

Sygn. akt I AGa 107/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ryszard Marchwicki

Sędziowie: SA Jan Futro (spr.),

SO Marcin Radwan

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabela Kyc

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. P.

przeciwko R. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 6 kwietnia 2017 r.

sygn. akt IX GC 1040/15

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 4050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Marcin Radwan Ryszard Marchwicki Jan Futro

Sygn. akt I AGa 107/18

## UZASADNIENIE

Powód D. P. w pozwie wniesionym 25 maja 2015 r. do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, w elektronicznym postępowaniu upominawczym skierowanym przeciwko R. M. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 105 780 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od 29 listopada 2014 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu twierdził, że 9 kwietnia 2013 r. zawarł z pozwanym umowę pośrednictwa zakupu nieruchomości. Umowa ta zawierała postanowienie, że za pośrednictwo przy zakupie/najmie obiektu znajdującego się w ofercie powoda, przysługuje powodowi od pozwanego prowizja od dnia przeniesienia własności w wysokości 2% + 23% VAT od wartości nieruchomości w przypadku jej zakupu. Powód przedstawił pozwanemu ofertę zakupu przedmiotowej

nieruchomości położonej w powiecie (...) o pow. 228 ha w dniu 1 czerwca 2013 r. w formie e-maila. Pozwany 22 stycznia 2014 r. zwrócił się do powoda z zapytaniem czy oferta jest nadal aktualna. Następnie ta informacja została 10 lutego 2014 r. przesłana do D. G., prowadzącego firmę (...), z którym powód miał podpisaną umowę o współpracy i wymianie ofert. Korzystając z pośrednictwa powoda, pozwany 28 listopada 2014 r. nabył gospodarstwo rolne w Ł. i S., powiat (...), województwo (...), nie uiszczając należnej powodowi prowizji.

Postanowieniem z 27 maja 2015 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin- Zachód w Lublinie stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym i sprawę przekazał do Sądu Okręgowego w Poznaniu.

Wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 98 400 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 29 listopada 2014 roku do dnia zapłaty a w pozostałej części powództwo oddalił,

Orzekając o kosztach postępowania stosunkowo je rozdzielił i obciążył nimi powoda w 7 %, a pozwanego w 93 % i w związku z tym zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10 029,26 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

W dniu 6 sierpnia 2012 r. na portalu internetowym nieruchomości-online.pl zamieszczono ogłoszenie, zawierające ofertę sprzedaży nieruchomości rolnej, położonej w powiecie (...), w województwie (...), w miejscowości Ł.. Na przedmiotową nieruchomość rolną składało się 6 działek o łącznej powierzchni 228,3796 ha. Oferta opiewała na kwotę 4 500 000 zł.

Kolejne ogłoszenie dotyczące tej samej nieruchomości za kwotę 5 500.000 zł ukazało się na portalu (...) w dniu 6 listopada 2013 r. Następne ogłoszenie, na kwotę 4 500 000 zł ukazało się 30 czerwca 2014 r. Kolejne ogłoszenie, na tę samą kwotę, pojawiło się na przedmiotowym portalu 23 lipca 2014 r., a następne 19 listopada 2014 r., jednak tym razem za kwotę 4 800 000 zł. Ogłoszenia te pierwotnie zamieszczono na portalu internetowym D. G., wykonującego usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach działalności gospodarczej pod firmą (...) i z jego strony internetowej ogłoszenia eksportowano na inne portale internetowe.

1

Pozwany pod koniec 2012 r. zwrócił się do B. B. (1), będącego wówczas dyrektorem zarządzającym w firmie, która zajmowała się finansowaniem inwestycyjnym, że jest zainteresowany zakupem ziemi rolnej. Osobą, z którą kontaktował się B. B. (1) w sprawie inwestycji był D. G.. Firma, do której zwrócił się pozwany miała pomóc mu - za wynagrodzeniem prowizyjnym - w znalezieniu do zakupu nieruchomości, która spełniałaby oczekiwania pozwanego oraz w pozyskaniu finansowania tej inwestycji.

Pozwany zadzwonił do biura powoda 5 kwietnia 2013 r., był bowiem zainteresowany nieruchomościami, znajdującymi się w ofercie powoda.

W dniu 8 kwietnia 2013 r. ojciec powoda, W. P. (1), zajmujący się w przedsiębiorstwie powoda obrotem nieruchomościami rolnymi, wysłał do pozwanego wzór umowy pośrednictwa w zakresie kupna nieruchomości. Poinformował również pozwanego, że w razie dojścia transakcji do skutku, prowizja powoda wynosi 2% + VAT.

W dniu 9 kwietnia 2013 r. pozwany odesłał e-mailem skan podpisanej umowy pośrednictwa. Zgodnie z zawartą umową pozwany zlecił powodowi pośrednictwo przy zakupie/najmie obiektu znajdującego się w ofercie, za prowizję w wysokości 2% + 23% VAT wartości nieruchomości lub mieszkania w przypadku zakupu [...]. W umowie wskazano, że usługę pośrednictwa uważa się za wykonaną w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, potwierdzonej wpłatą zadatku, a w razie braku umowy przedwstępnej - w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lub prawa [...] Opłata prowizji dokonywana jest w dniu zawarcia umowy, o której mowa powyżej. W ust. 5 umowy wskazano, że adresy obiektów mogą być przekazywane pisemnie, ustnie, drogą elektroniczną lub telefoniczną. Strony oświadczyły, że umowa dotyczy

wszystkich obiektów znajdujących się w bazie teled adresowej pośrednika. Przekazanie adresów nie wymaga uzyskania potwierdzenia pisemnego.

17 maja 2013 r. powód zawarł z firmą (...) umowę współpracy w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z § 2 umowy współpraca polegać miała na wzajemnej wymianie ofert i wspólnym działaniu, przy zawieraniu transakcji kupna-sprzedaży (dzierżawy) pomiędzy klientami obu firm. Umowa dotyczyła wyłącznie ofert nieruchomości przekazanych przez strony oraz klientów zainteresowanych zakupem. W § 5 wskazano, że każda ze stron pobiera prowizję od swojego klienta. Strony oświadczyły nadto, że nie będą zawierały odrębnych umów pośrednictwa z właścicielami przekazanych nieruchomości lub klientami zainteresowanymi zakupem przekazanych ofert. W § 6 umowy zaznaczono, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z § 8 umowy biuro będące właścicielem oferty będzie każdorazowo informowane o danych osobowych klienta, tj. imię i nazwisko oraz seria i numer dowodu osobistego. Zawarcie umowy z D. G. miało związek z tym, że miał on ofertę, która interesowała pozwanego i która została pozwanemu przez powoda przedstawiona.

E-mailem z 1 czerwca 2013 r. W. P. (1) zaoferował pozwanemu przedmiotową nieruchomość rolną o powierzchni 228 ha, położoną w powiecie (...), województwo (...), którą wcześniej oferował na portalu (...)pl (...). Cena w ofercie powoda wynosiła 4 300 000 zł. Ofertę powód otrzymał od współpracującego z nim biura (...) D. G. po zawarciu z biurem (...) D. G. umowy o współpracy.

W. P. (1) poinformował pozwanego, że oferta jest ze współpracującego biura.

Pozwany e-mailem z 22 stycznia 2014 r. zapytał W. P. (1), czy oferta jest jeszcze aktualna. E-mailem z 10 lutego 2014 r. W. P. (1) poinformował D. G., że uzgodnił z pozwanym, że będzie się on kontaktował bezpośrednio z D. G., aby skrócić czas na przesyłanie dokumentów i przekazał D. G. dane osobowe pozwanego wraz z informacją, że ma zawartą z pozwanym umowę pośrednictwa. W. P. (1) wskazał, że pozwany jest zainteresowany zakupem nieruchomości o powierzchni 228 ha.

2

M. ten był poprzedzony rozmową telefoniczną W. P. (1) i D. G. w przedmiocie nieruchomości w powiecie (...) oraz w przedmiocie przekazania temu ostatniemu klienta zainteresowanego tą ofertą, tj. R. M..

11 lutego 2014 r. pozwany otrzymał od D. G. dokumenty dotyczące nieruchomości, której zakupem był zainteresowany. Powód otrzymał kopię maila, który był kierowany do pozwanego od D. G. w tej kwestii. Następnie kontakt z pozwanym i D. G. się urwał. D. G. zaczął unikać kontaktu z W. P. (1), nie odbierał jego telefonów i nie oddzwaniał do niego. Po pewnym czasie W. P. (1) zadzwonił do D. G., który powiedział, że sprzedane i odłożył słuchawkę. W. P. (1) sprawdził księgę wieczystą przedmiotowej nieruchomości, z której wynikało, że w dziale II jako właściciel figuruje pozwany.

Ani pozwany, ani D. G. nie poinformowali ojca powoda, W. P. (1) ani samego powoda, o sprzedaży nieruchomości, a pozwany nie informował go, że nieruchomość jest mu znana z innego źródła. Podobnie D. G. nie informował W. P. (1), że zna klienta w osobie pozwanego. Powód nie miał informacji,

. aby D. G. i pozwany znali się wcześniej, tzn. zanim przekazano pozwanego do biura D. G..

Pozwany zgłosił się do D. G. ok. maja-czerwca 2014 r. (ok. 2-3 miesiące przed umową warunkową zakupu nieruchomości). Wcześniej, w 2014 r. zgłosili się do D. G. doradcy kredytowi pozwanego.

W dniu 21 sierpnia 2014 r. pozwany podpisał warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a 28 listopada 2014 r. umowę przeniesienia prawa własności za kwotę 4 000 000 zł. Tytułem zawartej transakcji D. G. nie pobrał prowizji ani od sprzedającego, ani od kupującego-pozwanego. Ze sprzedawcą, P. M., D. G. współpracował na wielu płaszczyznach biznesowych i rozliczał się na zasadzie barteru. W 2014 r. była to jedyna tak duża transakcja D. G..

Oprócz nieruchomości będącej przedmiotem sporu, powód przekazywał pozwanemu oferty także innych nieruchomości.

Pismem z 26 lutego 2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty należnej prowizji tytułem zakupu nieruchomości w Ł. i S., w związku z zawartą umową pośrednictwa z 9 kwietnia 2013 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy po dokonaniu oceny dowodów wskazał, że podstawę uwzględnienia powództwa stanowią przepisy art. 734 - 751 k.c.

Za podstawę wyliczenia należnej powodowi prowizji przyjął wartość sprzedaży nieruchomości.

O odsetkach od zasądzonej sumy Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., przyjmując jako dzień wymagalności płatności prowizji datę podpisania aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości, co miało miejsce 28 listopada 2014 r. Zgodnie bowiem z zawartą umową pośrednictwa z 9 kwietnia 2013 r. opłata prowizji dokonywana jest w dniu zawarcia umowy przedwstępnej lub umowy przeniesienia własności lub prawa. Odsetki ustawowe za opóźnienie należą się zatem powodowi od dnia następnego po tej dacie.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 100 k.p.c. w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800, ze zm.) w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z 28 września 2002 r. (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.), zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Od wyroku tego zaskarżając go w - jak wyjaśniła na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanego - w części w jakiej uwzględniono powództwo i urzeczono o kosztach procesu, apelację

wniósł pozwany zarzucając zaskarżonemu wyrokowi art. 233 § 1 i 328 § 2 kodeksu postępowania

3

cywilnego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na:

- a) niczym nieuzasadnionym daniu wiary zeznaniom powoda i świadka W. P. (1) pomimo ich niezupełności, niespójności i wręcz sprzeczności z okolicznościami wynikającymi z dowodów z dokumentów uznanym przez sąd za w pełni wiarygodne oraz z zeznaniami świadka B. B. (1), D. G., M. S. i wyjaśnieniami strony pozwanej;
- b) odmowie wiarygodności wyczerpującym i niesprzecznym zeznaniom świadka B. B. (1) i D. G., pozostającym w zgodzie z dowodami z dokumentów i wyjaśnieniami złożonymi przez pozwanego,
- c) nieuwzględnieniu i nierozważeniu wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie - zeznań świadka M. S. i częściowo zeznań świadka W. P. (1) - i nieustaleniu na ich podstawie wszystkich okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia,
- d) braku podania kryteriów, którymi kierował się sąd przy dokonywaniu oceny dowodów pozwalających prześledzić tok rozumowania prowadzącego do ustalania poszczególnych faktów i w konsekwencji do uznania roszczenia powoda za nieudowodnione,

a to w szczególności poprzez ustalenie, iż oferta sprzedaży nieruchomości, z tytułu której powód dochodzi od pozwanego zapłaty prowizji w niniejszym procesie, pochodziła z bazy ofert powoda, a pozwany zapoznał się z jej treścią dopiero na podstawie wiadomości email otrzymanej od powoda, w związku z czym do nabycia nieruchomości przez pozwanego doszło w wyniku działań pozwanego, któremu przysługuje prowizja z tego tytułu.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz obciążenie powoda kosztami procesu za obie instancje z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego

Powód pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych spisu kosztów zastępstwa procesowego w kwocie zł.

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

Apelacja okazała się niezasadna.

Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić podstawę apelacji wówczas, gdy uzasadnienie skarżonego orzeczenia nie pozwala na jego kontrolę apelacyjną. Tylko wtedy uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Z taką sytuacją w niniejszym przypadku nie mamy do czynienia.

Sąd dokonał szczegółowej oceny wszystkich dowodów wskazując przyczyny dla których jednym dowodom dał wiarę a innym jej odmówił.

Zauważyć należy, że w rzeczy samej stan faktyczny jest między stronami niemal bezsporny. Pozwany bowiem - jak niżej - potwierdza wszystkie ustalenia Sądu twierdząc jednak, że znał ofertę sprzedaży nieruchomości, którą nabył jeszcze przed kontaktem z powodem. Ta okoliczność jednak jest bez znaczenia o czym również niżej.

Niezrozumiały jest zarzut, że Sąd wadliwie ustalił datę pojawienia się oferty sprzedaży nieruchomości rolnej w bazie powoda. W pierwszym zdaniu uzasadnienia swoich ustaleń Sąd wskazuje, że na portalu, należącym do D. G. nieruchomość ta pojawiła się w dniu 6 sierpnia 2012 r. Sąd nie ustala, że pozwany zapoznał się z jej treścią dopiero na podstawie wiadomości email otrzymanej od powoda. Jak zeznał pozwany "nieruchomość w Ł. przedstawił mi powód. Byłem zdziwiony że oferta w Ł. była przyklejona z innego biura, (pana G.). Pan W. P. (2) powiedział, mi, że to nie jest ich nieruchomość, że nie ma szczegółowej wiedzy na jej temat. Ja wiedziałem, że to jest oferta z biura nieruchomości pana G.. Pan G. oferował tę nieruchomość za 5 500 min a pan P. za 4 300 min. Ja

4

zwróciłem się po kilku miesiącach do pana P. z zapytaniem czy oferta dotycząca tej nieruchomości jest nadal aktualna, ponieważ pan G. nie chciał opuścić ceny a oferta pana P. była niższa. Po moim mailu z zapytaniem czy oferta jest nadal aktualna, otrzymałem informację od pana W., że zostaną przekazany do biura pana G. ze względu na to, że on ma wszystkie dokumenty i ma bliżej, by pokazać mi nieruchomość. Potem już wszystko się odbywało z panem G.. Pan G. wiedział, że ja jestem klientem, przekazanym poprzez pana P.. Pan G. wiedział, że ja zostałem przesłany przez pana P., nie miałem wiedzy czy się ze sobą kontaktują. Pan B. nie kontaktował się z panem P., ponieważ pan P. przesyłając mnie do pana G. poinformował, że wszelkie dokumenty dotyczące nieruchomości są u pana G.."

Tym zeznaniom pozwanego należało dać wiarę i o przytoczone fakty skorygować ustalenia Sądu.

Pozwany znał zatem tę ofertę wcześniej. Okoliczność ta jest jednak bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Ostatecznie bowiem nie doszło do zakupu tej nieruchomości za pośrednictwem świadka G. z uwagi na zbyt wysoką cenę. Pozwany zwrócił się wówczas do powoda, z którym łączyła go umowa pośrednictwa. Pozwany potwierdza także ustalenie, że ostatecznie świadek G. doprowadzając do zawarcia umowy w 2014 r. działał w tej sprawie na zlecenie powoda i zarówno on jak i ten świadek mieli tego świadomość. Istotnym jest, że pozwany nie mógł przed skierowaniem od powoda kupić nieruchomości za pośrednictwem świadka G. z uwagi na o wiele wyższą cenę. Dopiero powód czyniąc uzgodnienia z D. G. i kierując pozwanego do niego doprowadził do zawarcia umowy.

Nie podważa oceny zeznań świadka P. okoliczność, że - jak zeznał - umowa pośrednictwa nie precyzowała nieruchomości, jaka miała być przedmiotem obrotu. Sąd też nie ustala, że powód pokazywał pozwanemu przedmiotową nieruchomość. Ustala, że powód przekazał dokumenty pośrednikowi, jakim był zgodnie z zawartą przez

niego umową D. G.. Kwestia nieruchomości w powiecie (...) nie jest w ogóle przedmiotem ustaleń Sądu. Sąd ustala jedynie, że oprócz nieruchomości będącej przedmiotem sporu, powód przekazywał pozwanemu oferty także innych nieruchomości. Faktem jest, że przed nabyciem nieruchomości przez pozwanego, powód okazywał pozwanemu taką nieruchomość.

Strona powodowa kwestionując ocenę Sądu I instancji, że do zawarcia umowy kupna nieruchomości przez pozwanego doszło w wyniku działalności powoda zgodnie z łączącą strony umową pośrednictwa nie bierze pod uwagę faktów przedstawionych przez samego pozwanego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że to powód wskazał pozwanemu nabytą później nieruchomość za ustaloną cenę znacznie niższą niż cena wskazywana przez świadka pozwanemu. Przez przekazanie oferty w myśl ust. 5 umowy pośrednictwa z 9 kwietnia 2013 r. należy rozumieć nie tylko wskazania nieruchomości, ale także jej ceny. Tak też rozumiał tę czynność pozwany o czym świadczy zwrotny mail pozwanego z 22 stycznia 2014 r. (k. 17), w którym pyta on W. P. (1), czy przedstawiona oferta jest nadal aktualna. Powód też na podstawie zawartej ze świadkiem umową G. zlecił mu dokonywania w jego imieniu dalszych czynności oraz "przekazał" jemu pozwanego. Czynności świadka G. należy zgodnie z art. 734 k.c. traktować jako czynności powoda. Zauważyć należy, że D. G. wyraźnie wskazał, iż umowa jaka łączyła go z powodem oraz umowa zawarta pomiędzy powodem i pozwanym obligowała tego ostatniego do zapłaty prowizji powodowi - także w wypadku, gdy formalnościami związanymi z zawartą umową sprzedaży nieruchomości zajmował się D. G., jako pośrednik sprzedającego. Tego ustalenia pozwany nie kwestionował.

Zauważyć jedynie należy- choć nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia - że umowa pośrednictwa kupna-sprzedaży nieruchomości tak w dacie zawarcia przez strony umowy jak i w dacie nabycia nieruchomości była umową nazwaną i uregulowaną w art. 179-183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543).

5

Zgodnie z art. 180 tej ustawy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia umów nabycia lub zbycia nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa najmu lub dzierżawy nieruchomości, a przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia powyższych umów, zaś zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, przy czym zakres czynności pośrednictwa oraz sposób ustalenia i wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa określa umowa pośrednictwa.

Ten zatem przepis winien stanowić podstawę prawną uwzględnienia powództwa.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.)

Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego strony wygrywającej apelację.

Marcin Radwan Ryszard Marchwicki Jan Futro

6