

Sygnatura akt VIII Ga 331/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Sędziowie: SO Piotr Salamaj

SR del. Dariusz Plewczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. P.

przeciwko D. C.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2016 roku, sygnatura akt XI GC 49/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR del. (...)SSO (...)SSO (...)

Sygn. akt VIII Ga 331/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lipca 2015 r. powód R. P., wniósł o zasądzenie od pozwanego D. C. kwoty 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2015 r, do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł z pozwanym umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanego. Wyjaśnił, iż przedstawił ofertę sprzedaży swojemu klientowi, co doprowadziło do dokonania sprzedaży nieruchomości pozwanego. Pozew obejmuje jedynie część należnej mu kwoty.

Nakazem zapłaty z dnia 26 sierpnia 2015 roku zasądzono od pozwanego na rzecz powoda dochodzoną kwotę.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany D. C. wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazał, że nabywcę nieruchomości znalazł sam.

Na rozprawie w dniu 31 marca 2016 r. pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko pozwanego, a nadto wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Dodatkowo wskazał, że zawarta umowa pośrednictwa była umową otwartą. Dodał, że istnieje wątpliwość co do daty i miejsca zawarcia umowy.

Pełnomocnik powoda podniósł, że podpis na umowie jest tylko czynnością techniczną.

Wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2016r Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2417zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 7 kwietnia 2014 r. R. P. zawarł z A. M. (1) umowę pośrednictwa w nabyciu nieruchomości.

Strony skontaktowały się w celu zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. W wiadomości E-mail z 29 stycznia 2015 r. K. S. (1) poinformował D. C., że dla dopełnienia warunków formalnych wymagane jest zawarcie umowy pośrednictwa. Do wiadomości załączono wzór umowy pośrednictwa. Wiadomością e-mail z dnia z 2 lutego 2015 r. o godz. 16.44 K. S. (1) poinformował D. C., iż przesyła wzór umowy pośrednictwa. Poprosił D. C. o wydrukowanie umowy, wypełnienie w dwóch egzemplarzach, podpisanie i wysłanie pocztą na adres powoda. Prosił również o przesłaniu mailem skanu dokumentu tożsamości. D. C. nie zaakceptował nadesłanego wzoru i przedstawił swoje warunki. W dniu 3 lutego 2015 r. o godz. 19.36 K. S. (1) przesłał pozwanemu pocztą elektroniczną informację, iż w załączniku do wiadomości przesyła ostateczną wersję umowy, na której zostały naniesione wszystkie zmiany o które prosił pozwany. Wersję wzoru umowy, na którą się zgodził otrzymał zatem na swoją skrzynkę poczty elektronicznej późnym wieczorem 3 lutego 2015 r., a zapoznał się z tą wiadomością najwcześniej 4 lutego 2015 roku rano i tego dnia przesłał podpisaną przez siebie umowę powodowi za pośrednictwem Poczty Polskiej.

E-mailem z dnia 4 lutego 2015 r. (z godziny 17:59) D. C. poinformował K. S. (1), że potwierdza przyjęcie informacji o osobie chętnej na zakup nieruchomości z G.. Poinformował, aby przy wysyłaniu oferty pominąć oferty z R., G. i Z.. W dniu 4 lutego 2015 r. (o godzinie 19:36) K. S. (1) przesłał D. C. numer telefonu i adres e-mail Z. P.. W dniu 4 lutego 2015 r. o godzinie 21:06 D. C. przesłał K. S. (1) częściowe dane dotyczące osób z Z., które poszukują lokalu odpowiadającego lokalowi oferowanemu przez D. C.. Wśród wymienionych danych znajdowały się dane A. M. (1).

Wiadomością e-mail z dnia 5 lutego 2015 r. (z godziny 10:57) K. S. (1) poinformował D. C., że o możliwości kupna jego nieruchomości uzyskał informację A. M. (1).

Wiadomością e-mail z dnia 5 lutego 2015 r. (z godziny 12:22) A. M. (2) potwierdził przyjęcie oferty sprzedaży nieruchomości.

D. C. e-mailem z 5 lutego 2015 r. o godz. 18:06 poinformował K. S. (1), że umowa nie dotyczy ofert z Z., ponieważ kilkakrotnie informował, że takich ofert nie chce otrzymywać. Poinformował, że posiadał już wcześniej dane pana M..

W wiadomości e-mail z 18 marca 2015 r. P. N. skierował zapytanie do A. M. (2) o przebieg przygotowania do transakcji sprzedaży Biedronki w Z. przy ul. (...).

A. M. (1) w momencie przekazania mu przez pośrednika obrotu nieruchomościami informacji o ofercie sprzedaży wskazanej nieruchomości, wiedział już wcześniej że nieruchomość ta jest na sprzedaż oraz że pozwany jest jej właścicielem. Znał adres pozwanego i wieczorem udał się do niego, czym spowodował niezadowolenie pozwanego. Pozwany bowiem założył sobie, że nie chce aby na terenie Z. spekulowano o sprzedaży tej nieruchomości, ponieważ uważał że może zaszkodzić to jego interesom związanym z budowa domków jednorodzinnych przez pojawienie się domysłów o jego złej kondycji finansowej. Ostatecznie porozumiał się z A. M. (1) w kwestii sprzedaży

W dniu 30 marca 2015 r. I. C. i D. C. zawarli z A. M. (1) umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 2.850.000 zł.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2015 r. R. P. wezwał D. C. do zapłaty kwoty 70.110 zł.

W oparciu o dokonane ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne w całości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną - jest to umowa wzajemna i konsensualna oraz co do zasady umową starannego działania za odpowiednim wynagrodzeniem. Istotą pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest dokonywanie określonych czynności faktycznych polegających na kojarzeniu potencjalnych kontrahentów. Bezpośrednim celem działań pośrednika jest stworzenie warunków, w których możliwe jest zawarcie umowy między jedną ze stron umowy, a skojarzonym nabywcą/sprzedawcą.

Kluczowymi dla rozstrzygnięcia sprawy okazały się wobec zarzutów pozwanego przesłanki dotyczące formy zawarcia umowy wymienione w przepisie art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.65 ze zm.). Stosownie do treści przywołanego przepisu „zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności”.

W spornym zakresie Sąd Rejonowy w całości oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, w szczególności - na treści korespondencji e-mail, a także na zeznaniach świadków i zeznaniach pozwanego. Przyznał w całości wiarę zeznaniom pozwanego, które były przekonywujące i w sposób jednoznaczny określały relacje między stronami. W szczególności Sąd za wiarygodne uznał zeznania pozwanego szczegółowo opisujące proces zmierzający do zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości.

Zeznaniom świadków Sąd dał wiarę także w całości, pewne różnice między nimi wynikają z różnej perspektywy spojrzenia na sprawę i związane są z naturalnym procesem zacierania się szczegółów w pamięci ludzkiej.

K. S. (1) wskazał, iż przedstawił pozwanemu klienta, który poszukiwał nieruchomości o takich samych parametrach jak oferowana przez pozwanego. Potwierdził, że przesłał pozwanemu dane A. M. (1). Zeznał również, że w dniu 3 lutego 2015 r. pozwanemu wysłano ostateczną wersję umowy do podpisu. Wyjaśnił, iż w toku negocjacji D. C. wskazywał, że preferuje klientów spoza Z.. P. N. wskazał zaś m.in., że zetknął się z ofertą sprzedaży nieruchomości, którą złożył D. C..

Z zeznań A. M. (1) wynikało natomiast, że już wcześniej wiedział, iż nieruchomość pozwanego jest na sprzedaż. Podał, że jego syn - A. M. (2) widział ofertę sprzedaży nieruchomości wcześniej na stronie internetowej inna niż strona internetowa powoda. A. M. (2) co prawda temu zaprzeczył, jednakże całokształt sprawy wskazuje, że A. M. (1) i pozwany to znani sobie biznesmeni, działający na terenie Z.. Doskonale wiedzą o swoich interesach, znali się wcześniej i wcześniej spotykali. Z tego powodu to zeznania A. M. (1) są w tym zakresie bardziej przekonywujące od zeznań jego syna. Różnice w tym zakresie wynikają zdaniem Sądu pierwszej instancji z upływu czasu.

Przedłożona przez strony treść wiadomości e-mail i w pełni korespondujące z nią zeznania pozwanego pozwalają na ustalenie, iż po pierwsze: D. C. podpisał i wysłał powodowi podpisaną umowę najwcześniej 4 lutego 2015 r. za pośrednictwem Poczty Polskiej. Po drugie zaś, z treści zeznań i korespondencji jasno wynika, iż pozwany o tym, że M. jest zainteresowany kupnem podobnej nieruchomości wiedział już pół roku przed zawarciem umowy sprzedaży. Pozwany wiedział kto w Z., jak i w okolicach tego miasta chce i może kupić nieruchomość taką jak należąca do niego, ale jednocześnie nie chciał, by informacje o sprzedaży rozniosła się w Z.. Przedstawienie pozwanemu nabywców z Z. było dla niego zatem nie tylko zbędne (z uwagi na to, że sam, wcześniej uzyskał o nich informacje), ale również niekorzystne, bowiem potencjalni inwestorzy mogli odnieść wrażenie, iż sprzedaje on swoją nieruchomość z uwagi na problemy finansowe. Stąd za logiczną i w pełni spójną należało uznać argumentację pozwanego, dotyczącą wyłączenia potencjalnych kontrahentów z Z..

Sąd Rejonowy zaznaczył, że ostatecznie nabywcą przedmiotowej nieruchomości został A. M. (1), którego pozwany w korespondencji e-mail z pracownikiem powoda wskazywał jako jedną z osób, o której już wie, że jest zainteresowana

nabyciem jego nieruchomości. Zresztą, sam A. M. (1) zeznając przed sądem potwierdził, że „już znał” D. C. (tj. znał go przed lutym 2015 r.) i wiedział, że D. C. posiada nieruchomość na sprzedaż.

W świetle powyższego jasnym jest dla Sądu, że pozwany nie chciał uzyskiwać informacji dotyczących potencjalnych kupców z rejonu Z.. W innym wypadku zbędne byłyby wielokrotne prośby skierowane do pracownika powoda o nieprzesyłanie D. C. takich ofert. Jednocześnie, uwzględniając okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) nie można w ogóle mówić o pośrednictwie w sprzedaży tej nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo podlega oddaleniu z tej przyczyny że jest oparte na postanowieniu umownym, co do którego nie zostało wykazane że obowiązywało strony w chwili podania pozwanemu informacji o osobie potencjalnego nabywcy. Umowa na pewno nie została zawarta w dniu 1 lutego 2015 roku, na co wskazuje treść korespondencji elektronicznej pracownika powoda z pozwanym. To na powodzie spoczywa ciężar wykazania kiedy umowa została skutecznie zawarta i nie wykazał aby w chwili przekazania informacji o A. M. (1) miało to miejsce. Z tej przyczyny Sąd uznał, że powód w niniejszej sprawie usiłuje dochodzić zapłaty w oparciu o umowę zawartą z pominięciem wymogów ustawowych, a zatem – umowę nieważną. Stosownie bowiem do treści art. 73. § 1 k.c. „Jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności”. Gdyby nawet przyjąć, że R. P. pośredniczył w zawarciu umowy między D. C. a A. M. (1) (czemu w świetle powyższych ustaleń nie sposób dać wiary), to informacje dotyczące potencjalnego nabywcy zostały pozwanemu przesłane w czasie, gdy umowa pośrednictwa jeszcze nie obowiązywała. Nie można podzielić stanowiska powoda, zgodnie z którym, umowa była już ważna, gdyż podpis pod umową miałby być wyłącznie czynnością techniczną. Wręcz przeciwnie, złożenie wzmiankowanego podpisu stanowi oświadczenie woli zmierzające do dokonania czynności prawnej. Za czynność prawną uznaje się takie zdarzenie prawne, które polega na świadomym zachowaniu się osoby fizycznej (organu osoby prawnej), w którym przejawia się dążenie do osiągnięcia określonych skutków cywilnoprawnych. Art. 78 1 k.c. wskazuje, że do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Do zawarcia umowy wystarcza wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, lub dokumentów, z których każdy obejmuje treść oświadczenia woli jednej ze stron i jest przez nią podpisany. A contrario bez złożenia podpisu pod dokumentem umowy nie można mówić o dojściu do zawarcia umowy objętej wymogiem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Tym samym, teza jakoby przed dniem 4 lutego 2015 r. strony obowiązywała umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości jest nie do obrony, nawet przy poczynieniu szeregu korzystnych dla powoda założeń. Sąd bowiem ustala stan faktyczny na podstawie całokształtu materiału dowodowego ujawnionego przez strony. Z materiału tego wynika, że pozwany odesłał umowę najwcześniej w dniu 4 lutego 2015 r., umowa ta jeszcze musiał dojść do firmy powoda i zostać przedłożono powodowi do podpisu. W tych okolicznościach mogło stać się to najwcześniej w dniu 5 lutego 2015 r., po dostarczeniu poczty, czyli popołudniu. Umowa jako dwustronna czynność prawna zostaje zawarta z chwilą złożenia dwóch zgodnych oświadczeń woli, a to ma miejsce przy złożeniu podpisu.

Za drugą niezależną podstawą oddalenia powództwa Sąd przyjął skojarzenie pozwanego z klientem z Z. – czego powód sobie nie życzył i to z klientem którego pozwany znał wcześniej i oboje o sobie wiedzieli, że jeden nieruchomość tą chce sprzedać, a drugi ją kupić. W tym wymiarze istotne znaczenie ma treść art. 65 § 2 k.c. Świadek K. S. (1), który prowadził rozmowy z pozwanym, próbował bagatelizować fakt wyłączenia z możliwości prezentowania klientów, tych z okolic Z.. Twierdził, że to nie było jasne. Takiemu ujęciu sprawy zaprzecza jednak zapytanie się pozwanego przez tego świadka o zgodę na przedstawienie takich klientów (k. 68). Gdyby zastrzeżenia takiego pozwany nie złożył, ów świadek o zgodę by się nie pytał. Po drugie pozwany wyraził taką zgodę i wyłączył z tej zgody 3 podmioty. Okazuje się że jeżeli znany jest numer telefonu do A. M. (1) 693 303 303 (a powód go znał - k. 15) i znane jest, że prowadzi on firmę (...) (co również powód wiedział) – bez trudu można odszyfrować że oznaczony przez pozwanego na k. 39 zaszyfrowany „-- art. -- -- -- (..) A.” to właśnie A. M. (1). Informacja z tym zastrzeżeniem została wysłana K. S. (1) w dniu 04.02.2015 o godz. 21.06 (k. 39), a ten następnego dnia o godz. 10.57 (k. 26) jednak informuje o tej osobie, a powód obecnie dochodzi z tego tytułu zapłaty. Wreszcie skoro D. C. i A. M. (1) wiedzieli o tym, że ten

pierwszy chce sprzedać sklep (...) a drugi go kupić i to jeszcze przed lutem 2015 roku, to nie ma mowy o jakimkolwiek pośrednictwie ze strony powoda.

Z tej też przyczyny w ocenie Sądu Rejonowego bezzasadne jest żądanie zapłaty oparte o treść art. 405 k.c. Warunkiem sine qua non bezpodstawnego wzbogacenia jest bowiem uzyskanie korzyści majątkowej działając bez podstawy prawnej. Jedyną korzyść jaką uzyskał pozwany na gruncie niniejszej sprawy była cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w wysokości 2.280.000 zł. Jednakże, korzyści tej pozwany nie uzyskał kosztem powoda. Nie można również mówić o działaniu pozwanego bez podstawy prawnej, bowiem umowa sprzedaży nieruchomości zawarta została w oparciu o art. 535 § 1 w zw. z art. 158 k.c. Tym samym roszczenie powoda w powyższym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I instancji oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, jako że przeprowadzenie wymienionego dowodu nie wpłynęłoby na zmianę oceny okoliczności, na podstawie których powództwo podlegało oddaleniu (jak chociażby - brak ważnej umowy pośrednictwa sprzedaży).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku powód zaskarżył go w całości zarzucając mu naruszenie norm prawa procesowego, wyrażonych w:

a) art. 233 § 1 kpc poprzez:

- nienależytą ocenę różnic występujących w zeznaniach świadków A. M. (1) i A. M. (2), polegającą na bezzasadnym przyjęciu, iż to zeznania A. M. (1) są bardziej przekonujące, podczas gdy świadek ten nie zajmował się czynnościami związanymi ze znalezieniem oferty sprzedaży nieruchomości, w przeciwieństwie do świadka A. M. (2),

- błędne ustalenie, iż pozwany nie chciał, aby pracownicy powoda w dniach od 01.02.2015r. do 04.02.2015r. przekazywali mu informacje o ofercie sprzedaży nieruchomości klientom z Z., a w szczególności A. M. (1), podczas gdy ujawniony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż we wskazanym okresie pozwany nie dokonywał takich zastrzeżeń, a zastrzeżenia te pojawiły się dopiero po kontakcie z A. M. (1),

- nienależytą ocenę zeznań pozwanego, nie uwzględniającą istotnych różnic w jego zeznaniach w zakresie braku zgody na przekazywanie przez powoda informacji o ofercie pozwanego klientom z Z., a w szczególności A. M. (1),

b) art. 278 § 1 kpc w z w. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, w sytuacji gdy dowód ten był niezbędny do wyliczenia wysokości roszczenia wynikającego z alternatywnej podstawy dochodzonego roszczenia, tj. przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu z tytułu świadczenia nienależnego spełnionego przez powoda na rzecz pozwanego.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 353(1) kc w z w. z art. 65 § 2 kc w z w. z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, skutkujące błędnym przyjęciem, iż zawarta między stronami umowa pośrednictwa została zawarta ze skutkiem najwcześniej na dzień 05 lutego 2016r., podczas gdy treść umowy wskazywała, iż obowiązuje ona od dnia 01.02.2016r.

ewentualnie

- art. 405 kc w zw. z art. 410 § 1 i 2 kc poprzez ich niezastosowanie w sprawie, podczas gdy powód swoje roszczenie alternatywnie wywodzi z treści przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, zaś stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji pozwalał na rozważenie roszczenia powoda pod kątem w/w przepisów oraz ustalenia wartości świadczenia, jakie powód spełnił na rzecz pozwanego.

Wobec powyższych zarzutów powód wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 20.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 31.03.2015r. do dnia zapłaty

ewentualnie

o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący wniósł także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego. W ocenie pozwanego Sąd I instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. dokonując prawidłowych ustaleń faktycznych oraz oceny prawnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważa na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu drugiej instancji, zarówno w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej w całości pokrywa się z argumentacją zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, tym samym niecelowym jest jej powtarzanie. Wywody zaprezentowane w apelacji powoda, w tym podniesione zarzuty, nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu Rejonowego w postulowanym przez apelującego kierunku.

W pierwszej kolejności ocenić należy zarzuty dotyczące błędnego ustalenia stanu faktycznego przez Sąd Rejonowy. Dopiero bowiem po uznaniu, iż stan faktyczny ustalony został niewadliwie możliwym jest odniesienie się do zarzutów obejmujących naruszenie przepisów prawa materialnego.

Niezasadne są zarzuty apelacji dotyczące przekroczenia granicy swobodnej oceny dowodów i sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Sąd Okręgowy podkreśla, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze – wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie – uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie – skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte – wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej wyższej instancji i skarżącemu na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny, bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte – przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest

tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak SN m.in. w orzeczeniach: z 23.01.2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z 12.04.2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, z 10.01.2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

W odniesieniu do realiów niniejszej sprawy, stwierdzić należało, że powód ograniczył się w apelacji głównie do polemiki z twierdzeniami Sądu Rejonowego i przedstawienia w istocie własnej wersji oceny zgromadzonego w sprawie materiału, nie odnosząc się do logicznej oceny tego materiału przez Sąd pierwszej instancji i w efekcie nie podważając skutecznie dokonanej przez tenże Sąd oceny dowodów, w pełni mieszczącej się w ramach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy precyzyjnie i logicznie wyjaśnił dlaczego oparł się na danym materiale dowodowym oraz dlaczego innym dowodom odmówił wiarygodności. W szczególności Sąd Rejonowy wskazał dlaczego uznał zeznania A. M. (1), co do wiedzy o zamiarze sprzedaży nieruchomości przez pozwanego, za wiarygodne. Sąd odniósł się też do zeznań A. M. (2). W tym miejscu zaznaczyć należy, że ostatecznie to A. M. (1) miał być i był nabywcą przedmiotowej nieruchomości, to jego wcześniejsza wiedza o zamiarze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, miała decydujące znaczenie, a nie wiedza A. M. (2). A. M. (1) nie miał też żadnych powodów by podawać nieprawdziwe informacje w czasie zeznań. To, że niektóre zdarzenia opisuje w sposób ogólny lub wskazuje, że dokładnie nie pamięta, nie podważa jego wiarygodności, gdyż wynika ze spontaniczności zeznań oraz upływu czasu.

W ocenie Sądu odwoławczego prawidłowe i logiczne są wywody Sądu Rejonowego, że pozwany nie chciał aby przekazywać mu oferty z Z. i okolic, w tym od A. M. (1). Twierdzenie to jest zgodne z zeznaniami pozwanego. Stanowisko to pozwany podkreślał też w korespondencji elektronicznej tj. dwukrotnie w mailach z dnia 4 lutego 2015r (k.39 i 46) i następnie w mailu z dnia 5 lutego 2015r. Co istotne, w mailach tych wskazywał także na wcześniejsze tożsame ustne ustalenia w tym zakresie ze stroną powodową. Świadek K. S. działający w imieniu powoda wskazał, że pozwany podał, że „preferuje klientów spoza Z., aby ci z lokalnego rynku nie dowiedzieli się o transakcji”. Logicznym jest, że jeżeli klienci z lokalnego rynku mieliby nie mieć wiedzy o zamiarze sprzedaży, to nie powinni otrzymać ofert dotyczących tej nieruchomości. Niewiarygodne są zeznania świadka K. S., że przed przekazaniem danych pana M. upewnił się u pozwanego i że w chwili gdy o to pytał pozwanego była zawarta umowa pośrednictwa. Tak jak wskazano wcześniej pozwany w mailach z 4 lutego 2015r wyraźnie wyłączył klientów z Z.. Pozwany jednoznacznie negatywnie odpowiedział też na maila od K. S. z 5 lutego 2015r, w którym przekazano mu dane A. M. (1). Jeżeli natomiast przekazanie danych pozwanemu odbyło się wcześniej niż w mailu z dnia 5 lutego 2015r, to nie można mówić o istnieniu na ten moment umowy pośrednictwa, gdyż została ona najpóźniej wysłana przez pozwanego w dniu 4 lutego 2015r, a istotny jest czas jej otrzymania i podpisania przez stronę powodową. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zeznań pozwanego w kontekście logicznego ciągu zdarzeń i pozostałych dowodów.

Jeżeli więc pozwany od początku wskazywał, że nie chce klientów z okolic Z. to przedstawienie mu takiego klienta nie jest prawidłowym wykonaniem umowy pośrednictwa i nie może skutkować zapłatą prowizji.

Sąd odwoławczy, podziela również analizę prawną przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stypizowana jest w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t.). W artykule 180 ust 3 tej ustawy przewidziana jest dla niej forma pisemna pod rygorem nieważności. Jest to jedyny przepis (poza kwestią ubezpieczenia obowiązkowego), który ustawodawca pozostawił po nowelizacji w tym rozdziale. Oznacza to, że do zawarcia przedmiotowej umowy mogło dojść dopiero po złożeniu oświadczeń obu stron w formie pisemnej i ich dotarciu do strony przeciwnej. Obowiązek wykazania zawarcia umowy, w tym jej daty, spoczywa na stronie powodowej, gdyż w oparciu o wykonanie umowy domaga się ona zapłaty prowizji. Przed otrzymaniem przez powoda podpisanej przez pozwanego umowy nie mogło więc dojść do zawarcia umowy pośrednictwa. Pozwany zeznał, że podpisaną umowę wysłał pocztą 4 lutego 2015r. jest to logiczne biorąc pod uwagę, że projekt umowy dostał dzień wcześniej w godzinach popołudniowych. Forma pisemna zastrzeżona została pod rygorem nieważności. Strony umowy nie mogły więc dokonać odmiennych ustaleń, co do formy. Zgodnie z przywołanym przepisem pośrednik może działać tylko na podstawie umowy, a umowa może być zawarta tylko w

formie pisemnej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 2013r (sygn. akt IV CNP 78/12) podkreślił istotne znaczenie formy pisemnej przy umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wskazując na niemożność jej konwersji w inną umowę. W ocenie Sądu odwoławczego niedopuszczalne byłoby także jej konwalidowanie. W związku z czym przyjęć należy, że co najmniej do dnia 5 lutego 2015r wykonane czynności nie miały umocowania w przepisach prawa i wadliwości tej nie można było usunąć.

Przywoływane przez powoda orzecznictwo dotyczące ważności czynności z mocą wsteczną nie ma charakteru wiążącego, zapadło w zupełnie odmiennych stanach faktycznych, nadto nie była przewidziana tam forma szczególna. W ocenie Sądu odwoławczego zawarcie umowy pośrednictwa z mocą wsteczną narusza art. 353¹ k.c. w zw. z treścią art. 73 §1k.c. i art. 78 §1 k.c. Podobna byłaby ocena gdyby podjęto próbę sprzedaży nieruchomości z datą wsteczną. Po to ustawodawca przewidział w określonych sytuacjach formę szczególną czynności prawnych, żeby była pewność, co do zawarcia umowy, w tym w zakresie daty.

Jednakże nawet gdyby przyjęć skuteczne zawarcie umowy pośrednictwa z mocą wsteczną to do zawarcia umowy mogłoby dojść dopiero po otrzymaniu przez powoda podpisanego egzemplarza umowy, a więc w dniu 5 lutego 2015r. W tej dacie powodowi (jego upoważnionemu pracownikowi) niewątpliwie znany był fakt, że pozwany nie chce klientów z Z., bo to pozwany zakomunikował najpóźniej w dniu 4 lutego 2015 w dwóch mailach. Przy wykładni umowy należałoby więc fakt ten tj. wolę stron przy zawarciu umowy zgodnie z art. 65 k.c. uwzględnić. W takiej sytuacji przekazanie oferty A. M. (1) i tak należałoby uznać za niezgodne z umową.

Reasumując tą część rozważań Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że w chwili dokonywania czynności przez powoda brak było ważnej umowy pośrednictwa, a nawet gdyby ona była zawarta to czynności powoda nie stanowiły jej wykonania, gdyż pozwany wyłączał klientów z okolic Z., a nadto A. M. (1) wiedział o tym, że pozwany chce nieruchomość sprzedać, a pozwany o tym, że A. M. (1) chce ją kupić. W tej sytuacji A. M. (1) nie może być uznany za klienta wskazanego przez powoda.

W ocenie Sądu odwoławczego brak jest także podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Na wstępie wskazać należy, że w pozwie powód bynajmniej nie wskazuje na swoje zubożenie i wzbogacenie pozwanego, a takie przytoczenia faktyczne powinny się znajdować w ramach tej podstawy. Będąc konsekwentnym i przyjmując, że powód jednak w pozwie okoliczności do zastosowania bezpodstawnego wzbogacenia przytoczył należałoby uznać, że również dowody na tą okoliczność powinny być zgłoszone już w pozwie, a więc także dowód z opinii biegłego. Zgłoszenie takiego dowodu tuż przed zamknięciem rozprawy było spóźnione. Niezależnie od tego, jeżeli przyjęto, że Sąd Rejonowy trafnie ustalił, że A. M. (1) wiedział o tym, że pozwany chce nieruchomość sprzedać, a pozwany o tym, że A. M. (1) chce ją kupić, a nadto, że D. C. nie chciał klientów z Z. to nie ma mowy o jakimkolwiek pośrednictwie i korzyści pozwanego z działań powoda. Również na tej podstawie powództwo podlegałoby oddaleniu.

W oparciu o przedstawioną argumentację, stosując normę art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji powoda.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, który pozwany wygrał w całości, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego ustalone w stawce minimalnej właściwej z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia, przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

SSO (...)~~SSO(...)~~SSR (del) (...)

Sygn. akt VIII Ga 331/16

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

3. (...)