

**Sygn. akt I ACa 733/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Danuta Mietlicka (spr.)
Sędzia:	SA Alicja Surdy
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Protokolant	sekr. sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa J. C.

przeciwko P. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia

25 lipca 2014 r. sygn. akt I C 238/13

I. z apelacji pozwanego zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda J. C. na rzecz pozwanego P. K. (1) kwotę 4428 (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

II. oddala apelację powoda;

III. zasądza od powoda J. C. na rzecz pozwanego P. K. (1) kwotę 3321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt I ACa 733/14**

## UZASADNIENIE

**Wyrokiem wydanym w dniu 25 lipca 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie:**

1/ zasądził od pozwanego P. K. (1) na rzecz powoda J. C. kwotę 66.580 zł tytułem wynagrodzenia umownego z odsetkami w ustawowej wysokości od dnia 22 lutego 2013 roku do dnia zapłaty;

2/oddalił powództwo w pozostałej części

3/zasądził od pozwanego P. K. (1) na rzecz powoda J. C. kwotę 6.232,95 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;

4/ przyznał adwokat M. J. prowadzącej kancelarię adwokacką w L. przy ulicy (...) wynagrodzenie za nieopłaconą pomoc prawną świadczoną pozwanemu z urzędu w kwocie 4.428 zł i nakazał wypłacić Kancelarii Adwokackiej (...) powyższą kwotę z sum Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie.

Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach:

W pozwie z dnia 22 lutego 2013 roku powód J. C., wniósł

o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego P. K. (1) kwoty 81.893,40 zł z odsetkami w ustawowej wysokości od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a swoje roszczenie powód wywodził z zawartej przez strony niniejszego procesu oraz braci pozwanego w dniu 13 marca 2007 roku umowy o dzieło i pośrednictwa, mocą której powód zobowiązał się m.in. do uzyskania dla pozwanego pozytywnej decyzji o zwrocie wywłaszczonych bądź sprzedanych na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonych w L., a stanowiących własność poprzedników prawnych pozwanego i jego braci, a pozwany i jego bracia zobowiązali się do zapłaty powodowi wynagrodzenia. Powód podniósł, że powyższe zobowiązanie wykonał, natomiast pozwany nie zapłacił powodowi należnej mu od pozwanego części wynagrodzenia. Pozwany nie uznał powództwa, i nie kwestionując roszczenia powoda co do zasady, podniósł że roszczenie powoda nie jest jeszcze wymagalne, gdyż nie ziszczył się żaden z trzech warunków przewidzianych w umowie, skutkujących powstaniem po stronie pozwanej obowiązku zapłaty powodowi wynagrodzenia za jego świadczenia przewidziane w łączącej strony umowie. Sąd ustalił, że w dniu 13 marca 2007 roku w L. P. K. (1), B. K. i P. K. (2) udzielili powodowi pełnomocnictwa do występowania w ich imieniu przed wszelkimi organami administracyjnymi i sądowymi w postępowaniu administracyjnym o zwrot wszelkich nieruchomości, stanowiących uprzednio własność W. J. (1), C. J. i W. J. (2), położonych w L., wywłaszczonych lub sprzedanych na rzecz Skarbu Państwa, a w przypadku braku możliwości ich zwrotu w całości lub części- do ewentualnego wystąpienia do odpowiednich organów administracyjnych lub sądowych o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych i zapłatę odszkodowania, a ponadto zawarli z J. C. umowę, którą strony określiły jako „umowa o dzieło i pośrednictwa”. Zgodnie z zawartą umową J. C. (określony w umowie jako Wykonawca) zobowiązał się, w zamian za przewidziane w umowie wynagrodzenie, do uzyskania dla P. K. (1), B. K. i P. K. (2) (określonych w umowie jako Zamawiający) pozytywnej decyzji o zwrocie wywłaszczonych bądź sprzedanych na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonych w L., stanowiących niegdyś własność W. J. (1), C. J. lub W. J. (2) lub – a w przypadku braku możliwości uzyskania decyzji o zwrocie- do uzyskania stosownego odszkodowania, o ile uzyskanie tegoż odszkodowania umożliwi stan faktyczny i prawny sprawy; a ponadto także do pośrednictwa w znalezieniu nabywcy odzyskanej nieruchomości. W celu wykonania powyższej umowy J. C. zobowiązał się m.in. do: dokonania analizy stanu prawnego wywłaszczonej nieruchomości, sporządzenia i złożenia wniosku wszczynającego postępowanie administracyjne, występowania przed organami administracyjnymi jako pełnomocnik Zamawiającego, analizy wydanych w sprawie decyzji i sporządzania wszelkich niezbędnych pism i odwołań od ewentualnych decyzji niekorzystnych dla Zamawiającego, wykonywania wszelkich innych czynności niezbędnych do osiągnięcia zamierzonego rezultatu - aż do wyczerpania wszystkich przewidzianych prawem środków odwoławczych, w przypadku konieczności wystąpienia na drogę sądową – do zapewnienia we współpracy z kancelarią radcy prawnego obsługi prawnej. Strony powyższej umowy postanowiły, że umowę uważa się za wykonaną przez Wykonawcę w odniesieniu do nieruchomości określonych w pkt. 1 umowy (w tym także ich części) – po uzyskaniu dotyczącej nieruchomości ostatecznej i prawomocnej decyzji o jej zwrocie, ale wynagrodzenie za wykonanie umowy należy się Wykonawcy dopiero po uzyskaniu przez Zamawiającego środków finansowych z tytułu zbycia praw do odzyskanej nieruchomości, chyba że Zamawiający zatrzyma dla siebie zwróconą nieruchomość lub nieodpłatnie przeniesie jej własność na inną osobę. Strony umowy postanowiły też, że Wykonawcy należy się wynagrodzenie za jego świadczenia mające na celu odzyskanie nieruchomości dla Zamawiającego:

- w przypadku decyzji orzekającej o zwrocie całości lub części nieruchomości określonej w pkt. 1 umowy i jej sprzedaży – 15% kwoty uzyskanej przez Zamawiającego w wyniku sprzedaży powiększonej o podatek od towarów i usług (VAT),

- w przypadku decyzji orzekającej o zwrocie całości lub części nieruchomości określonej w pkt. 1 umowy i przeniesieniu jej własności na osobę trzecią drogą bezpłatnego świadczenia – 15% wartości rynkowej przedmiotu świadczenia,

- w przypadku decyzji orzekającej o zwrocie całości lub części nieruchomości określonej w pkt. 1 umowy i podjęcia przez Zamawiającego decyzji o zatrzymaniu dla siebie odzyskanej działki – 15% wartości rynkowej zatrzymanej nieruchomości.

W wypadku potrzeby ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, wartość ta miała być ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego wspólnie przez obie strony. Strony umowy uzgodniły, że wynagrodzenie należne Wykonawcy z tytułu odzyskania nieruchomości dla Zamawiającego będzie płatne w dacie zawarcia umowy odpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na osobę trzecią i zapłaty ceny, a w przypadku rezygnacji przez Zamawiającego ze sprzedaży odzyskanej nieruchomości – w terminie 7 dni od daty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę. Strony umowy zawarły ponadto w umowie szczegółowe postanowienia o: dodatkowym wynagrodzeniu dla Wykonawcy w przypadku znalezienia przez Wykonawcę nabywcy na odzyskaną nieruchomość, w przypadku zbycia odzyskanej nieruchomości z pominięciem Wykonawcy, wynagrodzeniu Wykonawcy w przypadku uzyskania dla Zamawiającego odszkodowania finansowego zamiast zwrotu nieruchomości, a także o przeniesieniu na Wykonawcę 17% udziałów we współwłasności zwróconej nieruchomości w przypadku, gdy Zamawiający nie zgodzi się na sprzedaż odzyskanej nieruchomości oferentowi zaproponowanemu przez Wykonawcę (pkt. 6-11 umowy na k. 6v). Umowa była zawarta na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem, że nie może ona być rozwiązana przed upływem 3 miesięcy od daty uzyskania prawomocnych i ostatecznych decyzji o zwrocie lub wypłacie odszkodowania w odniesieniu do całej wywłaszczonej nieruchomości (pkt. 13 umowy na k. 6v akt). Pozwany wraz ze swoimi braćmi: B. K. i P. K. (2) są współwłaścicielami po 1/3 części nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) w obrębie (...), stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) – o powierzchni 0,5865 ha, dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

Pozwany oraz jego bracia stali się współwłaścicielami powyższej nieruchomości na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 3 listopada 2008 roku nr (...), mocą której orzeczono o zwrocie tej nieruchomości na rzecz powodów- jako następców prawnych W. J. (1) i C. J..

Wartość rynkowa powyższej nieruchomości wynosi 1.331.600 zł , co jest bezsporne.

Powód - w celu wykonania łączącej strony umowy z dnia 13 marca 2007 roku - dokonał analizy stanu prawnego wyżej wskazanej, wywłaszczonej nieruchomości, należącej uprzednio do W. J. (1) i C. J., sporządził i złożył wniosek wszczynający postępowanie administracyjne mające na celu zwrot wyżej wskazanej nieruchomości na rzecz pozwanego i jego braci, występował przed organem administracyjnym jako ich pełnomocnik - aż do wydania prawomocnej i ostatecznej decyzji o zwrocie wyżej wskazanej nieruchomości na rzecz pozwanego i jego braci. Następnie powód – zgodnie z zawartą przez strony umową – rozpoczął poszukiwanie nabywcy na wyżej wskazaną nieruchomość.

W trakcie poszukiwania przez powoda nabywcy na przedmiotową nieruchomość w roku 2011 – w dacie bliżej nieustalonej – pozwany P. K. (1) oraz B. K. i P. K. (2) wypowiedzieli powodowi udzielone pełnomocnictwo oraz wypowiedzieli mu umowę z dnia 13 marca 2007 roku. Po powyższym wypowiedzeniu przedmiotowej umowy przez pozwanego i jego braci powód starał się uzyskać informację, czy wyżej wskazana działka o nr ew. (...) jest oferowana do sprzedaży, czy nie – lecz pozwany i jego bracia, ani osobiście, ani za pośrednictwem ustanowionego przez nich pełnomocnika nie udzielili powodowi takiej informacji. W tej sytuacji powód w dniu 3 lipca 2012 roku wezwał pozwanego oraz jego braci do wypowiedzenia się w przedmiocie powołania osoby rzeczoznawcy majątkowego, celem wyceny wyżej wskazanej nieruchomości, stanowiącej działkę o nr ew. (...). Wobec braku odpowiedzi powód w dniu 6 sierpnia 2012 roku zlecił wybranemu przez siebie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego z określenia wartości rynkowej tej nieruchomości. A po jego sporządzeniu – pismem z dnia 10 sierpnia 2012 roku - wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 81.893,40 zł – jako 1/3 części należnego mu wynagrodzenia umownego, obliczonego przez powoda stosownie do wysokości udziału pozwanego we współwłasności nieruchomości stanowiącej

działkę o nr ew. (...). Pozwany nie zapłacił powodowi wynagrodzenia wynikającego z łączącej strony umowy z dnia 13 marca 2007 roku. Po wypowiedzeniu umowy powodowi nieruchomości stanowiąca działkę gruntu o nr ew. (...) nie była przez pozwanego i jego braci oferowana do sprzedaży. Sytuacja ta zmieniła się po wystąpieniu przez powoda na drogę sądową w celu uzyskania wynagrodzenia przewidzianego w umowie z dnia 13 marca 2007 roku. Wówczas to – w dacie bliżej nieustalonej - brat pozwanego B. K. zlecił - na bliżej nieustalonych warunkach - pośrednictwo w sprzedaży tej nieruchomości Biuru (...). Taki stan faktyczny uznał Sąd za bezsporny. W oparciu o te ustalenia, uznał, że roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie w części. W pierwszej kolejności Sąd zauważył, że zawarta przez strony umowa z dnia 13 marca 2007 roku jest umową zlecenia i umową o świadczenie usług. Wskazuje na to przedmiot umowy, którymi są usługi o charakterze czynności prawnych przeplatające się ze świadczeniem czynności faktycznych w zastępstwie i w interesie pozwanego (oraz jego braci) oraz okoliczność, że przewidywanym przez strony rezultatem tej umowy nie miało być dzieło w rozumieniu art. 627 kodeksu cywilnego, tj. ucieleśniony materialnie i indywidualny rezultat. Bez znaczenia dla zakwalifikowania powyższej umowy jako umowę zlecenia i umowę o świadczenie usług jest to, że strony założyły w niej osiągnięcie określonego rezultatu oraz że od zaistnienia tego rezultatu uzależniły powstanie obowiązku wypłaty przyjmującemu zlecenie i usługobiorcy wynagrodzenia. Do łączącego strony stosunku umownego należało zatem zdaniem Sądu stosować przepisy art. 734 -751 k.c. dotyczące umowy zlecenia, które poprzez odesłanie z art. 750 k.c. stosuje się także odpowiednio do umowy o świadczenie usług. Sąd zauważył też, że jeżeli chodzi o zlecone powodowi czynności prawne mające na celu uzyskanie dla P. K. (1), B. K. i P. K. (2) (określonych w umowie jako Zamawiający) pozytywnej decyzji o zwrocie wywłaszczonych bądź sprzedanych na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonych w L., stanowiących niegdyś własność W. J. (1), C. J. lub W. J. (2), to zostały one przez powoda wykonane. Podniósł również, że za czynności te przewidziano w umowie stron dla powoda wynagrodzenie, wskazując w umowie sposób jego obliczenia. W sytuacji, gdy umowa zlecenia zostaje wypowiedziana, to-zgodnie z art. 746 § 1 k.c.-w razie odpłatnego zlecenia dający zlecenie obowiązany jest uiścić przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom. W niniejszej sprawie umowa zawarta przez strony w dniu 13 marca 2007 roku została skutecznie wypowiedziana przez pozwanego i jego braci (dających zlecenie i usługodawców) gdyż zgodnie wyżej wskazanym przepisem - dający zlecenie może dokonać tego w każdym czasie - w 2011 roku, a więc najpóźniej w dniu 31 grudnia 2011 roku, ze skutkiem na przyszłość. Bez względu na dokonane na skutek wypowiedzenia wygaśnięcie umowy powodowi przysługuje roszczenie przeciwko pozwanym o zapłatę wynagrodzenia za wykonaną część umowy. Sąd uznał też, wbrew twierdzeniom pozwanych, że roszczenie to jest wymagalne. Przyjął też, że dokonane przez pozwanego i jego braci wypowiedzenie powodowi łączącej strony umowy stanowiło wyrażenie przez nich woli odstąpienia od próby sprzedaży odzyskanej nieruchomości i wyrażenie woli zatrzymania jej dla siebie. Świadczy o tym fakt wycofania się przez pozwanego i jego braci z wykonywanej przez powoda usługi pośredniczenia w jej sprzedaży i jednocześnie nie podejmowanie przez pozwanego i jego braci - aż do bliżej nieokreślonej daty po wszczęciu niniejszego procesu - żadnych czynności mających na celu sprzedaż tej nieruchomości. Czynność brata pozwanego w postaci zlecenia już w trakcie niniejszego procesu poszukiwania nabywcy na odzyskaną nieruchomość Sąd ocenił jako działanie pozorne, mające na celu ukrycie rzeczywistego zamiaru pozwanego i jego braci zatrzymania nieruchomości dla siebie i tym samym uniknięcie konieczności wypłacenia powodowi należnego mu wynagrodzenia. Należne powodowi wynagrodzenie w przypadku, gdy nie doszło do zbycia nieruchomości odzyskanej przez pozwanego i jego braci, z uwagi na to, że postanowili oni zatrzymać ją dla siebie, zostało przez strony ustalone w umowie na 15% wartości rynkowej nieruchomości, której dotyczyły czynności prawne powoda (pkt. 5 umowy). Pozwany nie kwestionował podnoszonego przez powoda, opartego do dołączonej do pozwu prywatnej opinii rzeczoznawcy majątkowego, twierdzenia, że wartość rynkowa powyższej nieruchomości wynosi 1.331.600 zł, ani nawet okoliczności, że powodowi należy się wynagrodzenie w wysokości 15% wartości rynkowej nieruchomości wskazanej w pozwie, powód zaś dochodzi od pozwanego tylko 1/3 części należnego mu umownego wynagrodzenia. Te ustalenia zdaniem Sądu są podstawą do zasądzenia na podstawie ww. przepisów, oraz art. 321 kodeksu postępowania cywilnego od pozwanego na rzecz powoda kwotę 66.580 zł z żądanymi w pozwie odsetkami w ustawowej wysokości od dnia 22 lutego 2013 roku (czyli od dnia wniesienia pozwu). Zasądzona kwota główna stanowi część w wysokości 1/3 należnego powodowi wynagrodzenia umownego. Powstała ona z następującego obliczenia: 1.331.600 zł (wartość rynkowa nieruchomości) x 15% (wysokość umówionego wynagrodzenia) = 199.740 zł (pełna wysokość wynagrodzenia) x 1/3 (wysokość dochodzonej przez powoda części wynagrodzenia) = 66.680 zł. Odsetki zdaniem Sądu od w/w kwoty należne są od dnia 22 lutego 2013 roku, czyli zgodnie z żądaniem powoda. Sąd miał

na uwadze dokonane przez powoda przed wniesieniem pozwu wezwanie pozwanego do zapłaty oraz opóźnienie pozwanego w zapłacie dochodzonej pozwym należności w kwocie 66.680 zł, tj. fakt niespełnienia przez pozwanego świadczenia w terminie 7 dni od dnia doręczenia operatu szacunkowego rzeczoznawcy i wezwania do zapłaty. Podstawą prawną zasądzenia powyższych odsetek jest art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Zasadzając kwotę główną w odsetkami od tej kwoty Sąd miał na względzie treść przepisu art. 321 § 1 k.p.c. - zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Sąd nie może zasądzić ponad żądanie, a więc uwzględnić roszczenia w większej wysokości niż żądał powód, również wtedy, gdy z okoliczności sprawy wynika, że powodowi przysługuje świadczenie w większym rozmiarze. Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. i art. 109 § 2 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust 1 i 2 oraz § 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), oraz § 2 i § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 461).

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w punkcie 2 i zarzucając:

-naruszenie przepisów postępowania art.233 §1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci umowy z dnia 13 03 2007r. w szczególności ust.5 przez zasądzenie powodowi wynagrodzenia bez podatku VAT, art. 328 §2 k.p.c. przez niewskazanie w podstawy prawnej wyroku w zakresie oddalenia powództwa w pozostałej części,

-naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niezastosowanie art.65 §2 k.c. i nie zasądzenie kwoty z tytułu podatku VAT, wnosił o podwyższenie zasądzonej w punkcie 1 kwoty do wysokości 81 893,40 zł oraz podwyższenie kwoty kosztów procesu do wysokości 7712 zł.

Pozwany zaskarżył wyrok w części, to jest w punkcie 1 i 3 i zarzucając:

-naruszenie przepisów prawa procesowego art.233 §1 k.p.c. przez wybiórczą ocenę materiału dowodowego sprawy polegającą na uznaniu, że pozwany postanowił zatrzymać przedmiotową nieruchomość dla siebie, w sytuacji gdy zamiarem pozwanego od początku była jej sprzedaż, co wynika z zapisów umowy-pkt.10, w którym pozwany z braćmi zlecili powodowi poszukiwanie nabywcy nieruchomości, że umowa z 13 03 2007r. została skutecznie wypowiedziana przez pozwanego, podczas gdy nie ma na to żadnych dowodów, uznanie za pozorne zlecenie przez brata pozwanego poszukiwani nabywcy nieruchomości, w sytuacji gdy jej sprzedaż jest jedyną szansą dla pozwanego do uzyskania środków na podstawowe potrzeby życiowe, art.328 §2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu w jakiej dacie i kiedy najpóźniej roszczenie powoda stało się wymagalne, gdyż z samej umowy stron nie wynika termin w którym miałyby nastąpić przeniesienie własności nieruchomości, -sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału będącą konsekwencją naruszenia przepisów postępowania, przez uznanie, że roszczenie powoda jest wymagalne, w sytuacji kiedy nie nastąpiło jeszcze przeniesienie własności nieruchomości , a pozwany nie miał zamiaru pozostawić jej dla siebie, -naruszenie przepisów prawa materialnego art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie od pozwanego bardzo wysokiej kwoty wynagrodzenia, w momencie kiedy pozwany jest w ciężkiej sytuacji materialnej i jedynie sprzedaż nieruchomości pozwoliłaby mu na wywiązanie się z obowiązków zapłaty wynagrodzenia, art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że powód udowodnił fakt zatrzymania nieruchomości przez pozwanego i jego braci , jak też wypowiedzenie łączącej strony umowy, wnosił o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja pozwanego jest w całości zasadna, apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnośnie do apelacji pozwanego jako dalej idącej. Trafnie podnosi skarżący, iż Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art.233 §1 k.p.c., gdyż dokonana ocena materiału dowodowego sprawy jest całkowicie dowolna. Przede wszystkim Sąd zupełnie błędnie, sprzecznie z treścią ocenił umowę stron. Umowa stron stanowiła, że wynagrodzenie dla wykonawcy należne jest dopiero „ po uzyskaniu przez zamawiającego środków finansowych z tytułu zbycia praw do odzyskanej nieruchomości, z tym, że nie dotyczy to sytuacji, w której zamawiający zatrzyma dla siebie zwróconą nieruchomość lub nieodpłatnie przeniesienie jej własność na inną osobę”-art.4 umowy. Strony zdecydowały więc o tym, kiedy wykonawca może domagać się wynagrodzenia, określonego jako 15% wartości nieruchomości dokładnie sprecyzowanego w art.5 umowy. Warunkiem niezbędnym było uzyskanie decyzji orzekającej o zwrocie działki , a wykonawca mógł otrzymać wynagrodzenie w wysokości 15% kwoty ze sprzedaży nieruchomości powiększone w tym wypadku o podatek VAT, w przypadku przeniesienia własności nieruchomości nieodpłatnie na osobę trzecią 15% wartości rynkowej nieruchomości przy czym wartość ta miała być oszacowana przez powołanego wspólnie przez strony rzeczoznawcę, oraz w sytuacji gdy zamawiający zatrzyma dla siebie nieruchomość wynagrodzenie wykonawcy wynosić miało również 15 % wartości rynkowej nieruchomości przy czym wartość ta miała być również oszacowana przez powołanego wspólnie przez strony rzeczoznawcę-art.5 umowy. Zapisy umowy w kwestii zapłaty wynagrodzenia na rzecz wykonawcy są więc w umowie precyzyjnie określone i wynika z nich w sposób oczywisty tak warunek, który musi być spełniony aby wynagrodzenie stało się wymagalne, jak i wysokość wynagrodzenia. Niewątpliwie jest, że przedmiotowa nieruchomość nie została ani sprzedana , ani też przekazana nieodpłatnie przez właścicieli osobie trzeciej. Sąd Okręgowy z niezrozumiałych zupełnie przyczyn przyjął, że : 1. przedmiotowa umowa z dnia 13 03 2007r. została skutecznie wypowiedziana przez pozwanego i jego braci, 2. pozwany postanowił nieruchomość tę zatrzymać dla siebie. Ta ostatnia konstatacja doprowadziła Sąd do wniosku, że skoro nastąpiła jedna z okoliczności wymienionych w art.5 umowy , roszczenie wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia jest wymagalne, a jako datę wymagalności przyjął Sąd dzień wniesienia pozwu. To stanowisko jest całkowicie błędne i nieoparte na żadnych dowodach przeprowadzonych w sprawie. Powód nie udowodnił bowiem-wbrew stanowisku Sądu-ani faktu wypowiedzenia umowy, ani tego, że pozwany postanowił zatrzymać w/w nieruchomość dla siebie. Całkowicie dowolnie okoliczność dotyczącą wypowiedzenia umowy, stanowiącą przecież kluczową dla rozstrzygnięcia, Sąd skwitował określeniem ”uznane za bezsporne, a ponadto zeznania powoda”.-strona 7 uzasadnienia. W sprawie brak jest jakichkolwiek dowodów wskazujących na to, że pozwany i jego bracia wypowiedzieli przedmiotową umowę, a już uznanie tej okoliczności za „bezsportną” stanowi całkowicie dowolną i niczym nieuzasadnioną, dokonaną wbrew ustaleniom, ocenę materiału dowodowego sprawy. Ponadto to powód , domagający się zapłaty wynagrodzenia powinien był wykazać, że spełnił się warunek umowy szczegółowo określony w art.4 umowy. W aktach brak jest jakiegokolwiek dowodu wskazującego na to, że pozwany i jego bracia postanowili zatrzymać nieruchomość dla siebie, a na tym powód opierał swoje roszczenie ( dwa pozostałe warunki uzasadniające wymagalność wynagrodzenia powoda w sposób oczywisty nie zostały nie tylko udowodnione, ale i nawet wykazane). Tym samym całkowicie wadliwe, nie mające oparcia w dowodach jest stanowisko Sądu, iż powód może zasadnie domagać się zapłaty wynagrodzenia , ponieważ nastąpił jeden z warunków uzasadniających to żądanie. W tym miejscu podnieść należy, iż trafnie skarżący wskazując na sytuację materialną pozwanego i jego braci, zarzuca całkowicie błędne stanowisko Sądu co do decyzji o zatrzymaniu przez nich w/w nieruchomości. Sąd Okręgowy w sprawie niniejszej również miał wątpliwości co do tej kwestii i dlatego skierował do Prokuratury Rejonowej w Lublinie pismo, w którym wskazywał na ewentualność doprowadzenia pozwanego do niekorzystnego rozporządzania środkami wcześniej uzyskanymi ze sprzedaży innej nieruchomości (k52 w zw. z k 43). Z zeznań pozwanego wynika, że nie posiada obecnie żadnych pieniędzy , natomiast ma długi ( wyjaśnienia informacyjne pozwanego k 37-38 oraz zeznania w trybie art.299 k.p.c. potwierdzające w/w wyjaśnienia k 88 ). Również z oświadczenia majątkowego pozwanego wynika, że korzysta on z pomocy społecznej i posiada liczne zadłużenia ( k 41-42v ). Świadek B. K. zeznał, że właściciele (pозwany i bracia) chcą sprzedać przedmiotową nieruchomość, i nie mają zamiaru zatrzymać jej dla siebie ( k 86v-87). Brak jest podstaw do dyskredytowania tych zeznań, i twierdzenia, że czynności pozwanego i jego braci zmierzające do sprzedaży nieruchomości są czynnościami pozornymi. Prawidłowo ocenione wskazane wyżej dowody wskazują na to, że pozwany i jego bracia dążą do sprzedaży nieruchomości, aby uzyskać konieczne dla nich środki finansowe, natomiast twierdzenia, że chcą zatrzymać nieruchomość nie są niczym poparte, a w świetle zwłaszcza sytuacji materialnej właścicieli, kompletnie bezsensowne. Sąd pominął przy tym to, że umowa stron dawała powodowi

wyłącznie na oferowanie do sprzedaży i sprzedaż nieruchomości w okresie 6 miesięcy od uzyskania decyzji o zwrocie działki ( art.10 umowy), co przemawia też za tym, że wola właścicieli a więc i pozwanego była sprzedaż nieruchomości. Sąd przy tym nie odniósł się do tego, że pozwany- mimo wcześniejszego uzyskania pieniędzy ze sprzedaży innych działek- pozostaje w trudnej sytuacji materialnej, a więc należało ( pomijając brak dowodów na okoliczność chęci zatrzymania działki) ocenić, czy pozwany istotnie ma interes w tym, aby nieruchomości nie sprzedawać. Ocena więc materiału dowodowego sprawy dokonana przez Sąd jest całkowicie wadliwa i sprzeczna z zasadami logicznego myślenia. Sąd nie zwrócił uwagi na to, że skoro pozwany mimo wcześniej sprzedanych- również przy pomocy powoda- nieruchomości, i uzyskania z tego tytułu znacznych kwot, obecnie posiada tylko długi, to jedyną możliwością uzyskania wynagrodzenia przez powoda z tytułu przedmiotowej umowy, była jej sprzedaż. Pozwany bowiem nie miał żadnych innych środków finansowych, a powód sprzedający już wcześniej dla pozwanego inną nieruchomość znał jego sytuację materialną, ergo, wiedział, że sposobem na uzyskanie wynagrodzenia jest sprzedaż działki. Sąd również nie nadał właściwej rangi temu, że również powód, trudniący się zawodowo sprzedażą nieruchomości i posiadający wyłączność na sprzedaż inkryminowanej działki, nie potrafił jej sprzedać , czyli nie znalazł nabywców. Należało tę okoliczność również mieć na uwadze oceniając działania B. K., który zwrócił się do biura nieruchomości zlecając poszukiwanie kupca na działkę. Brak sukcesów powoda- mimo posiadania wyłączności na sprzedaż –w uzyskaniu nabywców na nieruchomość, powinien też rzutować na ocenę postępowania pozwanego w kwestii ewentualnego zatrzymania nieruchomości. Zasadne też są zarzuty naruszenia art.6 k.c., gdyż również w ocenie Sądu Apelacyjnego powód nie wykazał, że jego roszczenie o wypłatę umownego wynagrodzenia jest wymagalne, a więc, że ziszczył się warunek umowy uzasadniający to żądanie. Mając więc na uwadze powyższe uznać należy, że Sąd Okręgowy ocenił zebrany materiał dowodowy całkowicie wadliwie, z poczynionych ustaleń wyciągnął nielogiczne wnioski, powód zaś nie udowodnił podstawowej dla rozstrzygnięcia sprawy kwestii-wypowiedzenia umowy przez pozwanych i ziszczenia się warunku umownego uzasadniającego żądanie wypłaty wynagrodzenia, jak też jego wymagalności. Z tych względów zaskarżony wyrok należało zmienić

poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania.

Ubocznie tylko Sąd Apelacyjny podnosi, że wskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż orzeczenie zostało oparte na treści art.321 k.p.c.-strona 10 uzasadnienia- jest całkowicie błędne. Podstawą roszczenia są bowiem przepisy prawa materialnego a nie procesowego . Podnieść też ubocznie należy ,że Sąd Okręgowy nie wskazał z jakich przyczyn oddalił powództwo i dlaczego uznał, iż dochodzona kwota nie jest zasadna. Sąd dopuścił się przy tym sprzeczności w swoim rozumowaniu, bowiem jednocześnie wskazał, że „ nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie”-strona 11 uzasadnienia. To stwierdzenie należy tak rozumieć, że w ocenie Sądu powód powinien występować z wyższym żądaniem, ale je ograniczył. Ale skoro takie było myślenie Sądu, to jednocześnie nie jest zrozumiałe częściowe oddalenie powództwa.

Odnosząc się do apelacji powoda należy w związku z powyższym i uznaniem roszczenia za niezasadne, ocenić ją jako całkowicie nietrafną. Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny podnosi, że zarzuty apelacji nie są zasadne. Umowa stron wskazuje, za jakie czynności wykonawcy przysługiwało wynagrodzenie plus VAT-art.5ust.1, art.7, art.9. Skoro w tych przypadkach strony zastrzegły, że wynagrodzenie obejmuje też VAT, natomiast w innych tego nie zaznaczyły, należy uznać, że taka była wola stron. Zarzuty apelacji powoda, iż wynagrodzenie powoda we wszystkich przypadkach powinno zawierać też VAT nie mogą zasługiwać na aprobatę, bowiem nie można postanowień umowy odnośnie do wynagrodzenia interpretować rozszerzająco. Uważna lektura umowy stron wskazuje zaś , że tylko w niektórych przypadkach strony zastrzegły również zapłatę podatku VAT. Zarzut naruszenia art.65 k.c. w związku z powyższym nie jest zasadny, umowa nie budzi wątpliwości, poza wszystkim należy mieć na względzie, że autorem umowy był powód jako profesjonalista. A skoro tak, to nie można uznać, że powiększenie wynagrodzenie o zwrot podatku VAT tylko przy pewnych czynnościach powoda, należy odnosić też do pozostałych. Trafny natomiast jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art.328 §2 k.p.c. ale do tej kwestii Sąd Apelacyjny odniósł się wyżej, ale zarzut ten nie przekłada się na zasadność apelacji wobec uznania zasadności apelacji pozwanego. Mając na uwadze powyższe i w oparciu o art.386 §1 k.p.c., art.385 k.p.c. , art.98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 ust.6 i § 13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie... (Dz. U. Nr 163 poz.1348 ze zm.) **Sąd Apelacyjny**  
**orzekł jak w sentencji.**