

Sygnatura akt II C 801/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 6 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Urszula Persak

Protokolant: Ewelina Gralik

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2017 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa P. D.

przeciwko M. W. (1)

o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda P. D. na rzecz pozwanego M. W. (1) kwotę 2.417 (dwóch tysięcy czterystu siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów proces

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lutego 2014 r., wniesionym do Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, powód P. D., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego M. W. (1) kwoty 30.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od zaległych odsetek odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe żądanie powód wskazał, że w dniu 20 maja 2013 r. doszło do zawarcia między stronami umowy pośrednictwa, na mocy której powód jako pośrednik nieruchomości zobowiązał się do podjęcia czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanego, położonej w B. przy ul. (...) i ul. (...), nr kw (...). W wyniku czynności podjętych przez powoda doszło do sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W., reprezentowanej przez prezesa zarządu W. L.. Wobec powyższego powód wystawił fakturę z dnia 5 sierpnia 2013 r. nr (...) na kwot brutto 246.000 zł z terminem płatności na dzień 30 sierpnia 2013 r. Pozwany dotychczas zapłacił powyższą fakturę w trzech ratach, do łącznej wysokości 216.000 zł. Pomimo wezwania do zapłaty z dnia 5 grudnia 2013 r. pozwany nie uregulował pozostałej do spłaty należności w kwocie 30.000 zł.

W pisemnej odpowiedzi na pozew z dnia 14 lipca 2014 r. pozwany M. W. (1), działając przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej. Ponadto pozwany wniósł o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydziału Gospodarczego, jako sprawy gospodarczej.

Pozwany wskazał, iż sprawa ma charakter sprawy gospodarczej, albowiem prowadzi on działalność gospodarczą pod nazwą (...) M. W. (1). Nieruchomość położoną w B. nabył w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, poszukiwania nabywcy również były przez pozwanego podjęte w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Powód wystawił fakturę na pozwanego jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą.

Pozwany podniósł, iż umowa pośrednictwa z dnia 20 maja 2013 r. dotyczyła jedynie pośrednictwa przy zbyciu nieruchomości w B. na rzecz (...) sp. z o. o. Ponadto wskazał, iż pozwany nie zbył nieruchomości na rzecz (...) sp. z o. o., lecz na rzecz (...) sp. z o. o. , a dopiero w/w spółka zbyła nieruchomość na rzecz (...) sp. o.o. Pozwany podniósł, iż w umowie z dnia 20 maja 2013 r. w § 4 wpisano potencjalnego klienta wskazanego przez pośrednika – J. K. (1), zaś wykreślono § 4 ust. 2, który przewidywał procedurę wskazywania przez pośrednika innych klientów, co było przejawem woli stron, by ograniczyć umowę do jednego klienta J. K. (1). Pozwany wskazał również, iż kontakty stron dotyczące sprzedawanego obiektu miały miejsce już wcześniej, pod koniec 2012 r. Gdyby umowa miała dotyczyć także (...), to ten potencjalny klient zostałby wymieniony w umowie. Pozwany znał W. L. oraz jego partnera biznesowego P. O. dużo wcześniej przed zawarciem umowy pośrednictwa i przedstawiał im swoje nieruchomości, w tym położoną w B. do sprzedaży. O fakcie tym informował powoda, wskazując, iż równolegle sam będzie prowadził negocjacje w tym zakresie. Pozwany przyznał, iż powód również kontaktował się z W. L. i P. O. w celu sprzedaży nieruchomości pozwanego, jednakże w ocenie pozwanego działał na rzecz W. L., z którym związany był umową pośrednictwa. Strony utrzymywały kontakty w wielu sprawach, tylko w niektórych z nich zostały zawarte pisemne umowy pośrednictwa. Przykładowo nigdy nie zawarto umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości położonej w Ś.. Pozwany wskazał, iż zapłacił powodowi kwotę 216.000 zł tytułem wystawionej faktury, albowiem była to jedyna faktura, którą wystawił mu powód, zaś strony od wielu lat pozostawały w biznesowych kontaktach, powód pracował na rzecz pozwanego i podejmował czynności, pomimo, iż stosowana umowa pośrednictwa nie została zawarta. Pozwany zapłacił kwotę 216.000zł za podjęte przez powoda jego rzecz działania.

Postanowieniem z dnia 12 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu Szczecin-Centrum w Szczecinie

Zarządzeniem z dnia 8 lipca 2015r. Prezes Sądu R. S.-Centrum w S. wyznaczył do rozpoznania przedmiotowej sprawy II Wydział Cywilny.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny***

M. W. (1) jest przedsiębiorcą prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie handlu nieruchomościami i budownictwa. W dniu 29 lutego 2012 r. nabył w ramach prowadzonej działalności prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) położonej w B. przy ul. (...) i ul. (...) oraz prawo własności posadowionego na niej budynku - (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

### ***Niesporne, a nadto:***

- wypis aktu notarialnego z dnia 29 lutego 2012 r. k. 60-61
- wydruk księgi wieczystej k. 66-68

W 2012 r. M. W. (1) w ramach prowadzonej działalności prowadził inwestycję w Ś. polegającą na budowie centrum handlowego. Dla jej dalszej realizacji potrzebował środków finansowych. W celu ich pozyskania postanowił zbyć wyżej opisaną nieruchomość znajdującą się w B.. M. W. (1) wystawił nieruchomość na sprzedaż we własnym zakresie. Oferował ją do sprzedaży bez pośredników. Korzystał także z pomocy swojego przyjaciela specjalizującego się w handlu nieruchomościami M. L.

### ***Niesporne***

M. W. (1) i P. D. poznali się około pięciu lat temu. Pozostawali ze sobą w kontaktach biznesowych, współpracują na szerokim zakresie. P. D. jest przedsiębiorcą, prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Prowadzi biuro (...) - nieruchomości przy ul. (...) w S.. Współpraca w/w często miała charakter niesformalizowany. Zdarzało się, iż w ramach prowadzonej działalności P. D. podejmował czynności mające

na celu zbycie lub nabycie nieruchomości dla klienta bez zawartej na piśmie umowy pośrednictwa. Umowa była spisywana później, czasami już po faktycznym jej wykonaniu.

**Dowód:**

- zeznania powoda P. D. k. 353
- częściowo zeznania świadka A. T. k. 174
- częściowo zeznania świadka A. W. k. 201

M. W. (1) jeszcze w 2012 r. informował P. D., iż wystawił nieruchomość w B. na sprzedaż. Powód podejmował czynności mające na celu zbycie tej nieruchomości, w tym zamieścił ofertę sprzedaży w wydawanym przez siebie magazynie. Oferował ją również podmiotom, z którymi pozostawał w kontaktach biznesowych. Czynił to bez zawarcia umowy pośrednictwa z M. W. (1).

**Niesporne, a nadto:**

- zeznania powoda P. D. k. 353-354
- zeznania pozwanego M. W. (1) k. 355
- oferta sprzedaży k. 13-14

P. D. znał W. L., z którym współpracował. Pośredniczył wielokrotnie w sprzedaży oraz nabywaniu przez w/w różnych nieruchomości. Podczas jednego ze spotkań, które odbyło się w grudniu 2012 r. P. D. przedstawił W. L. ofertę sprzedaży nieruchomości M. W. (1) w B.. Początkowo W. L. nie był zainteresowany ofertą, albowiem szukał nieruchomości położonych w W., jednakże w dniu 28 stycznia 2013 r. W. L. wysłał do P. D. wiadomość mailową, w której poinformował, iż jest zainteresowany przedmiotową nieruchomością i prosi o kontakt.

**Dowód:**

- zeznania powoda P. D. k. 353-354
- wiadomość e-mail k. 26

W tym czasie, tj. od końca 2012 r. do lipca 2013 r. działania w celu sprzedaży nieruchomości podejmował samodzielnie M. W. (1) oraz P. D.. P. D. prowadząc negocjacje z W. L. działał jako pośrednik W. L., w wysyłanych do niego wiadomościach mailowych i sms-owych informował go o tym, w jakiej wysokości prowizję na jego rzecz będzie musiał zapłacić. W mailu z dnia 19 grudnia 2012 r. poinformował W. L., iż cena za nieruchomość wynosi 11.000.000 zł netto oraz prowizja na rzecz jego firmy w wysokości 300.000 zł. W dniu 16 lutego 2013 r. P. D. informował pozwanego o przebiegu negocjacji z W. L., wskazywał, iż cena za nieruchomości wyniesie 9,45 mln, z czego W. L. zapłaci dla P. D. 0,4 mln prowizji, zaś 9,05 mln dla M. W. (1). W wiadomości sms-owej kierowanej do W. L. w dniu 19 lutego 2013 r. P. D. informował, iż cena za nieruchomość wyniesie 9,65 mln netto, z czego M. W. (1) otrzyma 9,45 mln, zaś pośrednik 0,2 mln prowizji.

**Dowód:**

- wiadomość mailowa z dnia 19.12.2012 r. k. 25
- wiadomość mailowa z dnia 28 stycznia 2013 r. k. 26
- wiadomość mailowa z dnia 16 lutego 2013 r. k. 31, 32
- wiadomość sms z dnia 19 lutego 2013 r. k. 145

- częściowo zeznania świadka A. W. k. 200v

W dniu 7 marca 2013 r. P. D. przedstawił W. L. i M. W. (1) warunki sprzedaży, zgodnie z którymi cena miałyby wynieść 9.300.000 zł, zaś prowizję miał płacić sprzedający.

**Dowód:**

- wiadomość mailowa z dnia 7 marca 2013 r. k. 32

W tym czasie P. D. prowadził negocjacje dotyczące sprzedaży nieruchomości w B. jednocześnie z J. K. (1), który był potencjalnym klientem wyszukany przez biuro nieruchomości. M. W. (1) nie znał wcześniej w/w.

**Niesporne, a nadto:**

- wiadomość mailowa k. 34

- wiadomość mailowa k. 37

W dniu 20 maja 2013r. P. D. działając jako pośrednik w ramach prowadzonej działalności gospodarczej oraz M. W. (1) jako przedsiębiorca zawarli umowę pośrednictwa, której przedmiotem było zlecenie przez M. W. (1) P. D. podjęcia czynności zmierzających do wyszukania nabywcy w celu zawarcia z nim przez M. W. (1) umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), u l. Dworcowej 1, Kw nr (...). Zgodnie z umową zamawiający tj. M. W. (1) miał zapłacić prowizję w wysokości 400.000 netto, powiększoną o podatek VAT.

W § 4 ust. 1 nastąpiło wskazanie przez zleceniobiorcę potencjalnego klienta, którego umowa dotyczyła – J. K. (2), wiceprezesa zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Strony umowy wykreśliły z § 4 ust. 2, który regulował sposób przedstawiania informacji i danych o innych potencjalnych klientach przez pośrednika.

**Niesporne, a nadto:**

- umowa pośrednictwa k. 12,

Do podpisania umowy doszło w biurze pośrednika, P. D.. M. W. (1) był w towarzystwie przyjaciela i partnera biznesowego M. L.. To on zwrócił uwagę na potrzebę wykreślenia ust. 2 § 4 z uwagi na to, iż umowa pośrednictwa była ograniczona do jednego tylko klienta. M. W. (1) zdecydował się zawrzeć z P. D. przedmiotową umowę, opiewającą na bardzo wysoką prowizję, albowiem miał nadzieję, iż J. K. (1) w niedługim czasie kupi od niego nieruchomość za gotówkę. Z uwagi na realizowaną inwestycję w Ś. M. W. (1) zależało na jak najszybszym zbyciu nieruchomości i uwolnieniu środków finansowych na potrzeby nowej inwestycji. W tym czasie oprócz W. L., z którym negocjacje nie przebiegały w sposób zadowalający, innych zainteresowanych nabyciem nieruchomości nie było.

**Dowód:**

- zeznania Świadka M. L. k. 174- 176

- zeznania pozwanego M. W. (1) k. 355-357

- częściowo zeznania świadka K. D. k. 200

- częściowo zeznania A. W. k. 200v

W dniu 1 lipca 2013 r. M. W. (1) działając w imieniu własnym, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej oraz działając w imieniu i na rzecz, jako prezes zarządu, spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przeniósł na rzecz w/w spółki nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), zabudowaną , dla której Sad rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczysta kw nr (...).

W tym samym dniu Spółka (...) sp. z o.o. w W. oraz spółka (...) sp. z o. o. w W. zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której spółka (...) sp. z o. o. sprzeda spółce (...) sp. z o.o. w/w opisaną nieruchomość za cenę netto 9.300.000 zł, brutto 11.439.000 zł, a spółka (...) nieruchomość tę kupi. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej został ustalony na 7 dni od dnia wpisania spółki (...) sp. z o.o do księgi wieczystej, najpóźniej zaś na dzień 15 września 2013 r. Część ceny miała zostać zapłacona w wysokości 1.300.000 zł poprzez przeniesienie na rzecz C. sp. z o. o nieruchomości położonej w W., a szczegółowo opisanych w § 2 aktu notarialnego. Ponadto kwota 3.025.656,20 zł miała zostać zapłacona na rzecz M. W. (1) z przeznaczeniem na spłatę kredytu, którego spłata zabezpieczona była hipoteką ustanowioną na sprzedawanej nieruchomości. Warunki płatności ceny zostały zmienione przez kupującego na chwilę przed podpisaniem umowy, czym M. W. (1) został zaskoczony. Pomimo to umowę podpisał, albowiem zależało mu na szybkiej sprzedaży nieruchomości. Po sfinalizowaniu umowy w późniejszym terminie okazało się, iż nieruchomość, której własność została przeniesiona w ramach zapłaty, jest warta dużo mniej, bo około 500.000 zł.

**Dowód:**

- wypis aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2013 r. k. 75-88

- zeznania M. W. (1) k. 356-357

W dniu 5 sierpnia 2013 r. P. D. wystawił pozwanemu M. W. (1) fakturę Vat nr (...) na kwotę 246.000 zł brutto z terminem płatności na dzień 30 sierpnia 2013 r.

Pozwany M. W. (2) dokonał płatności na rzecz P. D. w łącznej kwocie 216.000 zł. Płatność nastąpiła w trzech ratach: w dniu 9 sierpnia 2013 r. w kwocie 123.000 zł, w dniu 16 września (...) w kwocie 61.500 zł oraz w dniu 27 września 2013 r. w kwocie 31.500 zł.

**Dowód:**

- faktura VAT z dnia 5 sierpnia 2013 r. k. 15

- dowód przelewu k. 16, 17, 18

Po zawarciu przez M. W. (1) umowy sprzedaży nieruchomości położonej w B. współpracował on jeszcze przez jakiś czas z P. D.. Współpraca dotyczyła głównie prowadzonej przez M. W. (1) inwestycji w Ś. (Galeria handlowa). W ramach współpracy P. D. podejmował czynności mające na celu pozyskanie dla M. W. (1) kontrahenta, który odkupi od niego udziały w inwestycji. Współpraca nie została sformalizowana, tj. P. D. wyszukiwała potencjalnych nabywców udziałów w inwestycji bez zawartej na piśmie umowy w M. W. (3). Pozyskał potencjalnego klienta, firmę (...), z którą prowadził negocjacje na zaawansowanym poziomie. Z uwagi na stałą współpracę i faktycznie wykonaną pracę na jego rzecz M. W. (1) zapłacił częściowo fakturę wystawioną przez P. D.. Była to jedyna faktura, która otrzymał od powoda.

**Dowód:**

- wiadomość e-mail k. 73, 74

- zeznania pozwanego M. W. (3) k. 356-357

Pismem z dnia 17 października 2013 r. P. D. wezwał M. W. (1) do zapłaty kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia 31 sierpnia 2013 r. do dnia 28 listopada 2013 r. pod rygorem wystąpienia na drogę sądową. M. W. (1) powyższej kwoty nie zapłacił na rzecz powoda.

**Niesporne, a nadto:**

- wezwanie do zapłaty k. 19-20

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Powód jako podstawę faktyczną powództwa powołał zawartą z pozwanym w dniu 20 maja 2013 r. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Podnosił, iż umowa była umową otwartą i na jej podstawie powód miał wyszukać i przedstawić klienta, nabywcę nieruchomości, zaś zawarcie z nim umowy sprzedaży przez pozwanego powodowało obowiązek zapłaty określonej w umowie prowizji. Powód wskazał, iż wyszukał i przedstawił pozwanemu potencjalnego klienta w osobie W. L., z którym ostatecznie pozwany zawarł umowę sprzedaży spornej nieruchomości.

Pozwany nie negował faktu zawarcia umowy z dnia 20 maja 2013 r., natomiast podniósł, iż intencją stron było ograniczenie umowy do jednego klienta, który w tej umowie został wskazany tj. J. K. (1), z którym do zawarcie umowy sprzedaży jednak nie doszło. Tym samym brak podstawy do domagania się przez powoda zapłaty prowizji.

W sprawie poza sporem były okoliczności związane z wieloletnią i wielopłaszczyznową współpracą zawodową stron. Pozwany nie kwestionował także faktu, iż powód rzeczywiście podejmował działania w celu wyszukania nabywcy, jednakże – jak podnosił – czynił to bez zawarcia umowy na piśmie oraz że w zakresie negocjacji prowadzonych z W. L. działał jako jego pośrednik, a nie pozwanego.

Postępowanie dowodowe miało na celu zatem dokonanie wykładni umowy stron, tj. ustalenie, w jakim celu strony wprowadziły poprawki do wzorca umowy pośrednictwa polegające na wykreśleniu z § 4 ustępu 2 traktującego o sposobie przedstawiania potencjalnych klientów. Analiza przeprowadzonych dowodów prowadzi do wniosku, iż poprzez wprowadzone do umowy zmiany strony ograniczyły zakres umowy do jednego potencjalnego klienta J. K. (1). Argumentacja przedstawiona przez pozwanego jest logiczna, rzeczowa i znajduje potwierdzenie zarówno w zeznaniach świadków M. L. oraz K. D. i po części także A. W., jak i w dowodach z prowadzonych przez strony rozmów przy pomocy poczty mailowej i wiadomości sms. Zeznanie świadka M. L. Sąd ocenił jako wiarygodne, logiczne i przede wszystkim przekonujące. Świadek w sensowny sposób opisał, z jakich przyczyn i w jakich okolicznościach doszło do wprowadzenia zmian do umowy. Jego zeznania były zgodne z zeznaniami pozwanego. Ponadto świadek zawnioskowany przez powoda K. D. również jednoznacznie zeznała, iż ma wiedzę o tylko jednej zawartej przez powoda z pozwanym umowie, z panem K.. Z jej zeznań wynika, iż umowa była jedna i dotyczyła tylko pana K.. Z całokształtu materiału dowodowego wynika, iż pozwany prowadząc rokowania z W. L., którego przecież znał i z którym współpracował, m.in. jako pośrednik nieruchomości, działał właśnie jako jego pośrednik i negocjował wysokość prowizji, jaką W. L. miał na jego rzecz zapłacić. Wprawdzie w swych powód tego nie potwierdził, ale też nie zaprzeczył, wskazując, iż nie pamięta, czy miał z nim podpisaną umowę. Świadek powoda A. W. jednoznacznie zaś wskazał, iż P. D. działał jako pośrednik W. L., co tym bardziej uwiarygodnia stanowisko prezentowane przez pozwanego. Twierdzeniom powoda, jakoby umowa z dnia 20 maja 2013 r. miała dotyczyć także W. L. przeczą treści informacji wymienianych przez strony między sobą oraz z W. L., a także wysokość prowizji. Z treści maili i sms-ów wynika, iż niemożliwym jest, by w dniu 20 maja 2013 r. strony zawarły umowę, która miałaby dotyczyć sprzedaży nieruchomości także na rzecz W. L. z jednoczesnym określeniem prowizji na poziomie 400.00 netto (492.000 zł brutto). Już bowiem w dniu 19 lutym 2013 r. P. D. informował W. L., iż należna prowizja wyniesie 200.000 zł. Zgodnie z tą informacją (k. 145) cena za nieruchomość miała wynieść 9.650.000 zł, z czego pozwany miał otrzymać 9.450.000 zł, a powód tytułem prowizji 200.000 zł. Zważyć należy na fakt, iż na taką też kwotę opiewała ostatecznie wystawiona przez powoda faktura. (200.000 zł plus VAT). Również nielogiczne jest, iż do umowy miałby zostać wpisany tylko jeden potencjalny klient, akurat J. K. (1), zaś inny równie potencjalny W. L. pominięty. Świadek A. T. nie potrafił tego w żaden sposób wyjaśnić. Tłumaczenia powoda, zgodnie z którymi został wpisany akurat J. K. (1), ponieważ „był to nowy gracz” nie są przekonujące. Zdaniem Sądu wykreślenie ust. 2 z §4 było przejawem woli stron, do ograniczenia umowy do konkretnego klienta w niej określonego.

Z materiału dowodowego wynika jednoznacznie, iż powód prowadził negocjacje co do prowizji z W. L. i najprawdopodobniej również z pozwanym. Nie sposób jednakże na podstawie zaoferowanych przez powoda dowodów ustalić, czy, a jeżeli tak to na co strony procesu się ostatecznie umówiły. Przebieg postępowania oraz składane wnioski

dowodowe skłaniają do przekonania, iż obydwie strony procesu dawkowały przedstawiane twierdzenia i dowody, ograniczając do tych, najbardziej dla siebie korzystnych. Zgodnie jednak z art. 6 kc to na powódzie, który z faktu zawarcia umowy wywodził obowiązek zapłaty po stronie pozwanego, ciążył ciężar dowodowy. Innymi słowy powód zobowiązany był przedstawić dowody na poparcie prawdziwości swych twierdzeń. W ocenie Sądu powód temu nie sprostał. Umowa ta – o ile do niej doszło – nie miała jednakże formy pisemnej. Zgodnie zaś z brzmieniem art. 180 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa zawarta bez wymaganej formy, w tym ustna jest nieważna, a zatem nie może stanowić podstawy żądania zapłaty. Rozważania jednakże, czy strony umówiły się ustnie na prowizję, nie mają jednakże znaczenia dla oceny zasadności powództwa. Wynika to stąd, iż Sąd związany jest wskazaną w pozwie podstawą faktyczną żądania. Tą jest natomiast umowa z dnia 20 maja 2013r. , która z wyżej opisanych powodów, w ocenie Sądu, nie może być podstawą żądania zapłaty, z uwagi, iż była organiczna do jednego klienta. W ocenie Sądu najprawdopodobniej strony miały jakieś ustne porozumienie, co do formy zapłaty na rzecz powoda za faktycznie wykonaną pracę, które też legły u podstaw częściowej płatności przez pozwanego faktury wystawionej przez powoda. Jak już wyżej wskazano, istnienie i ewentualna treść tych ustaleń jest w niniejszym postępowaniu irrelevantna, raz z uwagi na ich ustną formę, powodującą nieważność tak zawartej umowy pośrednictwa, a dwa na określoną przez powoda faktyczną podstawę powództwa.

Sąd w punkcie II sentencji wyroku zasądził od powoda jako strony przegrywającej proces, na rzecz pozwanego poniesione przezeń koszty procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.), na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 złotych, określone zgodnie z przepisami § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163 poz. 1349, ze zm.) w oparciu o podaną w pozwie wartość przedmiotu sporu oraz kwota 17 złotych uiszczona tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.