

Sygn. akt III C 1306/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 07 czerwca 2018 rok

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	Sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. w W.**

przeciwko pozwanemu **Ł. W. (W.)**

o zapłatę;

orzeka:

utrzymuje w całości wyrok zaoczny wydany przez Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny z dnia 11 kwietnia 2016 roku sygn. akt III C 1209/15.---

/-/ SSO Mariusz Solka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 września 2015 roku (k.25 data stempla pocztowego), powódka (...) sp. z o.o. w W., wniosła o zasądzenie od pozwanego Ł. W., kwoty 159.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 08.07.2015 roku do dnia zapłaty a także zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania, powódka wskazała, iż w dniu 16 stycznia 2015 roku zawarła umowę o świadczenie usług doradczych i eksperckich pomiędzy spółką a pozwanym. Przedmiotem umowy były usługi polegające na przygotowaniu dokumentacji prawnej oraz administracyjnej w celu umożliwienia zawarcia przez pozwanego umowy kupna-sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W.. Umowa została zawarta na czas określony tj do dnia 30.04.2015 roku, Następnie w dniu 14.04.2015 roku strony zawarły aneks do umowy, w którym przedłużyły okres jej obowiązywania do dnia 30.06.2015 roku. Z tytułu realizacji umowy strony uzgodniły wynagrodzenie w kwocie 130 tys złotych netto.

W wykonaniu umowy, powód przygotował ofertę, która została w dniu 16.01.2015 roku przedstawiona w imieniu klienta (...) SA. Po uzgodnieniu ceny kupna-sprzedaży, powód przystąpił do skompletowania dokumentacji transakcyjnej. W trakcie realizacji zobowiązania w dniu 24.06.2015 roku doszło do modyfikacji umowy i pozwany oświadczył, iż w czynnościach notarialnych dotyczących zakupu nieruchomości uczestniczyć będzie jako

komandytariusz nabywcy tej nieruchomości a mianowicie – (...) sp. z o.o. sp. kom. oraz jako właściciel 100% udziałów w spółce która jest komplementariuszem nabywcy. Finalnie w dniu 30.06.2015 roku doszło do podpisania umowy kupna-sprzedaży na rzecz (...) sp. z o.o. sp. kom.

W dniu 30.06.2015 roku powód wystawił fakturę za kwotę uzgodnionego wynagrodzenia z terminem płatności do dnia 07 lipca 2015 roku, która to faktura nie została przez pozwanego zapłacona.

W związku z faktem, iż pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę oraz nie wniósł odpowiedzi na pozew, wyrokiem zaocznym z dnia 11.04.2016 roku (k.57), Sąd uwzględnił w całości powództwo zasądzając jednocześnie od pozwanego na rzecz powódki kwotę 11.595 złotych kosztów procesu w tym kwotę 3600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, zaś wyrokowi w zakresie pkt.1 nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

W dniu 16.08.2016 roku (k. 104). pozwany wniósł sprzeciw od wyroku zaocznego, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Jak wynika z zarządzenia z dnia 26.09.2016 roku (k.105), sprzeciw uznano za wniesiony w terminie z uwagi na nieprawidłowe doręczenie korespondencji pozwanemu.

W uzasadnieniu sprzeciwu, pozwany zakwestionował roszczenie powódki co do zasady jak i co do wysokości.

Pozwany zakwestionował prawidłowość doręczania mu korespondencji na adres wskazany przez powódkę podnosząc, iż o prowadzonym postępowaniu i wydanym tytule wykonawczym dowiedział się dopiero z zajęcia komorniczego, gdy tymczasem pozwany wraz z rodziną od 13.06.2014 roku zamieszkuje przy ul. (...).

Odnosząc się do meritum pozwany wskazał, iż zapłata prowizji miała nastąpić dopiero po zawarciu umowy sprzedaży w której on jako osoba fizyczna byłby stroną kupującą. Istotną okolicznością zdaniem pozwanego jest fakt, iż nie nabył on przedmiotowej nieruchomości z przyczyn leżących po stronie powódki. Pozwany podniósł, iż umowa została zawarta z (...) sp. z o.o. sp. kom, już po rezygnacji przez powoda z transakcji, zaś pozwany w żaden sposób nie przejął odpowiedzialności za zapłatę za inny podmiot wynagrodzenia powódki (sprzeciw k. 70, 75).

Ponadto w uzupełnieniu sprzeciwu, pozwany (uzupełnienie sprzeciwu k. 116-122) podniósł, iż przedmiotem zawartej umowy miała być nieruchomość przy ulicy (...) gdy tymczasem faktycznie powódka przedstawiała pozwanemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego przy ul. (...). Powyższe w ocenie pozwanego świadczy o tym, iż zawarta umowa o świadczenie usług doradczych nie dotyczyła tego przedmiotu, który był w zainteresowaniu pozwanego a zatem była niemożliwa do realizacji a tym samym nieważna od samego początku.

Z uwagi na powyższe, pozwany wskazał, iż zawarta umowa z dnia 16.01.2015 roku była nieważna bowiem umowa dotyczyła nie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości a pośrednictwa w sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. W ocenie pozwanego należy stwierdzić, iż umowa na którą powołuje się powódka dotyczyła innego przedmiotu sprzedaży.

Pozwany zaprzeczył także jakoby w dniu 24.06.2015 roku doszło do modyfikacji umowy.

Pozwany zakwestionował także skuteczność aneksu do umowy z dnia 14.04.2015 roku przedłużającego umowę, wskazując iż oświadczenie woli zostało złożone jedynie przez pozwanego natomiast powódka złożyła oświadczenie wiedzy.

Do czasu zamknięcia rozprawy, strony podtrzymywały dotychczas zajęte stanowiska w niezmienionej postaci.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16.01.2015 roku, powódka (...) sp. z o.o. w W. reprezentowana przez D. S. i pozwany Ł. W., zawarli umowę nr (...) na świadczenie usług doradczych i eksperckich z wynagrodzeniem w kwocie 130.000 złotych netto plus 23% podatku VAT, w zakresie umożliwienia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Umowa

została zawarta na okres do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, nie dłużej jednak niż na okres do dnia 30.04.2015 roku. Wynagrodzenie miało być płatne w terminie 7 dni od wystawienia faktury, wyłącznie w przypadku podpisania umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego lub finalnej w formie aktu notarialnego. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. W sprawach nieuregulowanych w umowie, strony odesłały do odpowiedniego stosowania przepisów o zleceniu. Poprzez nieruchomość określoną w umowie, strony rozumiały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położone przy ul. (...) w W. (dowód: umowa k. 257, zeznania w imieniu pozwanego – D. S. k.245-246, zeznania pozwanego Ł. W. k. 246-247).

W dniu 16.01.2015 roku, powódka (...) sp. z o.o. w imieniu klienta – Ł. W., złożyła ofertę zakupu nieruchomości – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W.. W ofercie wskazano, iż została ona złożona przez konsultanta (...) sp. z o.o. i odsyłała do kontaktu w zakresie oferty do konsultanta. Oferta wpłynęła do Banku (...) w dniu 19.01.2015 roku (dowód: pismo k.10, oferta k.11, 260, zeznania w imieniu pozwanego – D. S. k.245-246, zeznania pozwanego Ł. W. k. 246-247).

Powódka podjęła działania mające na celu realizację usług objętych umową z pozwanym. W tym celu uzyskała m.in. ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...), zaświadczenia o stanie prawnym lokalu w celu przedłożenia w Kancelarii Notarialnej do przygotowywanej umowy sprzedaży (dowód: zaświadczenie k. 12).

W dniu 14.04.2015 roku, strony zawarły aneks do umowy z dnia 16.01.2015 roku, którym przedłużyły termin jej obowiązywania do dnia 30.06.2015 roku (dowód: aneks k. 8, zeznania w imieniu pozwanego – D. S. k.245-246).

Spółka (...) sp. z o.o. sp. kom. została zarejestrowana w KRS w dniu 16.06.2015 roku, na podstawie umowy z dnia 27.05.2015 roku zawartej przez notariuszem S. S. (1). Jedyńm wspólnikiem Spółki był pozwany Ł. W., zaś komplementariuszem reprezentującym spółkę była (...) sp. z o.o. w W.. Jedyńm wspólnikiem (...) sp. z o.o. w W. był Ł. W. (dowód: odpis z KRS k.19-20 i k. 23-24).

Całość dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy kupna-sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego była przygotowana przez powódkę. To pracownicy powódki kontaktowali się z notariuszem W. L. w sprawie ustalenia dokumentów niezbędnych do sfinalizowania umowy, uzgadniali projekt aktu notarialnego. Wszystkie uzgodnienia związane z przygotowaniem aktu notarialnego dokonywane były ze strony Banku wyłącznie z p. D. S.. Pozwany Ł. W. nie podejmował w tym zakresie żadnych działań (zeznania świadka W. L. k. 215v-216, korespondencja mailowa k. 152-155, projekt aktu notarialnego k. 156-159v, zeznania świadka P. G. (1) k. 216-216v, zeznania świadka G. S. k. 216v-217v, zeznania świadka S. W. k. 217v-219, zeznania w imieniu pozwanego – D. S. k.245-246, zeznania pozwanego Ł. W. k. 246-247).

W dniu 24.06.2015 roku, umówiono pierwszy termin u notariusza W. L., na którym miała zostać podpisana umowa kupna-sprzedaży. Jednakże jak się okazało, pozwany rozmyślił się z nabycia nieruchomości jako osoba fizyczna jako przyczynę podając brak informacji o rzeczywistych kosztach utrzymania lokalu, które nie zostały ustalone przez powódkę (zeznania świadka W. L. k. 215v-216, projekt aktu notarialnego k. 156-159v, zeznania świadka P. G. (1) k. 216-216v, zeznania świadka G. S. k. 216v-217v, zeznania świadka S. W. k. 217v-219, zeznania w imieniu pozwanego – D. S. k.245-246, zeznania pozwanego Ł. W. k. 246-247).

W dniu 24.06.2015 roku pozwany Ł. W. oświadczył, iż w czynnościach notarialnych dotyczących zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przy ul. (...), uczestniczyć będzie jako komandytariusz nabywcy tego spółdzielczego prawa – spółki (...) sp. z o.o. sp. kom. uczestniczący w zyskach i stratach tejże spółki oraz jako właściciel 100% udziałów w spółce która jest komplementariuszem nabywcy – spółki (...) sp. z o.o. w W., a w więc uczestniczyć będzie jako osoba bezpośrednio zainteresowana zawarciem umowy nabycia w/w prawa do lokalu użytkowego (dowód: k. 177, zeznania w imieniu pozwanego – D. S. k.245-246).

W dniu 24.05.2015 roku zgodnie z aktem notarialnym nr (...) zawartym przed notariuszem W. L., odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki (...) sp. z o.o. w W., którego jedynym wspólnikiem był Ł. W. reprezentujący cały kapitał zakładowy. Uchwałą nr(...) – odwołano dotychczasowych członków zarządu i uchwałą nr

(...)- powołano na prezesa Zarządu – S. W.. Jednocześnie w uchwale nr(...), jako komplementariusz (...) sp. z o.o. sp. kom. wyraziła zgodę na zakup przez (...) sp. z o.o. sp. kom., spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przy ul. (...) za cenę w kwocie 2.150.000 złotych i zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego przez prezesa Zarządu S. W. (dowód: akt notarialny k. 273-277).

W dniu 24.05.2015 roku, w akcie notarialnym nr (...) zawartym przed notariuszem W. L., S. W. działająca w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. sp. kom. w W. jako prezes komplementariusza tej Spółki, oświadczyła, iż w dniu 26.06.2015 roku Spółka (...) sp. z o.o. sp. kom, zamierza nabyć od Banku (...) SA, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położone przy ul. (...) za kwotę 2.150.000 złotych, w związku z tym oświadczyła, iż wpłaci na rachunek powierniczy kancelarii notarialnej W. L. – depozyt w w/w kwocie stanowiącą cenę sprzedaży w/w lokalu użytkowego. Jednocześnie wskazała, iż warunkiem wydania przedmiotowej kwoty z depozytu Bankowi (...) SA jest skuteczne zawarcie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) (dowód: protokół przyjęcia depozytu k. 270-272).

Aktem notarialnym z dnia 30.06.2015 roku (...), zawartym przed notariuszem W. L., pełnomocnicy działający w imieniu i na rzecz (...) SA, sprzedali na rzecz (...) sp. z o.o. w W. sp. kom. w W., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W. z kwotę 2.150.000 złotych, która to cena miała być uregulowana z depozytu złożonego uprzednio na rachunku powierniczym kancelarii notarialnej W. L. (dowód: umowa nabycia prawa do lokalu k.278-285).

W dniu 30.06.2015 roku do kancelarii ogólnej Banku (...), wpłynęła oferta nabycia lokalu przy ul. (...) za kwotę 2.150.000 złotych w imieniu (...) sp. z o.o. sp. kom. w W., podpisana przez prezesa S. W. ze wskazaniem, iż do zawarcia umowy może dojść jeszcze dniu 30.06.2015 roku. Oferta została przekazana do (...) – Centrum Administracji w dniu 01.07.2015 roku (dowód: oferta k. 262, zeznania świadka M. P. k. 217v).

W dniu 30.06.2015 roku, powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) roku na kwotę 130.000 złotych (159.900 złotych wraz z VAT) wskazując, iż jest do faktura do umowy (...) z dnia 16.01.2015 roku. (dowód: faktura k. 18).

W dniu 14.08.2015 roku, powódka wysłała do pozwanego ostateczne wezwanie do zapłaty należności z tytułu wynagrodzenia, z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę sądową (dowód: wezwanie do zapłaty k. 17).

Na podstawie tytułu wykonawczego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 20.06.2016 roku, całość należności objętych wyrokiem zaocznym z dnia 11.04.2016 roku została wyegzekwowana od pozwanego przez komornika (dowód: okoliczności niesporne, tytuł k.66, zeznania pozwanego Ł. W. k. 246-247, oświadczenie pozwanego k. 71).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, a także kserokopie, które nie były kwestionowane przez strony niniejszego postępowania,

a Sąd nie znalazł podstaw do tego, by czynić to z urzędu. W zakresie kserokopii kwestionowanych przez pozwanego, na żądanie Sądu, powód przedłożył oryginały aneksów, które następnie nie zostały zakwestionowane przez pozwanego.

Oceniając zeznania świadków: W. L. (k.215v-216), P. G. (1) (k.216-216v), G. S. (k.216v-217) należy uznać je za w pełni wiarygodne i korespondujące ze sobą i logicznie się uzupełniające. Zeznania te dodatkowo uzupełnione są pozostającą w logicznym związku dokumentacją w postaci korespondencji mailowej związanej z przygotowaniem projektu aktu notarialnego i kompletowania dokumentacji (k.52-159) a także dokumentacji przetargowej z (...) (k.259-285). Z zeznań świadków, wyłania się jednoznaczny obraz przygotowywania transakcji umowy kupna-sprzedaży, wyłącznie przez powódkę oraz jej pracowników i zupełniej bierności w tym zakresie pozwanego Ł. W..

Podobnie należy ocenić zeznania przesłuchanego w charakterze strony pozwanej – D. S. (k.245-246). Jego zeznania w pełni korespondują z podpisaną przez strony umową, aneksami a także zeznaniami w/w wiarygodnych świadków. Sąd podzielił w całości zeznania strony w zakresie w jakim wskazywała ona, iż strony podpisały dwa aneksy do umowy – jeden z dnia 14.04.2015 roku, który przedłużał obowiązywanie umowy do dnia 30.06.2015 roku i

drugi 24.06.2015 roku, w którym pozwany rezygnował z nabycia nieruchomości jako osoba fizyczna z uwagi na optymalizację podatkową. Po podpisaniu obu aneksów strony nie miały żadnych wątpliwości odnośnie tego, iż umowa jest kontynuowana czego skutkiem było finalnie zawarcie umowy kupna-sprzedaży z dnia 30.06.2015 roku. Jako w pełni logiczne Sąd uznał także wyjaśnienia pozwanego w zakresie przedmiotu zawartej umowy, iż dla stron było absolutnie jednoznaczne i nie budzące wątpliwości, który lokal był przedmiotem umowy i pozwany doskonale zdawał sobie z tego sprawę, gdyż przedmiotowy lokal oglądał.

Odnosząc się do zeznań świadka S. W. (k.217-219), nie sposób, ich uznać w całości za wiarygodne z uwagi na ich oczywistą sprzeczność z dokumentami z akt sprawy oraz zeznaniami świadków. Zeznania świadka należy także oceniać ostrożnie z uwagi na fakt, iż świadek jest żoną pozwanego i w swoich zeznaniach stara się przedstawiać fakty w sposób zgody z twierdzeniami swojego męża.

Świadek przyznała, iż była podczas próby podpisania aktu notarialnego w dniu 24.06.2015 roku u notariusza, kiedy nie doszło do podpisania aktu notarialnego. Jednocześnie świadek twierdziła, iż w dniach 24.06-30.06.2015 roku została podjęta decyzja o zakupie prawa do lokalu przez (...) sp. zo.o. sp. kom. W ocenie Sądu oczywistym, jest iż była to decyzja pozwanego, skoro to właśnie pozwany był jedynym współnikiem w/w spółki a także właścicielem komplementariusza – (...) sp. z o.o. To że była ta decyzja biznesowa pozwanego przemawiają dalsze jednoznaczne czynności pozwanego a mianowicie, że w dniu 24.05.2015 roku, zgodnie z aktem notarialnym nr (...) zawartym przed notariuszem W. L., odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki (...) sp. z o.o. w W., którego jedynym współnikiem był Ł. W. reprezentującym cały kapitał zakładowy. Uchwałą nr(...) – odwołano dotychczasowych członków zarządu i uchwałą nr (...) – powołano na prezesa Zarządu – S. W.. Jednocześnie w uchwale nr (...), jako komplementariusz (...) sp. z o.o. sp. kom. wyraziła zgodę na zakup przez (...) sp. z o.o. sp. kom., spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przy ul. (...) za cenę w kwocie 2.150.000 złotych i zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego przez prezesa Zarządu S. W. (dowód: akt notarialny k. 273-277). Następnie tego samego dnia w akcie notarialnym nr (...) zawartym przed notariuszem W. L., S. W. działająca w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. sp. kom. w W. jako prezes komplementariusza tej Spółki, oświadczyła iż w dniu 26.06.2015 roku Spółka (...) sp. z o.o. sp. kom, zamierza nabyć od Banku (...) SA, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położone przy u. (...) za kwotę 2.150.000 złotych, w związku z tym oświadczyła, iż wpłaci na rachunek powierniczy kancelarii notarialnej W. L. – depozyt w w/w kwocie stanowiącą cenę sprzedaży w/w lokalu użytkowego. Jednocześnie wskazała, iż warunkiem wydania przedmiotowej kwoty z depozytu Bankowi (...) SA jest skuteczne zawarcie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) (dowód: protokół przyjęcia depozytu k. 270-272).

Jako absurdalne należy ocenić zeznania świadka, iż to wskutek jej oferty złożonej do Banku w dniu 30.06.2015 roku (k.302), która to oferta została przekazana do departamentu merytorycznego w dniu 01.07.2015 roku, doszło do podpisania finalnej umowy kupna-sprzedaży, w sytuacji w której całość dokumentacji uprzednio została przygotowana i uzgodniona przez powódkę na termin w dniu 24.06.2015 roku. Świadek jednocześnie przyznała, iż zakresie przygotowania projektu aktu notarialnego na rzecz Spółki działała G. S., która kontaktowała się z notariuszem a także potwierdziła, iż w pierwotnym akcie który miał podpisać pozwany czyli jej mąż nie zostały wprowadzone żadne zmiany.

Powyższe w ocenie Sadu, wprost i jednoznacznie potwierdza, iż decyzja pozwanego o rezygnacji z nabycia prawa do lokalu jako osoba fizyczna na rzecz nabycia tego prawa przez podmiot w 100% od niego zależny była decyzją czysto biznesową, za czym przemawia sekwencja zdarzeń i precyzyjne przygotowanie nabycia prawa przez Spółkę począwszy od dnia 24.06.2015 roku. Zwrócić należy uwagę na trzy bardzo istotne dokumenty w tym zakresie. Oferta zakupu nieruchomości złożona w imieniu pozwanego przez powódkę opiewała na kwotę 2.150.000 złotych netto, co było spełnieniem oczekiwań Banku. Uchwała Zarządu Banku z dnia 12.06.2015 roku (k.295) wyrażała zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym spółdzielczego prawa do lokalu za cenę nie niższą niż 2.150.000 złotych netto. W sytuacji zatem gdyby nieruchomość nabywał pozwany jako osoba fizyczna zobligowany byłby do uiszczenia oprócz tego podatku VAT w kwocie 495.500 złotych, a zatem cena transakcyjna wynosiłaby 2.644.500 złotych. W uchwale nr (...) roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki (...) sp. z o.o. z dnia 24.06.2015 roku (k.292-292v), wyrażono zgodę na zakup przez Spółkę (...) sp. z o.o. sp. kom, spółdzielczego prawa do lokalu za cenę w kwocie

2.150.000 złotych bez określenia czy jest do kwota brutto czy też netto co jednoznacznie przesądza, iż musi to być cena transakcyjna bez względu na obowiązek podatkowy. Jak wynika z aktu notarialnego z dnia 30.06.2015 roku (...), zgodnie z par.2.2 w/ w umowy, sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będzie zwolniona obligatoryjnie z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art.43 ust.1 pkt.10a w zw. z art.29a ust.8 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług. Zgodnie z par.2.3 kupująca Spółka będzie zobowiązana do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych naliczonego od wartości rynkowej przedmiotu sprzedaży (k.299).

Oceniając zeznania pozwanego Ł. W. (k.246-247), w ocenie Sądu należy do nich podchodzić z umiarkowanym zaufaniem, z uwagi na ich oczywistą sprzeczność chociażby w zakresie podpisanych aneksów do umowy, których skuteczność obecnie pozwany podważa, a w momencie ich podpisania absolutnie nie kontestował ich dalszej realizacji. Nie sposób również podzielić zeznań w zakresie niewiedzy w zakresie przedmiotu umowy i nabywanej nieruchomości, skoro jednocześnie pozwany sam zeznaje, iż był przekonany że kupuje nieruchomość, dopiero po pewnym czasie okazało się, iż jest to spółdzielcze prawo do lokalu ale to nie spowodowało rozwiązania umowy. Jako niewiarygodne w ocenie Sądu należy uznać twierdzenia pozwanego w zakresie, iż to brak rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości, doprowadził do odstąpienia od nabycia prawa przez pozwanego. Zeznania te należy ocenić zarówno w kontekście zeznań D. S., który zeznał, iż decyzja ta została podjęta przez pozwanego z uwagi na optymalizację podatkową a także przez działania samego pozwanego, który niezwłocznie dokonał zmian w zarządzie spółki zależnej, oraz jako jednoosobowy wspólnik podjął uchwałę w trybie nadzwyczajnym w sprawie zezwolenia przez Spółkę na nabycie tegoż prawa. Zeznania pozwanego są także niewiarygodne z tego względu, iż jak sam pozwany zeznał „wydaje mi się, że nie dostałem kosztów utrzymania lokalu bo się o nie pytałem” (k.247). Potwierdzają to również zeznania D. S., który podał, iż „pozwanego interesowały tylko dwie kwestie, kiedy lokal może kupić i cena” (k.246). Pozwany doskonale sobie zdawał sprawę, iż bez pomocy powódki i dokumentacji przez nią zgromadzonej i ustalonego projektu umowy kupna-sprzedaży, nie byłoby możliwe nabycie tegoż prawa w terminie do 30.06.2015 roku.

Jako nieistotne należy ocenić zeznania świadka M. P. (k.217v). Świadek potwierdził okoliczność de facto niesporną, wynikającą z dokumentów, iż w dniu 30.06.2015 roku została dostarczona oferta do (...) w imieniu (...) sp. z o.o. sp. kom. (vide k.262).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu w całości, zważywszy zatem na fakt, iż Sąd nie podzielił żadnego z zarzutów podniesionych przez pozwanego w sprzeciwie i uzupełnieniu sprzeciwu, wyrokiem z dnia 07 czerwca 2018 roku, utrzymał w całości wyrok zaoczny wydany przez Sąd okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny z dnia 11 kwietnia 2016 roku syg. Akt III C 1209/15.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego sformułowanych w sprzeciwie od wyroku zaocznego i w uzupełnieniu sprzeciwu wskazać należy co następuje.

Nie sposób podzielić zarzutu pozwanego jakoby umowa o świadczenie usług doradczych była od początku nieważna z uwagi na treść art.387 kc jako umowa o świadczenie niemożliwe, bowiem w umowie z dnia 16.01.2015 roku, strony nieprecyzyjnie określiły nieruchomość w zakresie nabycia której doradzała powódka i w związku z tym, zawarta umowa w zakresie usług doradczych nie dotyczyła przedmiotu, którym był w zainteresowaniu pozwanego i który stał się przedmiotem złożonej przez pozwanego oferty.

Zgodnie z art.46 par.1 kc – nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynku trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny id gruntu przedmiot własności.

Zgodnie z art. 172 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

Zgodnie z ust.4. umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Przedmiotowo ograniczone prawo rzeczowe, w swej istocie zbliżone jest do odrębnej własności lokali i w potocznym rozumieniu określane nieruchomością. I w ocenie Sądu w takim rozumieniu, przedmiotowe określenie zostało użyte w par.1 ust.1 umowy, gdzie wskazano, iż przedmiotem umowy jest nieruchomość położona w W. przy ul. (...). Jako niezrozumiałe należy ocenić wywody pozwanego, jakoby obecnie rozróżniał on nieruchomość od spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego (vide k. 118), skoro w ocenie Sądu chociażby poprzez konkretyzację przedmiotu umowy – wskazanie adresu nieruchomości czy też prawa do lokalu, jednoznacznie wiadomo było czego dotyczy umowa. Wskazać także należy potwierdzające powyższe ustalenia zeznania D. S., który zeznał, iż „strony nie przywiązywały wagi do określenia przedmiotu umowy. Nie budziło wątpliwości o które prawo chodzi. Pan W. oglądał wcześniej ten lokal. Na umowie wskazany jest konkretny adres, zakładam że widział co chce kupić” (k.246). Powyższe potwierdzają także zeznania samego pozwanego, który potwierdził, iż był przekonany że kupuje nieruchomość, dopiero po pewnym etapie okazało się, że to spółdzielcze prawo do lokalu, ale to nie spowodowało rozwiązania umowy (zeznania k. 247).

Bez względu bowiem na nomenklaturę umowną, nie budzi wątpliwości, iż pozwany był zainteresowany zakupem lokalu przy ul. (...) bez względu na jego formę prawną. Nadto wskazać należy, iż w dacie podpisania umowy tj.16.01.2015 roku została przygotowana oferta do (...) SA, którą podpisał samodzielnie pozwany Ł. W.. W piśmie przewodnim dołączonym do oferty, a podpisanym osobiście przez pozwanego Ł. W. (k.10), pozwany „wyraża zainteresowanie nabyciem nieruchomości przy ul. (...)”, przedstawia „propozycję zakupu nieruchomości”. Dołączona do pisma oferta na zakup nieruchomości wprost i jednoznacznie precyzuje, iż przedmiotem oferty jest zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W..

Skoro umowa została zawarta w dniu 16.01.2015 roku i w tym samym dniu została przygotowana i złożona oferta do (...) SA, bez względu zatem na potoczne użycie słowa „nieruchomość” na opisanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w ocenie Sądu pozwany doskonale wiedział i zdawał sobie sprawę, jaką nieruchomość (prawo do lokalu) chce nabyć i w jakiej lokalizacji. Powyższe wprost potwierdzają także zeznania samego pozwanego, który podał, iż „została mi przedstawiona nieruchomość na(...) przy ul. (...). Lokal był na 1 piętrze nad Bankiem (...). Wyraziłem wstępne zainteresowanie lokalem.... Długo trwały negocjacje umowy” (k.246).

Podważanie obecnie potocznych zapisów umownych, które w ocenie Sądu są jednoznaczne w swej treści i wymowie i ich rozumieniu przez strony w dacie podpisania umowy, stanowią nieudolną próbę uniknięcia odpowiedzialności z tytułu podpisanej umowy w zakresie zapłaty wynagrodzenia.

W ocenie Sądu, nie można również podzielić zarzutu pozwanego, odnoszącego się do modyfikacji umowy aneksem z dnia 24.6.2015 roku (zarzuty k. 119).

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż w związku z kwestionowaniem złożonej kserokopii w.w dokumencie, powódka złożyła jego oryginał (k.177), który nie został zakwestionowany przez pozwanego. Odmienna była jedynie jego wykładnia dokonana przez pozwanego.

W ocenie Sądu należy podzielić w tym zakresie stanowisko powódki, iż w/w pismo z dnia 24.06.2015 roku (k.177), stanowiło modyfikację zobowiązania umownego wynikającego z umowy z dnia 16.01.2015 roku, a mianowicie w zakresie, iż skutek działania powódki, skutkiem umowy będzie nabycie nieruchomości przez pozwanego nie jako osobę fizyczną a jedynie do majątku spółki (...) sp. z o.o. sp. kom. której jedynym właścicielem był pozwany. W oświadczeniach stron wprost jest zawarta wola pozwanego, iż nie będzie nabywać nieruchomości osobiście a jako komandytariusz nabywcy tego prawa – spółki (...) sp. z o.o. sp. kom, a także jako właściciel 100% udziałów w spółce która jest komplementariuszem nabywcy, a więc uczestniczyć jako osoba bezpośrednio zainteresowana zawarciem umowy nabycia w/w prawa do lokalu.

Pod w/w aneksem znajduje się podpis pozwanego a także adnotacja „przyjmuję do wiadomości – D. S.” (k.177), co pozwany zakwestionował jako nieskuteczne złożenie oświadczenia woli przez powódkę (zarzuty k. 122).

Z uwagi na fakt, iż także w zakresie aneksu z dnia 14.04.2015 roku, pozwany podnosił jego nieskuteczność, wskazując iż nie zawiera ono oświadczenia woli powódki a jedynie „oświadczenie wiedzy” w zakresie przyjęcia aneksu do wiadomości (zarzuty k. 121, aneks k. 8), Sąd przedmiotowe zarzuty omówi łącznie z uwagi na ich tożsamość.

Zgodnie z art.61par.1 kc, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Nie budzi wątpliwości, iż na obu aneksach znajdują się podpisy obu stron umowy i w ocenie Sądu w obu przypadkach są to oświadczenia woli o modyfikacji uprzednio podpisanej umowy. Zdaniem Sądu, podpis powódki „przyjmuję do wiadomości D. S.”, wprost i jednoznacznie przesądza o niebudzącej wątpliwości woli powódki dalszego kontynuowaniu umowy oraz fakcie, iż pozwany doskonale wiedział o tym fakcie.

Skoro pozwany twierdzi, iż aneks do umowy przedłużający jej ważność do dnia 30.06.2015 roku był nieskuteczny, dlaczego zatem powódka w dalszym ciągu po upływie 30.04.2015 roku dalej prowadziła działania mające na celu doprowadzenie do zawarcia umowy, kontaktowała się z notariuszem i doprowadziła do umówienia terminu podpisania umowy u notariusza po uprzednim skompletowaniu dokumentów przy absolutnym braku najmniejszego sprzeciwu ze strony pozwanego – a mianowicie dlatego, iż w ocenie Sądu dla stron było oczywistym, iż umowa została przedłużona i jest nadal realizowana przez strony.

Podobnie należy ocenić modyfikację umowy dokonaną aneksem z dnia 24.06.2015 roku. Powódka podpisując ten aneks chciała uzyskać od pozwanego zapewnienie, iż skutek jej pracy związanej z przygotowaniem umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, pozwany jako osoba bezpośrednio zainteresowana zakupem tejże nieruchomości przez podmiot w 100% od siebie zależny, w sposób należyty wywiąże się z uprzednio zawartej umowy. Dość skomplikowana forma tegoż aneksu, wskazująca na zależności nabywcy prawa do lokalu w pełni od pozwanego potwierdza, iż to finalnie pozwany jest osobą bezpośrednio zainteresowaną zawarciem tejże umowy a zatem w sposób bezpośredni potwierdził swój obowiązek wywiązania się z umowy uprzednio zawartej z powódką.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, iż wynagrodzenie powódce się nie należało bowiem powódka nie dołożyła należytej staranności podczas wykonywania umowy doradczej, wskutek czego na pierwszym terminie podpisania aktu notarialnego, powód dowiedział się o bardzo wysokich kosztach miesięcznych z tytułu utrzymania nieruchomości, czym był zaskoczony i co doprowadziło zgodnie z jego twierdzeniami do odstąpienia od nabycia nieruchomości przez pozwanego jako osobę fizyczną (zarzuty k. 72-73), w ocenie Sądu przedmiotowego zarzutu nie sposób podzielić.

Zgodnie z par.7 ust.3 umowy (k.257), w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego w szczególności odpowiednio przepisy o umowie zlecenia na podstawie art.750 kc.

Zgodnie z art.734 kc przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Umowa zlecenia należy do umów z tytułu świadczenia usług i powszechnie uważana jest za umowę starannego działania. Często podkreślaną cechą zlecenia jest to, że przyjmujący zlecenie nie zobowiązuje się do osiągnięcia określonego rezultatu, a jedynie do dokładania starań w celu jego osiągnięcia; ryzyko gospodarcze związane z rezultatem czynności obciąża dającego zlecenie. Niewątpliwie jest jedynie to, że przyjmujący zlecenie, który działając z należyłą starannością, dokonał zleconej czynności prawnej (wykonał umowę o świadczenie usług), wykonał swoje zobowiązanie bez względu na to, czy czynność ta przyniosła dającemu zlecenie oczekiwane przez niego skutki (czy dający zlecenie uzyskał korzyść z zawartej przez przyjmującego zlecenie umowy). Pełne opisanie powinno zachowania przyjmującego zlecenie wymaga odwołania się do obiektywnie istniejących reguł dokonywania czynności danego rodzaju, składających się na wzorzec należytej staranności (art. 355 kc). Najistotniejsze jest to, iż w wielu wypadkach wykonanie zobowiązania z umowy oświadczenie usług, nie jest w pełni zależne od przyjmującego zlecenie (przede wszystkim wówczas, gdy objęta zleceniem czynność stanowi umowę, więc jej zrealizowanie zależy także od drugiej strony). Uzasadnia to podział zleceń na takie, w których dokonanie zleconej czynności zależne jest w pełni od przyjmującego zlecenie (zwłaszcza gdy chodzi o czynności prawne jednostronne czy reprezentowanie

dającego zlecenie w postępowaniu), oraz takie, w których dokonanie zleconej czynności wymaga współdziałania osoby trzeciej. O ile w pierwszym przypadku można uznać, że obowiązkiem przyjmującego zlecenie jest dokonanie zleconej czynności, to w drugim trzeba przyjąć, że obowiązek przyjmującego zlecenie nie polega na dokonaniu czynności prawnej, ale na dokonaniu wszystkich tych działań, które są z jego strony potrzebne do dokonania zleconej czynności (określenie tej czynności w umowie wyznacza cel aktywności przyjmującego zlecenie i kierunek jego działań). W obu postaciach zlecenia przyjmujący ma wykonywać swoje obowiązki z należyłą starannością. W pierwszym przypadku fakt niedokonania zleconej czynności przesądza o niewykonaniu zobowiązania (pozostaje natomiast do rozstrzygnięcia kwestia winy dłużnika), ale w drugim tak nie jest. Jeżeli bowiem przyjmujący zlecenie wykonał wszystkie działania potrzebne do dokonania zleconej czynności, a nie doszła ona do skutku z innych przyczyn, zobowiązanie należy uznać za prawidłowo wykonane.

Zgodnie z art.355 par.1 kc, dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (par.2).

Nie budzi żadnych wątpliwości, iż powódka jest profesjonalistą zajmującą się działalnością usługową a także pośrednictwem w obrocie nieruchomościami (KRS k. 21v). W ramach podpisanej umowy, powód jako konsultant zobowiązał się do przygotowania dokumentacji prawnej oraz administracyjnej dotyczącej nieruchomości oraz przekazania ich klientowi w celu niezbędnym dla prawidłowego przygotowania projektu umowy dotyczącej sprzedaży a także uwzględniania przekazanych przez klienta założeń przy przygotowaniu projektu umowy przedwstępnej oraz uczestnictwa przy zawarciu tej umowy. W ramach świadczonej umowy za życzenie klienta, konsultant mógł umówić spotkanie u notariusza a także przekazać notariuszowi otrzymaną dokumentację.

W par.1 ust.4 umowy, konsultant zapewnił, iż poprzez osoby z którymi współpracuje dysponuje wiedzą, doświadczeniem i kwalifikacjami oraz specjalizacją, niezbędnymi do świadczenia na rzecz klienta usług doradczych.

Oceniając zapisy umowne przez pryzmat należytej staranności osoby prowadzącej działalność gospodarczą (art.355par.2 kc), w ocenie Sądu, nie sposób zarzucić powodowi nie zachowanie takowej staranności przy wykonywaniu umowy o usługi doradcze. Wskazać bowiem należy, iż kwestia wysokości opłat miesięcznych z tytułu utrzymania lokalu, musiała być dla pozwanego rzeczą drugorzędną, skoro od momentu złożenia oferty (16.01.2015 rok), nie zainteresował się tą tematyką, ani nie zobligował powódki do ich szczegółowego ustalenia. W ocenie Sądu wydaje się logicznym wniosek, iż skoro przez 5 miesięcy pozwany nie był zainteresowany jakie są rzeczywiste koszty utrzymania nieruchomości, a jednocześnie bez uzyskania powyższej informacji zgodził się na umówienie terminu u notariusza na 24.06.2015 roku w celu podpisania umowy kupna-sprzedaży lokalu, należy uznać, iż była to dla niego informacja drugorzędna. Gdyby była to rzeczywiście informacja istotna dla pozwanego w celu podjęcia decyzji w zakresie zakupu przedmiotowej nieruchomości, na pewno monitorował by powoda aby te informacje zostały przez niego ustalone. Na tej zasadzie można zarzucić powodowi, że nie ustalił jak jest kolor ścian w kupowanym lokalu czy też uciążliwości sąsiedzkiej. Jeżeli subiektywnie pewne okoliczności pozwany uważał za istotne dla podjęcia przez siebie decyzji w zakresie zakupu nieruchomości, winien był zakomunikować je powódce i jeśli powódka tych dodatkowych poleceń by nie spełniła, można by mówić o ewentualnym niestarannym działaniu. Podkreślić należy, iż sam pozwany zeznał w złożonych zeznaniach, iż „wydaje mu się że nie dostał informacji o kosztach utrzymania lokalu bo się o nie pytał” (k. 247). Powyższe potwierdzają także zeznania D. S., który zeznał, iż „pozwanego interesowały tylko dwie kwestie: kiedy może lokal kupić i cena” (k.246).

W ocenie Sądu, działania powódki doprowadziły do tego, iż w dniu 24.06.2015 roku, pozwany i (...) SA, mogły podpisać umowę kupna-sprzedaży, co było bezpośrednim działaniem powódki. Całość dokumentacji koniecznej do zawarcia aktu notarialnego została zgromadzona przy aktywnym działaniu powódki, to wyłącznie z przedstawicielem powódki (panem S.), kontaktowali się przedstawiciele (...). Wszystkie uzgodnienia w zakresie aktu notarialnego zostały dokonane właśnie z p. S. (zeznania P. G. k. 216). Powyższe potwierdził także notariusz przygotowujący transakcję – W. L. (k.215v-216) oraz świadek G. S., która uczestniczyła w zbieraniu dokumentacji do transakcji (k.216v-217).

W ocenie Sadu, informacja o wysokości opłat miesięcznych z tytułu utrzymania nieruchomości, nie zalicza się do dokumentów koniecznych do sporządzenia umowy kupna-sprzedaży, a co przypomnieć należy, iż celem umowy o świadczenie usług doradczych było „umożliwienie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nabywanej przez klienta” (par.1 ust.3 umowy), przez co zdaniem Sądu należy doprowadzenie do skutecznej transakcji nabycia nieruchomości, poprzez ustalenie stanu prawnego, zgromadzenie wszelkiej dokumentacji formalno-prawnej etc. Do zakresu działań konsultanta nie należało dostarczenie wszelkich możliwych informacji o nieruchomości, mogących mieć wpływ na decyzję klienta o jej zakupie, w sytuacji gdy o takowych oczekiwaniach klienta konsultant nie był poinformowany. W takiej sytuacji w której, wskutek braku pełnej informacji (co należy podkreślić, o dostarczenie której pozwany się nie zwracał), to pozwany odstąpił do nabycia nieruchomości jako osoba fizyczna, nie można uznać, iż okoliczność ta winna obciążać powódkę, skoro jednocześnie tego samego dnia pozwany poczynił stosowne kroki mające na celu nabycie nieruchomości do majątku spółki której był 100% właścicielem.

Zdziwienie budzi także brak lojalności pozwanego przy wykonaniu umowy, który przez 5 miesięcy nie informuje powódki, iż brakuje mu pewnych istotnych informacji o kosztach utrzymania lokalu (aby w ten sposób podkreślić, iż jest to informacja dla niego istotna), a następnie po przygotowaniu aktu notarialnego, zarzuca powódce brak przedłożenia mu wszelkich informacji związanych z kupowanym lokalem. Także należy staranność pozwanego winno się oceniać przez pryzmat staranności określonej w art.355par.1 kc, a mianowicie przeciętnej osoby należycie dbającej o swoje interesy. Należy podkreślić, iż dla każdej przeciętnej osoby która w stopniu przeciętnym dba o swoje interesy, kwestia utrzymania miesięcznego nieruchomości jest istotna z uwagi na późniejsze stałe miesięczne obciążenia. Przez 5 miesięcy, pozwany nie zainteresował się tymi kosztami, zarzucając dopiero przy pierwszym akcie powódce brak należytej staranności i nie poinformowanie o tychże kosztach. Dla każdego przeciętnego nabywcy lokalu jest oczywistym, iż każdy odrębny lokal utrzymywany jest z miesięcznego czynszu czy też innych opłat. Tym bardziej należy uznać, iż w przypadku lokalu jaki zamierzał zakupić pozwany o pow. 744 m², koszt ten nie mógł wynosić mało, skoro powszechnie jest wiadomym, iż średnie miesięczne utrzymanie lokalu mieszkalnego – odrębnej własności lokalu w W. o pow. ok. 70m² wynosi ok. 700-800 złotych. Logicznym więc było, iż ten czynsz będzie znaczny. Pozwany oglądał przedmiotowy lokal, zdawał sobie sprawę z jego metrażu. Skoro pozwany zamierzał zakupić lokal za gotówkę, zapewne najistotniejszą kwestią była dla niego atrakcyjna cena.

Wskazać należy, iż koszty utrzymania lokalu musiały być jednak drugorzędne a cena atrakcyjna, skoro pozwany jeszcze w dniu w którym odstąpił od nabycia nieruchomości jako osoba fizyczna, podjął intensywne działania w celu nabycia nieruchomości przez spółkę której był 100% właścicielem.

Podkreślić należy, iż odpowiedzialność przyjmującego zlecenie za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przyjmujący zlecenie ponosi wówczas, gdy działania potrzebne do dokonania zleconej czynności wykonywał niezgodnie z treścią zobowiązania czy wymogami należytej staranności (lub nie wykonywał ich w ogóle). Zarówno przesłanki odpowiedzialności, jak i rozkład ciężaru dowodu podlegają regule ogólnej z art. 471 kc. W przypadku gdy dokonanie zleconej czynności zależy w pełni od przyjmującego zlecenie, dowód niewykonania zobowiązania polega na dowodzie niedokonania zleconej czynności. Jeżeli natomiast zlecenie dotyczyło czynności prawnej, której dokonanie nie jest w pełni zależne od przyjmującego zlecenie, dowód niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania musi polegać na wykazaniu, że przyjmujący zlecenie nie podjął lub nieprawidłowo wykonał te działania, które w myśl obiektywnych reguł potrzebne są do dokonania zleconej czynności. Wówczas fakt niedojścia do skutku zleconej czynności przeważnie nie będzie nawet podstawą domniemania faktycznego niewykonania zobowiązania.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, iż wynagrodzenie powoda jest nienależne z uwagi na fakt, iż strony ustaliły w umowie, iż zapłata prowizji nastąpi dopiero po zawarciu umowy sprzedaży, w której pozwany Ł. W. będzie stroną kupującą (zgodnie z par.5 umowy), uznać należy przedmiotowy zarzut za absolutnie nieuzasadniony.

Wskazać należy, iż zgodnie z zapisami umowy z par.1 ust.3 (k.257), celem świadczonych usług jest umożliwienie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nabywanej przez klienta. Zgodnie z par.1 ust.2 umowy -w ramach świadczonych usług poza pomocą w przygotowaniu dokumentacji prawnej oraz administracyjnej dotyczącej

nieruchomości. Konsultant miał także dołożyć wszelkich starań aby jak najlepiej zoptymalizować dla klienta transakcję pod kątem podatkowo-prawnym. Zgodnie z par.5 ust.1 umowy- wynagrodzenie będzie wypłacone konsultantowi wyłącznie w przypadku podpisania umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego lub finalnej w formie aktu notarialnego.

Z powyższych zapisów umownych odczytywanych łącznie, wcale nie wynika jak literalnie wykląda to pozwany, iż nabycia miało nastąpić do majątku odrębnego pozwanego jako osoby fizycznej Skoro w umowie wskazano także na aspekt podatkowo-prawny, strony dopuszczały także nabycie tegoż prawa do majątku pozwanego poprzez spółkę, której był wyłącznym właścicielem.

Tak należy także w ocenie Sądu odczytywać modyfikację zapisów umownych umowy z dnia 16.01.2015 roku, w której strony wspólnie oświadczyły, iż pozwany nie nabędzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego jako osoba fizyczna a w czynnościach notarialnych dotyczących zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przy ul. (...), uczestniczyć będzie jako komandytariusz nabywcy tego spółdzielczego prawa – spółki (...) sp. z o.o. sp. kom. uczestniczący w zyskach i stratach tejże spółki oraz jako właściciel 100% udziałów w spółce która jest komplementariuszem nabywcy – spółki (...) sp. z o.o. w W., w więc uczestniczyć będzie jako osoba bezpośrednio zainteresowana zawarciem umowy nabycia w/w prawa do lokalu użytkowego (dowód: k. 9).

Zgodzić się należy przy tym z powódką, iż oświadczenie podpisane przez strony w dniu 24.06.2015 roku, stanowiące modyfikację umowy, było wymagane na potrzeby postępowania przetargowego (w celu kontynuacji złożonej oferty mimo zmian podmiotowych po stronie nabywcy), by wykazać że Spółka (...) sp. z o.o. sp. kom. zastępuje w procesie ofertowym pozwanego Ł. W. i aby uniknąć konieczności postępowania ofertowego z Bankiem (...) (porównaj zeznania D. S. k. 245)

W ocenie Sądu, nabycie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nie przez pozwanego jako osobę fizyczną a jedynie do majątku pozwanego (pozwany jest jedynym (...) sp. z o.o. sp. kom, a także jedynym wspólnikiem w spółce która jest komplementariuszem nabywcy tj. spółce (...) sp. z o.o), jest zgodne z celem zawartej umowy, która miała doprowadzić do tego aby spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego przy ul. (...) weszło do majątku pozwanego, co finalnie nastąpiło wskutek zawarcia umowy kupna -sprzedaży z dnia 30.06.2015 roku.

Powyższa konotacja wprost wynika z dość logicznej sekwencji wydarzeń jakie nastąpiły w sprawie. Rzeczywiście pierwotnie umowa kupna-sprzedaży miała zostać podpisana w dniu 24.06.2015 roku, zaś nabywcą tegoż prawa miał być bezpośrednio pozwany Ł. W.. Do podpisania tejże umowy jednak nie doszło w tym dniu, z uwagi na fakt, iż według twierdzeń pozwanego dopiero wtedy dowiedział się o miesięcznych kosztach utrzymania nieruchomości co doprowadziło to tego, iż pozwany zrezygnował z nabycia nieruchomości jako osoba fizyczna, nie zrezygnował jednak z nabycia nieruchomości do swojego majątku.

Jako nielogiczne i niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego należy ocenić zeznania S. W. (k.218), iż po rezygnacji przez męża z zakupu nieruchomości podjęta została decyzja o zakupie nieruchomości przez spółkę bowiem w ocenie Sądu, to właśnie sam pozwany podjął taką decyzję.

Zwrócić w tym miejscu należy uwagę na następujące fakty, iż w tym samym dniu w którym pozwany nie nabył nieruchomości jako osoba fizyczna, strony podpisały aneks do umowy konsultingowej, w której pozwany Ł. W. oświadczył, iż w czynnościach notarialnych dotyczących zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przy ul. (...), uczestniczyć będzie jako komandytariusz nabywcy tego spółdzielczego prawa – spółki (...) sp. z o.o. sp. kom. uczestniczący w zyskach i stratach tejże spółki oraz jako właściciel 100% udziałów w spółce która jest komplementariuszem nabywcy – spółki (...) sp. z o.o. w W., w więc uczestniczyć będzie jako osoba bezpośrednio zainteresowana zawarciem umowy nabycia w/w prawa do lokalu użytkowego (dowód: k. 9). Następnie tego samego dnia zgodnie z aktem notarialnym nr (...) zawartym przed notariuszem W. L., odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki (...) sp. z o.o. w W., którego jedynym wspólnikiem był Ł. W. reprezentujący cały kapitał zakładowy. Uchwałą nr(...) – odwołano dotychczasowych członków zarządu i uchwałą nr (...) – powołano na prezesa Zarządu – S. W.. Jednocześnie w uchwale nr(...), jako komplementariusz (...) sp. z o.o. sp. kom. wyraziła zgodę na zakup przez

(...) sp. z o.o. sp. kom., spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przy ul. (...) za cenę w kwocie 2.150.000 złotych i zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego przez prezesa Zarządu S. W. (dowód: akt notarialny k. 273-277). Podkreślić należy, iż pomimo tego, iż formalnie zgodę na nabycie nieruchomości wyraziło Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników to faktycznie decyzję podjął jednoosobowo pozwany Ł. W. będący jednoosobowym wspólnikiem (...) sp. z o.o. Następnie w tym samym dniu tj. 24.05.2015 roku, w akcie notarialnym nr (...) zawartym przed notariuszem W. L., S. W. działająca w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. sp. kom. w W. jako prezes komplementariusza tej Spółki oświadczyła, iż w dniu 26.06.2015 roku Spółka (...) sp. z o.o. sp. kom, zamierza nabyć od Banku (...) SA, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położone przy u.(...) za kwotę 2.150.000 złotych, w związku z tym oświadczyła, iż wpłaci na rachunek powierniczy kancelarii notarialnej W. L. – depozyt w w/w kwocie stanowiącą cenę sprzedaży w/w lokalu użytkowego. Jednocześnie wskazała, iż warunkiem wydania przedmiotowej kwoty z depozytu Bankowi (...) SA jest skuteczne zawarcie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) (dowód: protokół przyjęcia depozytu k. 270-272).

Powyższa sekwencja zdarzeń jednoznacznie w ocenie Sądu przesądza o tym, iż bezpośrednio po rezygnacji z nabycia nieruchomości przez pozwanego jako osoby fizycznej, podjął on intensywne działania mające na celu doprowadzenie do finalizacji transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości przez Spółkę, której był 100% właścicielem.

Finalnie do umowy kupna-sprzedaży doszło w dniu 30.06.2015 roku, na warunkach i za cenę pierwotnie ustalonych, przy wykorzystaniu również projektów aktu notarialnego w uzgadnianiu którego uczestniczył powód.

Powoływanie się obecnie, na fakt, iż spółka (...) sp. z o.o. sp. kom, samodzielnie złożyła ofertę nabycia nieruchomości należy uznać za nieporozumienie. Wskazać należy, iż zgodnie z zeznaniami świadka P. G. (1), na pierwszym terminie (24.06.2015 roku) nie doszło do podpisania umowy, a od pana S. otrzymał informację, iż kupującym będzie jakaś spółka. Poza podmiotem sprzedaży nie zmieniły się żadne inne warunki sprzedaży lokalu (k.216v). Powyższe zeznania obiektywnego świadka, zupełnie bezstronnego i niezwiązanego z którąkolwiek ze stron wskazują, iż po pierwszym terminie, strony ustaliły nowy podmiot który nabędzie nieruchomość, zaś wszystkie pozostałe warunki zostały niezmienione. Podkreślić należy, iż umowa została zawarta w dniu 30.06.2015 roku, zaś formalna oferta przez spółkę (...) sp. z o.o. sp. kom została złożona w dniu 30.06.2015 roku, z ceną płatną przelewem z depozytu notarialnego, z jednoczesną uwagą, iż do zawarcia umowy może dojść jeszcze w dniu dzisiejszym.

Jak wynika z prezentaty banku – przedmiotowa „oferta” została przekazana do Centrum Administracji (...) w dniu 01.07.2015 roku, co w ocenie Sądu przesądza o tym, iż wszystkie warunki umowy kupna-sprzedaży zostały wcześniej ustalone o czym zeznawał świadek P. G. (1), zaś oferta była złożona jedynie pro forma, gdyż z uwagi na ustalone wszystkie warunki, przygotowany projekt i umówiony termin u notariusza, przedmiotowa oferta nie miała żadnego praktycznego znaczenia Faktycznie jak zeznał świadek G. o zmianie podmiotu, który ma nabyć nieruchomość dowiedział się już po dacie pierwszego terminu u notariusza (24.06.2015 roku), zaś pozwany po tym terminie podjął intensywne działania mające na celu nabycie tejże nieruchomości do majątku spółki której jest jedynym wspólnikiem.

W takowej konfiguracji zdarzeń faktycznych w ocenie Sądu, jako absurdalne należy ocenić twierdzenia pozwanego, iż to wskutek samodzielnej oferty spółki (...) sp. z o.o. sp. kom, doszło do przygotowania umowy i jej sfinalizowania. Całość dokumentacji zarówno na pierwszy termin (24.06.2015 roku) jak i finalny termin kiedy doszło do podpisania umowy przez spółkę (30.06.2015 roku), przygotowała powódka. To także powódka uzgadniała terminy z notariuszem, kontaktowała się ze Spółdzielnią, występowała o stosowne dokumenty.

Dlatego też z przyczyn powyższych w ocenie Sądu należy, uznać iż wskutek spełnienia warunków z par.5 ust.1 umowy (k.257), tj. podpisania finalnej umowy kupna-sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, które weszło do majątku pozwanego, powód miał prawo domagać się wynagrodzenia zgodnie z umową z uwagi na jej wykonanie.

Zgodnie z częścią wstępną umowy, wynagrodzenie powoda wynosiło 130.000 złotych plus 23% podatku VAT, które miało być płatne w terminie 7 dni od otrzymania faktury (par.5 ust.1 umowy). Skoro powód wystawił fakturę w dniu

30.06.2015 roku (k.18), należność była płatna do dnia 07.07.2015 roku i od dnia 08.07.2015 roku, pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą tejże należności.

Zgodnie z art.481 par.1 kc, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Zgodnie z par.2 jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej stopy referencyjnej NBP i 5,5 punktów procentowych.

Z uwagi na fakt, iż Sąd uznał, iż powód miał prawo domagać się wynagrodzenia bezpośrednio na podstawie umowy, bowiem z samego pozwu wynikało, iż w ocenie powoda „ fakt realizacji zobowiązań umownych przez powoda nie podlega dyskusji” (k.4v), a zatem przesłankę kontraktową traktował jako jedną z podstaw dochodzonego roszczenia, Sąd uznał iż nie ma potrzeby sięgania do przesłanek odpowiedzialności deliktowej z art.415 kc, która została przedstawiona w dalszej części pozwu jako bezprzedmiotową.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku zaocznego.

O kosztach procesu, Sąd orzekł w pkt. 2 wyroku zaocznego zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu z art.98 kpc, zasadzając od pozwanego na rzecz powoda, kwotę 11.595 złotych kosztów procesu, na która składają się kwota 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z par.6 pkt.4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r oraz kwotę 7995 złotych (k.26) tytułem opłaty sądowej.

W pkt. 3 wyroku zaocznego, zgodnie z art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c. Sąd z urzędu nadał wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, z uwagi na fakt, iż wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny. Zatem mając na uwadze charakter wyroku, Sąd nadał obligatoryjny rygor natychmiastowej wykonalności na punkt 1 wyroku.

Zgodnie z art.347 kpc, po ponownym rozpoznaniu sprawy, sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub w części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Zważywszy zatem na fakt, iż Sąd nie podzielił żadnego z zarzutów podniesionych przez pozwanego w sprzeciwie i uzupełnieniu sprzeciwu, wyrokiem z dnia 07 czerwca 2018 roku, utrzymał w całości wyrok zaoczny wydany przez Sąd okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny z dnia 11 kwietnia 2016 roku syg. Akt III C 1209/15.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)