

Sygn. akt *V Ca 1584/16*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Oskar Rudziński
Sędziowie:	SSO Anna Strączyńska (spr.) SSR del. Rafał Schmidt
Protokolant:	sekr. sądowy Urszula Kujawska

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. M.

przeciwko T. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie

z dnia 5 kwietnia 2016 r., sygn. akt II C 301/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od T. R. na rzecz E. M. kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt *V Ca 1584/16*

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 stycznia 2015 r. E. M. wystąpiła wobec T. R. z żądaniem zasądzenia na swoją rzecz kwoty 14.489,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 17 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty, a także kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódka podniosła, że dochodzona pozwem kwota stanowi prowizję należną jej w związku z zawartą przez strony umową pośrednictwa w przedmiocie wyszukiwania na rzecz pozwanego nabywcy oraz zawarcia umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w W. przy ul. (...).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości miała miejsce bez udziału powódki.

W piśmie nadanym dnia 16 czerwca 2015 r. powódka zmodyfikowała żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 13.776 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 19 listopada 2013 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie zrzekła się roszczenia.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie:

I. zasądził od pozwanego T. R. na rzecz powódki E. M. kwotę 13.284 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. umorzył postępowanie, w zakresie w którym powódka cofnęła pozew;

III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

IV. na podstawie art. 100 k.p.c. koszty postępowania stosunkowo rozdzielił, wskazując iż powódka E. M. wygrała sprawę w 91,6%, szczegółowe rozliczenie w tym zakresie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego:

Dnia 17 kwietnia 2013 r. T. R. zawarł z E. M. umowę pośrednictwa przy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W.. Pozwany zobowiązał się zapłacić prowizję w wysokości 2% plus 23% VAT od ceny transakcyjnej. Zastrzeżono, że zawarcie umowy z klientem wskazanym przez pośrednika, bądź też rezygnacja z jego usług przy załatwianiu formalności związanych z transakcją nie zwalnia zleceniodawcy z obowiązku zapłaty prowizji. Cenę ofertową nieruchomości określono na kwotę 604.000 zł.

Oferty sprzedaży lokalu wystawiano również za pośrednictwem innych podmiotów i portali internetowych, co czynił z upoważnienia pozwanego jego syn, P. R..

W dniu 17 września 2013 r. z powódką skontaktował się J. P. wskazując, że jest zainteresowany nieruchomością sprzedawaną przez pozwanego. Powódka umówiła się z nim oraz jego żoną na spotkanie w celu okazania lokalu.

Dnia 23 września 2013 r., podczas spotkania przy ul. (...) powódka okazała D. P. i J. P. lokal mieszkalny numer (...). D. P. zawarła z powódką umowę pośrednictwa w zakresie kupna przedmiotowej nieruchomości. Powódka przedstawiła zainteresowanym ofertę lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. za kwotę 559.000 zł. W przypadku zawarcia umowy kupna teje nieruchomości z pominięciem pośrednika, zamawiający był zobowiązany zapłacić karę umowną równą prowizji z tytułu pośrednictwa, tj. 2% + VAT od ceny transakcyjnej nieruchomości. Po opuszczeniu lokalu strony podjęły negocjacje odnośnie sprzedaży, w których pośredniczyła powódka. Wskazano jej, że z uwagi na rozbieżność co do kwoty 5.000 zł do zawarcia umowy nie dojdzie.

Dnia 23 września 2013 r. J. P. zgłosił zainteresowanie lokalem przy ul. (...) P. R., synowi pozwanego posiadającego pełnomocnictwo do reprezentowania go przy sprzedaży nieruchomości. W przesłanej tego dnia wiadomości e-mail prosił o przedstawienie oferty. Lokal ten został mu okazany na prośbę P. R. przez M. M.. Po oględzinach lokalu J. P. poinformował P. R., że przedmiotowy lokal został mu również okazany za pośrednictwem powódki.

W dniu 26 września 2013 r. D. P. skierowała wobec powódki oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa z dnia 23 września 2013 r.

Syn pozwanego, P. R., dnia 2 października 2013 r. skierował do powódki wiadomość e-mail w treści której wskazał, że działając jako pełnomocnik T. R. wypowiada umowę pośrednictwa zawartą uprzednio przez strony.

Dnia 18 listopada 2013 r. T. R. zbył na rzecz J. P. oraz jego żony D. P. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. za kwotę 540.000 zł oraz spółdzielcze własnościowe prawo do garażu numer (...) znajdującego się w przedmiotowym budynku za kwotę 20.000 zł.

Pismem odebranych przez pozwanego dnia 19 grudnia 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 14.489,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty w terminie 7 dni, z tytułu wynagrodzenia za usługi pośrednictwa przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, zeznań powódki oraz świadków w osobach P. R., J. P., A. Ż. oraz M. M..

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo wytoczone przez E. M. było w znacznej części zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał w pierwszej kolejności, że podstawą roszczenia powódki jest zawarta z pozwanym w dniu 17 kwietnia 2013 r. umowa pośrednictwa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wraz z podpisaniem przedmiotowej umowy pozwany zobowiązał się zapłacić prowizję na rzecz pośrednika w wysokości 2% plus 23% podatku VAT od ceny transakcyjnej. W pkt 7 zleceńodawca zobowiązał się również uregulować przedmiotową prowizję w przypadku rezygnacji z usług pośrednictwa przy załatwianiu formalności związanych z przedmiotową transakcją.

Jak wskazał Sąd Rejonowy treść art. 180 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w obowiązującym w sprawie brzmieniu, jednoznacznie wskazuje, że umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania za wynagrodzeniem. Dopiero wprowadzenie przez strony do takiej umowy postanowień uzależniających obowiązek zapłaty wynagrodzenia od doprowadzenia do zawarcia umowy przez klienta z nabywcą zamienia tę umowę w umowę rezultatu. W przypadku umów rezultatu wymagalność roszczenia o zapłatę wynagrodzenia zależy od chwili spełnienia świadczenia (tj. z reguły od dnia zawarcia umowy), natomiast w przypadku umów starannego działania świadczenie zostaje spełnione w chwili wykonania czynności, do których wykonania pośrednik zobowiązał się w umowie.

Sąd Rejonowy wskazał, że przedmiotowa regulacja prawna została jednak uchylona, zaś obecnie obowiązuje jedynie ust. 3 w/w. artykułu wedle którego zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W nowym stanie prawnym to, co dokładnie wchodzi w zakres pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przestało być regulowane ustawą i zależy od uznania stron zawierających umowę pośrednictwa.

W ocenie Sądu Rejonowego treść umowy z 17 kwietnia 2013 r. wskazuje, iż jest ona umową starannego działania. W związku z powyższym wynagrodzenie należy się powódce za działanie w sposób uzgodniony w zawartej umowie tj. w sposób staranny. Zdaniem Sądu Rejonowego powódka wykazała, iż wymagany od niej obowiązek starannego działania wypełniła.

E. M. oraz T. R. w umowie z dnia 17 kwietnia 2013 r. sprecyzowali zarówno szeroki przedmiot umowy jako pośrednictwo przy sprzedaży lokalu przy ul. (...), jak również wysokość wynagrodzenia z tego tytułu. Pozwany nie kwestionował przedmiotowej okoliczności. Podnoszono jedynie, że lokal zostały zbyty na rzecz J. P. oraz D. P., z którymi pozwany za pośrednictwem swego syna, nawiązał kontakt z wyłączeniem pośrednictwa powódki.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do art. 6 k.c. powódka powinna wykazać, że pośredniczyła przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz jej nabywców, zaś pozwany winien wykazać, że do zawarcia przedmiotowej umowy doszło bez udziału powódki. W ocenie Sądu powódka okoliczności te wykazała. Powódka przedłożyła do akt sprawy zarówno poświadczoną za zgodność z oryginałem umowę pośrednictwa z pozwanym, jak również umowę pośrednictwa z D. P. z dnia 23 września 2013 r.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, J. P. i D. P. nabyli lokal przy ul. (...) w dniu 18 listopada 2013 r. Twierdzili, że przedmiotowy lokal okazał im syn pozwanego, a miało mieć to miejsce przed udaniem się do lokalu wraz z powódką. Przyszli nabywcy lokalu stawili się wraz z E. M. w celu jego oględzin dnia 23 września 2013 r. przed południem, co jest okolicznością bezsporną. Tego samego dnia o godzinie 8:16 J. P. przesłał P. R. wiadomość z prośbą o przedstawienie oferty sprzedaży nieruchomości. Tym samym jeszcze nie zaznajomił się z lokalem. Niewiarygodnym dla Sądu jest fakt, jakoby J. P. dopiero po wejściu do lokalu rozpoznał, że był już w nim uprzednio. Wedle zeznań świadka J. P. miał on oglądać lokal rano w dniu 23 kwietnia 2013 r. Nie potwierdziła tego jednak świadka M. M., która miała okazywać mieszkanie z upoważnienia P. R.. Ponadto J. P. sam wskazał, że w rozmowie z powódką część nieruchomości oferowanych przez nią wykluczył z uwagi na uprzednie zaznajomienie się z ich ofertami. Tym samym, w ocenie Sądu Rejonowego zasadnym jest przyjęcie, że będąc obecnym na terenie jednej z nieruchomości rozpoznałby, że był na niej obecny tego samego dnia.

Sąd Rejonowy zaznaczył również, że jeżeli faktycznie lokal ten stanowiłby już przedmiot oględzin Państwa P., D. P. również nie podpisałaby umowy pośrednictwa mając świadomość zobowiązania wynikającego z tego tytułu.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, że pomimo równoległego nawiązania kontaktu z synem pozwanego, to jednak E. M. okazując lokal przy ul. (...) skojarzyła ze sobą zbywcę lokalu oraz jego przyszłych nabywców. Podejmowane zatem przez powódkę czynności doprowadziły w ostatecznym rezultacie do sprzedaży lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu Rejonowego irrelevantnym dla rozstrzygnięcia sprawy jest fakt, że P. R. w dniu 2 października 2013 r. skierował do powódki w drodze korespondencji e-mail oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa łączącej powódkę z T. R., nie zachował on bowiem formy pisemnej tegoż oświadczenia, jak również nie przedłożył pełnomocnictwa upoważniającego do działania w imieniu ojca. Przede wszystkim Sąd miał jednak na uwadze fakt, że oświadczenie to zostało wystosowane już po oględzinach lokalu dokonanych przez jego przyszłych nabywców, a w których pośredniczyła powódka.

Reasumując Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powódki co do zasady zasługiwało na uwzględnienie. Odmienne kształtuje się jednak ocena jego wysokości, bowiem umowa z dnia 17 kwietnia 2013 r. zakres obowiązków powódki precyzuje jedynie jako pośrednictwo przy zbyciu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...). Nie ma w niej mowy o zbyciu miejsca garażowego. Ponadto nie wykazano również, aby w toku oględzin dnia 23 września 2013 r. powódka miała okazywać przedmiotowy garaż Państwu P.. Tym samym w ocenie Sądu Rejonowego, zgodnie z pkt 3 oraz 7 umowy podstawą ustalenia wysokości prowizji należnej E. M. jest cena transakcyjna lokalu numer (...). Zgodnie z umową zawartą dnia 18 listopada 2013 r. była ona równa kwocie 540.000 zł, a zatem 2% z tejże kwoty powiększone o podatek 23% VAT jest równy kwocie 13.284,00 zł i taką też kwotę zasądził Sąd Rejonowy na rzecz powódki.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł stosowanie do art. 481 § k.c.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany, zaskarżając je w zakresie pkt I i IV. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. zeznań J. P. i D. P., w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, wyrażający się przyjęciem, że przed odwiedzeniem danego lokalu mieszkalnego przez daną osobę tego samego dnia, musiałaby ona pamiętać o tym fakcie;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób newszechstronny, tj. z pominięciem zeznań J. i D. P., zeznań P. R., zeznań M. M., a wreszcie także zeznań samej powódki E. M., a w konsekwencji ustalenie, że powódka prowadziła negocjacje po obejrzeniu nieruchomości w dniu 23 września 2013 r.;

3) naruszenie przepisów postępowania, tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., poprzez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego bez wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;

4) naruszenie przepisów postępowania, tj. przepisu art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez brak odmowy dopuszczenia dowodu z korespondencji e-mailowej załączonej do pisma powódki z 7 marca 2016 r., pomimo że okoliczność, iż J. P. wprzódki przeprowadzał oględziny lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. bez udziału i pośrednictwa powódki była już wówczas dostatecznie wyjaśniona zeznaniami świadków, a ponadto nie można dowodów tych uznać za zdatne do wykazania okoliczności, na które zostały powołane, ponieważ wybiórczo przedstawiają korespondencję, bez należytego kontekstu;

5) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 65 § 2 k.c. i art. 353¹ § 1 KC w zw. z pkt 3 umowy pośrednictwa przy sprzedaży, przez jego błędną wykładnię wyrażającą się utożsamieniem terminu „skojarzenie oferty” z terminem „skojarzenie oferenta”;

6) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 353¹ § 1 k.c. w zw. z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010.102.651 ze zm.), przez ich błędną wykładnię wyrażającą się uznaniem, że umowa z 17 kwietnia 2013 r. jest umową starannego działania.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku Sądu I instancji w zaskarżonym zakresie w ten sposób, że w jego pkt I powództwo winno zostać oddalone w całości, natomiast w pkt IV o zmianę poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, iż Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, uznając je za należyte osadzone w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd I instancji prawidłowo również zastosował do ustalonego stanu faktycznego przepisy prawa materialnego i trafnie rozstrzygnął o żądaniu dochodzonym w niniejszej sprawie przez stronę powodową. Podnoszone zatem w apelacji zarzuty, w ocenie Sądu Okręgowego, są niezasadne i w związku z tym nie mogły doprowadzić do wzruszenia wyroku w zaskarżonym zakresie.

Odnosząc się do zarzutu błędnej oceny zebranego przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego i przyjęcia, że powódka nie udowodniła wysokości dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia, w pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z powszechnie przyjętym w doktrynie i orzecznictwie poglądem zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest uzasadniony wyłącznie wtedy, gdy sąd orzekający uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, a mianowicie regułom logicznego rozumowania lub zasadom doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05). Natomiast nie może on zasługiwać na uwzględnienie wtedy, gdy dokonanie przez sąd oceny dowodów nastąpiło bez naruszenia zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, albowiem taka ocena mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 maja 2005 r., sygn. akt I ACa 1098/04). Stąd też dla poprawnego sformułowania powyższego zarzutu niezbędne jest wskazanie przez skarżącego, w czym upatruje on wadliwość dokonanej przez sąd oceny konkretnego dowodu i jednocześnie wykazanie przez niego braku logiki w przeprowadzonym przez sąd wnioskowaniu lub przeprowadzenia przez ten sąd nieprawidłowego postępowania dowodowego poprzez brak oceny wszystkich dowodów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 274/03). Takich argumentów apelacja powoda nie zawiera. Wersja zdarzeń przedstawiona przez pozwanego nie jest wiarygodna, co należyte ocenił Sąd Rejonowy w uzasadnieniu. Wręcz przeciwnie, to twierdzenia powódki mają swoje oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Jeśli natomiast chodzi o zarzuty prawa materialnego to w ocenie Sądu Okręgowego również one nie mogą odnieść zamierzonego skutku.

Apelujący zakwestionował dokonaną przez Sąd Rejonowy wykładnię postanowień umownych, skutkującą uznaniem, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia prowizyjnego, mimo iż pozwany zawarł umowę sprzedaży mieszkania, objętego umową pośrednictwa, z pominięciem powódki. Pozwany kwestionuje też w istocie dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę, że powódka wykonała ciężące na niej zobowiązanie. Powyższe zarzuty nie są jednak trafne, a dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia postanowień umowy była w pełni prawidłowa, w związku z czym nie może być mowy o naruszeniu art. 65 § 2 k.c., jak również naruszeniu art. 353¹ § 1 k.c. Wskazać bowiem należy, że jeśli chodzi o zasadę swobody umów to jak najbardziej znajduje ona zastosowanie w prawie zobowiązań, niemniej jednak w przedmiotowej sprawie zastosowanie miałyby szczegółowe przepisy, a mianowicie przepisy dotyczące umowy o świadczenie usług a także przepisy umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, które uregulowane zostały w odrębnej ustawie, jednak zarzutów takich apelacja nie zawierała.

W przedmiotowej sprawie nie doszło również do naruszenia przepisu art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że w realiach niniejszej sprawy strony ważnie zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz, że w dacie zawierania przez pozwanego umowy sprzedaży nieruchomości umowa powyższa nadal obowiązywała, bowiem pozwany nie złożył stronie powodowej skutecznego oświadczenia o jej wypowiedzeniu. Wypowiedzenie z dnia 2 października 2013 r., skierowane do powódki przez P. R., jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy złożone zostało zarówno w niewłaściwej formie, jak również przez nieuprawnioną do tego osobę.

W świetle ustalonego stanu faktycznego dla Sądu Okręgowego oczywistym jest, że powódka wykonała swoje zobowiązanie, bowiem przedstawiła pozwanemu osoby, które już w dacie dokonywania oględzin nieruchomości w obecności powódki były zdecydowane na jej zakup. Do zawarcia umowy nie doszło wówczas na skutek rozbieżności co do kwoty, za co nie ponosi odpowiedzialności strona powodowa. W momencie kiedy J. P. i D. P. kontaktowali się z pozwanym po zamieszczeniu przez niego ogłoszenia na serwisie znali już przedmiotowe mieszkanie. Zatem nie sposób uznać w świetle wskazań doświadczenia życiowego, że to właśnie ogłoszenie pozwanego, jego osobiste starania, spowodowały zawarcie umowy sprzedaży. Gdyby bowiem J. i D. P. nie byli zainteresowani kupnem przedmiotowego mieszkania już po jego oględzinach dokonanych w obecności powódki to jest oczywistym, że nie kontaktowaliby się następnie z pozwanym celem kolejnych oględzin tego samego mieszkania i podjęcia ostatecznych negocjacji. Transakcja została co prawda sfinalizowana dopiero w dniu 18 listopada 2013 r., bez udziału i pośrednictwa w zawieraniu umowy powódki, jednakże nie można z tej okoliczności wywieść, jak twierdzi pozwany, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wyłącznie wskutek samodzielnych działań pozwanego. Nie budzi bowiem wątpliwości, że pozwany nawiązał pierwotny kontakt z J. P. i jego żoną, którzy ostatecznie zakupili jego nieruchomość, za pośrednictwem powódki, na skutek jej czynności związanych z wykonaniem umowy pośrednictwa. Nie można obarczać powódki odpowiedzialnością za to, że pozwany zdecydował się sfinalizować transakcję i zawrzeć umowę sprzedaży we własnym zakresie, z pominięciem pośrednika. Było to prawem pozwanego, tym niemniej rezygnacja przez jedną stronę z uprawnień wynikających z zawartej umowy nie może ograniczać uprawnień drugiej strony kontraktu, która należycie wykonała swoje zobowiązanie. Jednym z zobowiązań strony powodowej, wynikającym z zawartej umowy, było także pośredniczenie w sfinalizowaniu transakcji, czyli w zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości i pomoc w załatwieniu związanych z tym formalności. Nie było żadnych przeszkód, by pozwany skorzystał z przysługującego mu uprawnienia. Rezygnacja przez pozwanego z tego prawa nie świadczy jednak o tym, że strona powodowa nie wykonała ciężącego na niej zobowiązania wyszukania nabywcy nieruchomości. Z faktu, że J. i D. P. kupili nieruchomość objętą umową pośrednictwa jednoznacznie wynika, że powódka należycie wykonała swoje zobowiązanie, bowiem to jej działania doprowadziły finalnie do zbycia przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości. Wyszukane przez stronę powodową osoby były także odpowiednie dla pozwanego, skoro do zawarcia umowy ostatecznie doszło. Również w ocenie Sądu Okręgowego powódka była zatem uprawniona do żądania

wykonania zobowiązania drugiej strony umowy, to jest zapłaty prowizji w wysokości 2 % wartości transakcji, powiększonej o podatek Vat.

Nota bene na negatywną ocenę zasługuje nieetyczne zachowanie J. P., który jest pełnomocnikiem zawodowym i winien dążyć do realizacji zasady pacta sunt servanda, a nie namawiać kontrahenta do nieprzestrzegania zapisów umowy o pośrednictwo.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. Koszty te obejmowały wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość określono na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.