

Sygn. akt II Ca 1428/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski (spr.) SO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	sekr. sąd. Agnieszka Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 marca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa B. B. (1)

przeciwko M. G.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 13 lipca 2010 roku, sygn. akt I C 234/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie 1 powództwo oddala,

b. w punkcie 2 zasądza od powoda B. B. (1) na rzecz pozwanej M. G. kwotę 2417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2315 (dwa tysiące trzysta piętnaście) złotych, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1428/12

UZASADNIENIE

Powód B. B. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego J. G. kwoty 21.960 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 września 2009 roku oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w maksymalnej wysokości.

W uzasadnieniu wskazał, że podstawą żądania zapłaty jest umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w P., której współwłaścicielem był pozwany, na mocy której powód zobowiązał się do pośrednictwa w sprzedaży tej nieruchomości za cenę ofertową 600.000 zł, a pozwany zobowiązał się zapłacić wynagrodzenie w wysokości 3 % ceny

jaka została wskazana w umowie sprzedaży/przedwstępnej lub przenoszącej własność nieruchomości zabudowanej lub lokalowej powiększone o należny podatek VAT, jednak nie mniej niż 2000 zł netto. Nadto powód wskazał, iż podejmował szereg starań w celu wyszukania klienta, który byłby zainteresowany zakupem nieruchomości czego skutkiem było podpisanie umowy pośrednictwa z T. K. (1). W dniu 6 września 2009 roku została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży tej nieruchomości za kwotę 600.000 zł. W związku z zawarciem tej umowy powód wystawił fakturę VAT na kwotę 21.960 zł, która stanowi równowartość 3 % ceny wynikającej z umowy przedwstępnej powiększonej o podatek VAT. Powód podniósł także, iż pismem z dnia 15 września 2009 roku wysłał fakturę pozwanemu z pouczeniem, że w przypadku braku zapłaty w terminie 7 dni pismo to należy traktować jako wezwanie do zapłaty. Pomimo upływu wyznaczonego terminu pozwany nie uregulował żądanej kwoty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 stycznia 2010 roku nakazano pozwanemu J. G., aby zapłacił powodowi B. B. (2) kwotę 21.960 zł z ustawowymi odsetkami poczynając od dnia 30 września 2009 roku do dnia zapłaty oraz 2692 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 2417 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany J. G. wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powołał się na nieważność umowy pośrednictwa na podstawie art. 82 kc. Wskazał także, że składa oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, co do treści czynności prawnej. Pozwany powołał się także na sprzeczność roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego w związku z tym, że powód wykorzystał niedołężność i trudną sytuację życiową pozwanego.

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, w sprawie I C 234/10, zasądził od pozwanego J. G. na rzecz powoda B. B. (1) kwotę 21.960 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 września 2009 roku oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3515 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

B. B. (1) jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność pod nazwą (...) z siedzibą w S., której podstawowym przedmiotem działalności jest obrót nieruchomościami.

W październiku 2006 roku pozwany J. G. doznał wylewu krwi do mózgu. W związku z tym w okresie od 13 października 2006 roku do 27 października 2006 roku przebywał w szpitalu.

Postanowieniem (...)Zespołu (...) w S. z dnia 5 stycznia 2007 roku zaliczono powoda do osób o znacznym stopniu niepełnosprawności w okresie od 1 grudnia 2006 roku do 31 stycznia 2008 roku oraz stwierdzono niezdolność do samodzielnego funkcjonowania.

Pozwany przed doznaniem wylewu krwi do mózgu w 2006 roku i po sprzedawał swoje nieruchomości w W.. Przy tej sprzedaży korzystał z usług biura nieruchomości współprowadzonego przez powoda, nie podpisywał jednak z powodem umów pośrednictwa.

W 2008 roku J. G. postanowił sprzedać nieruchomość w P., której był współwłaścicielem w 3/4, zaś jego córka D. w 1/4. Pozwany w przypadku tej nieruchomości również chciał skorzystać z pośrednictwa biura powoda. Razem z powodem i jego pracownikiem K. W. (1) pojechał na nieruchomość w P., pokazał ją powodowi i przekazał mu klucze do tej nieruchomości. Pozwany początkowo chciał sprzedać tę nieruchomość za kwotę 750.000 zł.

W dniu 20 stycznia 2009 roku powód zawarł z pozwanym umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w P., której współwłaścicielem w 3/4 był pozwany zaś w 1/4 był jego córka D. S. dawniej S.. Na mocy zawartej umowy powód zobowiązał się do pośrednictwa w sprzedaży tej nieruchomości za cenę ofertową 600.000 zł, a pozwany zobowiązał się zapłacić wynagrodzenie w wysokości 3 % ceny jaka została wskazana w umowie sprzedaży/

przedwstępnej lub przenoszącej własność nieruchomości zabudowanej lub lokalowej powiększone o należny podatek VAT, jednak nie mniej niż 2000 zł netto. Zapłata miała nastąpić w dniu zawarcia umowy przedwstępnej/warunkowej, a gdy takiej nie było w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność. Umowa przewidywała również, że powodowi przysługiwało prawo wyłączności do dokonywania czynności zmierzających do zwarcia transakcji na okres 18 miesięcy. Umowa została podpisana z inicjatywy pozwanego, w jego mieszkaniu, przy jej podpisywaniu nie była obecna jego żona. Powód odczytał J. G. treść umowy, poinformował, że prowizja wyniesie 3 % oraz o klauzuli wyłączności. B. B. (1) zostawił powodowi jeden egzemplarz umowy.

Córka pozwanego D. S. dawniej S. udzieliła ojcu pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości w P..

Nieruchomość w P. była okazywana kilkukrotnie potencjalnym nabywcom. Adres nieruchomości został też przekazany innym biurom nieruchomości do prezentacji w ramach współpracy między firmami w dniu 17 kwietnia 2008 roku i w dniu 21 maja 2008 roku. Oferta sprzedaży nieruchomości w P. została umieszczona na stronie internetowej biura nieruchomości prowadzonego przez powoda oraz w Gazecie (...).

Powód pomagał również pozwanemu w odtworzeniu zaginionego dziennika budowy dotyczącego nieruchomości w P.. W listopadzie 2008 roku złożona została informacja o zaginięciu tego dziennika budowy. Pozwany upoważnił do jego odbioru powoda. Następnie pracownicy pozwanego odnaleźli architekta Z., który uzupełnił dziennik budowy. Wykonywał też czynności zmierzające do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany nazwiska córki pozwanego D. ze S. na S.. Pozwany i jego żona przekazali powodowi telefon do córki pozwanego, która zamieszkuje w (...). Pracownicy powoda wymienili także za zgodą pozwanego uszkodzoną kłódkę przy bramie wejściowej do nieruchomości. W związku z podejmowaniem czynności mających na celu sprzedaż nieruchomości w P. powód i jego pracownicy kilka razy byli w domu pozwanego. W niektórych spotkaniach uczestniczyła żona pozwanego.

W sierpniu 2009 roku żona pozwanego umieściła ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości w P. w gazecie (...). Zainteresowanym kupnem tej nieruchomości okazał się T. K. (1), który umówił się z pozwanym telefonicznie na spotkanie w jego mieszkaniu przy ul. (...). Podczas tej rozmowy pozwany mówił niewyraźnie i powoli, podał cenę sprzedaży nieruchomości - 600.000 zł, którą T. K. (1) akceptował. W spotkaniu w mieszkaniu przy ul. (...) brała udział żona pozwanego, która przed budynkiem prowadzi kiosk. Podczas tej rozmowy pozwany mówił niewyraźnie. Niektóre słowa T. K. (1) powtarzała mu jeszcze raz wolno żona. M. G. powiedziała także, że pozwany nie będzie płacił prowizji, ma ją zapłacić jedynie kupujący. Strony uzgodniły warunki sprzedaży nieruchomości w P.. T. K. (1) wpłacił pozwanemu uzgodniony zadatek, co J. G. potwierdził podpisaniem pokwitowania, którego tekst przygotował T. K. (1). M. G. poinformowała T. K. (1), że dokumentację dotyczącą nieruchomości posiada powód i dała mu telefon.

T. K. (1) zadzwonił do powoda, który zasugerował mu, że wyda dokumenty jeżeli podpisze z nim umowę pośrednictwa. T. K. (1) umowę taką podpisał w dniu 27 sierpnia 2009 roku i po podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w P. zapłacił powodowi prowizję w wysokości 9100 zł. Dokumenty zostały mu wydane przy podpisaniu umowy przedwstępnej, m.in. były to dokumenty związane ze zmianą nazwiska D. S.. Okazało się jednak, że nie są one wystarczające do ujawnienia tej zmiany w księdze wieczystej. T. K. (1) ustalił jaki dokument będzie do tego potrzebny i z takim dokumentem przy podpisaniu umowy sprzedaży stawiała się D. S.. B. B. (1) przekazał także odpis dziennika budowy, projekt i wypis z ewidencji gruntów. Wizyty u notariusza w celu zawarcia umowy przedwstępnej i przenoszącej własność umawiał T. K. (1).

Podczas zawierania umowy przedwstępnej był obecny B. B. (1), który przekazał T. K. (1) klucze od nieruchomości w dniu 6 września 2009 roku i pojechał z nim, aby nieruchomość obejrzeć. Wtedy T. K. (2) pierwszy raz był w środku domu, wcześniej oglądał nieruchomość z zewnątrz. Wizyta trwała około 10 minut.

Podczas podpisywania umów: przedwstępnej i przenoszącej własność u notariusza pozwany nie mógł sam czytać, treść umów odczytywała mu notariusz, ale rozumiał co się do niego mówi, jednak oczekiwał zawsze akceptacji żony. Notariusz pytała pozwanego czy rozumie treść odczytywanych dokumentów.

Pismem z dnia 15 września 2009 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 21.960 zł brutto tytułem zapłaty prowizji w związku z zawarciem umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w P. i zawarciem w dniu 6 września 2009 roku umowy przedwstępnej sprzedaży tej nieruchomości z T. K. (1).

W odpowiedzi na to pismo pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika zwrócił się o przedstawienie odpisu zawartej umowy pośrednictwa i oświadczył, że brak egzemplarza umowy uniemożliwia merytoryczną ocenę żądań powoda.

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

Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo zostało oparte na treści przepisu art. 180 ust 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Następnie Sąd podniósł, iż w przedmiotowej sprawie niespornym było, że powód jest przedsiębiorcą, o jakim mowa w art. 179 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. J. G. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika podniósł jednak zarzut nieważności umowy pośrednictwa zawartej między stronami, powołując się na art. 82 kc i podnosząc, że złożył oświadczenie woli w przedmiocie jej zawarcia będąc w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, z uwagi na stan zdrowia, to jest przebyty wylew krwi do mózgu. W tym względzie Sąd wskazał, iż powód okoliczności tej zaprzeczył, więc na pozwanym ciążył zgodnie z art. 6 kc obowiązek jej udowodnienia. W ocenie Sądu obowiązkowi temu jednak nie sprostał. Zdaniem Sądu Rejonowego bowiem rację ma powód wskazując, że sam fakt zaliczenia pozwanego do osób o znacznym stopniu niepełnosprawności w okresie od 01.12.2006 r. do 31.01.2008 r. o tym nie przesądza. Przeczy temu zaś przede wszystkim fakt zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w P., która to sprzedaż miała miejsce we wrześniu 2009 roku i której skuteczności pozwany nie kwestionuje, a była ona zawierana już po podpisaniu umowy pośrednictwa. Powód przedłożył również zawartą przez pozwanego umowę przeniesienia z dnia 10.12.2007 r. Także świadek T. K. (1) zeznał, że kontakt z pozwanym był trudny ale nie sprawiał on wrażenia, że nie rozumie co się do niego mówi. Również żona pozwanego M. G. zeznała, że według niej nie było podstaw do ubezwłasnowolnienia jej męża, że wprowadzie kontakt z nim był utrudniony, ale był świadomy. Potwierdziła to także córka pozwanego D. G.. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie ma więc wystarczających dowodów do przyjęcia, że składając podpis pod umową pośrednictwa z dnia 20 stycznia 2009 roku pozwany znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji bądź wyrażenie woli.

Następnie Sąd wskazał, iż pozwany w sprzecznie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym złożył także oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej (art. 84 § 1 kc). Nie wskazał jednak, na czym miałyby ten błąd polegać, co uniemożliwia Sądowi ocenę skuteczności tego oświadczenia, a także ustalenie czy oświadczenie zostało złożone w ustawowym rocznym terminie, a zatem nie można przyjąć jego zdaniem, że J. G. skutecznie uchylił się od skutków prawnych złożonego w dniu 20 stycznia 2009 roku oświadczenia woli.

Sąd odnosząc się do podanej w zeznaniach przez żonę pozwanego M. G. i córkę D. G. wersji przebiegu spotkania w czasie którego miało dojść do podpisania umowy pośrednictwa Sąd wskazał, że świadkowie ci jako najbliższa rodzina pozwanego są niewątpliwie zainteresowani w rozstrzygnięciu sprawy na jego korzyść. W ocenie Sądu ich zeznania nie zostały potwierdzone przez żaden obiektywny dowód, nie były one nawet obecne przy tym spotkaniu, stąd wersji tej Sąd odmówił wiary i uznał, że pozwany świadomie podpisał umowę pośrednictwa z 20 stycznia 2009 roku. Sąd uznał, iż nie ma także obiektywnych dowodów wskazujących na podpisanie tej umowy w innej dacie niż wskazana na samej umowie.

Sąd Rejonowy nie znalazł zatem podstaw do przyjęcia, że umowa pośrednictwa z dnia 20.01.2009 r. jest nieważna w związku z treścią przepisu art. 82 kc, bądź bezskuteczna. Pozwany nie zakwestionował także, iż umowę tę podpisał. W ocenie Sądu zawiera ona również wszystkie istotne elementy zgodnie z art. 180 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Sądu pozwany nie wykazał, aby umawiał się z powodem ustnie, że ten nie będzie pobierał od niego prowizji, a pobierze ją jedynie od kupującego. Sąd podniósł, iż wprowadzie taką informację przekazała T. K.

(3), który kupił nieruchomości w P. żona powoda, jednak nie wystarczyło to do uznania, że umowa taka została zawarta w świetle podpisania umowy pośrednictwa, której istotą jest zapłata pośrednikowi wynagrodzenia.

Dalej Sąd stwierdził, że zgodnie z § 3 umowy pośrednictwa powód w wykonaniu zawartej z pozwanym umowy miał poszukiwać nabywcy poprzez udostępnianie ofert zbycia nieruchomości, której współwłaścicielem był pozwany i wykonywać czynności zmierzające do kojarzenia stron przyszłej umowy zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi. Zdaniem Sądu powód czynności te wykonywał, co potwierdzili nie tylko świadkowie, którzy są jego pracownikami, zatem mieliby interes w zeznawaniu na jego korzyść, ale także dokumenty w postaci zawartych umów pośrednictwa z zaznaczeniem prezentacji nieruchomości pozwanego, oraz przekazanie adresu nieruchomości powoda innym biuram. Sąd podkreślił także, iż powód i pracownicy prowadzonego przez niego biura wykonywali również inne czynności mające na celu ułatwienie sprzedaży nieruchomości w P., a mianowicie zmierzające do odtworzenia dziennika budowy, a także czynności zmierzające do ujawnienia w księdze wieczystej tej nieruchomości zmiany nazwiska drugiego współwłaściciela. W tym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom pracowników powoda K. W. (2) i E. K., ich zeznania są bowiem spójne, korespondują ze sobą i znajdują poparcie w dowodach z dokumentów, których treści pozwany nie zakwestionował. Sąd uznał również, iż niewątpliwie kontrahent, który ostatecznie kupił nieruchomości w P. zgłosił się przeczytawszy ofertę jej sprzedaży umieszczoną w gazecie (...) przez żonę pozwanego. Mając jednak na względzie zawartą w umowie klauzulę wyłączności okoliczność ta nie ma, zdaniem Sądu Rejonowego, wpływu na możliwość żądania zapłaty umówionej prowizji. Dlatego w ocenie Sądu uzgodniona w umowie prowizja mu się należy.

Odnosząc się na końcu do podniesionego przez pozwanego zarzutu sprzeczności roszczenia z zadaniami współżycia społecznego, gdyż powód wykorzystał niedołążność i trudną sytuację życiową pozwanego, Sąd wskazał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe nie pozwoliło na poczynienie ustaleń, że powód przy podpisywaniu z pozwanym umowy pośrednictwa wykorzystał jego stan zdrowia i sytuację życiową. Nadto powód reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika nie sformułował zasad współżycia społecznego z którymi sprzeczne byłoby roszczenie powoda, co uniemożliwia ustosunkowanie się do tego zarzutu. Zdaniem Sądu jednak w okolicznościach niniejszej sprawy nie można mówić nadto o nieekwiwalentności świadczeń obu stron z uwagi na rodzaj i ilość czynności, które podjął powód w wykonaniu umowy zawartej z pozwanym.

O kosztach postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 2 kpc oraz § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U nr 163, późn. zm.).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany i zaskarżając wyrok w całości, wniósł o jego zmianę, poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem I, jak i II instancji, a także o przeprowadzenie dowodu z wydruku z (...) Rejestru (...) prowadzonym przez Ministerstwo Infrastruktury oraz dokumentu licencji pośrednika nieruchomości nr (...).

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono obrazę prawa materialnego a mianowicie art. 58 kc, w zw. z art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która przejawiała się w jego niezastosowaniu w sytuacji gdy fakt, iż w dniu podpisania umowy pośrednictwa pomiędzy stronami powód B. B. (1) nie posiadał licencji pośrednika nieruchomości powinien doprowadzić Sąd do wniosku o nieważność umowy pośrednictwa z dnia 20 stycznia 2009 roku.

Z ostrożności na wypadek nieuwzględnienia wyżej podniesionego zarzutu zaskarżonemu wyrokowi zarzuconymi również zostały:

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym a mianowicie:

a. ustalenie, iż w chwili zawierania z pozwanym J. G. umowy pośrednictwa powód B. B. (1) był licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomości w

rozumieniu art. 179 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sytuacji gdy z żadnego dowodu przeprowadzonego w sprawie powyższe nie wynika, a ponadto z informacji uzyskanych w (...) Rejestrze (...) wynika, iż B. B. (1) uzyskał wpis do rejestru z dniem 28 kwietnia 2009 roku, a więc 3 miesiące po zawarciu umowy z J. G.,

b. ustalenie, iż czynności wykonywane przez powoda B. B. (1) polegające na prezentowaniu nieruchomości w P. powód podejmował w wykonaniu umowy pośrednictwa z dnia 20 stycznia 2009 roku, w sytuacji gdy załączone do pisma procesowego powoda z dnia 22 marca 2010 roku dokumenty wskazują jednoznacznie, iż czynności te wykonywane były w 2008 roku, a więc przed podpisaniem umowy pośrednictwa,

c. ustaleniu, iż czynności podejmowane przez powoda B. B. (1) zmierzające do odtworzenia dziennika budowy oraz ujawnienia zmiany nazwiska przez współwłaściciela nieruchomości stanowiły czynności objęte umową pośrednictwa w sytuacji gdy te czynności powód B. B. (1) podejmował bez zlecenia udzielonego przez pozwanego.

3. obrazę przepisów postępowania, która miała wpływ na wynik postępowania, a mianowicie art. 233 kpc, która przejawiała się w błędnym uznaniu, iż z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż powód po dniu 20 stycznia 2009 roku podejmował czynności w wykonaniu umowy pośrednictwa.

4. obrazę przepisów prawa materialnego jako wynik powyższych uchybień a mianowicie:

a. art. 180 ust. 4 w zw. z art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami przez ich zastosowanie, która przejawiała się w ustaleniu, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy pośrednictwa w rozumieniu art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz, iż w sprawie może mieć zastosowanie ujęta w art. 180 ust 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami klauzula wyłączności w sytuacji gdy powód B. B. (1) w dniu podpisywania umowy pośrednictwa nie był licencjonowanym pośrednikiem obrotu nieruchomościami, a więc nie może korzystać z ochrony przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b. art. 65 § 2 kc w zw. z § 2 umowy pośrednictwa z dnia 20 stycznia 2009 roku zawartej pomiędzy B. B. (2), a J. G. która przejawiała się ich błędnym zastosowaniu albowiem swoiste domniemanie zawarte w § 2 umowy stanowiące, iż „jeżeli w powyższym terminie (18 miesięcy) Zamawiający zawrze umowę, która wiąże strony, a kontrahent nie trafi do Zamawiającego bezpośrednio wskazany przez Pośrednika, należy przyjąć, że zostało to spowodowane jego konkretnymi działaniami. W takim wypadku nie traci on prawa do prowizji także po wygaśnięciu umowy " zostało obalone przeciwdowodem w postaci przesłuchania świadka Tomasza Kaczarewskiego, który zeznał, iż ofertę sprzedaży nieruchomości w P., umieszczoną przez żonę pozwanego, znalazł w gazecie (...), ponadto jak wynika z materiału dowodowego po zawarciu umowy pośrednictwa tj. po 20 stycznia 2009 roku powód nie wykonał żadnych konkretnych czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości w P.,

c. art. 487 § 2 kc w zw. z art. 5 kc która przejawiała się w uznaniu, iż w sprawie nie została naruszona zasada ekwiwalentności w sytuacji gdy powód żąda od pozwanego kwoty 21.960 zł za czynności których nie wykonał, albowiem jak wynika z materiału dowodowego po zawarciu umowy pośrednictwa powód nie wykonywał żadnych czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości w P..

W uzasadnieniu skarżący wskazał, iż z brzmieniem art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że umowę pośrednictwa może zawrzeć tylko i wyłącznie osoba mogąca posługiwać się tytułem pośrednika obrotu

nieruchomościami oraz podmiot określony w art. 179 ust 3 ustawy o obrocie nieruchomościami. Następnie podniósł, iż z kolei z informacji uzyskanych z (...) Rejestru (...) prowadzonym przez Ministerstwo Infrastruktury wynika, iż B. B. (1) uzyskał wpis na listę pośredników w obrocie nieruchomościami dopiero w dniu 28 kwietnia 2009 roku, pod nr (...). W związku z powyższym zdaniem apelującego umowa pośrednictwa zawarta pomiędzy stronami jest nieważna z uwagi na to, że została zawarta przez osobę nie będącą w dniu 20 stycznia 2009 roku pośrednikiem w obrocie nieruchomościami i zmierzała do obejścia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na powyższe w jego ocenie powództwo wywiedzione na podstawie art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zasługiwało na uwzględnienie i powinno zostać oddalone w całości.

Na wypadek nie uwzględnienia ww. zarzutu skarżący zwrócił uwagę, iż uwadze Sądu I instancji umknęło, że powód nie załączył do pozwu dowodu na to, iż w chwili zawierania umowy z J. G. był licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, a więc mógł zawrzeć umowę pośrednictwa. Z kolei ta okoliczność zdaniem pozwanego, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 kc, powinna zostać udowodniona przez powoda w chwili wnoszenia powództwa. Brak takiego dowodu w jego ocenie czyni bowiem bezpodstawnym ustalenie Sądu I instancji, iż powód mógł zawrzeć umowę pośrednictwa nieruchomości oraz ustalenie, iż powództwo oparte za zasadzie art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasługuje na uwzględnienie.

Następnie apelujący wskazał, iż kolejnym ustaleniem Sądu z którym nie można się zgodzić było wskazanie, iż powód podejmował działania w wykonaniu umowy pośrednictwa z dnia 20 stycznia 2009 roku. Zdaniem pozwanego jednak jakkolwiek fakt okazywania nieruchomości w P. potencjalnym nabywcem w 2008 roku jest bezsporny to nie można uznać tych czynności za wykonywanie umowy pośrednictwa albowiem umowę pośrednictwa zawarto dopiero 20 stycznia 2009 roku. W tym miejscu skarżący zadał pytanie skąd B. B. (1) wiedział jaki będzie mu nadany nr licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami w dniu 20 stycznia 2009 roku w sytuacji gdy wpis na listę pośredników uzyskał dopiero w dniu 28 kwietnia 2009 roku.

Kolejnym uchybieniem Sądu I Instancji jest zdaniem skarżącego uznanie, iż czynności powoda zmierzające do pomocy pozwanemu w odtworzeniu zaginionego dziennika budowy dotyczącego nieruchomości w P., uzupełnienia dziennika budowy oraz czynności zmierzające do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany nazwiska córki pozwanego D., z nazwiska S. na S. były czynnościami podejmowanymi w wykonaniu umowy pośrednictwa. W jego ocenie bowiem, jak wynika z treści umowy z dnia 20 stycznia 2009 r., te czynności nie wchodziły w zakres umowy, a ponadto nie stanowią one czynności wynikających z art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazywane powyżej błędne ustalenia Sądu I instancji doprowadziły w rezultacie, co podkreślił pozwany, do obrazu art. 180 ust. 4 i 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kolejnym zarzutem podniesionym przez apelującego był zarzut obrazu art. 65 § 2 kc w zw. z § 2 umowy pośrednictwa z dnia 20 stycznia 2009 r. zawartej pomiędzy B. B. (1) a J. G.. W tym postanowieniu umowy zostało bowiem, zdaniem skarżącego, sformułowane swoiste domniemanie, iż po zawarciu umowy każda transakcja sprzedaży nieruchomości w P. została dokonana na skutek konkretnych działań B. B. (1). Po pierwsze jednak jego w jego ocenie, po zawarciu umowy pośrednictwa B. B. (1) nie wykonał żadnej czynności zmierzającej do sprzedaży nieruchomości pozwanego w P., a co za tym idzie nie sposób wskazać konkretnej czynności, która miałaby skłonić nabywcę T. K. (1) do dokonania zakupu. Po drugie to domniemanie zawarte w § 2 umowy zostało obalone przez dowód w postaci przesłuchania świadka T. K. (1) który zeznał, iż natrafił na ofertę sprzedaży nieruchomości umieszczonej przez żonę pozwanego w gazecie (...) i sam bez udziału pośrednika podjął rozmowy z pozwanym i jego żoną.

Na zakończenie pozwany odniósł się do twierdzeń Sądu I instancji odnośnie wskazanego w uzasadnieniu braku naruszenia zasady ekwiwalentności. Skarżący uznał w tym względzie, iż oceniając zaangażowanie powoda w wykonanie umowy z dnia 20 stycznia 2009 roku należało brać pod uwagę tylko i wyłącznie czynności podejmowane przez powoda po zawarciu umowy czyli od dnia 20 stycznia 2009 roku. W jego ocenie zaś analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wskazuje jednoznacznie na to, iż powód nie wykonał żadnych czynności zmierzających bezpośrednio do sprzedaży nieruchomości w P..

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W dniu 11 listopada 2010 roku zmarł pozwany J. G., w związku z czym postępowanie apelacyjne zostało zawieszonym.

Wobec stwierdzenia w sprawie II Ns 125/11 Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum, w Szczecinie nabycia spadku po ww. przez jego małżonkę M. G., tutejszy Sąd postanowienie z dnia 28 grudnia 2012 roku podjął postępowanie z udziałem tej ostatniej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadną.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że bezzasadnym jest zarzut apelującej nieważności przedmiotowej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wobec braku posiadania przez powoda w dniu 20 stycznia 2009 roku, określonym w tej umowie jako data jej zawarcia, przymiotu licencjonowanego pośrednika.

Przed przystąpieniem do zasadniczych rozważań w tym przedmiocie zważyć należało, że zarzut ten, ze względu na swą wagę oraz okoliczność, że ważność czynności prawnej, z której wywodzone są roszczenia objęte powództwem winna być badaną z urzędu już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, podlegał rozpoznaniu w postępowaniu apelacyjnym, co nie naruszało normy prawnej zawartej w art. 381 kpc, ani też zasady kontrydiktoryjności.

Powracając do rozważań nad jego meritum wskazać po pierwsze należy, że w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 roku (V CSK 173/10, OSNC 2011/10/113) Sąd Najwyższy w pełni przekonywająco stwierdził, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawarta z osobą niemającą uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami jest nieważna.

Tym niemniej, nawet przy uwzględnieniu, że z dokumentu załączonego do apelacji w sposób oczywisty wynika, że powód uzyskał licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami dopiero w dniu 28 kwietnia 2009 roku, nie można przyjąć, że przedmiotowa umowa jest nieważną.

Jak słusznie bowiem zauważył powód w umowie tej został wskazany numer licencji powoda - (...), który to numer mógł być znany dopiero w chwili jej nadania, to jest w dniu 28 kwietnia 2009 roku.

Zgodnie z art. 193 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w zw. z § 45 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 roku w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami numer kolejny wpisu w centralnym rejestrze pośredników w obrocie nieruchomościami stanowi numer nadanych uprawnień lub licencji zawodowej. Wpisów przy tym do centralnych rejestrów dokonuje się z urzędu jednocześnie z wydaniem świadectw nadania uprawnień lub licencji zawodowych. Data wpisu do centralnego rejestru jest wreszcie tożsama z datą nadania uprawnień lub licencji zawodowych (§ 46 pkt 1).

Powyższe regulacje w sposób nie budzący wątpliwości wskazują, że numer licencji określony w przedmiotowej umowie nie mógł być znany powodowi przed dniem 28 kwietnia 2009 roku.

W konsekwencji należy przyjąć, że umowa ta została zawarta przez powoda z J. G. po tym ostatnim dniu i nastąpiło jej antydatowanie - na dzień 20 stycznia 2009 roku.

Ta ostatnia okoliczność nie stanowi o nieważności umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Nie może jednakże, przy uwzględnieniu pozostałych okoliczności sprawy, pozostać obojętną dla rozstrzygnięcia (o czym szerzej w dalszej części niniejszych rozważań).

W tym miejscu stwierdzić jeszcze trzeba, że Sąd Rejonowy trafnie uznał, że nieważność tejże umowy nie może być również stwierdzona w trybie art. 82 kc, względnie art. 84 kc.

W tej ostatniej kwestii uzupełnienia wymaga, że względna nieważność oświadczenia woli następuje tu wskutek oświadczenia strony o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli (art. 88 § 1 kc). Tymczasem w okolicznościach sprawy oświadczenie w tym przedmiocie zostało złożonym wyłącznie przez pełnomocnika pozwanego - adw. K. S., która legitymowała się pełnomocnictwem wyłącznie procesowym, które nie upoważniało do złożenia takiego oświadczenia materialnoprawnego. W tej kwestii Sąd Okręgowy podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2007 roku (V CSK 171/07, LEX nr 485894).

Reasumując brak jest podstaw do uznania, że przedmiotowa umowa pośrednictwa jest nieważną.

Tym niemniej w okolicznościach sprawy przyjąć było trzeba, że czynienie przez powoda użytku z jego prawa, w postaci dochodzenia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia przewidzianego tą umową, jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w rozumieniu i ze skutkiem normowanymi w art. 5 kc, co było już podnoszonym przez stronę pozwaną w postępowaniu przed Sądem Rejonowym.

Po pierwsze podnieść tutaj należy, że nie sposób zaakceptować w relacjach pomiędzy powodem będącym przedsiębiorcą, którego działalność gospodarcza ma wysoce specjalistyczny charakter i ze względu na doniosłość wykonywanych czynności i możliwość wyrządzenia nimi szkód, wymaga bezwzględnej uczciwości ze strony pośrednika, w szczególności w stosunku do jego klienta i przejrzystości jego działań, sytuacji, gdy umowa pośrednictwa podlega antydatowaniu, czego okoliczności, a zwłaszcza jakiegokolwiek potrzeby powód nie był w stanie przekonywająco wyjaśnić.

Powyższe ma tym bardziej znaczenie dla rozstrzygnięcia, jeśli się zważy na ograniczenia w funkcjonowaniu J. G. w okresie, w jakim zawarta miała być ta umowa. W tym zakresie za najistotniejsze z punktu widzenia wiarygodności uznać było trzeba zeznania świadka T. K. (1), nie dość, że będącego zupełnie niezainteresowanym w sprawie, to jeszcze wykonującego zawód zaufania publicznego - radcy prawnego.

Świadek ten wskazywał na niewyraźną, powolną mowę J. G., do którego co więcej należało mówić powoli, aby zrozumiał sens wypowiedzi, a i tak niektóre słowa musiała powtarzać mu żona, która w istocie spełniała główną rolę w negocjacjach pozwanego ze świadkiem. Dalej świadek wskazał, że J. G. de facto nie był w stanie czytać.

Okoliczności te musiały być niewątpliwie znanymi powodowi. W tym świetle brak przy podpisywaniu przedmiotowej umowy małżonki powoda, budzi poważne wątpliwości, co do spełnienia opisanych wyżej właściwych prawideł działalności zawodowej powoda.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że doszło do naruszenia przez powoda zasady współzycia społecznego, w postaci uczciwości podejmowania czynności prawnych przez profesjonalny podmiot gospodarczy, w stosunku do konsumenta, co czyni powództwo całkowicie bezzasadnym, w świetle normy prawnej zawartej w powyżej przywołanym art. 5 kc.

Już tylko na marginesie wskazać trzeba, że w związku z zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 6 września 2009 roku, powód otrzymał wynagrodzenie za czynności pośrednictwa w kwocie ponad 9000 zł, z tytułu umowy pośrednictwa, którą zawarł z T. K. (1) - już po podjęciu przez niego decyzji o nabyciu przedmiotowej nieruchomości.

W związku z powyższym brak jest potrzeby odnoszenia się do pozostałych zarzutów apelacji i oceny ich zasadności.

Mając na uwadze wszystko powyższe, należało, na podstawie art. 386 § kpc, orzec jak w punkcie I a. i b. sentencji wyroku, przy czym orzeczenie o kosztach procesu zapadło, na podstawie art. 108 § 1 kpc i art. 98 § 1 i 3 kpc, przy uwzględnieniu konieczności uznania powoda za przegrywającego proces w całości i wysokości jego kosztów poniesionych przez stronę pozwaną, w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.

Z analogicznych względów Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, uwzględniając dodatkowo poniesienie przez stronę pozwaną opłaty od apelacji.