Sygn. akt II Ca 453 /18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2018 r. (sygn. akt I C 28/18) wydanym w sprawie
z powództwa A. T. przeciwko J. P. o zapłatę, Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie:

I. oddalił powództwo

II. zasądził od powódki na rzecz pozwanej całość poniesionych przez nią kosztów postępowania, przy czym szczegółowe wyliczenie tychże kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sąd Rejonowy oparł powyższy wyrok na następujących ustaleniach faktycznych
i rozważaniach prawnych.

Powódka A. T. od ponad dwudziestu lat prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod firmą (...). W biurze tym na stanowisku pośrednika handlu nieruchomościami zatrudniony jest w oparciu o umowę o pracę P. K. (1), który jest licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, posiadającym licencję numer (...). Powódka w tamtym czasie nie miała własnej licencji.

J. P. od 2007 r. podejmowała działania mające na celu sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w P.. W tym celu zamieszczała w serwisach internetowych i w gazetach ogłoszenia o sprzedaży działki pierwotnie oznaczonej numerem 223/2 i 223/3. W 2007 roku zawarła nadto dwie umowy pośrednictwa sprzedaży tej nieruchomości. Pierwszą z nich w dniu 2 lipca 2007 roku ze (...) s.c., R. B., D. J. z siedzibą w S.. Drugą zaś w dniu 3 sierpnia 2007 roku z biurem (...) z siedzibą w S..

Pozwana J. P. nie zgłosiła się samodzielnie do powódki celem zlecenia jej pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, bowiem nie spieszyła się z jej sprzedażą. To pracownik powódki P. K. (2) zgłosił się do J. P., proponując zawarcie umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Mężczyzna zaproponował pozwanej podpisanie umowy wskazując, że jest tą działką zainteresowany. Pozwana natomiast odparła, że ma już podpisane dwie otwarte umowy pośrednictwa z innymi biurami. Wówczas P. K. (2) zaproponował, że może przesłać pozwanej mailowo wzór takiej umowy, z którym będzie się mogła zapoznać i ewentualnie skontaktować z biurem jak będzie chciała podpisać umowę. Nawiązanie kontaktu pomiędzy stronami nastąpiło w 2009 r.

W dniu 15 stycznia 2010 r. powódka A. T. zawarła z pozwaną J. P. umowę o pośrednictwo w kupnie/sprzedaży, której przedmiotem było podejmowanie przez powódkę czynności mających na celu wyszukanie i wskazanie kontrahenta gotowego nabyć nieruchomość – działki numer (...), obręb P., gmina P., powierzchnia 1,15 ha; działka rolna RIVb, R. VI. (§1 umowy).

W § 2 umowy wskazano, że umowa ma charakter otwarty i obowiązuje jedynie w przypadku zrealizowania transakcji z klientem skontaktowanym ze zleceniodawcą przez zleceniobiorcę. W § 3 umowy przewidziano prowizję w wysokości 5 % + VAT od ceny nieruchomości gruntowej. W § 5 umowy wskazano, że zleceniobiorca prowadzi rejestr wszystkich potencjalnych klientów, którym dał adres danej nieruchomości. W § 10 umowy wskazano, że biuro (...) posiada licencję zawodową nr (...) – P. K. (1) uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Powyższa umowa sporządzona została w ten sposób, że najpierw została podpisana umowa na wyłączność, ale kiedy pozwana podniosła, że nie zgadza się na taki zapis (z uwagi na fakt, iż miała podpisane już dwie otwarte umowy pośrednictwa), ostatecznie sporządzono umowę otwartą. Następnie pozwana naniosła swoje poprawki, po czym odesłała je mailem do powódki, zaś potem ta umowa wróciła do niej pocztą. Pozwana podpisała umowę, jeden egzemplarz zatrzymała dla siebie, a jeden odesłała do biura powódki. Pozwana miała kontakt z powódką wyłącznie telefoniczny.

Powódka A. T. uzyskała wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikało, że nieruchomość stanowiąca własność J. P. miała poważne ograniczenia w zakresie zagospodarowania, albowiem częściowo znajdowała się w strefie ograniczeń wokół cmentarza.

Powódka miała kontakt z zatrudnionym w Starostwie Powiatowym w P. A. B. (1) z uwagi na posiadanie z nim działki po sąsiedzku w S.. Wiedziała, że mężczyzna pracuje w Starostwie Powiatowym w P. i może jej pomóc odpowiedzieć na pytanie czy strefa ograniczeń wokół cmentarza uniemożliwia zabudowę działki J. P.. Powódka przekazała mężczyźnie informację, że nie wie jak rozwiązać problem położenia tej nieruchomości w strefie ograniczeń wokół cmentarza w aspekcie możliwości zabudowy tej nieruchomości.

Następnie doszło do spotkania, podczas którego powódka przekazała A. B. (1) dokumenty dotyczące nieruchomości w P., w tym mapki, wypisy, odpis z KW. Wówczas powódka poinformowała go również, że działka jest do sprzedaży. Pozwana nigdy nie wyrażała zgody na okazywanie osobom trzecim dokumentów dotyczących przedmiotowej działki.

A. B. (1) miał się dowiedzieć jak istniejąca strefa ograniczeń wokół cmentarza wpływa na możliwość zabudowy nieruchomości i czy można w jakiś sposób wykorzystać tę nieruchomość na cele budowlane. Mężczyzna ustalił, a następnie poinformował powódkę o tym, że nieruchomość nie miała dostępu do drogi publicznej, a nadto było ograniczenie dotyczące zabudowy, wynikające z sąsiedztwa cmentarza, które dopuszczało zabudowę nie bliżej niż 50 m od granic cmentarza. A. B. (1) wówczas przekazał powódce informację, że jest zainteresowany kupnem tej działki. A. B. (1) kilka razy oglądał tę nieruchomość, również z żoną, w pewnym momencie powódka wydała mu klucze do tej nieruchomości. Ostatecznie jednak A. B. (1) przekazał powódce informację, że jednak nie zakupi z żoną nieruchomości w P..

Odpowiednio w dniach 18 stycznia 2010 r., 16 lutego 2010 r. i 3 marca 2010 r. powódka zawarła umowy o pośrednictwo z R. M., R. G. i Z. S., których przedmiotem było podejmowanie przez powódkę czynności mających na celu kupno przez wskazane osoby nieruchomości gruntowej położonej w P., a stanowiącej własność J. P.. We wskazanych umowach określano prowizję należną powódce w wysokości 5 % ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej plus podatek VAT, za wyjątkiem umowy z R. M., w której wskazano prowizję w wysokości 3 % ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej plus podatek VAT.

Powódka A. T. w ramach wykonywania umowy zawartej z J. P. uzyskała odpis z księgi wieczystej nieruchomości, przygotowała wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nieruchomości roszczenia o zawarcie umowy, przesłała J. P. ten wniosek, który ta podpisała i złożyła do Sądu, powódka uiściła opłatę za ten wniosek. Ponadto powódka uzyskała wypis z rejestru gruntów tej nieruchomości, przygotowała na jego podstawie wniosek o ujawnienie scalenia działek (...) w działkę (...) w księdze wieczystej, przesłała ten wniosek J. P., która ten wniosek złożyła do Sądu.

W maju 2010 r. na telefon komórkowy pozwanej, podawany przez nią w ogłoszeniach, zadzwonił mężczyzna, który powiedział, że jest zainteresowany zakupem należącej do nie nieruchomości położonej w P.. W trakcie tej rozmowy osoba ta nie przedstawiła się jeszcze z imienia i nazwiska. Powiedziała jedynie, że numer telefonu do pozwanej dostał od znajomej fryzjerki, a wcześniej od Z. H., która była sołtysem P.. Okoliczni mieszkańcy wiedzieli, że pozwana chce sprzedać te działkę. W trakcie tej rozmowy pozwana poinformowała również, gdzie ogłoszenie zostało zamieszczone i że można sobie tą działkę podejrzeć. Wówczas mężczyzna odparł, że wie, że ogłoszenie dotyczące działki znajduje się w Internecie. W trakcie tej rozmowy poruszono również kwestię ceny nieruchomości i jej ewentualnej negocjacji.

Po dwóch tygodniach zadzwonił ten sam mężczyzna, który już się przedstawił jako A. B. (1). W trakcie tej rozmowy mężczyzna oświadczył, że jest zainteresowany zakupem tej działki. Pozwana poinformowała, że jest w stanie sprzedać działkę za cenę nie niższą niż 390.000 zł, ten zaś odparł, że nie dysponuje takimi środkami i że przy transakcji będzie się posiłkował kredytem. A. B. (1) uzyskał od J. P. pełnomocnictwo między innymi do dokonania podziału nieruchomości w P.. Trzeba bowiem było wykonać prace podziałowe, aby A. B. (1) mógł uzyskać kredyt pod zakup tej nieruchomości. Pozwana wcześniej nie znała A. B. (1). J. P. nie otrzymała również od powódki żadnych informacji, że ktoś taki jest zainteresowany kupnem tej działki.

A. B. (1) przygotował wniosek o ujawnienie scalenia działek (...) na nową działkę o nr (...) zlokalizowanej w P. gm. P.., zaś po zaakceptowaniu i podpisaniu go przez pozwaną, złożył ten wniosek w Sądzie i opłacił.

W dniu 20 grudnia 2010 r. J. P. zawarła z pozwanymi I. i A. B. (1) przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której zobowiązała się sprzedać pozwanym własność nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...), położonej w P..

W dniu 14 lutego 2011 r. J. P. zawarła z I. i A. B. (1) umowę sprzedaży, na mocy której Ci ostatni nabyli własność nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...), położonej w P..

W dniu 28 marca 2011 r. J. P. zawarła z I. i A. B. (1) umowę sprzedaży, na mocy której Ci ostatni nabyli własność nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...), położonej w P..

Pismem z dnia 22 lutego 2011 r. J. P. poinformowała powódkę, że wycofuje ofertę sprzedaży działek o nr (...) położonych w P. z uwagi na sprzedaż nieruchomości.

Pismem z dnia 9 września 2011 r. powódka za pośrednictwem pełnomocnika wezwała pozwaną J. P. do przekazania jej danych nabywcy nieruchomości w P., wskazując, że według jej przypuszczeń transakcja nastąpiła na skutek pośrednictwa powódki, co uzasadnia należność powódki z tytułu prowizji.

Pismem z dnia 17 września 2011 r. J. P. odmówiła powódce ujawnienia danych nabywcy nieruchomości, wskazując że nabywca nieruchomości znalazł ofertę sprzedaży nieruchomości na portalu internetowym, gdzie J. P. zamieściła ogłoszenie. Ponadto J. P. wskazała, że powódka nie przekazała jej żadnych danych potencjalnego klienta czy też ofert, co w jej ocenie świadczy o tym, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z klientem skontaktowanym czy wskazanym przez powódkę.

Według stanu na dzień 2 stycznia 2013 r. w księdze wieczystej nieruchomości w P., w dziale II jako właściciel nieruchomości ujawniona była J. P..

W dniu 30 kwietnia 2012 roku A. T. złożyła w tut. Sądzie wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o zapłatę prowizji o wartości 22.755 zł przeciwko J. P.. Do zawarcia ugody nie doszło.

W oparciu o powyższy stan faktyczny Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione.

Jako podstawę faktyczną swojego żądania powódka wskazała umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, jaka w dniu 15 stycznia 2010 roku zawarta została pomiędzy jej biurem (...) A. T. a pozwaną J. P., a w szczególności §3 pkt. 1 wskazanej umowy, który stanowi, że za wykonanie zlecenia zleceniodawca zobowiązuje się do uiszczenia prowizji w wysokości 5% + wartość podatku VAT w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej w postaci działki nr (...) obręb P. , gmina P. , o powierzchni 1,15 ha, działka rolna (...), RzVI oraz § 3 pkt. 2 wskazanej umowy, zgodnie z którym Zleceniobiorca miał prawo do prowizji również wówczas, gdy transakcja pomiędzy klientami Biura (...) została zawarta po upływie terminu umowy o pośrednictwo. Dotyczy to osób, które zostały skontaktowane ze sobą za pośrednictwem biura nieruchomości, a także w przypadku przekazania przez te osoby informacji o nieruchomości osobom trzecim.

W ocenie Sądu zawarcie umowy pośrednictwa o takiej treści jak umowa z dnia 15 stycznia 2010 r. – w kontekście podstaw prawnych żądania pozwu – było prawnie dopuszczalne. Strony miały prawo ułożyć łączący je stosunek zgodnie z regułami wyrażonymi w umowie. Wskazano, że skutkiem zawarcia umowy pośrednictwa jest ciążący na pozwanej obowiązek uiszczenia należności za usługę wykonaną na jej rzecz przez powódkę. Poza sporem pomiędzy stronami pozostawał sam fakt, zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z dnia 15 stycznia 2010 roku, której przedmiotem była sprzedaż działki nr (...) w obrębie P. w gminie P., choć strony były sporne co do okoliczności jej zawarcia.

W ocenie sądu spór pomiędzy stronami ogniskował się wokół kwestii odpowiedzialności pozwanej z tytułu zawartej z powódką umowy pośrednictwa nieruchomości. Sąd rejonowy uznał, iż z ustalonego w sprawie stanu faktycznego

sprawy nie wynika, że powódka doprowadziła do skojarzenia nabywcy z pozwaną. Wskazał, iż faktem jest, że powódka sama przekazała A. B. (1) informacje dotyczące nieruchomości pozwanej w celu wyjaśnienia wątpliwości związanych z ograniczeniami wokół cmentarza. Powódka, zresztą przekazując mężczyźnie informacje tego rodzaju, działała na własne ryzyko gospodarcze, że osoba ta informacje może wykorzystać dla własnych celów, to jest do zakupu nieruchomości przez siebie. Powódka jednak nigdy nie poinformowała pozwanej (jako swojej klientki), a przynajmniej tego nie wykazała w toczącym się postępowaniu, o fakcie, że osoba o imieniu i nazwisku A. B. (1) zainteresowana jest nabyciem tej nieruchomości. Być może nie uczyniła tego, bowiem zwlekała do czasu, aż A. B. (1) podpiszę z nią umowę pośrednictwa na zakup nieruchomości od pozwanej.

Sąd I instancji nie zakwestionował zresztą faktu, że A. B. (1) za sprawą nie tyle aktywności powódki, a jej brakiem dbałości o własne interesy, mógł powziąć informację o ofercie pozwanej. Jednak w ocenie sądu kwestia ta, a także okoliczność że A. B. (1) mógł nie poinformować pozwanej, że uzyskał wiedzę o tej nieruchomości ma drugorzędne znaczenie, bowiem implikuje ewentualną odpowiedzialność A. B. (1) względem powódki, co zresztą było już przedmiotem postępowania tutejszego Sądu w sprawie I C 370/13, a później postępowania odwoławczego.

Sąd rozpoznając sprawę dał wiarę wyjaśnieniom pozwanej, która podała, że to A. B. (1) w maju 2010 r. zadzwonił do niej i poinformował, że jest zainteresowany kupnem jej działki. W trakcie tej rozmowy dzwoniący nie przedstawił się jeszcze z imienia i nazwiska. Powiedział jedynie, że numer telefonu do pozwanej dostał od znajomej fryzjerki, a wcześniej od Z. H., która była sołtysem P.. W ocenie Sądu zeznania te wydają się być wiarygodne. Tym bardziej, że powódka nie wykazała w żaden nie budzący wątpliwości sposób, że było inaczej. Nie przedstawiła bowiem żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że poinformowała pozwaną o tym, że znalazła nabywcę na działkę i że jest nią A. B. (1), który gotowy jest nabyć nieruchomość w cenie ofertowej. Powyższe okoliczności świadczyć mogą również o tym, że pozwana mogła pozostawać w błędnym przekonaniu, że A. B. (1) pozyskał do niej kontakt w sprawie sprzedaży działek od okolicznych mieszkańców oraz że nie kontaktował się w sprawie nabycia tych działek z powódką.

Dowodami takimi nie mogą być z pewnością przedłożone przez powódkę bilingi telefoniczne, które dowodzą jedynie tego, że w tym okresie powódka kontaktowała się zarówno z pozwaną jak i A. B. (1).

Sąd rejonowy zwrócił również uwagę na fakt, iż powódka zgodnie z treścią umowy o pośrednictwo z dnia 15 stycznia 2010 roku zawartą z pozwaną, winna zgodnie z § 5 tej umowy prowadzić rejestr wszystkich potencjalnych klientów, którym dała adres danej nieruchomości. Niemniej w załączonej do akt sprawy umowy w rubryce rejestr nie ma żadnego wpisu i pozostaje ona pusta. Nie widnieją tam nazwiska osób, które oglądały nieruchomość pozwanej, w szczególności brak jest tam imienia i nazwiska A. B. (1), co również świadczy o tym, że osoba ta nie została skontaktowana z pozwaną za pośrednictwem powódki.

A. T., wprawdzie dokonała pewnych czynności, aby doprowadzić do sprzedaży nieruchomości powódki (wniosek do ksiąg wieczystych, uzyskanie wypisu z rejestru gruntów, wyciągu z planu zagospodarowania przestrzennego), ale w ocenie Sądu nie dało to podstawy do żądania od pozwanej zapłaty prowizji na rzecz powódki. Kwoty z tego tytułu poniesione nie były objęte wywiedzionym powództwem. Co więcej czynności te nie były objęte zakresem przedmiotowym umowy, a powódka wykonywała je na własny koszt i niejako na własne ryzyko. Jak sama bowiem podała, liczyła że odzyska zainwestowane w ten sposób pieniądze w należnej jej prowizji – w przypadku zbycia za jej pośrednictwem nieruchomości.

W konkluzji Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest podstaw do przyjęcia, że powódka skojarzyła pozwaną z A. B. (1), w tym sensie, że przekazała pozwanej dane A. B. (2), jako potencjalnego nabywcy nieruchomości w cenie ofertowej. W powołaniu powyższej argumentacji sąd oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka kwestionując go w całości wraz z orzeczeniem o kosztach. Powódka zarzuciła rozstrzygnięciu:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez:

- niewłaściwe zastosowanie dla czynności wykonywanych przez powódkę na rzecz pozwanych art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w styczniu 2010 r. i przyjęcie, że czynności wykonane przez powódkę, mimo iż zmierzały wyłącznie do sprzedaży nieruchomości pozwanej nie stanowiły wykonania umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

- niezastosowanie w sprawie przepisu art. 3a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, z którego wynika, że ustawy nie stosuje się do osób fizycznych, które przetwarzają dane wyłącznie w celach osobistych lub domowych, co doprowadziło do wadliwej oceny zachowania pozwanej usprawiedliwiającej zatajenie wobec powódki nazwiska nabywcy ochroną danych osobowych

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, poprzez:

- niewłaściwą ocenę dowodów - bilingów telefonicznych, niezgodnie z ich treścią oraz w oderwaniu od innych dowodów, w szczególności przesłuchania powódki, treści e-maila z 12.04.2010 r., zapisków na karcie nieruchomości na odwrocie i zeznań świadka K. T. i przyjęcie przez Sąd, że powódka nie przekazała pozwanej oferty A. B. (1) .

- nieuwzględnienie przy ocenie stanu faktycznego nienaturalnego zachowania pozwanej, która nie chciała ujawnić powódce nazwiska nabywcy nieruchomości i nie chciała z powódką rozmawiać na okoliczności związane z transakcją, jak również zatajała przed powódką działania podziałowe związane z nieruchomością i unikała uzyskania przez pana B. klucza od powódki, co świadczy o tym, iż pozwana wiedziała o wcześniejszych kontaktach nabywcy z biurem i wiedziała o swoim obowiązku zapłaty prowizji,

- pominięcie przy ocenie prawnej niespornego faktu, że nabywca nieruchomości nie został wyszukany samodzielnie przez pozwaną, jak również faktu, że również nabywca nie wyszukał pozwanej samodzielnie, ale w wyniku działań powódki, co stanowi o fakcie skojarzenia stron przez powódkę i wykonania umowy przez nią,

- pominięcie w ocenie dowodów wyroku Sądu Okręgowego II Ca 1220/14 załączonego do pozwu, w którym Sąd ustalił świadczenie na rzecz A. B. (1) usługi pośrednictwa i nieuwzględnienie tego faktu przy ocenie dowodów i przyjęcie, że powódka nie skojarzyła z nim pozwanej, mimo iż pośrednictwo na tym skojarzeniu i na działaniu w celu zawarcia umowy między obiema stronami polega,

- całkowity brak oceny korespondencji mailowej załączonej do sprzeciwu, a w szczególności pominięcie faktu bliskiej odległości czasowej między zerwaniem rozmów za pośrednictwem powódki i nawiązaniem bezpośredniego kontaktu oraz niedostrzeżenie przez Sąd niezupełności tej korespondencji, jak również nieuwzględnienie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z komputera pozwanej zawierającego program pocztowy w celu stwierdzenia, czy korespondencja jest kompletna i co zawiera,

- bezkrytyczne przyjęcie wersji pozwanej, iż nie wiedziała ona nic o działaniach podejmowanych przez powódkę w starostwie w celu zniesienia lub zmiany strefy ograniczenia zabudowy w pobliżu cmentarza wobec licznych dowodów potwierdzających działanie powódki w porozumieniu z pozwaną w celu uporządkowania stanu ujawnionego w księdze wieczystej oraz przeciwnego zeznania powódki co ponownie stanowi uchybienie art. 233 kpc

- nieuwzględnienie przy ocenie faktów sprzeczności w zeznaniach pozwanej z zeznaniami świadków J. S.-G. i K. T. oraz powódki odnośnie okoliczności zawarcia umowy pośrednictwa, która wskazywała na niewiarygodność zeznań pozwanej,

- ustalenie przez Sąd, iż działania powódki nie doprowadziły do skojarzenia stron umowy sprzedaży, mimo iż świadek A. B. (1) przyznał, iż informację o nieruchomości i zamiarze jej zbycia przez pozwaną otrzymał od powódki w związku z jej czynnościami zmierzającymi do usunięcia ograniczeń zabudowy działki, co stanowi naruszenie zasad logicznego rozumowania

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także przyznanie powódce od pozwanej zwrotu kosztów procesu w postępowaniu przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego związanego z posiedzeniem pojednawczym w dniu 15 listopada 2013 r., na które pozwana nie stawiła się.

W uzasadnieniu apelacji powódka rozwinęła powyższe zarzuty.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o:

1. oddalenie apelacji strony powodowej w całości;

2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powódka wywodzi swoje roszczenie z umowy pośrednictwa

w sprzedaży nieruchomości domagając się od pozwanej zapłaty prowizji za wykonanie zlecenia. Zatem w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniesie się do analizy umowy będącej podstawą sformułowanego żądania.

Z zapisu § 2 umowy wynika, że ma ona charakter otwarty oraz, że obowiązuje „jedynie w przypadku zrealizowania transakcji z klientem skontaktowanym ze zleceniodawcą przez zleceniobiorcę.”. Oznacza to, że aby na tej podstawie powódka mogła domagać się zapłaty prowizji za wykonanie umowy określonej w § 3 ust. 1 kontraktu musiałaby wykazać, że skontaktowała pozwaną z jej klientem. Przy czym, same zapisy umowy nie definiowały pojęcia „klient”, a co za tym idzie należało w tym zakresie odwołać się do powszechnego znaczenia tego wyrażenia. Wg Słownika języka polskiego Klient oznacza „osobę kupującą coś w sklepie, korzystającą z usług banku, adwokata itp. lub załatwiająca sprawę w jakiejś instytucji”. W potocznym znaczeniu tego słowa klient jest odbiorcą, nabywcą określonej usługi. Takie rozumienie tego zwrotu należało przenieść również na relacje pomiędzy stronami umowy pośrednictwa. Przy czym Sąd Okręgowy wskazuje, że w tut. Sądzie toczyła się już sprawa z powództwa A. T. przeciwko A. B. (1) i I. B. o zapłatę. W tamtej sprawie zakończonej prawomocnym wyrokiem z dnia 8 maja 2015 roku (sygn. II Cz 1220/14) Sąd Okręgowy w Szczecinie w sposób kategoryczny wskazał, że nie było zawartej umowy pośrednictwa pomiędzy A. B. (1), a powódką. A. B. (1) faktycznie wykorzystał informacje przekazane mu przez powódkę, ale wszedł w ich posiadanie w sytuacji gdy powódka poprosiła go „nieformalnie” o informację w sprawie uwarunkowań formalno – prawnych działki. W takiej sytuacji, skoro pomiędzy A. B. (1), a powódką nie było zawartej żadnej umowy pośrednictwa, trudno traktować go jako nabywcę usługi. Wszak w posiadanie informacji o nieruchomości wszedł w sposób niesformalizowany, w ramach realizacji swoistej przysługi o jaką poprosiła go znajoma powódka i w zasadzie na skutek nie zachowania przez nią reguł ostrożności wymaganych od profesjonalisty z zakresu obrotu nieruchomościami. Z pewnością powódka nie realizowała również usługi pośrednictwa na rzecz A. B. (1). Nie sposób więc traktować go jako jej „klienta” w rozumieniu § 2 umowy pośrednictwa. W istocie zatem wskazane okoliczności sprzeciwiają się przyjęciu, aby ustalony stan faktyczny uprawniał Sąd do formułowania daleko idącego wniosku, że umowa została zrealizowana z „klientem” skontaktowanym przez powódkę z pozwaną. Należy zwrócić uwagę, że podstawą zasądzenia należności od A. B. (1) na rzecz powódki w sprawie (sygn. II Cz 1220/14) nie była należność wynikająca z jakiegokolwiek kontraktu, ale właśnie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia na skutek wykorzystania sytuacji stworzonej przez powódkę i przekazanych przez nią informacji. Stąd też Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że ostateczną przeszkodą do skutecznego domagania się prowizji przez powódkę od pozwanej w niniejszej sprawie był brak spełnienia warunku zrealizowania umowy z Klientem skontaktowanym przez powódkę z pozwaną. W takiej sytuacji Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że nie doszło do wykonania umowy o pośrednictwo zawartej pomiędzy powódką i pozwaną, w efekcie czego powódka nie może skutecznie domagać się od pozwanej zapłaty prowizji z tytułu wykonania tej umowy.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami albowiem pomiędzy A. B. (1) o powódką nie miała miejsce taka relacja, która pozwoliłaby go traktować nawet jako potencjalnego klienta powódki. Nie został on ujęty – stosownie do § 5 umowy – w rejestrze osób, które mogły być zainteresowane zakupem i poznały ofertę. To na skutek działań powódki podjętych z własnej inicjatywny i niejako na własną rękę udostępniła ona te informacje znajomemu, jednak w kontekście z którego wynikało, że nie jest to związane z oferowaniem mu tej nieruchomości do sprzedaży, a jedynie ustalenia jej stanu prawnego.

Jednak, nawet gdyby uznać, że doszło do skutecznego wykonania umowy o pośrednictwo, to i tak na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa stoi fakt, że powódka nie wykazała, aby pozwana zawarła umowę z A. B. (1) wskutek czynności przedsięwziętych przez powódkę w ramach realizowania przez nią umowy pośrednictwa. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie w pełni ocenę materiału dowodowego poczynioną przez Sąd I instancji.

Zarzuty apelacji koncentrują się przede wszystkim na zakwestionowaniu oceny dowodów poczynionej przez Sąd I instancji wskazując na brak konsekwencji w ocenie takich dowodów jaki bilingi telefoniczne, zatajenie przez powódkę danych kontrahenta któremu sprzedała nieruchomość.

Wbrew twierdzeniom apelującej, Sąd I instancji szczegółowo rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy, nie przekraczając granic sędziowskiej swobody oceny dowodów. Wymaga wskazania, iż swobodna ocena dowodów odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i sposobu ich przeprowadzenia, które powinny zostać ocenione konkretnie i w związku z całym zebranym materiałem dowodowym. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, który zobligowany jest do rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału. Ta swobodna ocena dowodów ujęta jest w ramy proceduralne. Sąd może bowiem oprzeć swe przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości. Sąd zobowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, tj. dokonać wyboru tych, na których się oparł i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Przy ocenie dowodów, tj. ich wiarygodności i mocy, istotną rolę odgrywają zasady doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania. Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił ww. zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze, doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 6 listopada 1998r., II CKN 4/98). Co istotne, ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów, jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania). Z kolei podstawę wyroku może stanowić tylko całokształt okoliczności przedstawionych w toku rozprawy głównej i istniejących w chwili jej zamknięcia.

W ocenie Sądu Odwoławczego apelacja powódki w zakresie zarzutów dotyczących nieprawidłowości oceny dowodów, jest jedynie polemiką, wynikającą z własnej interpretacji poszczególnych dowodów i oceny ich mocy dowodowej, do której jest uprawniony wyłącznie sąd.

Trafnie Sąd Rejonowy ocenił, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na dokonanie kategorycznego ustalenia, że pozwana wiedziała o tym że A. B. (3) dowiedział się o możliwości sprzedaży działek od powódki. Zgodny z zasadami logiki był wniosek, że fakt przeprowadzenia przez powódkę rozmów telefonicznych z A. B. (1) i pozwaną w krótkich odstępach czasu nie świadczy o wiedzy pozwanej odnośnie podmiotów zainteresowanych kupnem działki. Wszak pozwana była klientką powódki, zaś pozwana powierzyła A. B. (1) do wyjaśnienia kwestię związaną ze stanem

prawnym nieruchomości, zatem kontaktowanie się powódki z tymi podmiotami w krótkim okresie czasu było rzeczą zupełnie naturalną i nie przesądzało o wiedzy pozwanej w zakresie zainteresowania A. B. (1) zakupem działek.

Żaden świadek nie stwierdził, aby miał jakąkolwiek wiedzę że powódka przekazywała pozwanej informacje o potencjalnym nabywcy działki jakim miał być A. B. (1). Tym samym za wiarygodne w świetle przedstawionych bilingów należy uznać zeznania pozwanej, która nie zaprzecza, że powódka kontaktowała się z nią telefonicznie przekazując informacje na temat zainteresowania ofertą przez marynarza. Pozwana wskazuje również, że ona sama wykonywała połączenia do powódki. Zresztą sama powódka w tym zakresie zeznała, że było zainteresowanie ofertą dwóch lub trzech osób. Potwierdza to również materiał dokumentarny w postaci umów pośrednictwa k. 22-24.

Za nieprzekonujący należy uznać zarzut skarżącej opierający się na twierdzeniu nienaturalności zachowania pozwanej w zakresie braku przekazywania informacji powódce o nazwisku nabywcy nieruchomości jak i co do okoliczności związanych z podziałem nieruchomości. Z akt sprawy, a w szczególności z treści samej umowy wynika, że umowa pośrednictwa nie zakazywała pozwanej podejmowania samodzielnych prób zbycia nieruchomości i poszukiwania kontrahentów we własnym zakresie. Tym bardziej podejmowania działań w zakresie przekształcania działek wg własnego uznania. Pozwana nie miała przy tym obowiązku w jakimkolwiek zakresie informowania o swoich działaniach powódki. Co więcej, należy odnieść tą sytuację do szerszego kontekstu sprawy, z którego wynikało że to powódka nie mówiła pozwanej o zainteresowaniu ofertą A. B. (1), który przecież nie był nawet jej formalnym klientem. Mając przy tym na względzie, że powódka nie przekazała pozwanej danych A. B. (1), powódka miała podstawy przypuszczać że podmiot któremu sprzedała działkę nie był klientem powódki i w tym zakresie jej postawa odnośnie braku ujawnienia danych nabywcy nie powinna być uznana za niezrozumiałą. Ponadto faktu kto jest nabywcą nieruchomości pozwana przecież nie mogła ukryć biorąc pod uwagę zasadę jawności ksiąg wieczystych. Zatem jej postawie po sprzedaży nieruchomości strona powodowa przypisuje znaczenie, które przy ocenie dowodów ma marginalne znaczenie.

Natomiast o pewnym braku lojalności w zakresie wykonania umowy można mówić w przypadku powódki, która przekazała adres nieruchomości A. B. (1), choć nie traktowała go jako potencjalnego klienta, szczególnie że umowa jej do takich działań nie uprawniała. Powódka powinna umieścić dane A. B. (1) w rejestrze i poinformować o tym pozwaną. W istocie słusznie Sąd Rejonowy skonstatował, że pozwana nie była informowana na bieżąco o działaniach podejmowanych przez powódkę.

Sąd Rejonowy trafnie zauważył w uzasadnieniu wyroku, że powódka z innymi potencjalnymi klientami zawarła umowy, natomiast takiej umowy z A. B. (1) nie podpisała, co nie powinno być poczytywane jako okoliczność, która obecnie miałaby skutkować negatywnymi konsekwencjami dla pozwanej.

Za wiarygodne i zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego należy uznać zeznania pozwanej i korespondujące z nimi zeznania A. B. (1) opisujące okoliczności skontaktowania się tych stron w celu zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości. Powódka nie wskazała żadnego wiarygodnego dowodu, który mógłby zaprzeczyć tym faktom. Zaznaczyć przy tym należy, iż z treści zeznań A. B. (1) wynika, iż mógł on zataić przez pozwaną fakt w jaki sposób wszedł w posiadanie numeru telefonu pozwanej. W istocie zatem mogło być tak, że A. B. (1) na skutek nieformalnego wejścia w posiadanie informacji o sprzedaży nieruchomości, mógł wykorzystać ten fakt i próbować oszukać obie strony umowy pośrednictwa, tj. ukryć przed powódką swoje rzeczywiste zamiary co do chęci zakupu nieruchomości bezpośrednio od pozwanej, a przed pozwaną zataić fakt że wszelkie informacje o transakcji uzyskał wskutek znajomości z powódką. Wniosek słusznie sąd i instancji wyprowadził z materiału dowodowego znajdującego się z akt sprawy. Powódka nie wykazała w toku postępowania, aby możliwe było, że A. B. (1) w istocie oszukał wyłącznie ją, co do zamiaru zawarcia umowy z pominięciem powódki.

Sąd Okręgowy podkreśla, że w istocie występują pewne drobne rozbieżności jak np. fakt, że zeznając wcześniej nie pamiętała od jakiej osoby A. B. (1) miał uzyskać do niej kontakt telefoniczny, czy też że uzyskał go z ogłoszenia w Internecie zaś w późniejszych zeznaniach wskazała na fryzjerkę, a wcześniej sołtysa. Podobnie rzecz się ma z wyjaśnieniami w zakresie tego czy A. B. (1) wszedł w posiadanie kluczy do nieruchomości i od kogo jej otrzymał.

Jednakże te drobne nieścisłości to zbyt mało, aby podważyć wersję oceny dowodów zaprezentowaną przez Sąd Rejonowy. Pewne rozbieżności w zeznaniach na przestrzeni kilku lat są możliwe, szczególnie gdy strona przez dłuższy czas rozważa o pewnych zdarzeniach i odtwarza ich przebieg. Jednakże na tej podstawie nie sposób stawiać daleko idących wniosków o całkowitej niewiarygodności zeznań pozwanej, szczególnie że mają pokrycie w innych dowodach.

Zasadniczo powódka w apelacji skupiła się na kwestionowaniu ocen przyjętych przez Sąd na tej tylko podstawie, że z zebranego materiału dowodowego możliwe jest wywiedzenie konkurencyjnych wniosków. Jednakże takie wnioskowanie jest zabiegiem chybionym, choćby nawet mocno osadzonym w subiektywnym przekonaniu skarżącej. Forsowanie alternatywnego stanu faktycznego, korzystniejszego dla strony nie wskazuje na naruszenie przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację o czym na podstawie art. 385 kpc orzekł, jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 §1 i 3 kpc oraz 391 kpc. Sąd Okręgowy zasądził od strony przegrywającej – powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów w kwocie 1800 zł równych wynagrodzeniu radcy prawnego w stawce minimalnej określonej w § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

SSO Małgorzata Grzesik SSO Katarzyna Longa SSO Sławomir Krajewski