było bowiem oparte wyłącznie na jego zeznaniach oraz

zeznaniach świadków, ale także licznych zgromadzonych w aktach sprawy dokumentach. Podobnie brak jest podstaw do twierdzenia, że powód nienależycie wykonywał zobowiązanie na etapie przygotowania sprzedaży nieruchomości. Także ten element stanu faktycznego sprawy został prawidłowo oceniony przez Sąd Rejonowy, który słusznie wywiódł, że obowiązkiem powoda było przygotowanie założeń do umowy, natomiast projekt aktu notarialnego miał przygotować notariusz.

**Ad. 6.** Zarzut ten jest w ocenie Sądu Okręgowego niezrozumiały, gdyż jego treść nie pozwala ocenić, jakie konkretnie uchybienie zarzucają skarżący. Ogranicza się on do stwierdzenia, że Sąd Rejonowy miał przekroczyć granice swobodnej oceny dowodów przez „zbyt uproszczone i nie oddające faktycznie istniejącego stanu faktycznego wskazanie, że umowa jest niepoprawnie zawarta i wykonana w nienależycie przez powoda”. Dalej twierdzenia te nie zostały skonkretyzowane, co wyklucza ich merytoryczną ocenę. Jeżeli skarżący mieli na względzie, poruszoną również w uzasadnieniu apelacji, problematykę prawidłowości umowy ze względu na określenie zleceniobiorcy, to również należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego. Oczywiście jest, że określenie strony umowy jako Kancelarię Adwokacką było wadliwe i mogło prima facie wprowadzać w błąd pozwanych. Oczywiście jest, że kancelaria adwokacka nie ma zdolności prawnej i nie może być stroną umowy. Dla pozwanych równie oczywiste było jednak to, że zawarli umowę z adwokatem Z. J. i nic nie wskazuje na to, aby w ciągu kilkuletniej współpracy mieli jakiegokolwiek realne wątpliwości co do tego, kto jest zleceniobiorcą. W tym kontekście bezprzedmiotowe jest, w ocenie Sądu Okręgowego, powoływanie się na ich konsumencki status. Oczywiście, powód jako profesjonalista powinien precyzyjnie sformułować umowę w części określającej zleceniobiorcę, ale zaistniałe uchybienie jest tylko niedokładnością redakcyjną, która nie prowadzi do jej nieważności.

Podsumowując tę część rozważań Sąd Okręgowy uznał zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. za bezzasadne. Wobec tego ***ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego Sąd II instancji podziela w całej rozciągłości i przyjmuje za podstawę swojego orzeczenia.***

## ***2. Zgodność zaskarżonego wyroku z prawem materialnym.***

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 730 § 1 k.c. (zapewne autorka apelacji miała na względzie art. 735 §1 k.c., gdyż art. 730 k.c. dotyczy wypowiedzenia umowy rachunku bankowego). Art. 735 §1 k.c. stanowi, że jeżeli ani z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie. Jeżeli nie ma obowiązującej taryfy, a nie umówiono się o wysokość wynagrodzenia, należy się wynagrodzenie odpowiadające wykonanej pracy (art. 735 §2 k.c.). Niewłaściwe zastosowanie tego przepisu miałyby polegać na uznaniu, że zleceniobiorcy wynagrodzenie „należy się zawsze, chociażby umowa zlecenia była wykonana nierzetelnie”. Tak postawiony zarzut nie może być skuteczny przede wszystkim dlatego, że jest on oparty na własnych założeniach pozwanych co do ustaleń faktycznych. Założenia te nie zostały jednak podzielone przez Sąd Rejonowy, a jak wynika z przedstawionych wyżej rozważań, skarżący nie zdolali wykazać wadliwości ustaleń Sądu. W zaaprobowanych i przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia także Sądu II instancji nie ma mowy o tym, aby powód wykonywał umowę nierzetelnie. Powodowi nie można zarzucić nienależytego wykonania zobowiązania, także mając na uwadze stawiane mu wymagania, ze względu na fakt wykonywania zawodu zaufania publicznego. Sąd Rejonowy – rozpoznając sprawę ponownie – wcale nie wyraził przypisywanego mu przez skarżących poglądu, że powodowi należy się zapłata wynagrodzenia „tylko dlatego, iż dokonano zapłaty części wynagrodzenia niekwestionowanej pracy” (w istocie pozwani dokonali częściowej zapłaty na skutek uwzględnienia powództwa w sprawie I C 2512/12). Również ten argument jest powieleniem apelacji złożonej od pierwszego wyroku wydanego w tej sprawie. Do tej kwestii odniósł się jednak Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z 21 września 2017 r. (IV Ca 2154/16) i przesądził, że wyrok uwzględniający powództwo w sprawie I C 2512/12 nie przesądza o zasadności roszczeń w sprawie niniejszej. Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy w pełni respektował ten pogląd. Można tylko ograniczyć się do stwierdzenia, że umowa zlecenia (a także umowa o świadczenie usług, do której odpowiednio stosuje się przepisy o zleceniu), jest co do zasady odpłatna. Nawet, gdyby powód popełnił błędy w toku wykonywania swoich świadczeń, to i tak nie byłby to wystarczający powód, by odmówić mu prawa do wynagrodzenia. Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie, „nienależyte, częściowe wykonanie umowy co do zasady nie usprawiedliwia odmowy zapłaty wynagrodzenia. Mogłoby uzasadniać roszczenie odszkodowawcze.

Odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy, dochodzone na podstawie art. 471 k.c., jest świadczeniem mającym powetować szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem bądź zaniechaniem dłużnika. Jest to roszczenie o innym charakterze niż roszczenie o wykonanie umowy i ma na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego nieprawidłowym zachowaniem kontrahenta” (wyrok SA w Warszawie z 21 września 2016 r., I ACa 1891/16). Pozwani, co bezsporne, takich roszczeń odszkodowawczych nie zgłaszali, choćby w formie zarzutu potrącenia. W ocenie Sądu Okręgowego nieprawidłowe wykonanie umowy zlecenia tylko wtedy mogłoby uzasadniać odmowę zapłaty wynagrodzenia, gdyby uchybienia były tak daleko idące, że nie zostałyby zrealizowany gospodarczy cel umowy. Innymi słowy, oddalenie powództwa o zapłatę byłoby uzasadnione tylko wtedy, gdyby doszło do faktycznego niewykonania umowy. Taka sytuacja niewątpliwie nie miała miejsca w tej sprawie, skoro powód przez kilka lat reprezentował pozwanych w postępowaniu administracyjnym, które zakończyło się wydaniem decyzji zwrotowej, a następnie uczestniczył w przygotowaniach do zawarcia umowy przedwstępnej oraz umowy sprzedaży.

W tym miejscu należy odnieść się do wysokości zastrzeżonego wynagrodzenia. Jak słusznie podniósł Sąd Rejonowy wynagrodzenie to – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1651) – określa umowa z klientem. W realiach sprawy umowa taka została zawarta i precyzyjnie określała wysokość wynagrodzenia w § 3. Dlatego nie było potrzeby posiłkowego odnoszenia się do sposobu ustalania wynagrodzenia, określonego w art. 735 § 2 k.c., czyli kryterium nakładu pracy adwokata (por. powoływany w apelacji wyrok SN z 11 sierpnia 2011 r., I CSK 611/10). W doktrynie podnosi się, że podstawowym ograniczeniem wynagrodzenia ustalonego umownie jest tzw. standard rozsądnego wynagrodzenia, który ma „na celu uniemożliwienie nadużycia przez prawnika owej lepszej w sensie faktycznym pozycji i m.in. uniknięcia sytuacji, które można by określić jako wyzysk. Istotne jest to, aby ustalone z klientem wynagrodzenie odpowiadało rzeczywistym czynnikom mającym na nie wpływ, a nie było wykorzystaniem niewiedzy klienta lub jego przymusowego położenia” (P. Skuczyński, *Etyka adwokatów i radców prawnych*, Warszawa 2016, rozdział 8, § 21, publikacja elektroniczna w systemie Legalis). Uwzględniając te kryteria rozsądnego wynagrodzenia nie można również podzielić zarzutów pozwanych, jakoby zapisy badanej umowy, określające wynagrodzenie powoda, wykraczały poza zakres swobody kontraktowej (art. 353<sup>(1)</sup>k.c.). Mimo, że kwota 12 % ceny sprzedaży nieruchomości może być uznana za wysoką, to jednak trzeba pamiętać, że przyjęta konstrukcja wynagrodzenia jako success fee oznaczała, że prowadzenie sprawy wiązało się dla powoda z bardzo dużym ryzykiem, skoro w razie odmowy zwrotu nieruchomości powód nie otrzymałby żadnego wynagrodzenia. Jednocześnie taki sposób jego ustalenia był korzystny dla pozwanych, gdyż nie wymagał od nich czynienia żadnych nakładów finansowych podczas wieloletniego postępowania administracyjnego. Na marginesie można zwrócić uwagę, że w art. 5 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 446) wyraźnie dopuszczono możliwość ustalenia tego wynagrodzenia na zasadzie success fee, do 20 % zasądanego roszczenia, a więc znacznie większej części niż w umowie między stronami. Sąd Okręgowy ma oczywiście świadomość, że ustawa ta została uchwalona w 2009 r., podczas gdy umowa była zawarta w 2000 r. i dotyczyła pomocy prawnej w postępowaniu administracyjnym. Sposób określenia wynagrodzenia w postępowaniu grupowym może być jednak jedną z przesłanek uznania, że wynagrodzenie w umowie łączącej strony nie naruszało równowagi kontraktowej. Zgodnie z §50 ust. 3 Zbioru Zasad Etyki Adwokackiej i Godności Zawodu (Kodeksu Etyki Adwokackiej) uchwalonego przez Naczelną Radę Adwokacką 10 października 1998 r. (uchwała nr 2/XVIII/98, brzmienie według stanu na 2000 r.) niedopuszczalne jest zawieranie przez adwokata umowy z klientem, która przewidywałaby obowiązek zapłaty honorarium za prowadzenie sprawy uzależniony wyłącznie od ostatecznego wyniku sprawy. Jak wskazano w literaturze: „W tekście ust. 3 komentowanej zasady kluczowe znaczenie ma słowo &lt;&lt;wyłącznie&gt;&gt;. W ten sposób obowiązujące zasady etyki adwokackiej wykluczają możliwość zawarcia przez adwokata umowy z klientem, zgodnie z którą adwokat otrzyma wynagrodzenie tylko wówczas, gdy wywalczy dodatni dla klienta rezultat (J. Naumann, *Zbiór zasad etyki adwokackiej i godności zawodu. Komentarz*, Legalis, wyd. 4, 2020, §50 Nb 8, gdzie szeroko wyjaśniono przyczyny takiej regulacji). Można dodać, że obecnie norma ta została wyłączona w postępowaniu grupowym, w którym kwestia wynagrodzenia adwokata jest uregulowana ustawowo. Z punktu widzenia §50 ust. 3 Kodeksu Etyki Adwokackiej zapisy zawarte w §3 umowy budziły zatem zastrzeżenia, ale nie mogło to skutkować uznaniem umowy za nieważną. Rzecz w tym, że Kodeks ten jest aktem prawa wewnętrznego, przyjętym przez Naczelną Radę Adwokacką i wiążącym wyłącznie adwokatów w ich stosunkach korporacyjnych. Sprzeczność zapisów umowy dotyczących wynagrodzenia z tym zapisem nie prowadzi więc do konsekwencji określonych w art. 58 §1 k.c. (sankcja

nieważności dotyczy bowiem naruszenia przez czynność prawną przepisów powszechnie obowiązujących), a mogłaby co najwyżej prowadzić do odpowiedzialności dyscyplinarnej adwokata. Wadliwość zapisu dotyczącego wynagrodzenia nie skutkuje więc nieważnością umowy. Brak też podstaw, aby zapisy umowy łączącej strony uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 §2 k.c.), co wynika z przeprowadzonej wyżej oceny ekwiwalentności świadczeń oraz interesów obu stron. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy – nie dostrzegając także uchybień podlegających z urzędu – w pełni podzielił również ocenę prawną Sądu I instancji.

### **3. Konkluzja**

Konkludując przedstawione wyżej uwagi należy dojść do wniosku, że zaskarżony wyrok jest orzeczeniem zgodnym z prawem i sprawiedliwym. Sąd Rejonowy – rozpoznając sprawę ponownie – w pełni wykonał wytyczne Sądu Okręgowego, wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 września 2017 r. (IV Ca 2154/16), a pisemne motywy zaskarżonego rozstrzygnięcia w tej skomplikowanej pod względem faktycznym sprawie, zostały sporządzone w sposób drobiazgowy i wręcz wzorcowy. Apelacja pozwanych podlega zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

### **4. Koszty postępowania.**

Zawarte w zaskarżonym wyroku orzeczenie o kosztach podlegało odrębnej kontroli instancyjnej w sprawie IV Cz 423/21, w której zażalenie powoda zostało oddalone.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 §1 k.p.c., obciążając nimi przegrywających proces pozwanych, którzy wyrok zaskarżyli. Między pozwanymi istnieje więc o charakterze jedynie współuczestnictwa formalnego w rozumieniu art. 72 §1 pkt 2 k.p.c.), gdyż mamy do czynienia z roszczeniami opartymi nie na tej samej, ale takiej samej podstawie faktycznej i prawnej (zobowiązanie każdego z pozwanych ma charakter samodzielny). Wobec tego koszty zastępstwa procesowego należy zasądzić odrębnie od pozwanych W. K. i L. K., przyjmując za podstawę ich ustalenia kwoty zasądzone od każdego z nich z osobna (odpowiednio 25.586,19 zł i 38.426,54 zł). Dla każdej z tych kwot wysokość stawki minimalnej za I instancję wynosi 3600 zł. Skoro obecna pełnomocnik powoda została ustanowiona już przed Sądem Rejonowym (w toku ponownego rozpoznania sprawy), wysokość kosztów należnych powodowi wynosi po 1800 zł od każdego z pozwanych, o czym orzeczono w pkt 2 i 3 wyroku.

A. J. (1)

## **ZARZĄDZENIE**

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

A. Jaworski