

Sygn. akt X GC 313/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Korfanty
Protokolant:	Sonia Giemza

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa: **J. C.**

przeciwko : **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o zapłatę

- 1) oddała powództwo;
- 2) zasądza od powoda J. C. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 3.617,00 (trzy tysiące sześćset siedemnaście 00/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 3) nakazuje pobrać od powoda J. C. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Gliwicach) kwotę 4.982,00 (cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dwa 00/100) zł tytułem należnej a nie uiszczonej opłaty od pozwu.

SSO Małgorzata Korfanty

Sygn. akt X GC 313/14

UZASADNIENIE

Powód J. C. w pozwie wniesionym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniósł zasądzenie od pozwanej kwoty 99.630 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 grudnia 2013r., a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że strony sporu w dniu 09 maja 2013 roku zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nr (...), której przedmiotem było znalezienie na potrzeby pozwanej nieruchomości celem długoterminowego najmu lub sprzedaży. Pozwanemu przedstawiono lokalizację nieruchomości położonej przy ul. (...) w G.. Nieruchomość ta pozostawała w użytkowaniu wieczystym Towarzystwa (...) spółka z o.o w P.. (...) ostatecznie zawarło umowę sprzedaży tej nieruchomości ze spółką (...) spółka z o.o. w K..

Pozwana na podstawie par. 6 ust./ 2 umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była zobowiązana do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w sytuacji gdy (...) umowa nabycia (...) przedstawionej mu do nabycia nieruchomości

zostanie zawarta przez małżonka zamawiającego, osobę fizyczną spokrewnioną lub powinowacą z zamawiającym albo osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, w której zamawiający jest członkiem, uczestnikiem, współnikiem, członkiem organu, prokurentem lub pełnomocnikiem, lub w przypadku gdy zamawiający przekazał tym podmiotom dane uzyskane przez pośrednika w toku współpracy objętej umową albo też w jakikolwiek sposób swoim działaniem doprowadzi do zawarcia takiej umowy naruszającej zasadę wzajemnego zaufania stron. (...) spółkę z o.o. oraz pozwana łączy osoba K. Z. (1), odpowiednio wiceprezesa i prezesa tych spółek oraz K. Z. (2) odpowiednio Prezesa i wiceprezesa. Osoby te również są udziałowcami tych spółek. Z powyższego wynika, że nabywca nieruchomości powziął wiadomość o nieruchomości i możliwości jej zakupu od członków zarządu pozwanej i wystąpił z propozycją nabycia do (...).

Powód zauważył, że w jego ocenie w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 180 ust 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla sposobu ustalenia lub wskazania wysokości wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który wprost odsyła do umowy a w razie nieokreślenia go w umowie przysługuje wynagrodzenie przyjęte zwyczajowo w danych stosunkach, a to oscyluje w granicach 3% netto wartości nabywanej nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że rzeczywiście strony łączyła umowa pośrednictwa nr (...) z dnia 09 maja 2013r. w zakresie wyłącznie umowy najmu przez (...) spółkę z o.o., o czym świadczy par. 4 umowy a powodowi miało z tego tytułu przysługiwać wynagrodzenie w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto. Pozwana zauważyła, że nie zawarła umowy najmu przedmiotu wskazanego przez powoda ani też nie zawarła również umowy kupna sprzedaży. Poza wskazaniem nieruchomości pośrednik nie wykazał żadnej innej aktywności. (...) spółka z o.o. dokonała zakupu nieruchomości bez jakiegokolwiek udziału powoda a (...) spółka z o.o. nie przekazywała jakichkolwiek danych uzyskanych od pośrednika w toku współpracy.

Nie doprowadziła także w inny sposób swoim działaniem do zawarcia umowy sprzedaży i nie naruszyła zasady wzajemnego zaufania stron. Powodowi nie przysługuje wynagrodzenie za czynności sprzedaży w oparciu o przepis art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami skoro strony nie zawarły takiej umowy a zgodnie z art. 180 ust. 3 cyt. ustawy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Nadto ust. 5 art. 180 został uchylony ustawą z dnia 13 czerwca 2013r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych Z. i nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie. Nadto pozwana zaprzeczyła aby zwyczajowa wysokość wynagrodzenia przy umowach pośrednictwa wynosiła 3% jak również zaprzeczyła sugerowanej przez powoda wysokości ceny nabycia spornej nieruchomości.

Pismem procesowym z dnia 23 września 2014r. powód podał, iż pozwany określił warunki jakim ma odpowiadać poszukiwana przez pozwaną nieruchomość w korespondencji elektronicznej z dnia 2 maja 2013r. i stąd pozwana zrezygnowała z wypełnienia karty zgłoszeniowej. Wskazane dane służyły do wytypowania wyszukanej ostatecznie nieruchomości. Strony nie umawiały się co do pośrednictwa w zakresie umowy najmu a załączony przez pozwaną egzemplarz umowy posiada inną niż będąca w posiadaniu powoda treść, a co do adnotacji w umowie przedstawionej przez pozwaną, powód zaprzeczył aby kiedykolwiek zgadzał się na poczynienie takowych.

Powód wskazał także, iż nie wykazał żadnej aktywności poza wskazaniem nieruchomości, gdyż osoby zarządzające pozwaną zdecydowały o przeprowadzeniu transakcji z pominięciem powoda i zakupu nieruchomości przez (...) spółka z o.o. w K., którą również zarządzały.

Dodatkowo podniósł, iż doświadczenie życiowe wskazuje, iż nie jest możliwym aby występując w obu spółkach w tożsamej roli udziałowca i zarządzającego nie posiadało się wiedzy odnośnie czynności podejmowanych prowadząc sprawy jednej spółki przy równoczesnym prowadzeniu spraw drugiej spółki. Pozwana nie przedstawiła umowy, jak

też zapłaty za wykonanie usługi w niej opisanej, która potwierdzałaby ,że (...) spółka z o.o. w K. pozyskała wiedzę o możliwości nabycia nieruchomości od innego podmiotu niż pozwana.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie licencjonowanego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

(dowód: świadectwo, certyfikat ubezpieczeniowy, zaświadczenie z centralnej ewidencji (...)).

W drodze przesłanej informacji mailowej w dniu 2.05.2013r. ze skrzynki (...) wiceprezes K. Z. (2) przesłała informację do kilku pośredników w obrocie nieruchomościami , w tym do powoda, o poszukiwaniu obiektu w G. (długoletni wynajem , ewentualnie sprzedaż) od 2000-3000 metrów kwadratowych (w tym 1 pomieszczenie przynajmniej 35 długie i 20 szerokie), z przeznaczeniem na obiekt rozrywkowy, z preferencją : parkingu, dobrej komunikacji , bliskości do centrum siedzib dużych firm. W mailu podano adresy kontaktowe C. G. i K. G..

(dowód: korespondencja mailowa- karta 8 akt).

P. B. (1) , pracownik powoda ,przeszukał dość szybko bazę danych aby sprostać specyficznym oczekiwaniom sprecyzowanym mailem. Rozmowy z B. Z. były podejmowane już w maju a oczekiwania klienta były wg P. B. (2) jasno przedstawione dlatego też nie wypełniano karty zgłoszeniowej

W dniu 09 maja 2013 roku w G. powód w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł z pozwaną umowę na piśmie.

W treści egzemplarza będącego dyspozycji powoda ,w części wstępnej odcisnięta została pieczęć firmowa pozwanej spółki a nadto wpisana nr kontaktowy i osobę reprezentującą pozwanego – K. Z. (3) .W treści par. 1 wskazano ,iż przedmiotem umowy było dokonanie przez powoda czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu , zwanych dalej nieruchomością.

Poprzez nabycie strony rozumiały nabycie własności nieruchomości lub innych praw do niej, zarówno pod tytułem odpłatnym jak i darmym. W par. 4 postanowiono ,iż pozwany (zamawiający) z tyt. wykonania umowy zapłaci powodowi (pośrednikowi) wynagrodzenie w wysokości 100% jednomiesięcznego czynszu + 23% VAT , czyli brutto 123%gruntowa . Dalej w w § 6 pkt 1 zamawiający zobowiązał się do nie przekazywania innym podmiotom informacji uzyskanych od pośrednika w toku realizacji umowy. W pkt 2 w/w jednostki redakcyjnej pozwana została zobowiązana do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w sytuacji gdy (...) umowa nabycia (...) przedstawionej mu do nabycia nieruchomości zostanie zawarta przez małżonka zamawiającego , osobę fizyczną spokrewnioną lub spowinowaconą z zamawiającym albo osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej , w której zamawiający jest członkiem , uczestnikiem, współnikiem, członkiem organu , prokurentem lub pełnomocnikiem ,lub w przypadku gdy zamawiający przekażą tym podmiotom dane uzyskane przez pośrednika w toku współpracy objętej umową albo też w jakikolwiek sposób swoim działaniem doprowadzi do zawarcia takiej umowy naruszającej zasady wzajemnego zaufania stron.

Umowę wg obowiązującego u powoda wzorca sporządził pracownik powoda _ P. B. (2). . Zapytanie mailowe dot. zarówno najmu jak i zakupu. Oferta przedstawiona była pod kątem zakupu. Zaoferowano pozwanej nieruchomość położoną w G. przy ul. (...). Kartę klienta wypełniono po spisaniu umowy z dnia 09 maja 2013r. a klienci odrzucili propozycję wskazaną pod poz. 1 w karcie klienta.

Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach , a na egzemplarzu powoda nie było żadnych skreśleń czy adnotacji. Dwa egzemplarze umowy sporządzono w biurze w tym samym czasie.

P. B. (2) nie sprawdził sposobu reprezentacji pozwanej spółki jednak wszelkie ustalenia telefoniczne świadek ustalał z B. Z. jednak nie miał wiedzy jakie funkcje pełniła w pozwanej spółce i poprzestał na jej oświadczeniu, że pełni ona funkcję wiceprezesa w pozwanej spółce.

Umowę spisano na podstawie wzoru przedstawionego do wstępnej akceptacji stronom wg wzorca obowiązującego w spółce

(dowód: egzemplarz umowy z dnia 09 maja 2013 roku k. 9, zeznania świadka B.).

W treści egzemplarza będącego dyspozycji pozwanej, w części wstępnej odcisnięta została jedynie pieczęć firmowa pozwanej spółki. W treści par. 1 wskazano, iż przedmiotem umowy było dokonanie przez powoda czynności zmierzających do zawarcia umowy najmu nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwanych dalej nieruchomością.

Poprzez nabycie strony rozumiały nabycie własności nieruchomości lub innych praw do niej, zarówno pod tytułem odpłatnym jak i darmym. W par. 4 postanowiono, iż pozwany (zamawiający) z tyt. wykonania umowy zapłaci powodowi (pośrednikowi) wynagrodzenie w wysokości 100% jednomiesięcznego czynszu + 23% VAT.

(dowód: umowa karta 53 akt).

Załącznikiem do umowy pośrednictwa była karta klienta, z treści której wynika, iż zamawiającemu – pozwanemu przedstawiono adres nieruchomości położonej w „G. przy ul.(...) (...)”.

(dowód: karta klienta - k10, 54).

Imieniem pozwanej działał K. Z. (3) prezes zarządu (...) spółka z o.o. W skład zarządu wchodziły także Z. M., Z. B.

Wspólnikami w/w/ spółki byli Z. M., Z. B. oraz Z. K..

(dowód – odpis KRS karta 20 akt).

Oferta dotycząca spornej nieruchomości na sprzedaż znajdowała się jako dodana w dniu 22.10.2013r., na rynku wtórnym, także na profesjonalnym portalu „dom gratka.pl” oraz dodana 18.11.2011 r. w agencji (...). Oferta przedstawiona przez powoda nie była ofertą na wyłączność i stąd możliwe było oferowanie jej przez innych pośredników.

(dowód: ogłoszenia karta 55-57 akt, zeznania świadka B. W.).

Okazanie nieruchomości odbyło się w obecności 4 osób ze strony zainteresowanych, pracownika biura powoda E. J. (1) oraz kierownik obiektu P. W. i P. B. (2).

Po okazaniu nieruchomości obecni zainteresowani przemierzali powierzchnię urządzeniem laserowym. Wszelkich zainteresowanych P. W. oprowadzał po obiekcie gdyż w wielu agencjach nieruchomości była oferowana. Nieruchomość kierownik z pewnością okazywał P. Z. gdyż otrzymał wizytówkę od córki P. Z., z treści której wynikało, iż prowadzi on spółkę o nazwie Klub (...).

W trakcie okazania nieruchomości obecny był Pan Z. z żoną, synem i córką ale obecni reprezentujący powoda nie ustalili czy osoby te reprezentowały jedną spółkę.

Klienci byli zainteresowani najmem oraz zakupem ale w trakcie rozmów nie ustalano wysokości czynszu najmu. Ze strony M. prowadzono dalej ustalenia co do ceny sprzedaży a obecni reprezentanci powoda nie mają wiedzy czy inne agencje okazywały tym samym osobom sporną nieruchomość.

Nieruchomość była oferowana w innych biurach nieruchomości

W późniejszym okresie P. B. (2) otrzymał informację, że są prowadzone negocjacje o nabyciu nieruchomości o czym telefonicznie poinformował B. Z. . P. B. (2) traktował B. Z. i K. Z. (3) jako działających wspólnie. Umowę powód zawarł z pozwana spółką a podpisane egzemplarze różniły się w treści w sposób niewielki.

(dowód : zeznania świadka B. , jabłońskiej ,W.)

Z odpisu zupełnego księgi wieczystej SR w Gliwicach nr (...) wynika, iż Towarzystwo (...) spółka z o.o. zawarło z (...) 2 umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w dniu 18 listopada 2013r. przed notariuszem M. G., za Rep.A nr 12571/2013 a także w dniu 23 grudnia 2014r zawarto przed tym samym rejentem zmieniająca umowę sprzedaży za Rep.A 13665/2013. Na podstawie tych umów (...) 2 została wpisana do księgi wieczystej jako użytkownik w/w nieruchomości.

(dowód: odpis zupełny karta 14 akt).

Z odpisu KRS wynika ,iż w zarządzie (...) spółka z o.o. zasiadali K. Z. (3), Z. B. będący jednocześnie wraz z Z. D. i Z. P. wspólnikami tej spółki .

(dowód : odpis z KRS karta 26 akt).

Powód pismem z dnia 27 listopada 2013 roku, wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 99.630 zł tytułem usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami związanej z zakupem nieruchomości położonej w G. przy ul.(...).

(dowód: pismo z dnia 27 listopada 2013 roku k. 33)

Powód, wskazanym pismem podał ,iż pozwana złożyła zlecenie a następnie zawarła umowę , wg której powód miał wyszukać obiekt (...) celem długoletniego wynajmu względnie sprzedaży, a powodowi z tego tyt. należne było wynagrodzenie za znalezienie lokalu do wynajmu .Obok argumentacji dot. naruszenia zapisu par. 6 umowy powód powołał przepis art. 180 ust. 5 o gospodarce nieruchomościami dla uzasadnienia wysokości należności tyt. wynagrodzenia, przyjmując ,iż zwyczajowo wynagrodzenie wynosi ok. 3% ceny nieruchomości. Uznając ,iż cena sprzedaży wynosiła 2.700.000zł to po dodaniu należnego podatku powód żądał zapłaty 99.630 zł.

(dowód: pismo z dnia 27 listopada 2012 roku k. 33)

Pozwana pismem z dnia 13 grudnia 2013 roku odmówiła dokonania zapłaty argumentując ,iż na podstawie umowy z dnia 09 maja 2013r. nie zawarła żadnej umowy najmu ani też nie zawarła umowy kupna /sprzedaży. Wskazała także ,iż (...) 2 zawarła umowę sprzedaży bez jakiegokolwiek pośrednictwa powoda a sporna nieruchomość była od dłuższego czasu oferowana na różnych portalach internetowych.

(dowód: pismo z dnia 13 grudnia 2013 roku k. 35)

Powód pismem do pozwanej z dnia 31 marca 2014 roku ponowił wezwanie zapłaty.

(dowód: pismo z dnia 31 marca 2014 roku k. 36 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone przez strony dokumenty, których wiarygodność co do egzemplarza przedłożonego przez pozwaną kwestionował powód nie proponując w tym zakresie żadnego wniosku dowodowego dla potwierdzenia negatywnej oceny adnotacji na kwestionowanym egzemplarzu , a sąd nie znalazł merytorycznych podstaw, by uczynić to z urzędu. W ocenie Sądu wnioski dowodowe powoda z dnia 22 września 2014r. co do zobowiązania sporządzających ogłoszenia do podania czy pośredniczyły w transakcji zakupu spornej nieruchomości były na tym etapie postępowania spóźnione a wnioski o przedłożenie umowy kupna sprzedaży nieruchomości sąd ocenił jako nieprzydatny z uwagi na przedmiot roszczenia i wskazanie podstawy żądania pozwu .Sąd uznał, iż należy wymagać od strony przywoływania wszystkich okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie już na etapie wniesienia pozwu tym bardziej ,iż były one wcześniej kwestionowane przez

drugą stronę. Ponadto dopuszczenie tych dowodów nie miałyby znaczenia dla rozpoznania sprawy i ostatecznie wpływałyby na koncentrację materiału dowodowego w niniejszej sprawie.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków E. J. (2) i P. W. w całości. Świadkowie ci zeznawali w sposób logiczny i poprawny, jedynie w szczegółach brak precyzji w zeznaniach mógł być usprawiedliwiony wpływem czasu oraz brakiem wstępnego ustalenia danych potencjalnych klientów. Świadek J. i W. nie pamiętali nazw spółek, w imieniu których działały osoby po okazaniu

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka P. B. (2) w tej części, w której zeznał, iż prowizji w umowie nie określano w sposób jednoznaczny bowiem nadal były czynione ustalenia co do podwyższenia prowizji nawet do 5% w przypadku obniżenia zbyt wygórowanej ceny nieruchomości oraz w tej części w której podał, iż dla dobra transakcji powód nie upominał się o wynagrodzenie. Prowizja bowiem została określona jako jednomiesięczny czynsz a w tym zakresie zeznania wobec treści umowy są gołosłowne a w kontekście zeznań świadka J. wskazują, iż poza jej kontaktem z zarządem T. M. nie podejmowano żadnych starań co do obniżenia ceny zakupu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne zasadne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 354. § 1kc dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Zgodnie z art. 180 u.g.n., pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia nieruchomości, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa najmu lub dzierżawy nieruchomości, a przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia tych umów, natomiast zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Umowa o pośrednictwo określająca w taki sposób prawa i obowiązki stron jest najbardziej zbliżona do umowy agencyjnej uregulowanej w art. 758-7649 k.c., chodzi w niej bowiem o dokonywanie czynności faktycznych, a nie prawnych, jak ma to miejsce w umowie zlecenia, a poza tym pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, bezpośrednim celem jego działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy jest możliwe z udziałem samych zainteresowanych, a prawo do wynagrodzenia nabywa tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą do zawarcia umowy (V CSK 33/13 wyrok SN z 12.05.2013r.).

Strony ustaliły w umowie, w par. 4, wysokość wynagrodzenia z tytułu wykonania umowy na 100% jednomiesięcznego czynszu plus podatek VAT, łącznie 123 %.

Także w razie naruszenia zapisu par. 6 umowy wynagrodzenie miało obejmować kwotę obliczoną jak w par. 4 umowy. Z kolei w zd. 2 wskazano, iż o ile wynagrodzenie zostało określone procentowo, za podstawę obliczenia należało przyjąć cenę nabycia nieruchomości wskazana w umowie nabycia. Przy tak precyzyjnym odesłaniu w pierwszej kolejności przyjąć należy, iż, odmiennie jak interpretuje to powód, sama umowa w istocie nie określała wysokości wynagrodzenia ale dalece nieprecyzyjnie wskazywała zasadę jego obliczenia.

Istniejący pomiędzy stronami spór sprowadzał się do zastosowania sankcji z § 6 pkt 1 gdzie zamawiający zobowiązał się do nie przekazywania innym podmiotom informacji uzyskanych od pośrednika w toku realizacji umowy. W pkt 2 w/w jednostki redakcyjnej pozwana została zobligowana do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w sytuacji gdy (...) umowa nabycia (...) przedstawionej mu do nabycia nieruchomości zostanie zawarta przez małżonka zamawiającego, osobę fizyczną spokrewnioną lub spowinowaconą z zamawiającym albo osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, w której zamawiający jest członkiem, uczestnikiem, współnikiem, członkiem organu, prokurentem lub pełnomocnikiem, lub w przypadku. W stanie sprawy jedynie w sytuacji gdy pozwany był jednocześnie współnikiem (...) można zastosować przepis par.6 pkt2 lub wprost „gdy zamawiający przekazał tym

podmiotom dane uzyskane przez pośrednika w toku współpracy objętej umową albo też w jakikolwiek sposób swoim działaniem doprowadzi do zawarcia takiej umowy naruszającej zasady wzajemnego zaufania stron.

Zgodnie z podstawową regułą dowodzenia, wynikającą z art. 6 kc, ciężar dowodu spoczywa na stronie postępowania cywilnego, która z dowodzonej okoliczności wywodzi skutki prawne. Obowiązkiem strony która jest wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania jest dostarczenie w postępowaniu sądowym materiału procesowego, a Sąd utracił prawo prowadzenia dochodzenia w celu ustalenia dowodów koniecznych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zatem Sąd orzeka według twierdzeń i dowodów stron, a sam tylko wyjątkowo może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. W szczególności zaś okolicznością przemawiającą przeciwko prowadzeniu przez Sąd postępowania dowodowego z urzędu jest gospodarczy charakter sprawy, związany z profesjonalizmem obu stron i reprezentowaniem, ich przez profesjonalnych pełnomocników

Z powyższego wynika, iż obowiązkiem powoda było wykazanie, iż pozwana działała wbrew zapisom umowy a nie, że powód „nastęczył sposobność do zawarcia umowy” a pozwany wykonał typowe czynności pośredników w obrocie nieruchomościami. Wbrew stanowisku powoda cel świadczenia nie został osiągnięty a czynności w imieniu powoda podjęte w związku z realizacją przedmiotu umowy były dalekie od wymaganych w tego typu umowach profesjonalnego poziomu świadczenia. Przy tak zaoferowanym przez powoda materiale dowodowym, w ocenie Sądu, powód nie udowodnił zasadności roszczenia co do istoty jak i wysokości.

Skoro zgodnie z art. 316 k.p.c. Sąd orzeka na podstawie stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy to do tego czasu powód winien przedstawić dowody podlegające weryfikacji przez Sąd wobec jednoznacznie negatywnego stanowiska procesowego pozwanego.

Ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika w obrocie nieruchomościami następuje po ustaleniu treści danego stosunku zobowiązaniowego, w tym zakresu czynności pośrednika. Wykonanie jego zobowiązania jest oceniane przy uwzględnieniu umownie określonych obowiązków i ogólnych kryteriów wskazanych w art. 354 § 1 k.c., a wymagany stopień staranności jest zdeterminowany zawodowym charakterem działalności pośrednika (art. 355 § 2 i art. 181 ust. 1 zd. 1 u.g.n.). Przy ocenie wykonania umowy przez pośrednika należy też mieć na względzie obowiązek szczególnej lojalności i sumienności wobec zamawiającego, wynikający wprost z art. 181 ust. 1 u.g.n., nakładającego na pośrednika obowiązek kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których działa (IV CSK 138/09 wyrok SN z dnia 24.09.2009r).

W pierwszej kolejności zakwestionować należy twierdzenie, iż powód przed zawarciem umowy koncentrował się na zleceniu mailowym, którego treść miała stanowić wystarczające wytyczne dla poszukiwania nieruchomości i ostatecznie zaważyła na zaniechaniu wypełnienia karty klienta. Powód zupełnie pomija okoliczność, iż nadawcą wiadomości przesłanej w dniu 02 maja 2013r. była B. Z., wiceprezes odmiennych niż pozwana i (...) 2 spółek. Z treści mila wynika, iż spółki (...) były zainteresowane nieruchomością na „długoletni wynajem, ewentualnie sprzedaż” pod obiekt rozrywkowy z konkretnymi preferencjami dot. lokalizacji. Z powyższego nie należy wyciągnąć wniosku o takich samych preferencjach pozwanej i braku konieczności umieszczenia istotnych dla transakcji szczegółów w karcie klienta. Przedstawiona przez pozwaną umowa wskazuje wprost na zobowiązaniu się powoda podjęcia czynności związanych z wynajmem nieruchomości i tak też ustalono stosowne wynagrodzenie pośrednika, przywołując stawkę jednomiesięcznego czynszu najmu. Tym samym obiekt nie miał być poszukiwany dla pozwanej pod kątem sprzedaży, o czym świadczy tożsamy w obu egzemplarzach zapis zdania 2 – „poprzez nabycie strony rozumieją nabycie własności nieruchomości **lub innych praw do niej zarówno pod tytułem odpłatnym jak i darmym**”. Dalsza część umowy w par. 4 stanowi logiczną całość wraz z zapisem dot. wynagrodzenia uzależnionego od wysokości czynszu najmu, co powód zresztą przyznaje w pismach z dnia 27 listopada 2013r. oraz 31 marca 2014r.

Umowa nie daje powodowi innej podstawy do wyliczenia jakiegokolwiek wynagrodzenia z pominięciem stawki czynszu najmu, ale jej treść wysokości wynagrodzenia tego żadną miarą nie wskazuje. Błędne jest zatem a priori poszukiwanie uzasadnienia żądania pozwu w przepisie ust 5 art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia

21 sierpnia 2007r. i idące za tym żądanie przedłożenia przez notariusza umowy kupna sprzedaży dla procentowego wyliczenia należności .

Nawet przy przyjęciu ,iż pozwana w jakikolwiek sposób naruszyła zasadę lojalności , na co materiał dowodowy nie wskazuje, powód nie podjął prawidłowej próby uzasadnienia wysokości żadanego wynagrodzenia . Wysokość wynagrodzenia musiałaby zostać oparta o prawidłowe badanie rynku pod kątem obowiązujących stawek czynszu najmu dla podobnych powierzchniowo i lokalizacyjnie nieruchomości

Nie można zgodzić się z powodem, iż poza wskazaniem adresu spornej nieruchomości podjął jakiegokolwiek czynności związane z realizacją umowy czemu wprost przeczą zeznania świadków .

Powód nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej aby dowieść ,iż K. Z. (3) podjął czynności wbrew zakazowi wynikającemu z zapisu pr. 6 umowy. Nic nie stało na przeszkodzie aby już w pozwie wnioskować o przesłuchanie osoby działającej imieniem pozwanej , której wiedza wg oceny powoda miała tak istotne znaczenie w sprawie,. Wnioskowani świadkowie J. , W. , B. nie mieli wiedzy kto z obecnych na okazaniu nieruchomości reprezentował pozwaną i czy w jej imieniu ktokolwiek wtedy jak i później przy zawarciu umowy kupna sprzedaży podejmował czynności mające ostatecznie skutkować naruszeniem zakazu lojalności. Oferta zakupu spornej nieruchomości była skierowana do wielu biur pośrednictwa czego świadomość powód posiadał już na etapie wyszukiwania oferty dla pozwanej i stąd już w pozwie należało zgłosić stosowne wnioski dowodowe.

Wobec powyższego powództwo jako bezzasadne na podstawie art. art. 758k.c. oraz 354 kc i 180 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami należało oddalić w całości, o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku

O kosztach Sąd orzekł po myśli art. 98 kpc.

Na koszty procesu złożyła się, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika, z pomocy którego w trakcie procesu korzystała pozwana. Zgodnie z § 6 pkt 6 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 wyniosło 7.200 zł. Wobec nieuiszczenia opłaty sądowej przy pozwie powód jako przegrywający proces w pkt 3 wyroku został obciążony obowiązkiem jej zapłaty na rzecz Skarbu Państwa.

SSO Małgorzata Korfanty